kein Original Gutachten!

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

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

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

**Armin GUT**
Diplom-Ingenieur (FH)

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

Am Bohlwald 9
78176 Blumberg

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

# G U T A C H T E N

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)
für das bebaute Grundstück Blatt 18
Gebäude- und Freifläche Lgb. Nr. 215
St.-Wendlin-Straße 15, 79780 Stühlingen-Wangen

Wohngebäude mit Ökonomiegebäude
Pferdeboxen mit Heulege

Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
AZ: 1 K 40/ 25

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

Ausfertigung Digital



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


| | | |
|---|---|---|
| **I.0** | **Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse** | **4** |
| **I** | **Auftrag und Vorbemerkungen** | |
| I.1 | Adresse des Auftraggebers | 5 |
| I.2 | Art und Zweck des Gutachtens | 5 |
| I.3 | Eigentümer | 5 |
| I.4 | Amtsgericht / Grundbuchamt | 6 |
| I.5 | Flurstücke | 6 |
| I.6 | Wertermittlungsstichtag | 6 |
| I.7 | Ortsbesichtigungen | 6 |
| I.8 | Unterlagen | 7 |
| I.9 | Quellenverzeichnis | 7 |
| I.10 | Bewertungsgrundsätze | 9 |
| **II** | **Beschreibung des Objektes** | |
| **II.1** | **Beschreibung des Grundstückes** | **10** |
| II.1.1 | Allgemeine Angaben | 10 |
| II.1.1.1 | Grundbuch/Baulastenverzeichnis | 10 |
| II.1.2 | Grundstücksmerkmale | 11 |
| II.1.2.1 | Entwicklungszustand | 11 |
| II.1.2.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| II.1.2.3 | Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation | 12 |
| II.1.3 | Lagemerkmale | 13 |
| II.1.4 | Außenanlagen | 14 |
| II.1.5 | Sonstige Angaben | 14 |
| II.1.5.1 | Ergänzende Angaben: | 14 |
| **II.2** | **Beschreibung der baulichen Anlagen** | **17** |
| **II.2.1** | **Wohnhaus** | 17 |
| II.2.1.1 | Zweckbestimmung | 17 |
| II.2.1.2 | Bauart | 17 |
| II.2.1.3 | Baujahr / Alter | 17 |
| II.2.1.4 | Rohbau | 18 |
| II.2.1.5 | Ausbau | 19 |
| II.2.1.6 | Baulicher Zustand/Wertminderung | 20 |
| | Alter/Instandhaltung | 20 |
| | Gesamtdauer/Restnutzungsdauer | 21 |
| II.2.1.7 | Sonstige wertbeeinflussende Umstände | 22 |
| **II.2.2** | **Ökonomie, Pferdestall mit Heulege** | 24 |
| II.2.2.1 | Zweckbestimmung | 24 |
| II.2.3.2 | Bauart | 24 |
| II.2.2.3 | Baujahr / Alter | 24 |
| II.2.2.4 | Baulicher Zustand/Wertminderung | 24 |
| | Alter/Instandhaltung | 24 |
| | Gesamtdauer/Restnutzungsdauer | 25 |


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

## III Wertermittlung


| | | |
|---|---|---|
| **III.1** | **Ermittlung des Bodenwertes** | **26** |
| III.1.1 | Vergleichswerte / Richtwerte | 26 |
| III.1.2 | Auswirkungen auf den Bodenwert | 27 |
| III.1.3 | Berechnung des Bodenwertes | 28 |
| **III.2** | **Ermittlung des Sachwertes** | **29** |
| III.2.1 | Vorbemerkung | 29 |
| III.2.2 | Ermittlung des Wertes des Gebäude | 33 |
| III.2.2.1 | Wohnhaus | 33 |
| | Volumen/Flächen | 33 |
| | Berechnung der besonders zu bewertenden Bauteile | 33 |
| | Wertminderung wegen Alters | 33 |
| | Berechnung des Gebäudesachwertes | 33 |
| **III.2.2.2** | **Ökonomie, Pferdestall mit Heulege** | 34 |
| | Volumen/Flächen | 34 |
| | Wertminderung wegen Alters | 34 |
| | Berechnung des Gebäudesachwertes | 34 |
| III.2.3 | Sachwert des Grundstückes | 34 |
| **III.3** | **Ermittlung der Gebäuderoherträge** | **35** |
| III.3.1 | Wohnhaus mit Ökonomie, Pferdestall mit Heulege | 35 |
| | Erläuterung der Gebäuderoherträge | 35 |
| | Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen | 35 |
| **III.4** | **Ermittlung des Verkehrswertes** | **38** |
| III.4.1 | Erläuterungen zum Verkehrswert | 38 |
| III.4.2 | Zusammenstellung der Werte | 38 |
| III.4.3 | Begründung des Verkehrswertes | 39 |
| III.4.4 | Verkehrswert/ Marktwert | 40 |
| III.4.5 | Sonstige Angaben, wertbeeinflussende Umstände, Photovoltaikanlage | 40 |
| III.4.5.1 | Photovoltaikanlage | 40 |
| III.4.6 | Verkehrswert/ Marktwert Photovoltaikanlage | 41 |

**Anlagen**


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

## I.0 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Aktenzeichen: | | 1 K 40/25 | |
| Wertermittlungsstichtag: | | 14.11.2025 | |
| Objektort: | | 79780 Stühlingen-Wangen<br>St-Wendelin-Straße 15 | |
| Objekttyp: | | Wohnhaus mit Ökonomiegebäude | |
| Flurstück-Nr. 215, Gebäude- und Freifläche | | 215 | |
| Grundstücksgröße, Hausgrundstück | | 1.567 | m² |
| Wohnfläche ca. | | 138,99 | m² |
| Nutzfläche Wohnhaus ca. | | 123,40 | m² |
| Nutzfläche Ökonomie, Pferdeboxen, Heulege ca. | | 255,66 | m² |
| Baujahr Wohnhaus fiktiv | ca. | 1960 | |
| Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus | | 80 | Jahre |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | | 15 | Jahre |
| Alterswertminderung linear | | 82 | % |
| Marktanpassungszuschlag | | 0 | € |
| Sonstige Wertbeeinflussende Umstände<br>Reparaturkosten | | -26.000 | € |
| Gesamtnutzungsdauer Ökonomie | | 40 | Jahre |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | | 20 | Jahre |
| Alterswertminderung linear | | 50 | % |
| Bodenwert Hausgrundstück | rund | 57.945 | € |
| Grundstückssachwert: | rund | 252.594 | € |
| **Modifizierter Grundstückssachwert** | **rund** | **226.594** | **€** |
| **Verkehrswert (Marktwert):<br>Wohnhaus mit Ökonomiegebäude<br>(Pferdestallung und Heulege)** | **rund** | **225.000** | **€** |
| **Verkehrswert (Marktwert):<br>Photovoltaikanlage** | **rund** | **14.000** | **€** |

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

# I Auftrag und Vorbemerkungen

## I.1 Adresse des Auftraggebers

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

## I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB

Zwangsversteigerung AZ : 1 K 40/25 vom 13.10.2025

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

Auftrag des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 13. Oktober 2025, zur Erstattung eines Gutachtens gemäß § 74a, Abs. 5 ZVG über den Verkehrswert (§ 194 BauGB) des Grundbesitzes.

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Wangen Blatt Nr. 18

Wohnhaus mit Ökonomiegebäude (Pferdestall mit Heulege)
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 215,
St.-Wendelin-Straße 15, 79780 Stühlingen-Wangen
Gebäude- und Freifläche mit 1.567 m².

## I.3 Eigentümer

XXXX
XXXX
XXXX
XXXX
XXXX

## I.4 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgerichtsbezirk von Villingen-Schwenningen
Grundbuchamt von Wangen

| Grundbuch | Band | Blatt |
|---|---|---|
| Wangen | | 18 |

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

### I.5 Flurstücke

Katasteramt :
Gemarkung : Wangen

| Flur | Flurstück | Nutzung | Größe/m² |
|---|---|---|---|
| | 215 | Gebäude- und Freifläche | 1.567 m² |
| Größe der Flurstücke insgesamt: | | | 1.567 m² |

### I.6 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 14.11.2025
Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

I.6.1 Qualitätsstichtag: 14.11.2025

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

### I.7 Ortsbesichtigungen

Die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht wurden mit Schreiben vom 22.10.2025 zu dem nachfolgend aufgeführten Ortstermin eingeladen. Die Besichtigung vor Ort mit Augenscheinnahme des bebauten Grundstücks sowie die eigenen Aufzeichnungen und das Teilaufmaß der Gebäude einschließlich der aufgenommenen Fotos wurde vom Unterzeichner am 14.11.2025 durchgeführt.

Bei diesen Terminen waren zugegen:

- XXXX

Es konnten alle Räumlichkeiten einer Augenscheinnahme unterzogen werden:

Die Bewertung erfolgte nach Außenbesichtigung und Aktenlage.

Anmerkung des Sachverständigen:

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

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

## I.8 Unterlagen

Für die Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

8.1 Grundrisse, Schnitte, Ansichten, (Bauakte der Stadt Stühlingen)

8.2 Lageplan M. 1: 1000

8.3 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgerichtsbezirk - Villingen-Schwenningen

Grundbuchauszüge - soweit erforderlich

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

## I.9 Quellenverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN :

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

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

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

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

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

## VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

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

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

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

[4] Sprengnetter, Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen

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

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

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

## I.10 Bewertungsgrundsätze

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

Diese werden behandelt in:

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

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

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

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

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

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

Zur Abstützung des Verkehrswertes wird evtl. auch der Ertragswert ermittelt und dargestellt.

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

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

# II Beschreibung des Objektes

## II.1 Beschreibung des Grundstückes

### II.1.1 Allgemeine Angaben

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus sowie einem landwirtschaftlichen Gebäude bebaut. Letzteres umfasst im Erdgeschoss Pferdeboxen und im Obergeschoss ein Heulager.

Es handelt sich um ein Hanggrundstück, das von der Nordseite der St.-Wendelin-Straße stark zur Südseite hinabfällt.

Aufgrund der Geländeneigung tritt das Gebäude auf der Südseite dreigeschossig und auf der Nordseite zweigeschossig in Erscheinung.

#### II.1.1.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

**Grundbucheinträge: Abt. II**

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

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

Eintragungen in Abt. II : Blatt 18

1 1 Stromleitungsrecht- und Telekommunikationskabelrecht
für EnBW-Energie Baden Württemberg AG, Karlsruhe
Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2 und 4.
Bezug: Flurbereinigungsverfahren,
Lastenblatt Ord. Nr. 250.
Eingetragen am 18.05.2005

Hinweis: Die ausgewiesene Belastung wird als nicht wertrelevant angesehen.

2 1 Stromleitungsrecht- und Telekommunikationskabelrecht
für EnBW-Energie Baden Württemberg AG, Karlsruhe
Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1 und 4.
Bezug: Flurbereinigungsverfahren,
Lastenblatt Ord. Nr. 250.
Eingetragen am 18.05.2005

Hinweis: Die ausgewiesene Belastung wird als nicht wertrelevant angesehen.

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

8 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen
vom 16.07.2025 (1 K 40/25). Eingetragen am 15.04.2025

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Stühlingen
sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen.

Eintragungen in Abt. III

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

### II.1.2 Grundstücksmerkmale

Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einem Wohnhaus mit landwirtschaftlichem Betriebsgebäude mit Pferdeboxen und Heulege.

Die technische Erschließung ist vollständig gewährleistet. Versorgung und Entsorgung erfolgen über öffentliche Einrichtungen; vorhanden sind Anschlüsse für Wasser, Elektrizität, Abwasser, Telefon usw.

### II.1.2.1 Entwicklungszustand

**1. Übergeordnete planungsrechtliche Einordnung**

Für die Bewertung ist das Grundstück nach § 34 sowie nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Stühlingen einzuordnen. Maßgeblich sind die jeweils geltenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie die tatsächliche städtebauliche Situation.

**2. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Stühlingen ist des Grundstücks als **Mischgebiet** dargestellt. Dieser Bereich ist als Bauland anzusprechen und grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

**3. Baulandstatus und Erschließung**

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

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

### II.1.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Maßgeblich für die Beurteilung ist dabei die vorhandene Umgebungsbebauung, die den städtebaulichen Rahmen vorgibt.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die in der näheren Umgebung vorhandenen Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich insbesondere aus der bestehenden Gebäudehöhe, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der baulichen Kubatur der umliegenden Bebauung. Auch die Bauweise sowie die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken sind im Rahmen der Einfügungsprüfung zu berücksichtigen.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Vorgaben des BauGB sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) anzuwenden. Diese betreffen insbesondere die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, die zulässigen Gebäudehöhen, die Anzahl der Vollgeschosse, die Stellplatzanforderungen sowie die zulässige Nutzung der baulichen Anlagen.

### II.1.2.3 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

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

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

Hinsichtlich der Anschlussbeiträge teilt die Stadt Stühlingen mit, dass die **Anschlussbeiträge für Wasser, Kanal und Kläranlage ordnungsgemäß abgerechnet wurden**. Erschließungsbeiträge wurden bisher nicht abgerechnet, die Erschließungsanlage ist nicht fertiggestellt. Bei Fertigstellung kann diese noch abgerechnet werden. In Planung bei der Stadt Stühlingen ist diesbezüglich jedoch nichts.

Vom Immobilienpool.de lizenziertes Gutachten - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

### II.1.3 Lagemerkmale

Bundesland

Baden-Württemberg

Regierungsbezirk

Freiburg

Landkreis

Waldshut

Region

Hochrhein

Verkehrslage

Die Stadt Stühlingen ist verkehrstechnisch über die B 314 gut angebunden.

Entfernungen

| | |
|---|---|
| Stadtmitte Stühlingen | ca. 10 km |
| Kreisstadt Waldshut | ca. 27 km |

**Gebietslage (Makrolage)**

Die Stadt Stühlingen ist ein staatlich anerkannter Luftkurort im Landkreis Waldshut in Baden-Württemberg und liegt am südlichen Rand des Schwarzwaldes, unmittelbar an der Grenze zur Schweiz. Die Stadt befindet sich im Wutachtal auf einer Höhenlage zwischen ca. 449 m und 601 m ü. NN.

Überregional ist Stühlingen verkehrlich gut angebunden. Die Kreisstadt Waldshut-Tiengen ist über die Bundesstraßen B 34 und B 314 erreichbar und stellt das zentrale Mittelzentrum der Region dar. Von dort bestehen weiterführende Verkehrsverbindungen in Richtung Bad Säckingen, Singen/Schaffhausen sowie in den Großraum Zürich.

Stühlingen besteht aus neun Ortsteilen und zählt rund 5.000 Einwohner. Die Stadt verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Angeboten aus Handwerk, Handel, Gewerbe und Industrie sowie über alle wesentlichen Einrichtungen einer Wohngemeinde. Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort vorhanden, während weiterführende Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen im nahegelegenen Waldshut-Tiengen angesiedelt sind.

Die Lage im Naturraum des südlichen Schwarzwaldes sowie die Nähe zur Schweiz, zum Bodensee und zu den Alpen verleihen Stühlingen eine hohe Wohn-, Freizeit- und Erholungsqualität. Insbesondere das Wutachtal ist ein

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

überregional bekanntes Naherholungs- und Tourismusgebiet mit vielfältigen Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten.

### 3.2 Mikrolage

Das Grundstück befindet sich in der St.-Wendelin-Straße in Stühlingen-Wangen in einer ruhigen, überwiegend durch Wohn- und landwirtschaftlich geprägten Bebauung gekennzeichneten Lage.

### II.1.4 Außenanlagen

II.1.4.1 Sonstige Außenanlagen

Die Vorflächen des Grundstücks sind mit Bitumen befestigt.

Das Grundstück wird überwiegend als Wiese für das Weiden der Tiere benutzt.

### II.1.5 Sonstige Angaben

### II.1.5.1 Ergänzende Angaben:

| | |
|---|---|
| Mieter: | kein Mieter, das Gebäude wird von der Eigentümerin bewohnt. |
| Maschinen oder Betriebseinrichtungen: | keine |
| Hausschwamm: | Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht |
| Baubehördliche Beschränkungen Beanstandungen : | bestehen keine nach Auskunft der Gemeinde und Überprüfung der überlassenen Unterlagen. |
| Denkmalschutz: | Für das Objekt besteht Denkmalschutz. Das Anwesen ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG BW) eingetragen.<br><br>Der bestehende Denkmalschutz stellt einen wertrelevanten objektspezifischen Grundstücksmerkmal dar, das im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen ist. Einerseits kann der Denkmalstatus aufgrund des historischen und kulturellen Wertes sowie der besonderen architektonischen Ausprägung zu einer erhöhten Attraktivität und damit zu einer positiven Wertbeeinflussung führen. Andererseits ergeben sich |

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

hieraus Einschränkungen hinsichtlich baulicher Veränderungen, Nutzungsanpassungen sowie erhöhte Anforderungen an Instandhaltung und Sanierung, die regelmäßig mit höheren Kosten verbunden sind.

Umweltschädigende Substanzen:

Im Gutachten sind evtl. vorhandene Altlasten im Boden, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Tanks oder Leitungen, Verfüllungen usw. nicht berücksichtigt.

Es waren bei der Augenscheinnahme vor Ort oberflächig keine Hinweise auf Altlasten erkennbar. Laut Auskunft der Gemeinde sind keine Eintragungen vorhanden.

Bodenbeschaffenheit:

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit des Grundstückes liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit gehören nicht zum üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine augenscheinlichen Hinweise auf einen nicht tragfähigen Untergrund festgestellt werden. Für die Zwecke der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Bemerkung Energieausweis:

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

Für das Bewertungsobjekt wurde dem Sachverständigen kein Energieausweis vorgelegt. Aufgrund des Alters des Wohnhauses sowie des fehlenden Nachweises wesentlicher Modernisierungen ist der Energieverbrauch des Gebäudes nach Einschätzung des Sachverständigen voraussichtlich im Bereich der Energieeffizienzklasse

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

G bis H anzusiedeln. Einfamilienhaus energetisch nicht wesentlich modernisiert.

**BEMERKUNGEN ZUM ZUSTAND DER BAULICHEN ANLAGEN:**

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

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

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

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

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

## II.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

### II.2.1 Wohnhaus

#### II.2.1.1 Zweckbestimmung

Wohnhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachspeicher.

- Untergeschoss,

- Kellerraum als Naturkeller mit Bruchsteinwänden, Technik.

- Erdgeschoss,

- Eingang/ Treppe, Flur, 2 Zimmer, Bad, Küche.

- Obergeschoss,

- Treppe, Flur, 4 Zimmer.

- Dachgeschoss,

- Speicherraum.

| **Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen** | | |
|---|---|---|
| | Wohnfläche [m²] | Nutzfläche [m²] |
| Untergeschoss | | 65,56 |
| Erdgeschoss | 67,47 | |
| Obergeschoss | 71,52 | |
| Dachgeschoss | | 57,84 |
| **Summe Wohnfläche** | **138,99** | |
| **Summe Nutzfläche** | | **123,40** |

Aufstellung siehe Seite 36-38

#### II.2.1.2 Bauart

Wohnhaus in massiver Konstruktion

#### II.2.1.3 Baujahr / Alter

Grundalter 1900

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

### II.2.1.4 Rohbau

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

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

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

---

| | | |
|---|---|---|
| Fundamente: | - | Einzel- und Streifenfundamente Bruchstein. |
| Bodenplatte: | - | Stahlbeton, Naturboden |
| Kellerwände: Außenwände | - | Bruchsteinmauerwerk |
| | - | Dachgeschoss ausgemauerte Holzständerwände |
| Innenwände | - | Bruchstein, |
| Kellerdecke: | - | Eisenträgerdecke |
| Außenwände: | - | Bruchsteinmauerwerk |
| | - | Dachgeschoss ausgemauerte Holzständerwände |
| Innenwände: | - | ausgemauertes Riegelfachwerk |
| Geschossdecken: | - | Holzbalkendecke |
| Dachkonstruktion: | - | Holz Pfettendachstuhl, liegender Bund Mit Holzschalung |
| Dacheindeckung: | - | Tonfalzziegel |
| Fallrohre, Rinnen: | - | Titanzink |

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

### II.2.1.5 Ausbau

| | | |
|---|---|---|
| Außenfassade: | - | Putzfassade einfach mit Abplatzungen |
| Innenwände: | - | Einfache Tapeten<br>Teilweise Wandheizung verlegt,<br>Wandflächen nicht geschlossen |
| Decken: | - | Strohgibsdecken |
| Fußbodenbeläge: | - | Holzbretterboden, PVC |
| Türen / Tore: | - | Holzblockzargen mit Füllungstüren |
| Fenster / Läden: | - | Einfach verglaste Holzfenster<br>Mit Denkmalschutz |
| | - | Hauseingang Holz einfach |
| | - | Fensterläden |
| | - | Holzfenstergewänder |
| Elektr. Installation: | - | einfache Hausinstallation |
| Sanit.-Installation: | - | einfache Hausinstallation |
| Sanitäre Einrichtungen: | - | Rohbauzustand; WC-Anlage vorhanden |
| Heizung: | - | komponierte Holz- Pellets<br>Zentralheizung Baujahr 2021.<br>Ohne Funktion, da Ersatzteil nicht<br>ausgetauscht wurde.<br>Wandheizung |
| | - | Momentane Beheizung erfolgt über<br>Einzelöfen. |
| | - | Edelstahl Außenschornstein |

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

### II.2.1.6 Baulicher Zustand/Wertminderung

**Alter/Instandhaltungszustand**

Gesamtobjekt:

Das Gebäude befindet sich in einem einfachen, sanierungsbedürftigen und renovierungsbedürftigen Unterhaltungszustand.

Außenbereich:
Die Außenfassade besteht aus Putzflächen mit Putzabplatzungen. Am Giebelbereich ist die Fachwerkkonstruktion unter dem Putz zu sehen mit Rissen und Abplatzungen.

Sanierungsbedürftige Holzfenster mit Denkmalschutz.

**Energetischer Zustand**
Der energetische Standard des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen an moderne Wohngebäude und erfüllt die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nicht.
Insbesondere bestehend Defizite bei:

- Außenhülle/Fassade: ungedämmt, Putzabplatzungen
- Einfachverglaste Holzfenster
- Fehlende energetische Modernisierung

Gemäß § 47 Abstatz 1 GEG sind oberste Geschossdecken beheizter Räume so auszuführen bzw. nachzurüsten, dass Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von 0,24 W/m²K nicht überschritten wird. Diese Anforderung wird im vorliegenden Zustand nicht erfüllt.

Die Holz-Pelletheizung ist neuwertig, jedoch außer Betrieb da ein Ersatzteil nicht eingebaut wurde.

Der Innenbereich ist sehr einfach ausgebaut und größtenteils im Rohbauzustand. Ein Badeinbau fehlt momentan komplett. Böden, Wandbeläge müssten erneuert werden.

Verschiedene Zimmer sind nur durch andere Zimmer zu erreichen.

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

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

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

**Gesamtdauer/Restnutzungsdauer**

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

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

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

| | |
|---|---|
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| Bauliche Restnutzungsdauer | 15 Jahre |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 15 Jahre |
| ermittelt | 15 Jahre |

Der Sachverständige setzt 15 Jahre als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) an unter Berücksichtigung einer "ordnungsgemäßen Bewirtschaftung" der baulichen Anlage.

**Drittverwendbarkeit im engeren Sinnen:**

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

**Vermarktbarkeit:**

Die Nachfragesituation in Stühlingen-Wangen lässt auf eine schlechte Vermarktbarkeit schließen.

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

### II.2.1.7 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

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

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

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

**Reparatur und Instandsetzungsaufwendungen am Gebäude:**

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

Die Kosten werden sachverständigt geschätzt und bei der Gesamtbewertung berücksichtigt.

**I. Sonstige Reparaturkosten**

| | **Zusammenstellung** | **EUR** |
|---|---|---|
| 1. | Austausch Ersatzteil Heizungsanlage | 4.000,00 € |
| 2. | Fensterarbeiten | 7.500,00 € |
| 3. | Säntiäranlage, Badeinbau | 9.500,00 € |
| 4. | Dämmung zum nicht augebautem Dachgeschoss | 3.500,00 € |
| 5. | Ausräumarbeiten im Innenbereich | 1.500,00 € |
| | **Gesamte Reparaturkosten geschätzt** | **26.000,00 €** |

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

**Anmerkung zu den Reparaturkosten und Instandsetzungskosten**

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

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

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

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

## II.2.2 Ökonomie, Pferdestall mit Heulege

### II.2.2.1 Zweckbestimmung

Ökonomiegebäude mit Pferdeboxen und Heulege.

### II.2.3.2 Bauart

Erdgeschoss mit 6 Pferdeboxen
massive Konstruktion mit Bruchsteinmauerwerk
Stahlträger und Stahlbetonbodenplatte.
Obergeschoss Heulege über Hauseinfahrt zu erreichen
in Holzkonstruktion mit Dacheindeckung aus Tonfalzziegel und Titanzinkrinnen.

| **Zusammenstellung der Nutzflächen** | |
|---|---|
| | Nutzfläche [m²] |
| Erdgeschoss, Stall | 134,66 |
| Obergeschoss Heu- und Strohlager | 121,00 |
| **Summe Nutzfläche [m²]** | **255,66** |

### II.2.3.3 Baujahr / Alter

Grundalter 1900
Sanierung Umbau 2009

### II.2.2.4 Baulicher Zustand/Wertminderung

Alter/Instandhaltung

Aufgrund der Umnutzung des Ökonomiegebäude in 2009 von einem Kuhstall zu Pferdeboxen mit Heulege sind üblicherweise noch keine größeren Unterhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Das Gebäude ist dem Alter entsprechend in einem guten Zustand.

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

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

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

**Gesamtdauer/Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude mit gleichem Ausbaustandard kann entsprechend der Gepflogenheit des Grundstücksmarktes mit 40 Jahren angenommen werden.

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

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

| | |
|---|---|
| Gesamtnutzungsdauer | 40 Jahre |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 20 Jahre |
| | |
| ermittelt | 20 Jahre |

Der Sachverständige setzt 20 Jahre als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) an unter Berücksichtigung einer "ordnungsgemäßen Bewirtschaftung" der baulichen Anlage.

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

# III Wertermittlung

## III.1 Ermittlung des Bodenwertes

### III.1.1 Vergleichswerte / Richtwerte

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

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

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

angemessen berücksichtigen.

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

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

- **68,00 EUR/m²** (ebf = erschließungsbeitragsfrei).
- Für Private Grünflächen **17,00 EUR/m²**

Dieser Richtwert bildet die Grundlage der nachfolgenden Bodenwertermittlung.

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

### III.1.2 Auswirkungen auf den Bodenwert

**Wertbeeinflussende Merkmale und Anpassungen gemäß § 16 ImmoWertV**

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

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

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

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

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

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

- **a) Grundstück Flst. Nr. 215:** 68,00 EUR/m² (ebf)

**Teilflächenbewertung**

Für einen Teilbereich des Grundstücks, welcher auf der Südseite in steilem Gelände liegt und und diese Flächen lediglich als Weideflächen genutzt werden wird von den Privaten Grünflächen einen 50 % Abschlag gemacht.

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

### III.1.3 Berechnung des Bodenwertes

| Bezeichnung | Größe in m² | Wert EUR/m² | Wert EUR |
|---|---|---|---|
| Flst.-Nr. 215 | 750 | 68,00 | 51.000,00 |
| Steile Grünfläche | 817 | 8,50 | 6.945,00 |
| **Bodenwert insgesamt:** | | | **57.945,00** |

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

## III.2 Ermittlung des Sachwertes

### III.2.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

**Basis NHK 2010 = 100 entspricht Quartal 3 / 2025 = 183,7**

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

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

Ausgangswerte:

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

b) Normalherstellungskosten § 36 Absatz 2 (ohne Baunebenkosten)

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

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

### 2.1.1 MASSGEBLICHE KORREKTURFAKTOREN SIND:

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

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

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

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

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

**Typenbezeichnung:** Wohnhaus mit Untergeschoss,
Erdgeschoss, Obergeschoss
nicht ausgebautes Dachgeschoss/ Speicher

1. Wohnhaus

Baujahr fiktiv: 1960

Ausstattungsstandard/ Standardstufe: 1 -3; einfach

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.1. | Richtwert | Wohnhaus | 570,00 - 1.100,00 EUR/m² |
| | Wert für Gutachten | ermittelt | 605,00 EUR/ m² |
| | ./. Faktor 1,00 | ca. | 00,00 EUR/ m² |
| | **Modifizierte Herstellungskosten gerundet:** | | **605,00 EUR/ m²** |

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

## Nebenrechnung NHK

| Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp Wohnhäuser Typ 1.12 | Standardstufe | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | 570 | 635 | 730,00 | 880,00 | 1.100,00 |

| | | Standardstufe | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bauteil** | **Gewicht** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Außenwände | 23 | 100 | | | | |
| Dach | 15 | | 100 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11 | 100 | | | | |
| Innenwände- und Türen | 11 | 100 | | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11 | 100 | | | | |
| Fußböden | 5 | 100 | | | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9 | 100 | | | | |
| Heizung | 9 | | | | 100 | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6 | 100 | | | | |

(Angaben in %)

| **Bauteil** | **Rechnung** | **Ergebnis** | **€/m² BGF** |
|---|---|---|---|
| Außenwände | 23 % * 1 * (570) | 131,10 | €/m² |
| Dach | 15 % * 1 * (635) | 95,25 | €/m² |
| Fenster und Außentüren | 11 % * 1 * (570) | 62,70 | €/m² |
| Innenwände- und Türen | 11 % * 1 * (570) | 62,70 | €/m² |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11 % * 1 * (570) | 62,70 | €/m² |
| Fußböden | 5 % 1 * (570) | 28,50 | €/m² |
| Sanitäreinrichtungen | 9 % * 1 * (570) | 51,30 | €/m² |
| Heizung | 9 % * 1 * (880) | 79,20 | €/m² |
| Sonstige technische Ausstattung | 6 % * 1 * (570) | 34,20 | €/m² |

**607,65 €/m² BGF**

**Typenbezeichnung:** Pferdestall/ Boxen mit Heulege

2. Ökonomie

Baujahr fiktiv: 2005

Ausstattungsstandard/ Standardstufe: 3-4, einfach

2.1. Richtwert NHK 2010 440,00 - 624,00 EUR/m²

| | | |
|---|---|---|
| Wert für Gutachten | ermittelt | 485,00 EUR/ m² |
| ./. Faktor 1,0 | ca. | 00,00 EUR/ m² |

**Modifizierte Herstellungskosten gerundet: 485,00 EUR/ m²**

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

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

c) Baunebenkosten (§ 36 Abs.2 ImmoWertV)

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

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

d) Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV)

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

e) Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

g) Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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

### III.2.2 Ermittlung des Wertes der Gebäude

### III.2.2.1 Wohnhaus

**Volumen/ Flächen**

| Bezeichnung | Berechnung | | | Größe |
|---|---|---|---|---|
| Untergeschoss | 8,420 | * | 11,30 | 95,15 |
| | 8,600 | * | 11,10 | 95,46 |
| Erdgeschoss | 8,600 | * | 11,10 | 95,46 |
| ./. | 8,600 | * | 11,10 | 95,46 |
| **Brutto-Grundfläche [m²]** | | | | **381,53** |

Berechnung der besonders zu bewertenden Bauteile

| Besonders zu bewertende Bauteile | Herst.-Kosten |
|---|---|
| Treppenausgang Südseite | 8.500,00 EUR |
| Summe: | 8.500,00 EUR |

**Wertminderung wegen Alters**

| | | |
|---|---|---|
| Übliche Gesamtnutzungsdauer | : | 80 Jahre |
| Alter (fiktiv) | : | 65 Jahre |
| Restnutzungsdauer | : | 15 Jahre |
| Alterswertminderung (Linear) | : | 82,0 % |

**Berechnung des Gebäudesachwertes**

Wertermittlungsstichtag: 14.11.2025

Baupreisindex: 183,7
Basisjahr : 2010

| Bezeichnung | Größe | Preis 2010 | Preis 2025 | Normalherst.-kosten 2025 EUR |
|---|---|---|---|---|
| Brutto Grundfläche | 381,53 m² | 605,00 | 1.111,39 | 424.029,00 EUR |
| Summe | | | | 424.029,00 EUR |
| + Besonders zu bewertende Bauteile | | | | 8.500,00 EUR |
| Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag | | | | 432.529,00 EUR |
| - Wertminderung wegen Alters 82,0 % | | | | 354.674,00 EUR |
| **Sachwert Wohnhaus** | | | | **77.855,00 EUR** |

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

### III.2.2.2 Ökonomie, Pferdestall mit Heulege

**Volumen/ Flächen**

| Bezeichnung | Berechnung | | | Größe |
|---|---|---|---|---|
| Pferdeboxen | 11,810 | * | 11,10 | 131,09 |
| Heulege | 11,810 | * | 11,10 | 131,09 |
| **Brutto-Grundfläche [m²] Pferdestall mit Heulege** | | | | **262,18** |

**Wertminderung wegen Alters**

| | | |
|---|---|---|
| Übliche Gesamtnutzungsdauer | : | 40 Jahre |
| Alter (fiktiv) | : | 20 Jahre |
| Restnutzungsdauer | : | 20 Jahre |
| Alterswertminderung (Linear) | : | 50,0 % |

**Berechnung des Gebäudesachwertes**

Wertermittlungsstichtag: 09.09.2025

Baupreisindex: 183,7
Basisjahr : 2010

| Bezeichnung | Größe | Preis 2010 | Preis 2025 | Normalherst.-kosten 2025 EUR |
|---|---|---|---|---|
| Pferdestall, Heulege | 262,188 m² | 485,00 | 890,95 | 233.589,00 EUR |
| Summe | | | | 233.589,00 EUR |
| Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag | | | | 233.589,00 EUR |
| - Wertminderung wegen Alters 50,0 % | | | | 116.795,00 EUR |
| **Sachwert Pferdestall mit Heulege** | | | | **116.794,00 EUR** |

### III.2.3 Sachwert des Grundstückes;

| Bezeichnung | Herstellungs-kosten 2025 | Sachwert 2025 |
|---|---|---|
| Wohnhaus | 432.529,00 EUR | 77.855,00 EUR |
| Pferdestall mit Heulege | 233.589,00 EUR | 116.794,00 EUR |
| Wert der baulichen Anlagen | 666.118,00 EUR | 194.649,00 EUR |
| Bodenwert | | 57.945,00 EUR |
| **Sachwert des Grundstücks** | | **252.594,00 EUR** |

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

## III.3 Ermittlung der Gebäuderoherträge

### III.3.1 Wohnhaus, Ökonomie, Pferdestall mit Heulege

### Erläuterung der Gebäuderoherträge

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

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

### Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

Mieteinheit: Nutzfläche Untergeschoss
(wohnliche Nutzung)

| Bezeichnung | Berechnung | | | Fläche/m² |
|---|---|---|---|---|
| Keller 2 | 7,750 | * | 4,510 | 34,95 |
| Keller 3 | 7,750 | * | 4,570 | 35,42 |
| ./. | -0,620 | * | 0,810 | -0,50 |
| ./. | -0,840 | * | 2,715 | -2,28 |
| ./. 3 % Putz | -0,03 | * | 67,590 | -2,03 |
| **Nutzfläche Untergeschoss [m²]** | | | | **65,56** |

Mieteinheit: Wohnfläche Erdgeschoss
(wohnliche Nutzung)

| Bezeichnung | Berechnung | | | Fläche/m² |
|---|---|---|---|---|
| Flur | 1,660 | * | 5,215 | 8,66 |
| ./. | -0,840 | * | 2,470 | -2,07 |
| | 0,965 | * | 5,545 | 5,35 |
| | 0,135 | * | 0,395 | 0,05 |
| Wohnen | 3,885 | * | 4,870 | 18,92 |
| Zimmer 1 | 2,690 | * | 4,870 | 13,10 |
| Küche | 3,030 | * | 4,720 | 14,30 |
| ./. | -1,740 | * | 0,200 | -0,35 |
| ./. | -0,620 | * | 0,705 | -0,44 |
| Zimmer 2 | 2,710 | * | 3,240 | 8,78 |
| Bad | 2,710 | * | 1,200 | 3,25 |
| ./. 3 % Putz | -0,030 | * | 69,550 | -2,09 |
| **Wohnfläche Erdgeschoss [m²]** | | | | **67,47** |

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

Mieteinheit: Wohnfläche Obergeschoss
(wohnliche Nutzung)

| Bezeichnung | Berechnung | | | Fläche/m² |
|---|---|---|---|---|
| Zimmer 1 | 4,885 | * | 5,08 | 24,82 |
| Zimmer 2 | 2,895 | * | 5,08 | 14,71 |
| Zimmer 3 | 2,970 | * | 4,64 | 13,78 |
| ./. | -0,53 | * | 0,76 | -0,40 |
| Zimmer 4 | 2,86 | * | 4,64 | 13,27 |
| Flur | 1,63 | * | 4,64 | 7,56 |
| ./. 3 % Putz | -0,03 | * | 73,73 | -2,21 |
| **Wohnfläche Obergeschoss [m²]** | | | | **71,52** |

Mieteinheit: Nutzfläche Dachgeschoss
(wohnliche Nutzung)

| Bezeichnung | Berechnung | | | Fläche/m² |
|---|---|---|---|---|
| Speicher | 8,108 | * | 7,88 | 63,89 |
| ./. | -0,500 | * | 0,78 | -0,39 |
| ./. | -2,780 | * | 0,65 | -1,81 |
| ./. | -0,84 | * | 2,46 | -2,07 |
| ./. 3 % Putz | -0,03 | * | 59,63 | -1,79 |
| **Nutzfläche Dachgeschoss [m²]** | | | | **57,84** |

(wohnliche Nutzung) Ökonomie, Pferdeboxen, Stall

| Bezeichnung | Berechnung | | | Fläche/m² |
|---|---|---|---|---|
| Pferdebox 1 | 4,130 | * | 3,28 | 13,55 |
| | 3,300 | * | 0,52 | 1,72 |
| Pferdebox 2 | 4,130 | * | 3,28 | 13,55 |
| Pferdebox 3 | 4,130 | * | 3,28 | 13,55 |
| Laufgang | 3,02 | * | 9,84 | 29,72 |
| Pferdebox 4 | 4,030 | * | 3,28 | 13,22 |
| Pferdebox 5 | 4,030 | * | 3,28 | 13,22 |
| Pferdebox 6 | 4,030 | * | 3,28 | 13,22 |
| Schuppen | 3,62 | * | 2,34 | 8,46 |
| | 2,980 | * | 5,48 | 16,32 |
| | 2,86 | * | 0,81 | 2,32 |
| ./. 3 % Putz | -0,03 | * | 138,83 | -4,16 |
| **Nutzfläche Erdgeschoss, Pferdeboxen, Stall [m²]** | | | | **134,66** |

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

Mieteinheit: Nutzfläche Heu- und Strohlager, Obergeschoss (gewerbliche Nutzung)

| Bezeichnung | Berechnung | | | | Fläche/m² |
|---|---|---|---|---|---|
| Heu- und Strohlager | 11,630 | * | 10,74 | | 124,91 |
| ./. | -0,200 | * | 0,20 | 4 | -0,16 |
| ./. 3 % Putz | -0,03 | * | 124,75 | | -3,74 |
| **Nutzfläche Heu- und Strohlager [m²]** | | | | | **121,00** |

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

## III.4 Ermittlung des Verkehrswertes

### III.4.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

Für die Beurteilung des Verkehrswertes gilt gleichbleibend die Definition des § 194 BauGB.

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

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

### III.4.2 Zusammenstellung der Werte

| | | |
|---|---|---|
| **Bodenwert** | **:** | **57.945,00 EUR** |
| **Grundstückssachwert** | **:** | **252.594,00 EUR** |

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

### III.4.3 Begründung des Verkehrswertes

**Marktanpassung des Sachwertes (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

Nach dieser Methodik und unter Bezugnahme auf Bodenwerte lässt sich für Wohnbaugrundstücke in Stühlingen-Wangen bei einem Bodenwert von 68 EUR/m² und einem Sachwert von etwa 250.000 EUR typischerweise eine Marktanpassung von ca. 1,12 ableiten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem **Sanierungsbedürftigen und Renovierungsbedürftigen Zustand**. Unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte wird der Marktanpassungsfaktor fachgerecht festgelegt:

- Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Stühlingen,
- Zustand und Unterhaltungsrückstände des Gebäudes,
- eventuelle Baumängel oder Bauschäden,
- Ausbaustandard und energetischer Zustand des Gebäudes.
- Bestehende Denkmalschutz und dadurch resultierende Einschränkung.
- Drittverwertung, bzw. Nutzung des Ökonomiebereiches.

Auf Basis dieser **Gesamtbetrachtung** wird der **Marktanpassungsfaktor für das Bewertungsobjekt auf 1,00** festgelegt. Dieser Wert berücksichtigt sowohl die **örtlichen Marktgegebenheiten** als auch den Ausbaustandard mit vorhandenem **Denkmalschutz** und ist nach Einschätzung des Sachverständigen **marktkonform und sachgerecht**.

| | | |
|---|---|---|
| Vorläufiger Sachwert Hausgrundstück vor Marktanpassung | | 252.594,00 EUR |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) 1,00 | - | 00,00 EUR |
| Vorläufiger Grundstückssachwert nach Marktanpassung Ohne Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale (boG) | | 252.594,00 EUR |
| Berücksichtigung besonderer Wertbeeinflussender Umstände, und objektspezifischer Eigenschaften. | | |
| -unterlassenen Instandhaltungsaufwendungen (Reparaturstau) Siehe Seite 23 dieses Gutachten | | - 26.000,00 EUR |
| Modifizierter Grundstückssachwert: | | 226.594,00 EUR |
| **Nach üblicher Rundung** | | **225.000,00 EUR** |

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

### III.4.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnhaus mit Ökonomiegebäude (Pferdeboxen und Heulege) unter der Anschrift:

**St.-Wendelin-Straße 15, 79780 Stühlingen-Wangen** wird zum Stichtag 11. November 2025 unter Berücksichtigung aller Wertbestimmenden Faktoren mit

**225.000,00 €**

_____Euro____ (i.W.) zweihundertfünfundzwanzigtausend ermittelt.

### III.4.5. Sonstige Angaben, wertbeeinflussende Umstände/ Photovoltaikanlage

Zusätzlich sind Umstände zu berücksichtigen, welche den Verkehrswert beeinflussen und im laufenden Verfahren noch nicht berücksichtigt sind.
Auf dem Gebäude ist eine Photovoltaikanlagen installiert.
Eine Verschattung der Photovoltaikanlage ist nicht gegeben.

### III.4.5.1 Photovoltaikanlage

**ANLAGENDATEN:**

| | |
|---|---|
| - Inbetriebnahme der PV-Anlage | 2009 |
| - Anlagen Nennleistung | nicht bekannt |
| - spez. Jahresrohertrag, abzgl. Sicherheitsabschlag | 980 kWh/kWp |
| - Einspeisevergütung nach § 11 EEG bis 30 kWp | 400 EUR/Monat |
| - Gesamtnutzungsdauer der Anlage nach EEG | 20 Jahre |
| - Ende der Förderfähigkeit der Anlage nach EEG | 31.12.2029 |
| - Restnutzungsdauer der Anlage Dezember 2029 | 4 Jahre |
| - Bewirtschaftungskosten, Versicherungen, Wartung, Instandhaltung, Verwaltungskosten etc. | 15 % |
| - Liegenschaftszins LZ | 6,5 % |

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

**BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES DER ANLAGE**

| | |
|---|---|
| - erzielbarer Jährlicher Rohertrag | |
| 400 EUR/Monat * 12 Monate | 4.800,00 EUR |
| | 4.800,00 EUR |
| - Bewirtschaftungskosten 15 % | - 720,00 EUR |
| Erzielbarer Jährlicher Reinertrag | 4.080,00 EUR |
| - Restnutzungsdauer 4 Jahre | |
| Liegenschaftszins 6,5 % | |
| Barwertfaktor 3,43 | |
| - Ertragswert 4.080,00 * 3,43 | 13.994,00 EUR |
| **Ertragswert Photovoltaikanlage** | **14.000,00 EUR** |

**III.4.6 Verkehrswert (Marktwert) Photovoltaikanlage**

Der Verkehrswert (Marktwert) für die Photovoltaikanlage, unter der Anschrift: **St.-Wendelin-Straße 15, 79780 Stühlingen-Wangen** wird zum Stichtag 11. November 2025 unter Berücksichtigung aller Wertbestimmenden Faktoren mit

**14.000,00 €**

_____Euro____ (i.W.) vierzehntausend ermittelt.

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

AUFGESTELLT: 78 176 Blumberg, 30.12.2025



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

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

Das vorstehende Gutachten umfasst 42. Seiten und 19. Anlagen.

Anlagen

| Verzeichnis der Anlagen | | Anlage |
|---|---|---|
| a) | Übersichts-Stadtplan der Stadt über www.geoport.de lizenziert | 2 |
| b) | 14 Farbfotos ca. 11 * 9 cm | 7 |
| c) | Lageplan des Grundstücks über www.geoport.de lizenziert | 1 |
| d) | Grundrisse, Schnitt, Ansichten teilweise mit kleinen Abweichungen zum Ist-Zustand, verkleinert | 9 |
| Gesamt: | | 19 |

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

# CityBasics

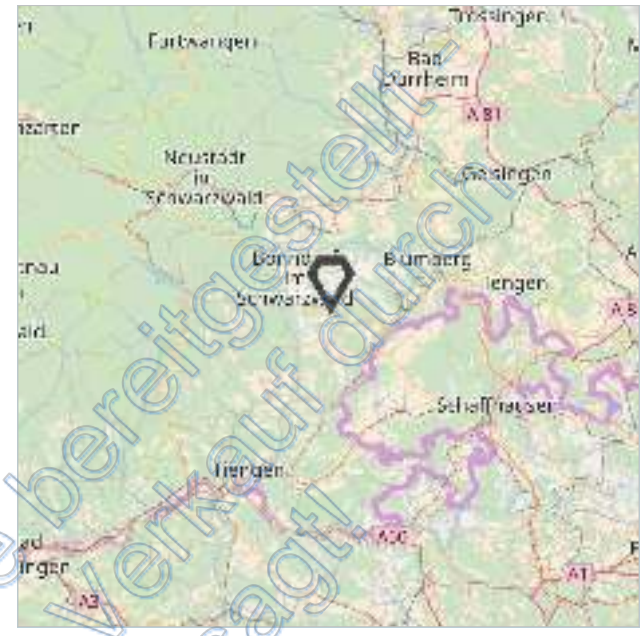
79780 Stühlingen, St.-Wendelin-Str. 15

| Basics | |
|---|---|
| Bundesland | Baden-Württemberg, Land |
| Kreis | Waldshut, Landkreis |
| Regierungsbezirk | Freiburg, Regierungsbezirk |
| Einwohner | 174.391 (5.518) |
| Fläche | 1.131,00 km² |
| Bevölkerungsdichte | 154 EW/km² |
| PLZ-Bereich | 79780 |
| Gemeindeschlüssel | 08337106 |

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

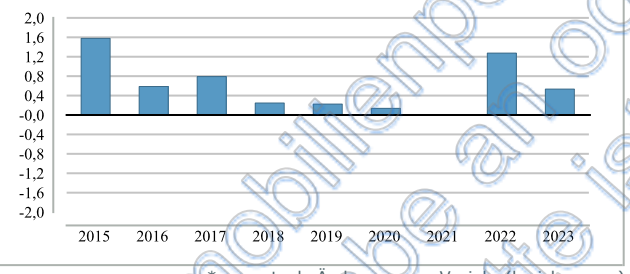
| Basics - Wirtschaftszahlen | |
|---|---|
| BIP (1) | 5.551.636 € |
| Arbeitslosenquote (2) | 4,30 % |
| Erwerbstätige (3) | 69.200 |

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



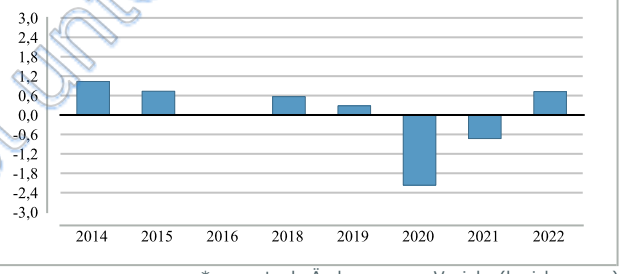

Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende

## Einwohnerzahl*



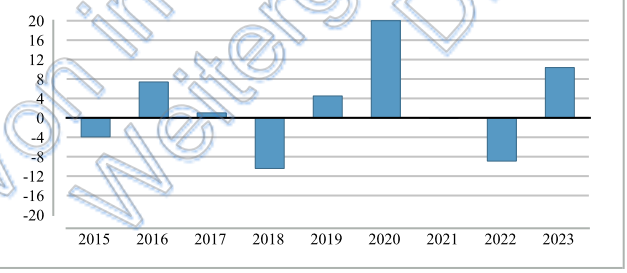

*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

## Erwerbstätige*



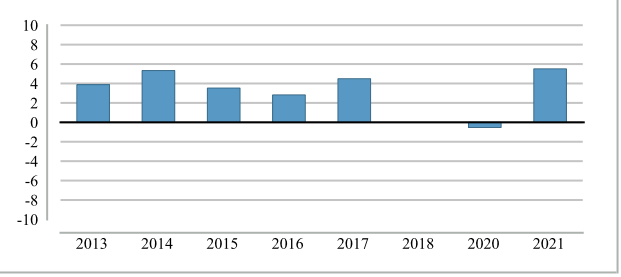

*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

## Arbeitslosenquote*




*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

## Bruttoinlandsprodukt*




*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

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

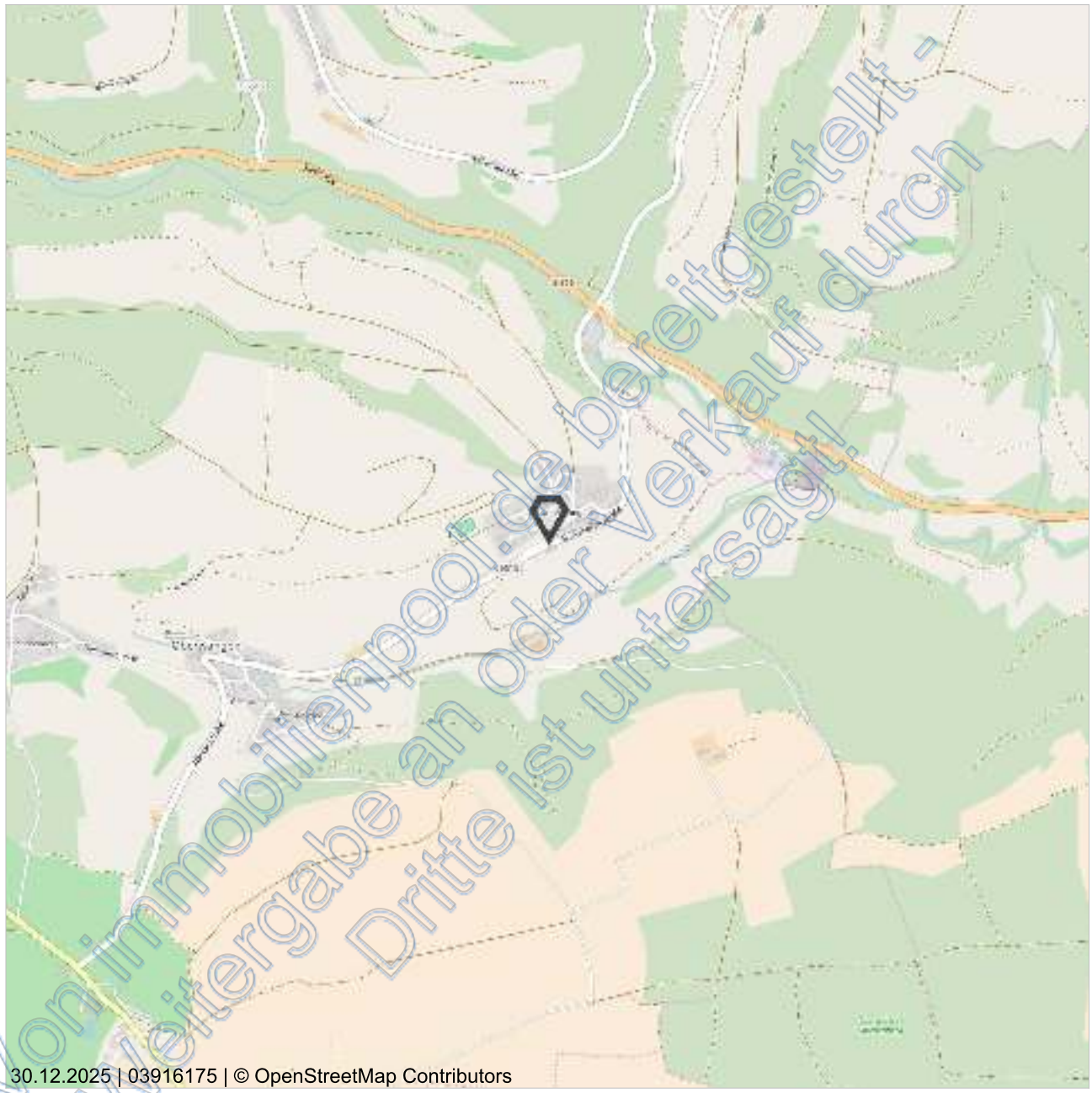
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

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

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03916175 vom 30.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

# Stadtplan 1:20.000

79780 Stühlingen, St.-Wendelin-Str. 15




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

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

0 2.000 m

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

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

**Datenquelle**
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

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

Bild 1

Ansicht Nord



Bild 2

Ansicht West



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

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

Bild 3

Ansicht Süd



Bild 4

Ansicht Süd



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

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

Bild 5

Ansicht Ost



Bild 6

Ansicht Innen
Zimmer EG

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

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

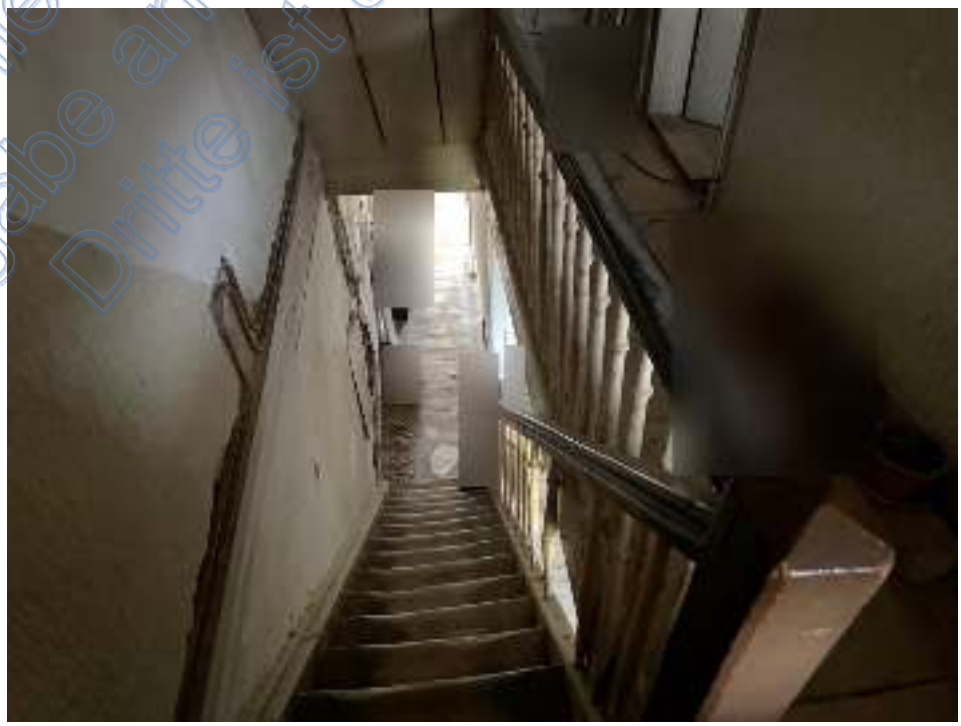
Bild 7

Ansicht Innen
Flur EG



Bild 8

Ansicht Innen
Treppe



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

Bild 9

Ansicht Innen
Dachgeschoss



Bild 10

Ansicht Innen
Technik UG



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

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

Bild 11

Ansicht Innen UG
Pufferspeicher



Bild 12

Ansicht
Fenster und
Fensterläden



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

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

Bild 13

Ansicht Innen
Pferdeboxen, Stall



Bild 14

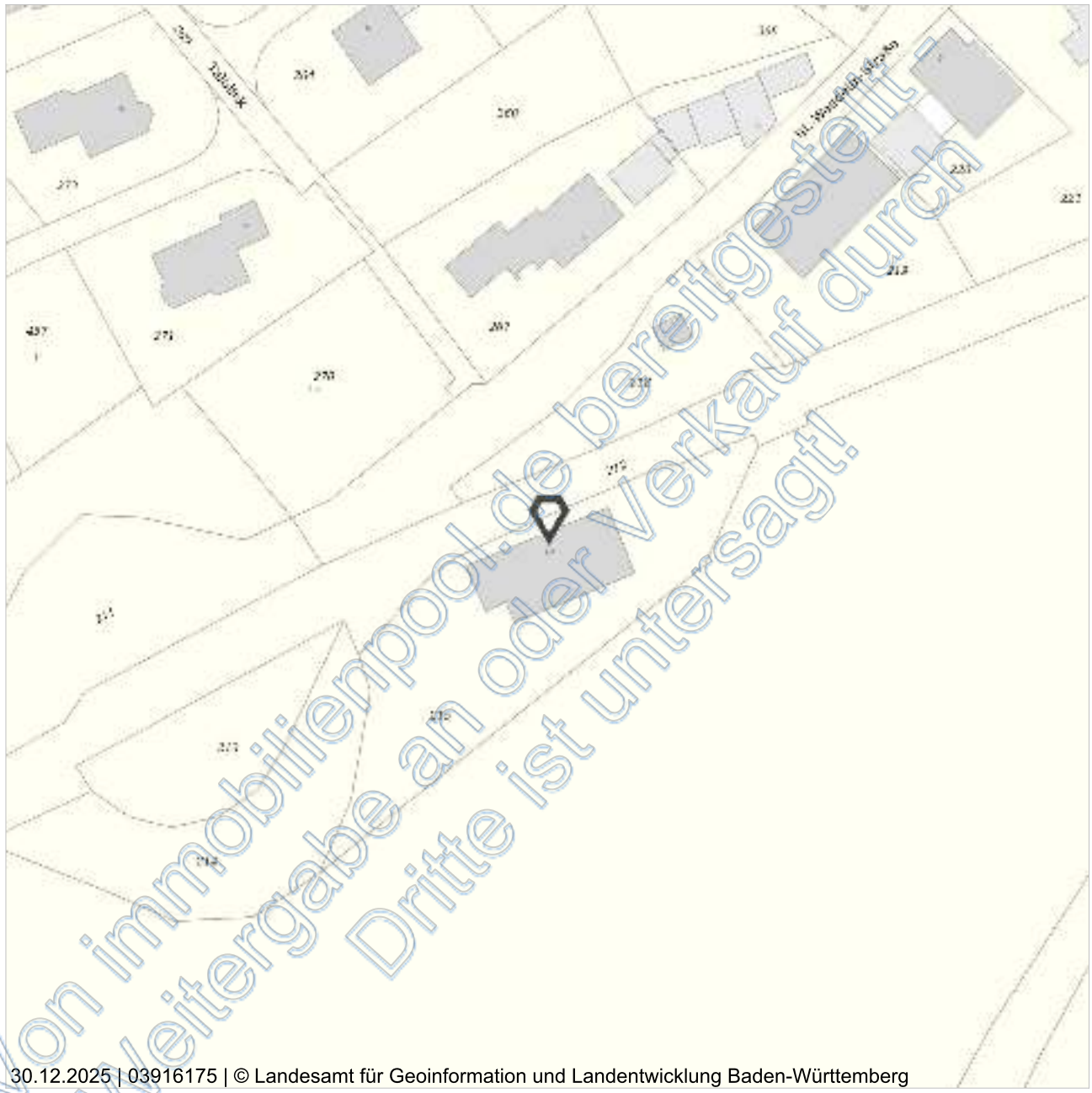
Ansicht Innen
Heulege



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

# Liegenschaftskarte 1:1.000 Baden-Württemberg

79780 Stühlingen, St.-Wendelin-Str. 15




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

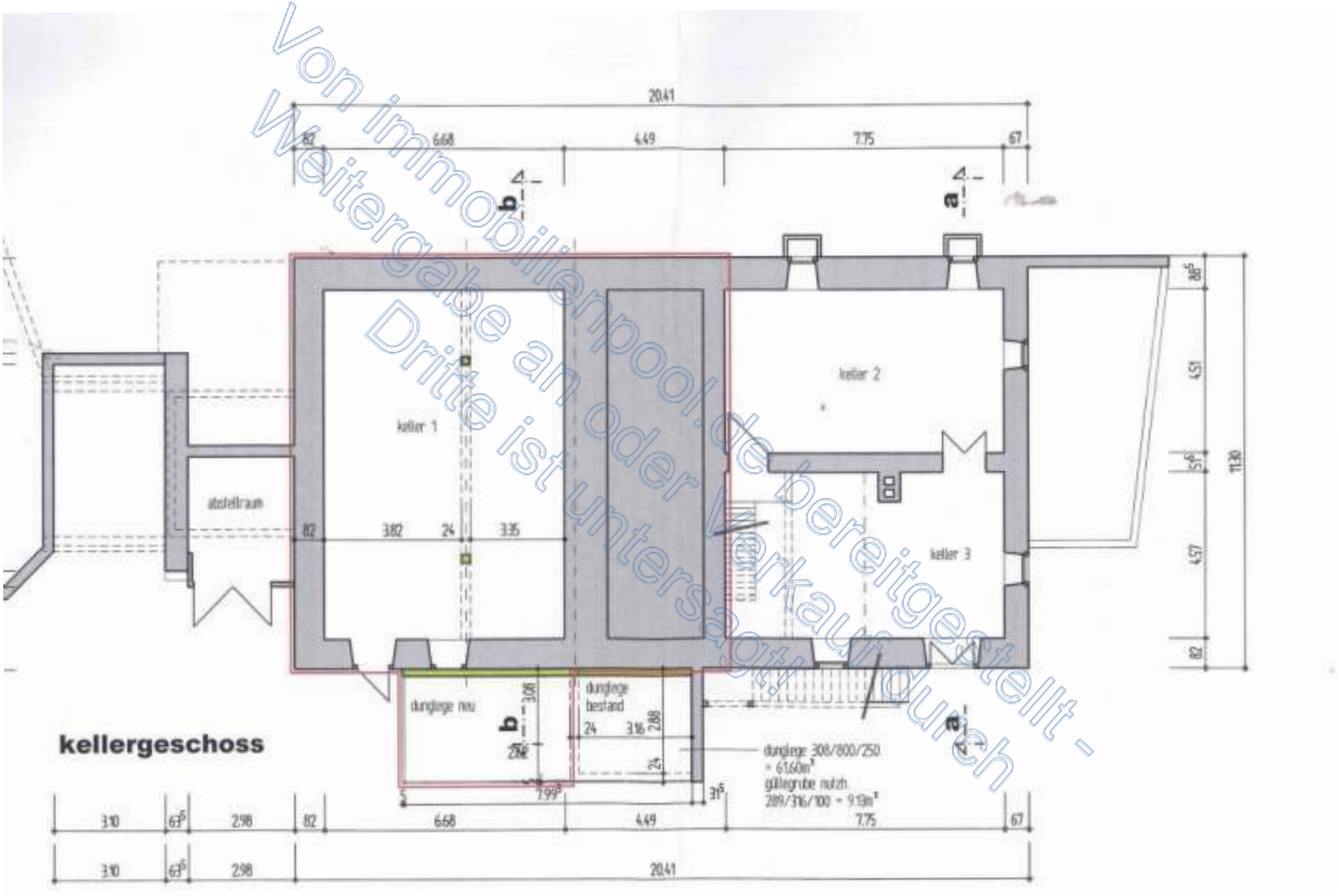
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

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

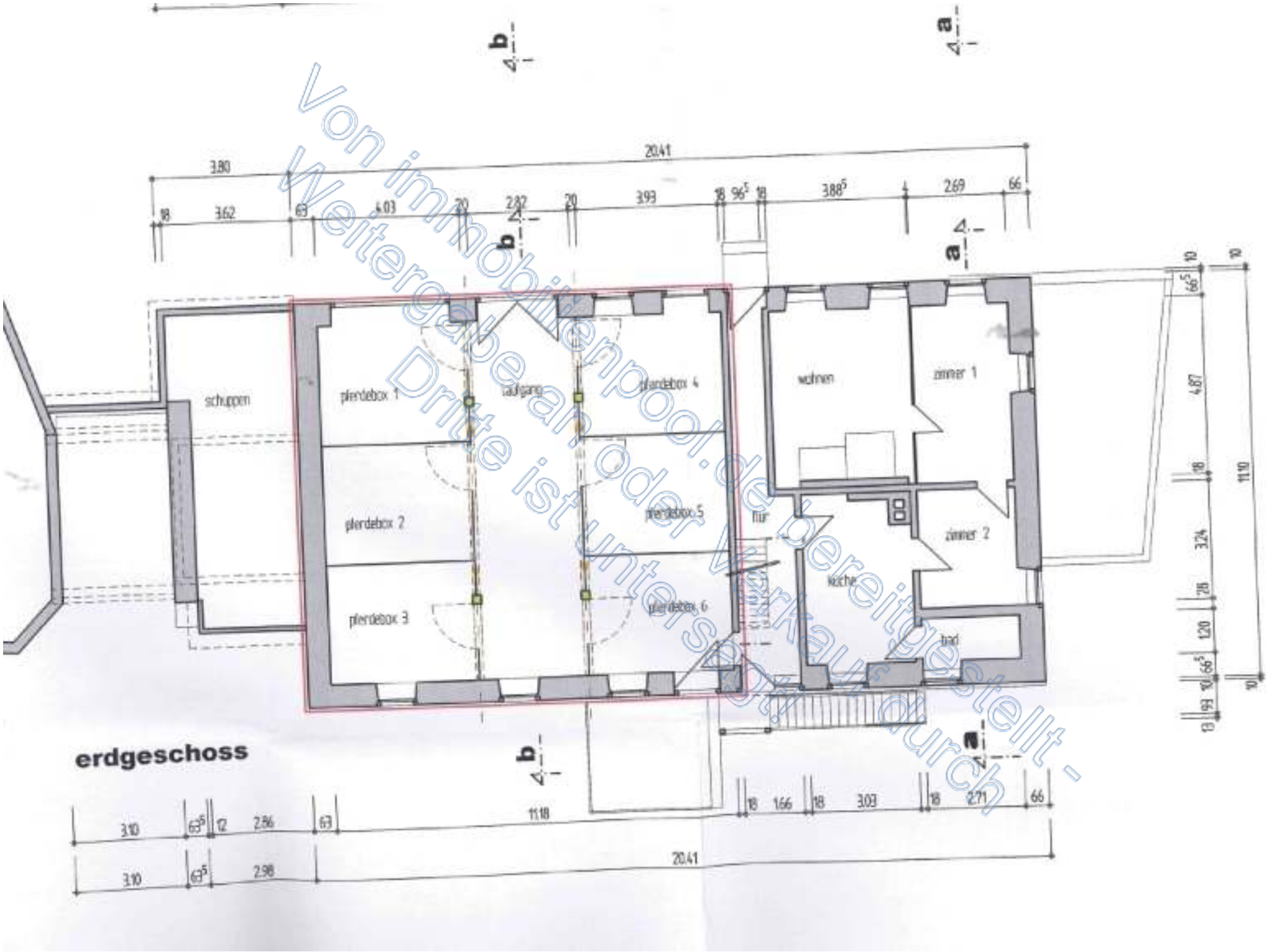
**Datenquelle**
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Dezember 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03916175 vom 30.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025



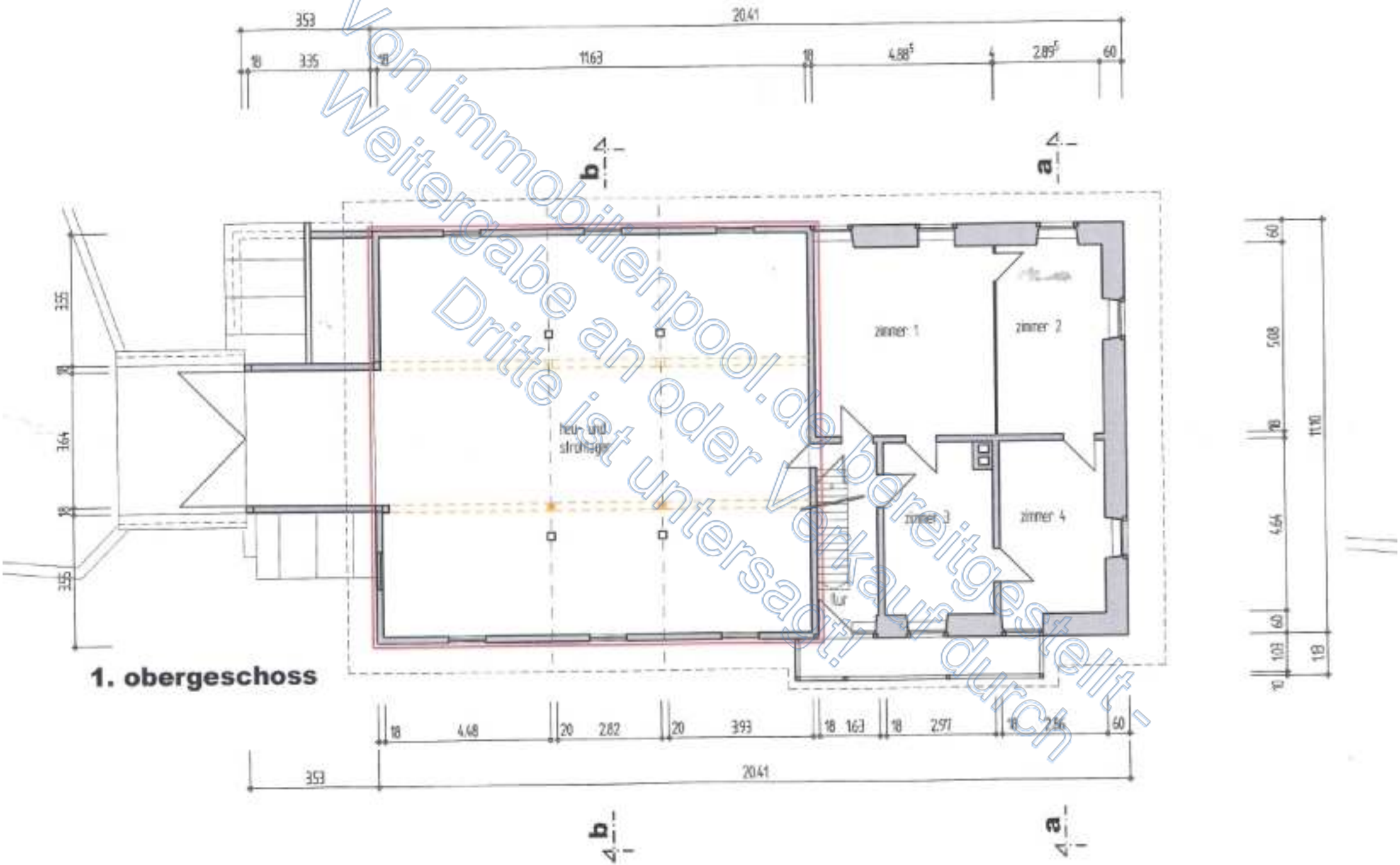

**kellergeschoss**

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

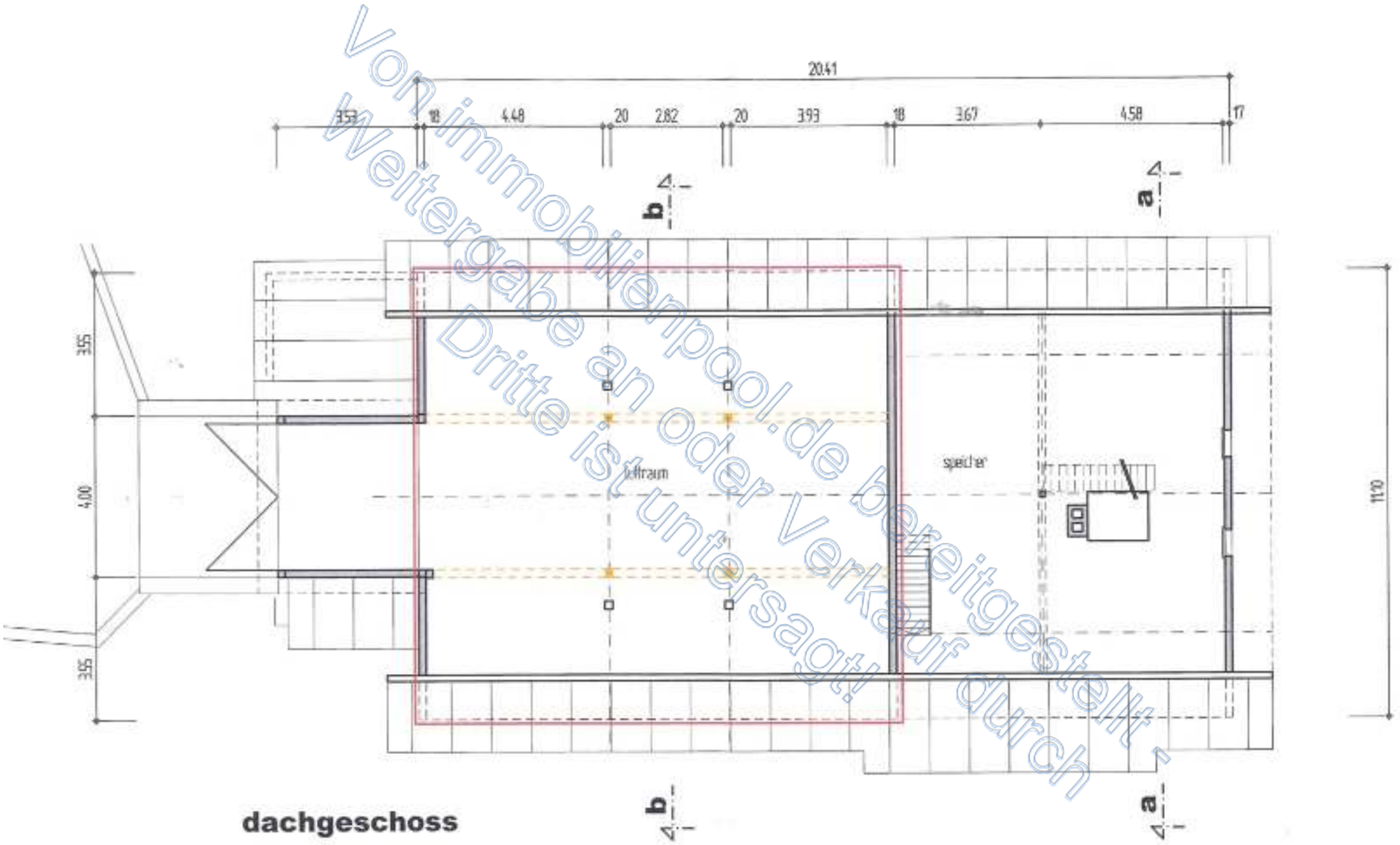



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

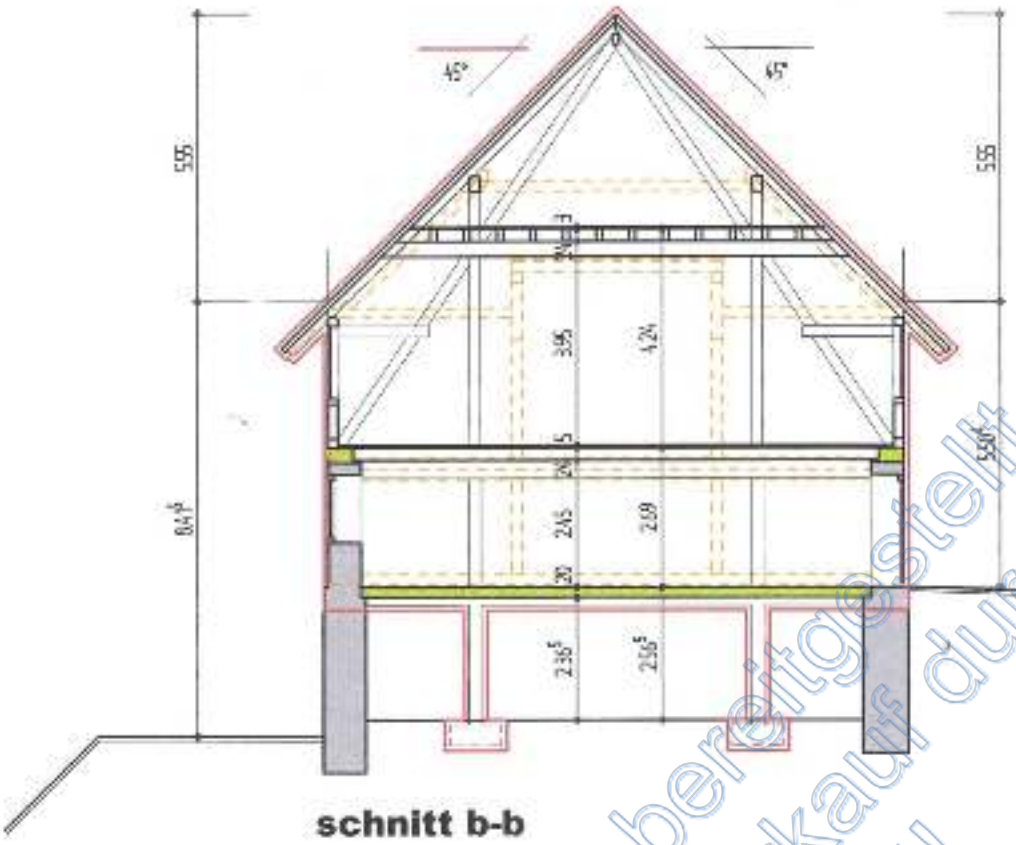



**1. obergeschoss**

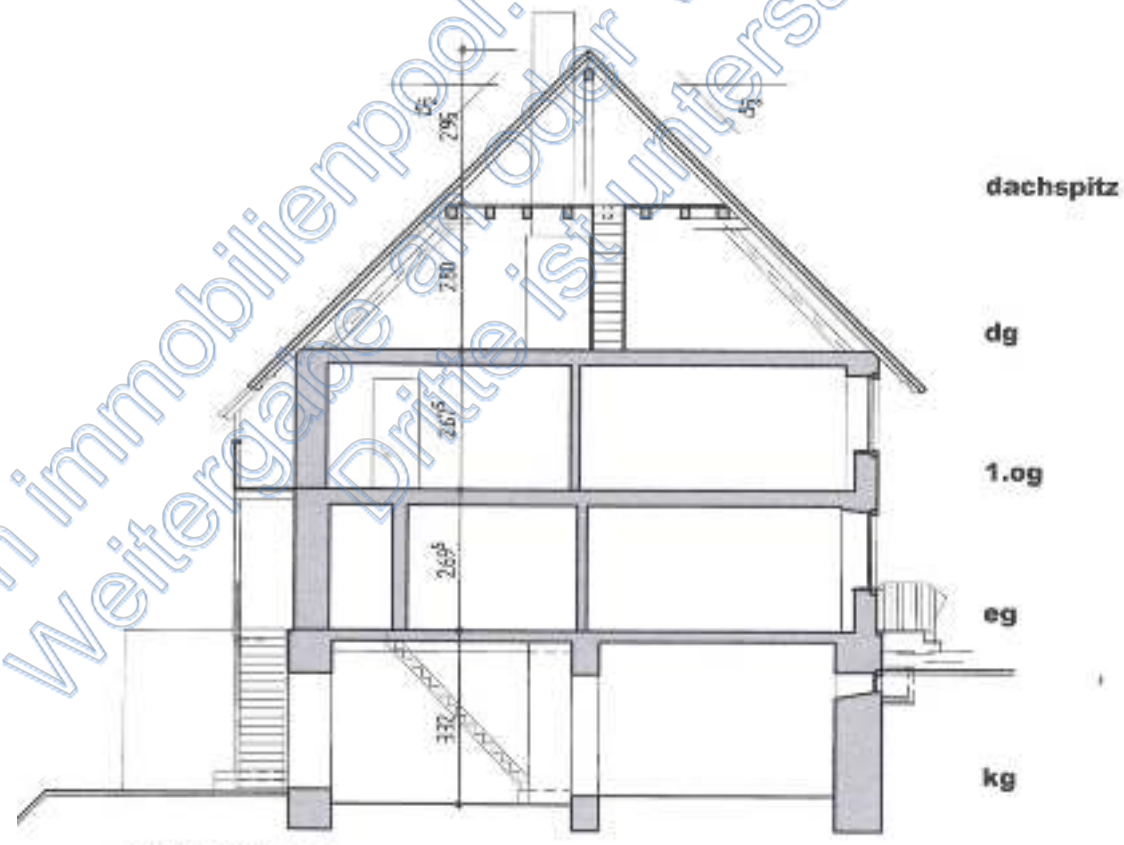



dachgeschoss

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

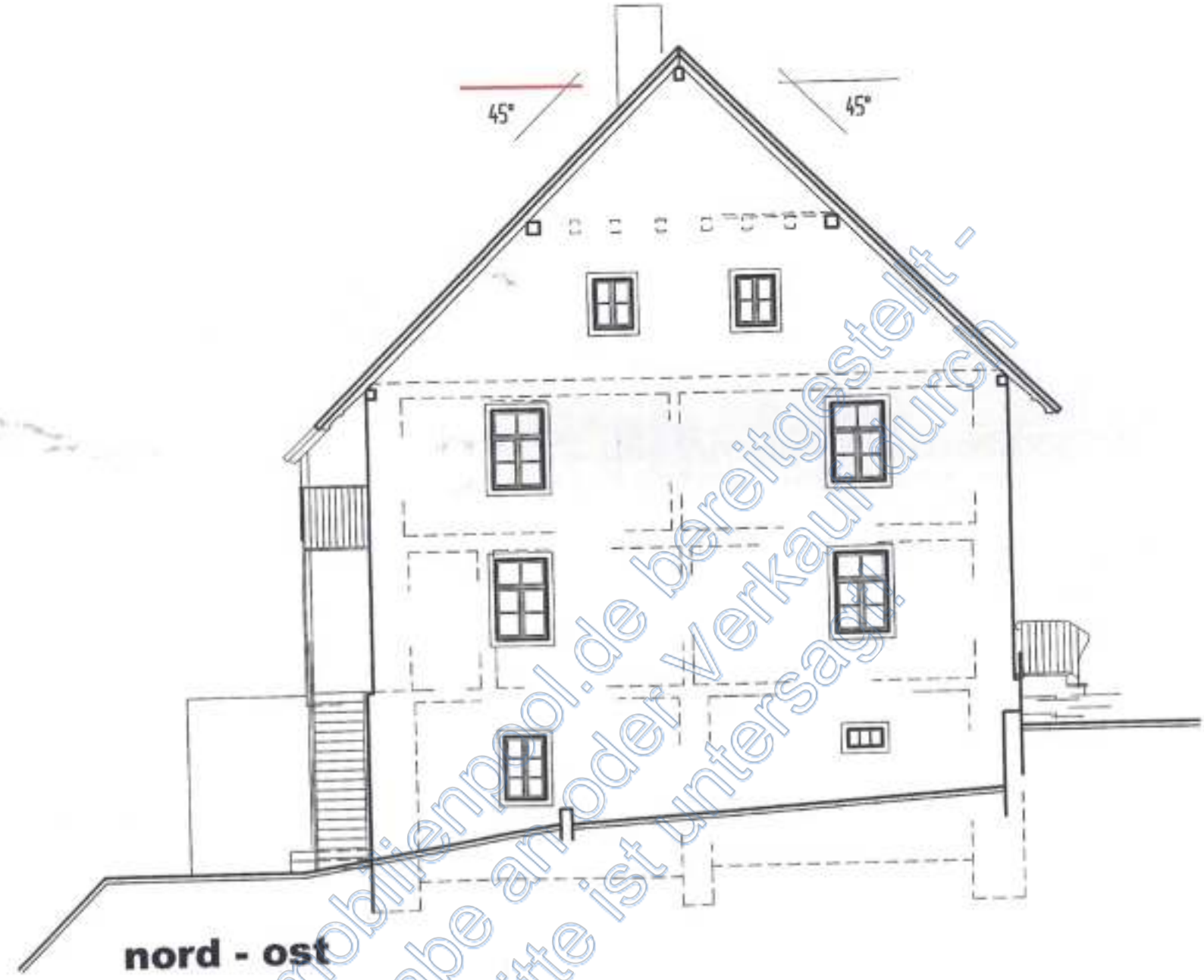



schnitt b-b



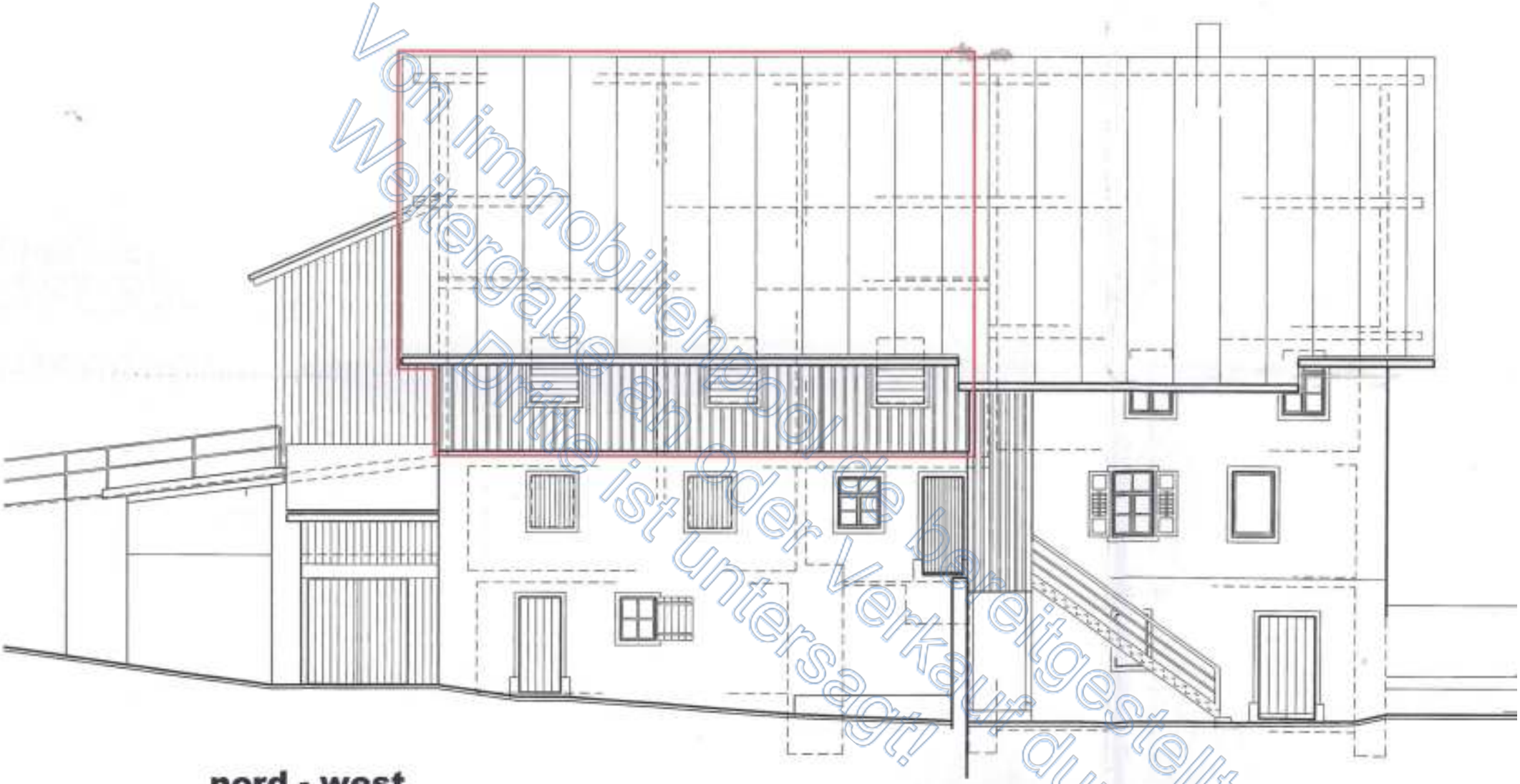

schnitt a-a

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



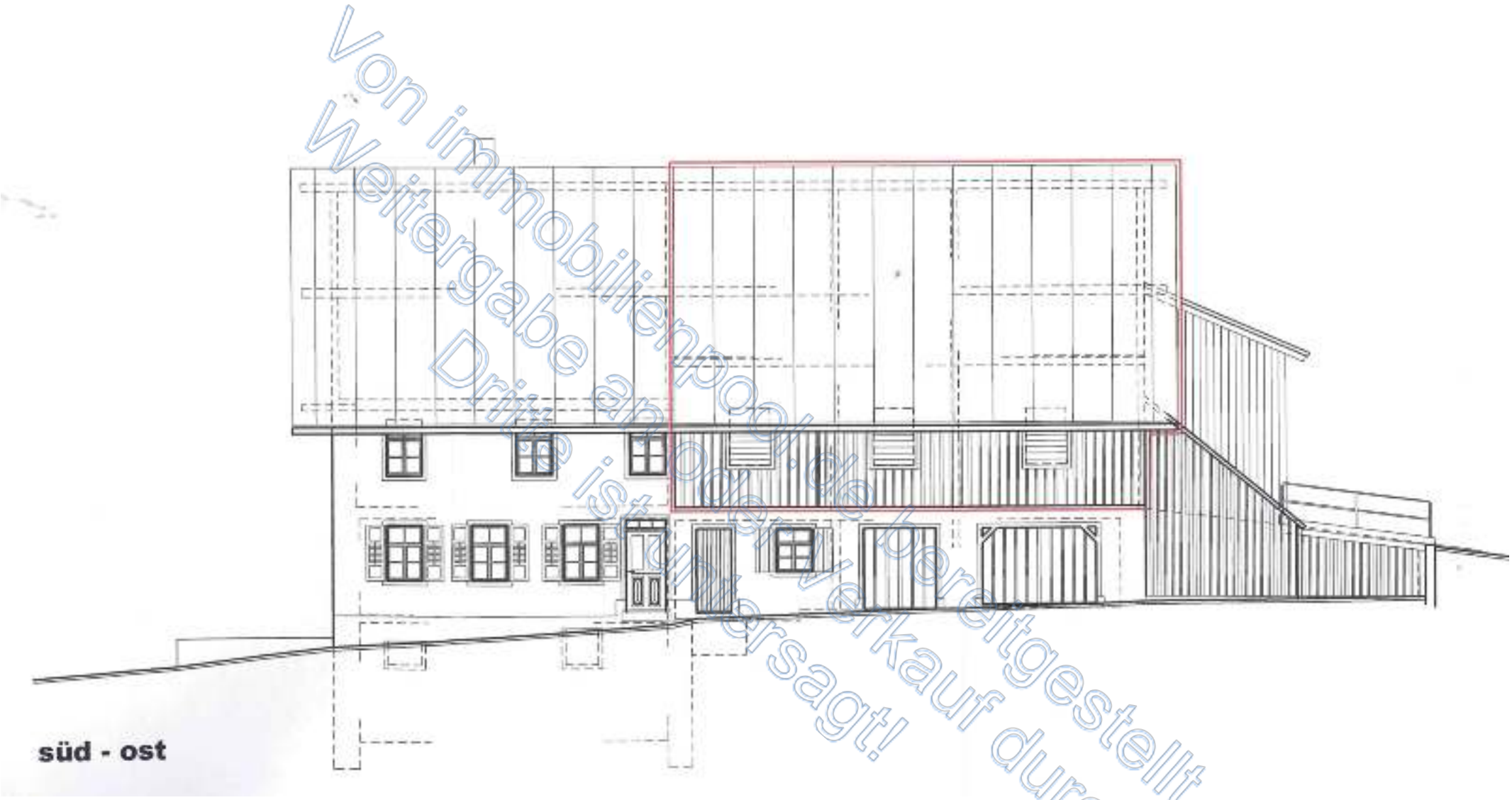

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt.

Ansicht Nord-Ost



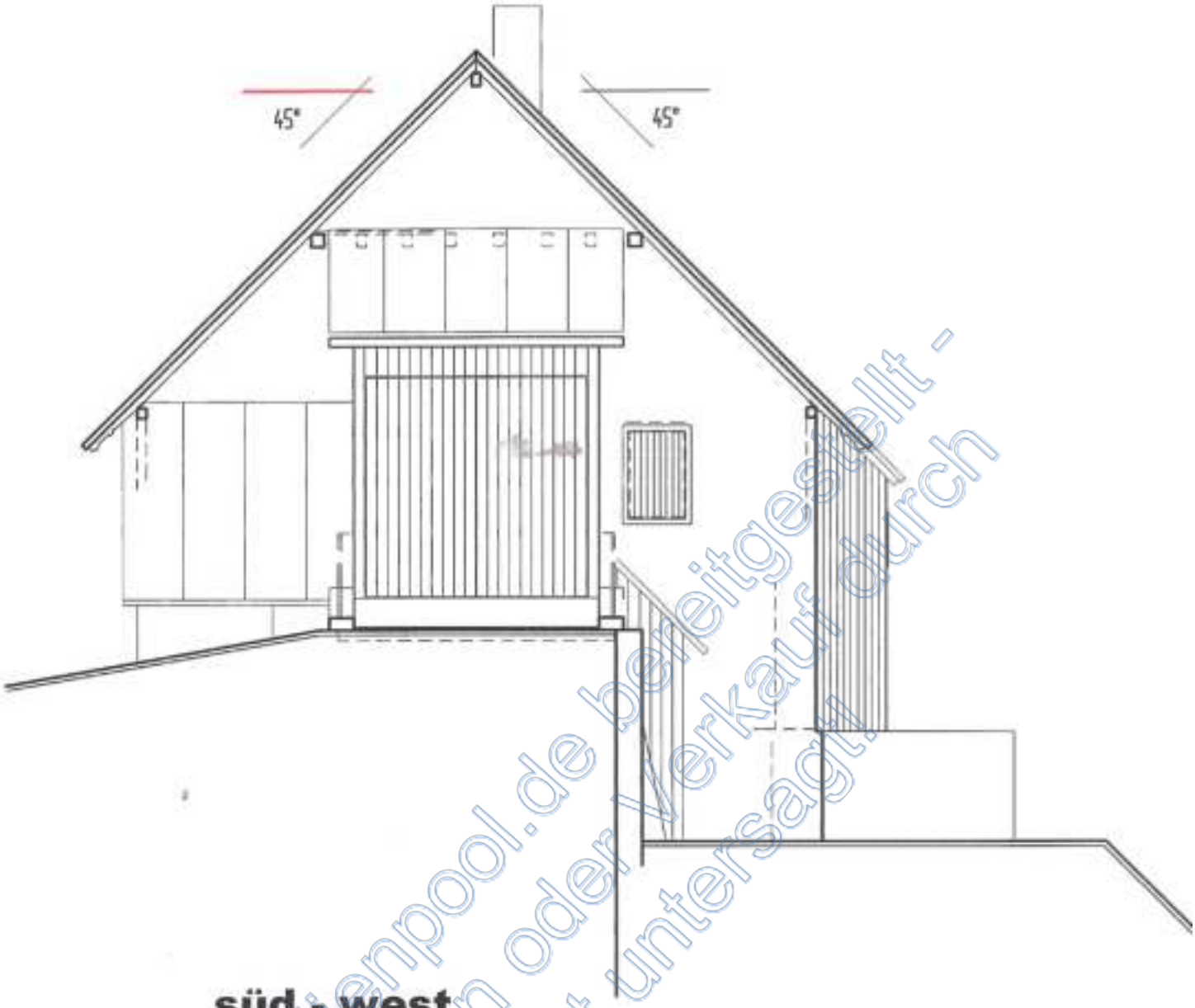

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

# Ansicht-Nord-West




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

# Ansicht Süd-Ost




Ansicht Süd-West

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