

Kein Original  
Gutachten!

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

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

**Mathias Ziegler**

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



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

Bonndorfer Str. 8  
D-79805 Eggingen

Fon: 07746 / 929 891

Fax: 07746 / 929 892

E-Mail: info@svziegler.de

# GUTACHTEN

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

## **Doppelhaushälfte mit Garagen**

(chem. Gaststätte EG)

bebaute Grundstück  
Flurstück 3974/9



Im See 26  
79798 Jestetten

Wertermittlungsstichtag:	<b>11. Februar 2025</b>
Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Waldshut-Tiengen</b>
Aktenzeichen:	<b>1 K 43 / 24</b>

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Doppelhaushälfte mit Garagen
Wertermittlungsstichtag	11.02.2025
Ortstermin	11.02.2025
Abgeschlossen	26.02.2025
Ausfertigung	3 Exemplare
Ursprungsbaujahr	1958
Derzeitige Nutzung: EG: OG/DG:	ehem. Gaststätte Wohnen
Mietverhältnis	Eigennutzung
Bauweise	Massivbauweise
Zustand Wohnhaus von außen	Ordnungsgemäß
Wohnstandard Annahme	mittel
Wohnfläche OG/DG	140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche EG - Gaststätte	110 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Doppelgaragen	46 m <sup>2</sup>
Flurstück	3974/9
Grundstücksfläche	576 m <sup>2</sup>
Energieausweis	keiner vorhanden
Vergleichsparameter	Verkehrswert / Wohnfläche: 1.820 €/m <sup>2</sup> Bodenwertanteil: 34 %
<b>Sicherheitsabschlag durch fehlende Innenbesichtigung</b>	<b>5 %</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>432.000 €</b>

### Fragen des Gerichtes

*Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden:*

Nein.

*Liegt ein Energieausweis vor?*

Es ist kein Energieausweis bekannt geworden.  
(siehe Ziff. 4.7).

*Zubehör:*

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

**Aufgrund der fehlenden positiven Mitwirkung der bewohnenden Miteigentümerin konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt werden.**

## INHALTSVERZEICHNIS

1.1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.2	ZWECK DES GUTACHTENS	4
1.3	VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG	4
1.4	GRUNDLAGEN	5
1.5	OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN	5
1.6	ORTSBESICHTIGUNG	6
1.7	ZUBEHÖR	6
<b>2.</b>	<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	<b>7</b>
2.1	OBJEKTBEZEICHNUNG	7
2.2	MIET-, PACTH- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	7
2.3	HAUSVERWALTUNG	7
2.4	PRIVATRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	7
2.5	ÖFFENTLICH RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	8
2.6	SONSTIGE RECHTE UND LASTEN AM GRUNDSTÜCK	10
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Grund und Bodens</b>	<b>11</b>
3.1	LAGEMERKMALE	11
3.2	BESCHAFFENHEITSMERKMALE	14
3.2.1	Erschließungszustand	14
3.2.2	Grundstücksgestalt und Grenzverhältnisse	15
3.2.3	Bodenbeschaffenheit	15
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlage</b>	<b>16</b>
4.1	VORBEMERKUNGEN	16
4.2	ALLGEMEINE GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
4.2.1	Nutzungseinheit	17
4.2.2	Ausstattung Wohnhaus	18
4.2.3	Ausstattung Gasstätte	18
4.3	GEBÄUDETECHNIK	19
4.4	GARAGEN	19
4.5	BAULICHE AUBENANLAGE	19
4.6	BAUZAHLEN	19
4.7	BAULICHER ZUSTAND	21
4.8	ENERGETISCHER ZUSTAND	22
4.9	DRITTVERWERTBARKEIT	23
4.10	RESTNUTZUNGSDAUER	23
<b>5.</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>26</b>
5.1	VORBEMERKUNG	26
5.2	VERFAHRENSWAHL	26
<b>6.</b>	<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>	<b>27</b>
6.1	VORBEMERKUNGEN	27
6.2	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS	27
6.3	BODENRICHTWERT (§ 13 IMMOWertV)	27
6.4	BODENWERT IM UNBEBAUTEN ZUSTAND	28
<b>7.</b>	<b>Ermittlung des Sachwerts</b>	<b>29</b>
7.1	ALLGEMEINES (§ 35 FF. IMMOWertV)	29
7.2	BAUPREISINDEX	29
7.3	HERSTELLUNGSWERT BAULICHER ANLAGEN	29
7.4	ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR (§ 38 IMMOWertV)	30
7.5	VORLÄUFIGER SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	30
7.6	WERT DER BAULICHEN AUBENANLAGE UND SONSTIGE ANLAGEN	31
7.7	VORLÄUFIGER SACHWERT	31
7.8	OBJEKTSPEZIFISCHER ANGEPASSTER SACHWERTANPASSUNGSFAKTOR	31
7.9	VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	32
7.10	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (BOG)	33
7.11	SACHWERT	33
<b>8.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>34</b>
8.1	GESETZLICHE DEFINITION	34
8.2	PLAUSIBILITÄT	34
8.3	BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES	35
8.4	SICHERHEITSABSCHLAG WEGEN FEHLENDER INNENBESICHTIGUNG	36
8.5	VERKEHRSWERT	37
<b>9.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>38</b>
9.1	LIEGENSCHAFTSKARTE	38
9.2	LUFTBILD MIT LIEGENSCHAFTSKARTE	38
9.3	GEBÄUDEPLÄNE	39
9.4	BILDDOKUMENTATION	44

## 1.1 Allgemeine Angaben

## 1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB für das mit einer Doppelhaushälfte (ehem. Gaststätte im EG) mit Garagen bebautes Grundstück, Flurstück 3974/9, Im See 26, 79798 Jestetten zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Wertermittlungsstichtag: 11.02.2025

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

## 1.3 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

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

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

Das Bewertungsobjekt war am Besichtigungstermin nach Angaben und Augenschein von außen in einem möblierten Zustand. Es wird darauf hingewiesen, dass für eventuell vorhandene verdeckte Mängel, die im Gutachten unberücksichtigt bleiben, keine Haftung übernommen wird.

Außer im Rahmen des gutachterlichen Zweckes bedarf eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte in Papierform oder digitaler Form sowie Veröffentlichung, Verkürzung, Verlängerung oder auszugsweise Darstellung des

Gutachtens der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Nachdruck und Vervielfältigungen sowie Weiterleitung von digitalen Dateien sind auch auszugsweise nicht gestattet. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

**Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurden am Ortstermin nicht unterstützt und eine positive Mitwirkung unterlassen. Folglich konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt werden (vgl. Ziff. 8.4).**

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

## 1.4 Grundlagen

### Auszug wesentlicher rechtlicher Grundlagen in aktueller Fassung

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

### Auszug wesentlicher Literatur

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, aktualisiert durch Kleiber-Digital.
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien, 2025
- Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022.
- Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage 2021.
- Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015.
- Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken 2. Auflage 2017.

## 1.5 Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Nr. 437
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Angaben des Gutachterausschusses Waldshut-Ost sowie umliegende Gutachterausschüsse und veröffentlichte Marktberichte.
- Einsicht in das Baulastenbuch der Gemeinde Jestetten
- Auszüge aus der Bauakte der Gemeinde Jestetten sowie planungsrechtliche Auskunft
- IVD Immobilienpreisspiegel, eigene Datengrundlagen

Die Recherchen wurden am 20.02.2025 beendet.

## 1.6 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 11.02.2025

### Teilnehmer

Miteigentümer: Anwesend

Vertr. Miteigentümerin: Anwesend

Sachverständiger: Anwesend

Am Ortstermin konnte das Bewertungsobjekt **nur von außen** in Augenschein genommen werden. Die in der Anlage enthaltenen 11 Fotoaufnahmen wurden anlässlich der Ortsbesichtigung erstellt.

## 1.7 Zubehör

Augenscheinlich nicht vorhanden.

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

## 2. Gegenstand der Wertermittlung

### 2.1 Objektbezeichnung

#### Wohnhaus EG

Nutzfläche (Gaststätte): 110 m<sup>2</sup>

#### Wohnhaus OG/DG

Wohnfläche: 140 m<sup>2</sup>

#### Garagen

Nutzfläche ca.: 46 m<sup>2</sup>

Flurstück: 3974/9

Straße: Im See 26

Gemarkung: Jestetten

Gemeinde: Jestetten

Landkreis: Waldshut-Tiengen

### 2.2 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung: Doppelhaushälfte

EG: ehem. Gaststätte (Leerstand seit 2005)

Wohnung OG: Eigennutzung

Garagen: Eigennutzung

Über sonstige Miet- und Pachtverträge wurde nichts bekannt.

### 2.3 Hausverwaltung

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

### 2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

#### **Grundbuch:**

Grundbuch: Jestetten

Blattnr.: 437 (auszugsweise)

Lfd. Nr. 1 Flurstück 3974/9

Gebäude und Freifläche

**Grundstücksgröße = 576 m<sup>2</sup>**

Über positive Grunddienstbarkeiten wurde nichts bekannt.

Abt. I: Eigentümer:  
Auftragsgemäß nicht benannt.

Abt. II: Lasten u. Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2 Leibgeding. Die Berechtigten sind verstorben und das Recht ist obsolet.

Lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

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

**Bodenordnungsverfahren:**

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

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

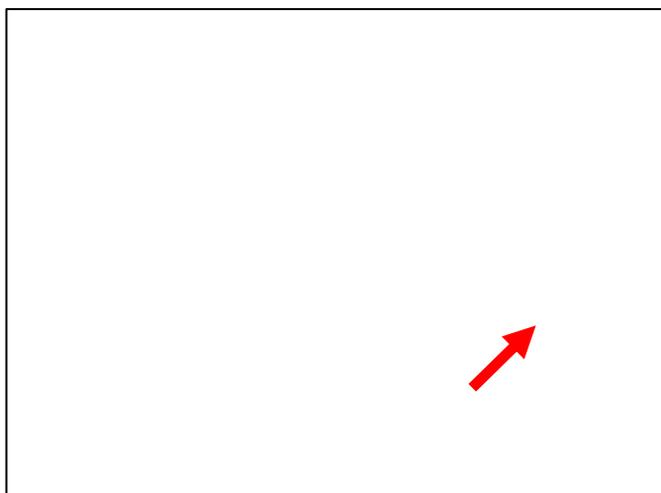
Über eine Bindung ist nichts bekannt geworden.

## 2.5 Öffentlich rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: Im Baulastenbuch der Gemeinde Jestetten waren am 11.02.2025 auf dem Bewertungsflurstück 3974/9 keine Eintragungen vorhanden. Positive Baulasten für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

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

Hochwasserschutz: Das Bewertungsobjekt befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereich HQ100.



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

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



© Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Jestetten 2025

**Bebauungsplan:**

Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsobjektes durch die Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB bestimmt.

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

**Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand

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

Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Gemeinde Jestetten sind keine Erschließungsbeiträge und Anschlussbeiträge abgerechnet worden. Es wurde ein Klärbeiträge im Jahr 1977 abgerechnet. Bei Bauvorhaben könnten Anschlussbeiträge nachverlangt werden.

Eine evtl. Beitragspflicht nach KAG - Erweiterung und Verbesserung von Straßen - wird nicht ausgeschlossen.

### **Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

## **2.6 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück**

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

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

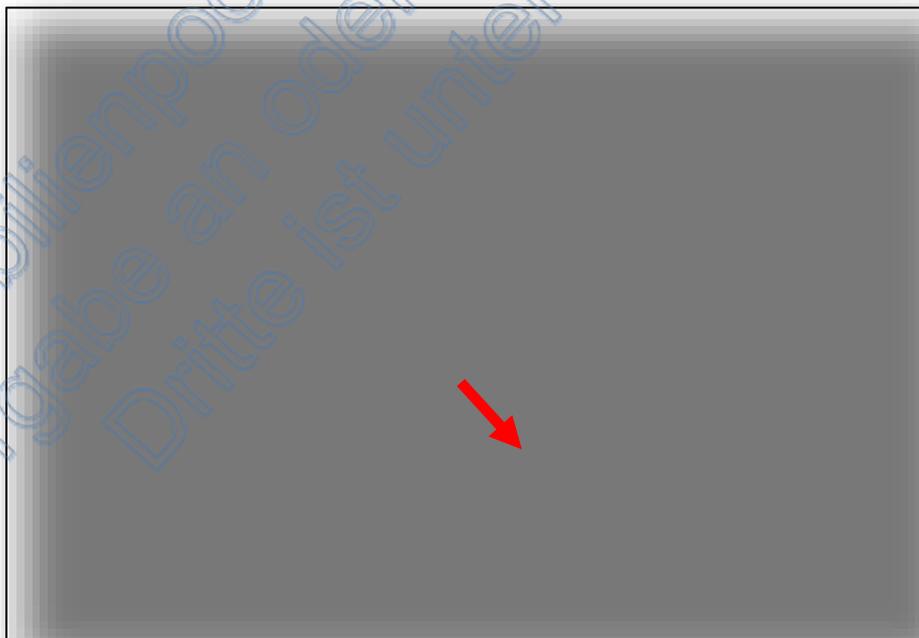
### 3. Beschreibung des Grund und Bodens

#### 3.1 Lagemerkmale

##### Lage regional

Die Gemeinde Jestetten liegt im südöstlichen Landkreis Waldshut-Tiengen mit 167.000 Einwohnern. Sie gehört zur Region Hochrhein-Bodensee im Regierungsbezirk Freiburg und grenzt an die Schweizer Kantone Schaffhausen, Zürich und Aargau an. Die Gemeinde liegt zusammen mit den Gemeinden Lottstetten und Dettighofen im so genannten Jestetter Zipfel, der auf einer Länge von 55 km von der Grenze zur Schweiz umschlossen und nur über die Landstraße L163 von Deutschland direkt zu erreichen ist. Die Kreisstadt Waldshut-Tiengen befindet sich westlich. Die nächstliegende Stadt ist Schaffhausen. Der nächste deutsche Autobahnanschluss befindet sich mit der A81 in Bietingen und in Schaffhausen für die Schweizer N4. Der Bahnanschluss in Jestetten wird nur von der Schweizerischen Bundesbahn SBB bedient. Der öffentliche Personennahverkehr erschließt die Gemeinde mit den umliegenden Zentren.

Entfernungen:	Oberzentrum Waldshut	40 km
	Oberzentrum Schaffhausen	8 km
	Staatsgebiet Schweiz	3 km
	Autobahnanschluss A81	18 km



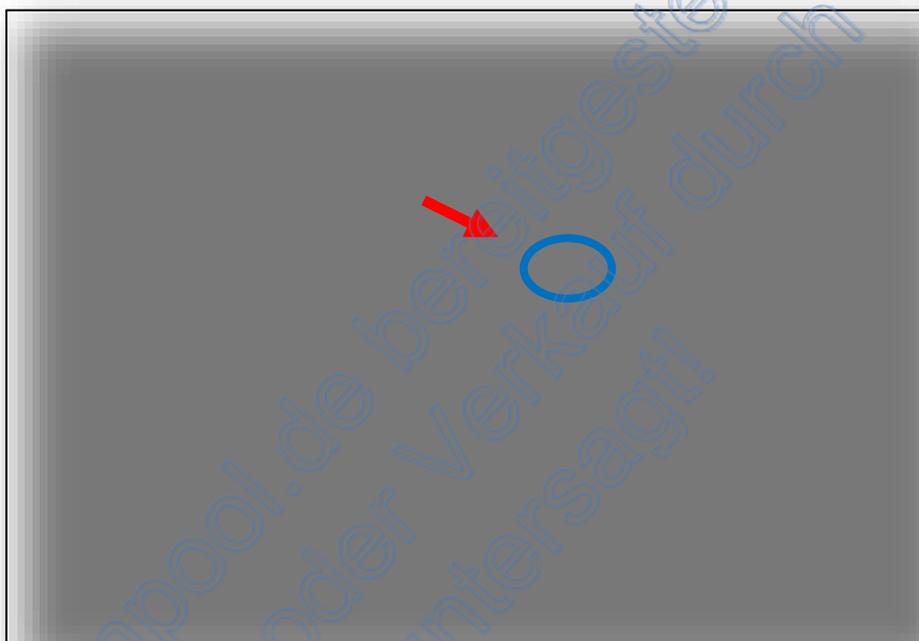
© LGL, www.lgl-bw.de, 2025

##### Lage örtlich

Die Gemeinde Jestetten hat 5.400 Einwohner und der Ausländeranteil beträgt 23 %. Die Gemeinde wird durch die Bundesstraße B27 als Gemeindedurchfahrtsstraße zwischen den Grenzübergängen von den Schweizer Städten Schaffhausen nach Zürich erschlossen. Das Bewertungsobjekt befindet

sich südöstlich am Bebauungsrandbereich nahe den Freizeitanlagen und südlich der Bundesstraße B27, die als befahrene Ortsdurchfahrt dient. Eine Bushaltestelle für den Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich im Zentrum.

Entfernungen:	Lottstetten	2 km
	Ortszentrum	400 m
	Haltestelle Bahn SBB	600 m
	Haltestelle ÖPNV	400 m

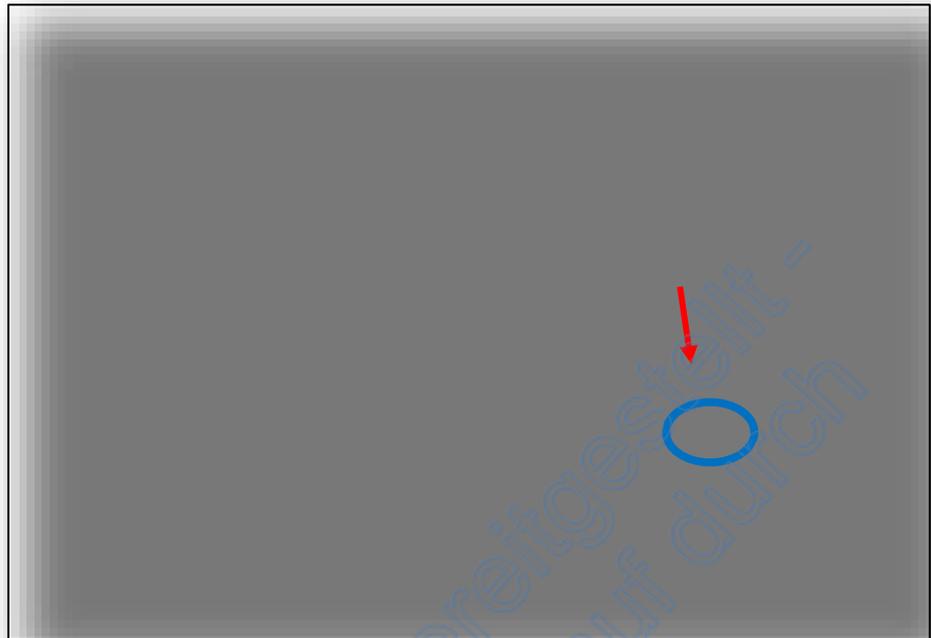


© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

### Infrastruktur

Alle Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur, der schulischen, medizinischen und kulturellen Versorgung, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen überwiegend in wenigen Gehminuten von dem Objekt entfernt. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in den nahegelegenen Mittelzentren der Städte Waldshut und Schaffhausen gedeckt werden. Der Konsumumsatz in der Gemeinde ist überdimensional ausgeprägt aufgrund der zuströmenden Schweizer Kaufkraft. Die Einkaufszentren mit Discountmärkten befinden sich nordöstlich am Ortseingang sowie entlang der Bundesstraße.

Entfernung:	Grundschule	500 m
	Kindertagesstätte	500 m
	Einkaufsmarkt	300 m

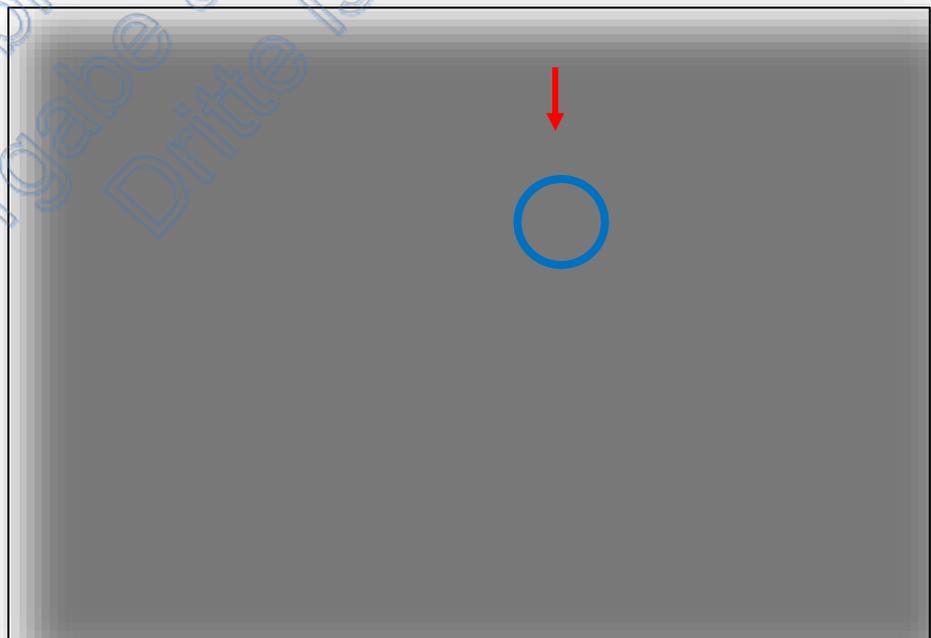


© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

### Immissionen

Durch die Einflugschneise des Flughafens Zürich ist eine Flugzeugfrequenz bemerkbar. Zudem können Geräuschimmissionen durch die Nähe zur Bundesstraße sowie zum Gewerbegebiet bemerkbar sein.

Entfernung:	Flughafen Zürich	15 km
	Bundesstraße Ortsdurchfahrt	400 m
	Gewerbegebiet	300 m



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

**Wohnlage**

Das Wohngebiet wurde in den 60ziger aus dem Ortskern entwickelt. Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser, überwiegend in Eigenheimcharakter in ländlicher Umgebung mit Durchgrünung. In direkte Nachbarschaft befinden sich die Freizeitanlagen der Gemeinde mit angeschlossenem Gewerbegebiet. Die Entwicklung des Gebietes ist so gut wie abgeschlossen.

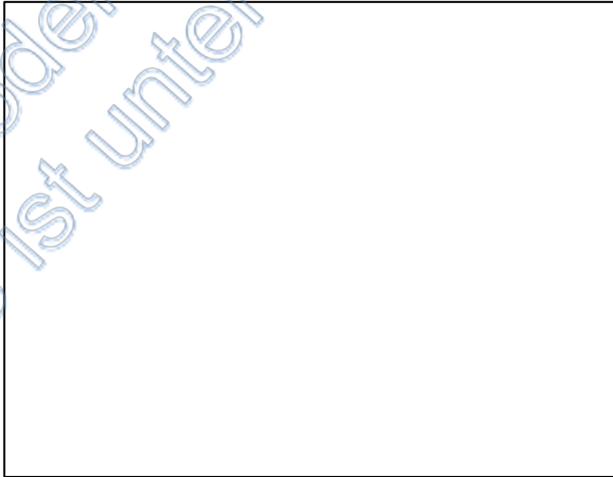
**Lagequalität**

Die ländliche Wohnlage nahe am Ortsrand ist als gut zu bezeichnen.

**3.2 Beschaffenheitsmerkmale****3.2.1 Erschließungszustand**

Das Bewertungsobjekt wird von Osten über die asphaltierte Straße „Am See“ mit einseitigem Gehweg und mit Straßenbeleuchtung erschlossen.

**Versorgungsanlagen:**

Wasser:	Es besteht ein Anschluss an das Frischwasserversorgungsnetz.
Abwasser:	Es besteht ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.
	
	<small>© Auszug Bestandsplan Gemeinde Jestetten, 2025</small>
Strom:	Anschluss an das Stromnetz durch unterirdische Erschließung vorhanden.
Wärme:	Kein Gasanschluss und kein Fernwärmeanschluss vorhanden. Oberirdisches Öllager.
Wärmeplanung: (KWP)	Der kommunale Wärmeplan befindet sich in Vorbereitung.
Kommunikation:	Telefonanschluss vorhanden. Über Datengeschwindigkeit sowie über Breitbandanschluss wurde nichts bekannt.

TV:	Satellitenanlage als Wandmontage vorhanden.
Innere Erschließung:	Keine Angaben möglich

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

### 3.2.2 Grundstücksgestalt und Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist regelmäßig als Rechteck geschnitten mit einseitiger Anbindung an die öffentlichen Straße.

Grundstücksbreite:	ca. 18 m
Grundstücktiefe:	ca. 31 m
Gelände/Topographie:	Nahezu eben
Grenzbebauung:	Garagenseite. Dachüberstand aus Blech überragt die Grenze zu Flurstück 3974/8
Nachbarliche Bebauung:	Nebengebäude auf Flurstück 3974/16 und 3974/15
Einfriedung:	Maschendrahtzaun
Flurstücksfläche:	576 m <sup>2</sup> lt. Grundbuch. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen wurde nicht geprüft.

### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit

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

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

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

## 4. Beschreibung der baulichen Anlage

### 4.1 Vorbemerkungen

**Das Gebäude konnte nur von außen in Augenschein genommen werden. Die Baubeschreibung erfolgt dadurch nach vorliegender Aktenlage und Augenscheinnahme von außen sowie Angaben am Ortstermin.**

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

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

### 4.2 Allgemeine Gebäudebeschreibung

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelhaushälfte mit freistehenden Garagen (vgl. Anlagen).

Gebäudeart:	Eingeschossiges Wohnhaus, teilunterkellert und Ausbau des Dachgeschoss zu Wohnzwecken wird unterstellt.
Ursprungsbaujahr:	1958
Erweiterung:	1974 Anbau 1995 Aufstockung Anbau
Nutzungsänderung:	1998 Anbau Windfang, Nutzungsänderung Gaststätte
Historie:	Clubheim Gaststätte. Gaststättenaufgabe im Jahr 2005
Derzeitige Nutzung:	OG-DG: Wohneinheit EG: Gaststätte (außer Betrieb)
Bauart:	Massivbauweise
Fundament:	Streifenfundamente
Instandhaltung:	keine Angaben möglich
Modernisierung:	1995 Sanitärbereich, Wohnung, Fenster

	2005 Gaubenfenster mit Eternitplattenverkleidung sowie teilweise Dachfenster erneuert.
Wärmedämmung:	Bauzeittypischer Wärmedämmungsstandard im Wohnbereich. Dachdämmung teilweise erneuert 1990 mit Isofloc. Zwischensparrendämmung im Dachgeschoss. Anbau mit Wärmedämmungsverbundsystem.
Außenansicht:	Putzfassade mit Farbgestaltung sowie Sockelputz
Standort/Höhenlage:	EG: Sockelebene über mehrere Trittstufen und oberhalb des Straßenniveaus.
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung auf Lattung sowie Entwässerung über Fallrohre. Anbau als Wiederverkehr. Zweiseitige Dachfenster vorhanden.
Dachaufbauten:	Zweiseitige Schleppegauben im Verbund mit dem Nachbargebäude.
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion mit Firstpfette und Querträger.
Umfassungswände:	Massives Mauerwerk.
Innenwände:	Massives Mauerwerk, Leichtbauwände.
Geschossboden:	Massivdecke, Holzbalkendecke
Hauseingang:	<u>Wohnbereich</u> Zuwegung über asphaltiertem Vorplatz. Podest auf Socke mit Trittstufen. Flachdach auf Stützenkonstruktion als Vordach. Massiven Rahmentür mit Sprossenteilung und Glasausschnitt. Klingelanlage und Beleuchtung sowie Briefkasten vorhanden.
	<u>Gaststätte</u> Zuwegung über asphaltiertem Vorplatz. Vorbau als Flachdach mit Podest und Trittstufen. Massive Rahmentür mit Glasausschnitt und Seitenteil. Beleuchtung vorhanden.
Nebeneingang:	Kellereingang mit massiven Betonstufen und Vordach durch Balkon. Rahmentür mit Glasausschnitt.
Treppenhaus:	keine Angaben möglich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Holzfenster im Anbau. Teilweise Fenstertüren mit Brüstungssicherung sowie zum Balkon. Giebelverglasung im Dachgeschoss des Anbaues.
Ausrichtung:	Das Wohngebäude ist dreiseitig belichtet. Der Wohnbereich ist nach Süden-Westen orientiert. Der Ausblick reicht in die Nachbarschaft sowie in die nahe Freizeitlandschaft.
Belichtung:	Die Räume sind durchschnittlich tagesbelichtet.

#### 4.2.1 Nutzungseinheit

<u>Wohnhaus</u>	Lt. Bauakte
Aufteilung:	UG: Flur, Kellerraum, Waschküche, Technikraum mit Heiztechnik, Lüftungsanlage, Hobbyraum mit Wellness (lt. Angabe).

EG: Gaststätte  
Windfang, Gastraum, Flur, Gastroküche, Garderobe, Lager, Diele, Sanitär Damen, Sanitär Herren  
Wohnung  
Flur, WC-Raum

OG: Wohnung  
Flur, Badezimmer, Abstellraum, Küche, Essraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer I, Wohnzimmer II mit Aufgang DG

DG: Galerie, Hobbyraum, Vorraum

Grundriss: Individueller Grundriss mit Gaststätte im EG, die wirtschaftlich überaltert ist und einer konzeptionellen Revitalisierung bedarf. Die Wohnung über zwei Geschosse mit Galerie und Luftraum zeigt moderne Ansätze, wenngleich die Sanitäräume beengt sind.

#### 4.2.2 Ausstattung Wohnhaus

Wohnungseingang: keine Angaben möglich  
Küche: keine Angaben möglich  
Gäste-WC: keine Angaben möglich  
Badezimmer: keine Angaben möglich  
Aufenthaltsräume:  
Bodenbelag: keine Angaben möglich  
Wandverkleidung: keine Angaben möglich  
Deckenverkleidung: keine Angaben möglich  
Zimmertüren: keine Angaben möglich  
Zugang DG: Wendeltreppe, ansonsten keine Angaben möglich  
Balkon: Massiven Betonplatte mit Fliesenbelag auf Sockel-ebene mit massiver Betontreppe in den Garten. Metallbrüstung mit Sichtschutz. Markise vorhanden.  
Sonstige Ausstattung: Offener Kamin im Wohnbereich  
Ansonsten keine Angaben möglich

#### 4.2.3 Ausstattung Gasstätte

Eingang: Vorbau mit Windfang auf Podest  
Gastro-Küche: Einfache Küche. Ansonsten keine Angaben möglich  
Gastraum mit Theke: Ausgang zum Balkon. Ansonsten keine Angaben möglich  
Sanitäranlage: WC-Anlage mit Vorraum nach Damen und Herren getrennt. Ansonsten keine Angaben möglich  
Aufenthaltsräume:  
Raumhöhe: keine Angaben möglich  
Wandverkleidung: keine Angaben möglich  
Deckenverkleidung: keine Angaben möglich  
Bodenverkleidung: keine Angaben möglich  
Zimmertüren: keine Angaben möglich

Technik: Lüftungsanlage an der Außenwand sichtbar.

### 4.3 Gebäudetechnik

Technikraum: keine Angaben möglich  
 Heizung: Ölzentralheizung mit Brenneranlage aus den 90ziger Jahren. Ansonsten keine Angaben möglich.  
 Öllager: Stahltank aus den sechziger Jahren. Ansonsten keine Angaben möglich.  
 Wärmeabgabe: Radiatoren  
 Warmwasser: Keine Angaben möglich  
 Frischwasser: Anschluss vorhanden.  
 Abwasser: Ablauf in öffentliches Abwassernetz  
 Schornstein: Zwei separate Kaminzüge  
 Elektro: Keine Angaben möglich  
 Elektro Gaststätte: Keine Angaben möglich  
 Kommunikation: Telefonanschluss wird unterstellt.  
 Brandschutz: Über stationäre Rauchmelder wurde nichts bekannt.

### 4.4 Garagen

Art: Zwei Fertiggaragen mit Blechdachaufbau. Angebaute Garage mit Blecheinfassung.  
 Baujahr: 1974  
 Konstruktion: Beton-Fertigbauweise  
 Dach: Pultdachaufbau mit Trapezblech  
 Nutzung: Einstellplätze, Lager  
 Boden: keine Angaben möglich  
 Tor: Metallkipptor  
 Tür: Seitentür als Flügeltür mit Glasausschnitt  
 Wände: keine Angaben möglich  
 Strom: Strom vorhanden. Kabel sichtbar  
 Zufahrt: Asphaltiert, Rasengitterstein eingefasst.  
 Lage: Straßenniveau  
 Sonstige Ausstattung: keine Angaben möglich

### 4.5 Bauliche Außenanlage

Hausanschlüsse: Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden  
 Zufahrt Vorplatz: Asphaltiert  
 Stellplatz: Offen Parkfläche im Bereich der Zufahrt sowie Eingang.  
 Freifläche: Überwiegend begrünt.

### 4.6 Bauzahlen

<b>Wohnfläche:</b>	Ein örtliches Aufmaß wurde teilweise vorgenommen. Die vorliegenden Planzeichnungen sind für die
--------------------	--

	Bewertung verifiziert worden. Diese Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
<b>EG</b>	WC	1,75 x 0,97	1,70
	Flur	2,52 x 0,97	2,44
<b>OG</b>	Flur	4,95 x 0,97	4,80
	Bad	3,46 x 0,97	3,36
	Vorraum	2,95 x 0,97	2,86
	Abstellraum	4,50 x 0,97	4,37
	Essraum	20,25 x 0,97	19,64
	Kochen	15,20 x 0,97	14,74
	Schlafen	13,00 x 0,97	12,61
	Wohnen I	19,85 x 0,97	19,25
	Wohnen II	17,86 x 0,97	17,32
<b>DG</b>	Galerie	8,40 x 0,97	8,15
	Hobby	13,80 x 0,97	13,39
	Vorraum	15,60 x 0,97	15,13
	<b>Summe</b>		139,76
	<b>Summe Wohnhaus</b>		<b>rd. 140 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzfläche:</b>	Ein örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die Nutzfläche (NF) nach der DIN 277 (2005), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
<b>Gaststätte EG:</b>	Flur	4,32 x 0,97	4,19
	Kochen	10,00 x 0,97	9,70
	Gastraum	57,80 x 0,97	56,07
	Garderobe	5,30 x 0,97	5,14
	Lager	8,50 x 0,97	8,25
	Diele	2,90 x 0,97	2,81
	Sanitär Damen	7,94 x 0,97	7,70
	Sanitär Herren	9,11 x 0,97	8,84
	Windfang	3,00 x 0,97	2,91
	Balkon/Terrasse	7,0 x 2,50 x 0,25	4,38
	<b>Summe</b>		109,99
	<b>Summe</b>		<b>rd. 110 m<sup>2</sup></b>
<b>UG:</b>		111,8 x 0,7	78,26
<b>Garage:</b>	Anz 3		46,09
	<b>Summe</b>		234,34
	<b>Summe gesamt</b>		<b>rd. 205 m<sup>2</sup></b>

<b>Bruttogrundfläche (BGF):</b>	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den genehmigten Katasterunterlagen entnommen und daraus berechnet. Der Anbau wird mit OG und DG erfasst ohne ein Dachspitzzuschlag. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen nach DIN 277 (2005) beträgt:		
	<b>Wohnhaus</b>		
	UG:	8,6 x 13,0	= 111,8
	EG:	8,6 x 13,0 + 1,65 x 2,30 + 4,80 x 5,50	= 142,0
	DG/DG:	8,6 x 13,0 + 4,80 x 5,50 + 4,80 x 5,50	= 164,6
	<b>Summe</b>		<b>rd. 418,4 m<sup>2</sup></b>
	<b>Garage</b>		
	EG:	6,00 x 6,00 + 3,5 x 5,00	= 53,5
	<b>Summe</b>		<b>rd. 53,5 m<sup>2</sup></b>

<b>Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):</b>	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den genehmigten Bauunterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und wertrelevanter Geschossfläche unter Berücksichtigung ggf. ausgebauten Keller- und Dachgeschossen.		
	<b>Wohnhaus</b>		
	EG:		= 142,0
	DG:	142,0 x 0,75	= 106,5
	Summe		248,5
	<b>WGFZ:</b>	248,5 m <sup>2</sup> / 576 m <sup>2</sup>	<b>0,43</b>

#### 4.7 Baulicher Zustand

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

<b>Zustandsbesonderheiten, bauliche Beeinträchtigungen:</b>
- Podest mit Setzung und Rissbildung
- Balkon mit Verwitterung und Bodenbelag mit Rissbildung sowie Mauerstütze.
- Putzabplatzung im Sockelbereich
- Garagen mit Farbabplatzungen
<b>Besonderer Unterhaltungsrückstau:</b>

#### - Ölzentralheizung älterer Bauart

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

Das äußere Erscheinungsbild ist ortsüblich und ansprechend zu betrachten. Der Grundrisszuschnitt im Wohnbereich zweckmäßig und funktional. Die Raumgrößen und Raumgestaltungen entsprechen modernen Wohnansprüchen mit Galerie und Luftraum, wenngleich die Sanitärbereich zu gering dimensioniert sind.

Die Gaststätten im EG ist wirtschaftlich überaltert und schwer bedarfsorientiert. Die Raumgestaltung bedarf einer kreativen Neuorientierung. Eine Projektentwicklung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Die Fertiggaragen mit Bedachung zeigen sich von außen im gebrauchten und durchschnittlichen Zustand.

**Da nur eine Besichtigung von außen möglich war, kann die Innenausstattung und der genaue Zustand nicht beurteilt werden. Hierfür wird ein Sicherheitsabschlag im Gutachten ausgewiesen (siehe Ziff. 8.4 des Gutachtens).**

### 4.8 Energetischer Zustand

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

Es besteht eine Ölzentralheizung aus den 90ziger Jahren. Die Wärmeabgaben über Radiatoren wird unterstellt. Fenster sind aus dem Jahr 1995 isolierverglast verbaut mit Zwischensparrendachdämmung. Die Fassade des Anbaues ist gedämmt. Über Kellerdämmung wurden nichts bekannt.

Der Energieausweis des Objektes zeigt folgende Informationen:

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

## 4.9 Drittverwertbarkeit

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

Eine Folgenutzung des Bewertungsobjektes im Bereich von Wohnen und Dienstleistung ist gegeben. Die Gaststätte ist wirtschaftlich überaltert und bedarf einer Revitalisierung mit Investitionen. Auch wäre eine Umnutzung in Wohnbedarf denkbar.

Durch die separaten Einheiten ist das Objekt flexibel nutzbar. Eine Aufteilung in Miteigentumsanteile wäre denkbar.

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

Der gute Lagestatus des Wohngebietes spiegelt sich in der Wertigkeit des Bodenwertniveaus.

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

## 4.10 Restnutzungsdauer

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Wohnhaus

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

Baualter (Fiktiv)	$1958 \times 0,3 + 1974 \times 0,3 + 1995 \times 0,4$	1978
Rechnerisches Gebäudealter:	Wertermittlungsstichtag – Baualter $2025 - 1978 =$	47 Jahre

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,75
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Summe	20	6,0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad ermittelt werden:

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

Für das Berechnungsmodell werden Variablen in Anhängigkeit des Modernisierungsgrades veröffentlicht.

Somit ergeben sich folgende Variablen a, b, c:

Modernisierungspunkte	a	b	c
<b>6,0</b>	0,6150	1,3385	1,0567

© Auszug ImmoWertV, Anlage 1, Tabelle 3, interpoliert

Somit ergibt sich eine folgende Restnutzungsdauer (RND):

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 39$$

Restnutzungsdauer (RND) Wohnhaus:	<b>39 Jahre</b>
-----------------------------------	-----------------

### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Garagen

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

Baualter (fiktiv)		1995
rechnerisches Gebäudealter:	Wertermittlungsstichtag – fiktives Baujahr 2025 – 1995 =	30

Ermittelte Restnutzungsdauer

RND = Gesamtnutzungsdauer – Alter = 60 Jahre – 30 Jahre	30
---	----

Restnutzungsdauer (RND) =	<b>30 Jahre</b>
---------------------------	-----------------

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

## 5. WERTERMITTLUNG

### 5.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

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

### 5.2 Verfahrenswahl

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

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

## 6. Ermittlung des Bodenwerts

### 6.1 Vorbemerkungen

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

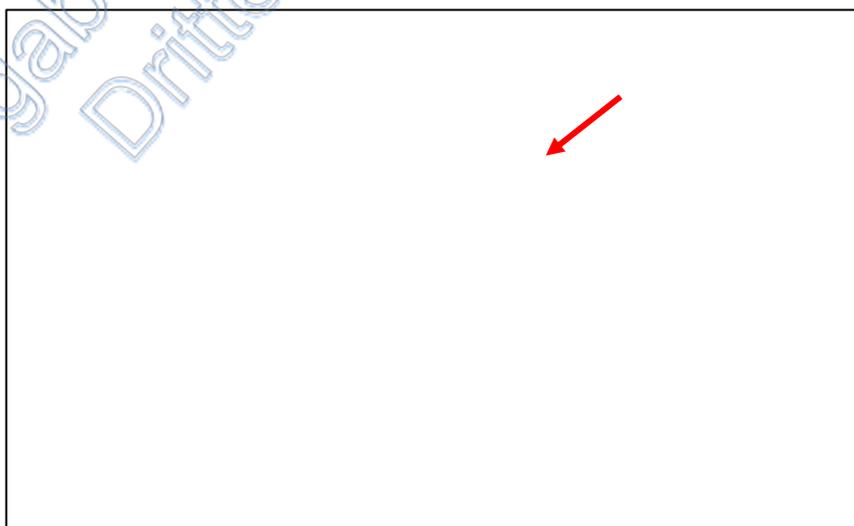
### 6.2 Ermittlung des Vergleichswerts

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

### 6.3 Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV)

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

Jestetten	Zone 69450200	01.01.2023
	Wohnbaufläche	245 €/m <sup>2</sup>
	Allgemeines Wohngebiet	WA
	Private Grünflächen	61 €/m <sup>2</sup>



© Auszug Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2023.

**Abweichung vom Bodenrichtwert**

<u>Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag:</u> Aktuelle Kaufpreise waren als Grundlage nicht geeignet. Derzeit sind keine wesentlichen Veränderungen der Bodenrichtwerte von der Kaufpreisentwicklung seit dem Stichtag festzustellen.	./.
<u>Zustand und Beschaffenheit:</u> Keine wesentliche Abweichung erkennbar.	./.
<u>Art der baulichen Nutzung:</u> Es wurde keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) für die Richtwertzone ausgewiesen. Die ermittelte WGF von 0,43 bezieht sich auf das Doppelhaushälfte und liegt in der üblichen Bandbreite von Wohnhäusern der Zone. Aufgrund der wirtschaftlichen Überalterung der Gaststätte wird keine Korrektur für Mischnutzung berücksichtigt.	./.
<u>Größe und Zuschnitt:</u> Der rechteckige Zuschnitt entspricht dem üblichen Zuschnitt der Zone. Die Grundstücksgröße liegt innerhalb der Bandbreite üblicher Baugrundstücke.	
<u>Lage:</u> Das Objekt wird einseitig von Nordost erschlossen und orientiert sich nach Südwesten. Mit der Ortsrandlage wird somit ein Aufschlag von 10 % (= 1,10 Faktor) bezogen auf den Bodenrichtwert als sachgerecht in Ansatz gebracht.	1,10
<u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände:</u> Keine wesentlichen Umstände erkennbar.	./.

**6.4 Bodenwert im unbebauten Zustand**

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

Für das Flurstück 3974/9:

Bauland:	576 m <sup>2</sup> x 245 €/m <sup>2</sup> x 1,10	=	155.232,-- €
Hinterland:		=	./.
Summe			155.232,-- €

<b>Bodenwert Flurstück</b>	<b>155.232,-- €</b>
----------------------------	---------------------

## 7. Ermittlung des Sachwerts

### 7.1 Allgemeines (§ 35 ff. ImmoWertV)

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

### 7.2 Baupreisindex

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt aktuell zum Wertermittlungsstichtag für Wohnhäuser (2010=100) als Anpassungsfaktor für das Basisjahr 2010	1,845
---	-------

### 7.3 Herstellungswert baulicher Anlagen

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

#### DHH: UG, EG, vollausgebautes DG (Typ 2.01)

Standardmerkmale	Wägungsteile	Standardstufen und Kostenkennwerte (€/m <sup>2</sup> )					Anteil Kostenkennwert (€/m <sup>2</sup> )
		1	2	3	4	5	
		655	725	835	1005	1260	
Außenwände	23 %		0,5	0,5			169
Dach	15 %		0,4	0,4	0,2		117
Fenster u. Außentüren	11 %		0,1	0,9			85
Innenwände, -türen	11 %			1,0			86
Deckenkonstr. Treppen	11 %		0,2	0,6	0,2		88
Fußböden	5 %			1,0			39
Sanitäreinrichtung	9 %		0,2	0,7	0,1		70
Heizung	9 %		0,3	0,6	0,4		69
Sonst. techn. Ausstattung	6 %			1,0			48

Summe Kostenkennwert:	<b>771 €/m<sup>2</sup></b>
gemittelte Standardstufe :	2,86

**Berücksichtigung tatsächlicher Gegebenheiten:**

Gewogene standardbezogene NHK	771 €/m <sup>2</sup>
Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
- Baupreisindex	1,845
- Zuschlag Dachspitz	1,07
- Regionalfaktor GUA	1,0
771 €/m <sup>2</sup> x 1,845 x 1,05 x 1,0	1.494 €/m <sup>2</sup>
<b>NHK 2010 für Bewertungsobjekt je BGF</b>	<b>1.494 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnhaus</b>	
BGF 418,4 m <sup>2</sup> x 1.494 €/m <sup>2</sup>	625.090,-- €
Besondere Bauteile, die nicht in der NHK berücksichtigt sind	
Balkon, Podest, Podest-Überdachung, Kellerabgang	+ 17.000,-- €
Gauben zweiseitig	+ 22.000,-- €
<b>Herstellungswert Wohnhaus</b>	<b>664.090,-- €</b>
<b>Garagegebäude Stufe 3/4</b>	
BGF 53,5 m <sup>2</sup> x 365 €/m <sup>2</sup> x 1,845	36.028,-- €
Besondere Bauteile, die nicht in der NHK berücksichtigt sind:	
<b>Herstellungswert</b>	<b>36.028,-- €</b>

**7.4 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Wertminderung wegen Alters:

Ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND), wie unter Ziff. 4.10 ermittelt, in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich folgendes lineares Verhältnis des Altersminderungsfaktor (AWMF):	
$AWMF = RND / GND$	
Hieraus ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor:	
Wohnhaus:	RND: 39 / GND: 80 = 0,4875
Carport:	RND: 30 / GND: 60 = 0,5000
Wohnhaus:	0,4875 x 664.090 € = <b>323.744,-- €</b>
Garage:	0,5000 x 36.028 € = <b>18.014,-- €</b>

**7.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

Gebäudesachwert Wohnhaus:	323.744,-- €
Gebäudesachwert Garage	+ 18.014,-- €
<b>Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen</b>	<b>341.758,-- €</b>

## 7.6 Wert der baulichen Außenanlage und sonstige Anlagen

In den üblichen Außenanlagen sind Versorgungsanschlüsse an das Gebäude, Einfriedungen, Außenterrassen, Freisitze ggf. Stützmauern, Wege- und Hofraumbefestigungen, sowie Zisternen und Brunnen berücksichtigt. Die pauschale Ermittlung des Wertes baulicher Außenanlagen wird als Prozentsatz des Gebäudewertes nach der Alterswertminderung bemessen. Dabei werden veröffentlichte Bandbreiten von einfachster bis aufwändigen Anlagen zwischen 1% - 10% zugrunde gelegt. Die Zuwegungen mit offenen Stellplätzen sind großzügig gepflastert und eingefasst. Die Gartenfläche und die asphaltierte gebrauchte Umlauffläche sind funktional und begründen einen unterdurchschnittlichen Ansatz von 3 % für Wohnhausbebauung.

Zeitwert baulicher Außenlagen: 3 % x 341.758 €	10.253,-- €
<b>Wert der baulichen Außenanlagen</b>	<b>10.253,-- €</b>

## 7.7 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert	155.232,-- €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	+ 341.758,-- €
Wert der baulichen Außenanlagen	+ 10.253,-- €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>507.243,-- €</b>

## 7.8 Objektspezifischer angepasster Sachwertanpassungsfaktor

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

Marktdaten 2024		
Vorläufige Sachwerte	HH	SSB
400 – 500 T€	0,95 – 1,30	0,90 – 1,25
	Ø 1,10	Ø 1,07

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

### Objektspezifische Anpassungskriterien

Ausgangslage:	0,90 – 1,30
<b>Lagmerkmal</b> Die ländliche Randlage im gewachsenen Wohngebiet nahe der Schweiz mit Eigenheimcharakter lassen eine Orientierung im durchschnittlichen Bereich erkennen.	1,10

<p><b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b> Das Objekt befindet sich im mittleren Alter mit kom- menden bedarf einer Revitalisierung und Instandhal- tung, was Investitionen mit sich zieht und hat dadurch derzeit eine altersübliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Überalte- rung der Gaststätte wird unter Ziff. 7.10 (boG) be- rücksichtigt.</p>	1,04
<p><b>Objektive Ausstrahlung</b> Das Erscheinungsbild ist ortsüblich und mit der großzügigen Zufahrt zu den Hinterhofgarage in Win- kelanordnung ansprechend. Das Objekt zeigt sich aus seinem Ursprungsbaujahr.</p>	1,07
<p><b>Energetischer Zustand</b> Energetisch nicht modernisierte Wohnhäuser wer- den am Immobilienmarkt zunehmend kritisch be- trachtet. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit Öl und den Brenneranlage besteht aus den 90ziger Jahren. Ein zusätzlicher Kamin für eine Brennstelle sind vor- handen. Die Fenster aus 1995 sind isolierverglast. Die gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiege- setz GEG wirken zunehmend belastend, was sich auf die Anfangsinvestition überträgt.</p>	0,96
<p><b>Marktsituation</b> Die derzeitigen Marktgeschehnisse trüben sich durch spürbare Zinsen und steigende Baupreise sowie schwache Konjunkturaussichten erheblich ein. Im- mobilen mit unüblicher Nutzungsanteile werden kritisch betrachtet und zeigt eine eingeschränkte Nachfrage. Die allgemeine Nachfrage zeigt sich in mittleren Preissegment zunehmend beruhigend wo- bei ein leichter Nachfragebedarf besteht.</p>	0,94

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

Sachwertfaktor: $(1,10 + 1,04 + 1,07 + 0,96 + 0,94) / 5$	1,02
--	------

## 7.9 Vorläufiger marktangepasster Sachwert

Vorläufiger Sachwert	507.243,-- €
507.243 € x 1,02	517.388,-- €
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	<b>517.388,-- €</b>

## 7.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

<p><b>Zustandsbesonderheiten, baul. Beeinträchtigungen:</b> Die Wertminderung aufgrund der Zustandsbesonderheit wie unter Ziff. 4.7 beschrieben, wird pauschal in Ansatz gebracht:</p>	% 4.000,-- €
<p><b>Energetischer Zustand Heizungsanlage</b> Die zentrale Ölheizung mit Öllagerung ist nahezu 30 Jahre alt und genießt Bestandsschutz. Eine energetische Sanierung der Heizungsanlage steht im unmittelbaren Fokus. Die derzeitige Wertminderung steht in Anhängigkeit mit dem Mehrwert der Modernisierung mit erneuerbaren Energie nach GEG. Aktuelle Marktteilnehmer berücksichtigen diesen Umstand mit direkten Abschlägen beim Erwerb. Unter Betrachtung der Wartezeit durch Abzinsung sowie staatliche Fördermittel von Energieanlage wird eine pauschale Wertminderung der zeitnahen gesetzlichen Investition von 5 % des reinen Gebäudewertes berücksichtigt. <math>301.330 \text{ €} \times 0,05 = 15.067 \text{ €}</math></p>	% 15.067,-- €
<p><b>Wirtschaftliche Überalterung Gaststätte</b> Die genehmigte Nutzung einer Gaststätte wurde seit 2005 nicht mehr betrieben. Nach Angaben befindet sich die Gaststätte seitdem im stillgelegten Zustand. Die Nutzung ist wirtschaftlich überaltert. Die Folgenutzung des Erdgeschosses bedarf einer kreativen Neuorientierung was mit Investition verbunden ist. Die nachhaltige Umnutzung mit Rückbaumaßnahmen werden mit 400 €/m<sup>2</sup> pro Nutzfläche berücksichtigt, was 30 % der Normalherstellungskosten für Instandhaltung im Innenausbau des Bestandes entspricht. <math>400 \text{ €/m}^2 \times 109,99 \text{ m}^2 = 43.996,-- \text{ €}</math></p>	% 43.996,-- €
<b>Summe</b>	% 63.063,-- €

## 7.11 Sachwert

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	517.388,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	% 63.063,-- €
<b>Sachwert</b>	<b>454.325,-- €</b>

**Sachwert** **rd. 454.325,-- €**

## 8. Ermittlung des Verkehrswerts

### 8.1 Gesetzliche Definition

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB legal definiert:

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

### 8.2 Plausibilität

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

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

Lage	Art unsaniert	Ursprungs- baujahr vor	Wohn- fläche gesamt	Größe Flurstück	Vergleichspreis
Kommingen	ZFH	1978	248 m <sup>2</sup>	698 m <sup>2</sup>	498.000 €
Klettgau	ZFH	1955	214 m <sup>2</sup>	758 m <sup>2</sup>	512.000 €
Lauchringen	ZFH	1969	194 m <sup>2</sup>	835 m <sup>2</sup>	524.000 €

Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung anonymisiert

#### Vergleichswert

##### Anpassung

Der Kaufpreis (2) stammt aus dem Jahr 2022 und bedarf einem zeitlichen Anpassungsfaktor von 0,98.

Der Kaufpreis (3) bedarf einen Abschlag bezogen auf die Wohnflächen-größe von 0,98.

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus: Kaufpreis / Wohnfläche.

Nr.	Lage	Vergleichsfaktor	Anpas- sung		
1	Kommingen	498.000 € / 264 m <sup>2</sup>	x 1,00	=	1.886,-- €/m <sup>2</sup>
2	Klettgau	512.000 € / 214 m <sup>2</sup>	x 0,98	=	2.345,-- €/m <sup>2</sup>
3	Lauchringen	456.000 € / 194 m <sup>2</sup>	x 0,98	=	2.303,-- €/m <sup>2</sup>
Auszug Kaufpreissammlung:				Ø	<b>2.178 €/m<sup>2</sup></b>

Zur Vergleichsbetrachtung wird der Nutzfläche im Erdgeschoss der Wohnfläche gleichgestellt, da die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt wurden. Bezogen auf das Bewertungsgrundstück ergibt sich ein Vergleichswert aus der Wohnfläche mit dem durchschnittlichen Kaufpreis aus der Kaufpreissammlung:

Im See 26	250 m <sup>2</sup> x 2.178 €/m <sup>2</sup>	=	544.500,-- €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			63.063,-- €
<b>Vergleichswert</b>		<b>rd.</b>	<b>481.437,-- €</b>

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

### 8.3 Bemessung des Verkehrswertes

Es wurde ermittelt:

Sachwert des Grundstückes (siehe Ziff. 7.11)	454.325,-- €
Vergleichswert des Grundstückes (siehe Ziff. 8.2)	481.437,-- €

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

<b>Unbelasteter Verkehrswert</b>	<b>455.000,-- €</b>
----------------------------------	---------------------

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

#### Vergleichsfaktoren:

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus Verkehrswerts / (Wohn-/Nutzfläche):

Im See 26	455.000 € / (140 m <sup>2</sup> +110 m <sup>2</sup> ) =	1.820 €
-----------	---	---------

Bodenwertanteil: Bodenwert / Verkehrswert

155.232 € / 455.000 € =	0,341	=	34 %
-------------------------	-------	---	------

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

## 8.4 Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war und eine positive Mitwirkung nicht stattgefunden hat, konnte eine Augenscheinnahe nur von außen stattfinden. Die Innenausstattung wurde daraufhin nach Aktenlage beurteilt und mit einer mittleren Ausstattung baujahrstypischer Objekte bewertet. Aufgrund der Außenbesichtigung und dem beschriebenen Risiko wird ein Sicherheitsabschlag von 5 % vorgenommen, der die Varianz der Ungenauigkeit der daraus entstandenen Einschätzungsfaktoren in seinem Risiko für mögliche Erwerber durch das Streuungsmaß berücksichtigt.

454.325,-- € x (1 - 0,05)	=	431.609,-- €
	Gerundet =	432.000,-- €

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

## 8.5 Verkehrswert

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

### VERKEHRSWERT

nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 11. Februar 2025 das mit einer

<p style="text-align: center;"><b>Doppelhaushälfte mit Garagen</b> (chem. Gaststätte - EG)</p> <p style="text-align: center;">bebaute Grundstück Flurstück 3974/9</p> <p style="text-align: center;">Im See 26 79798 Jestetten</p> <p style="text-align: center;">auf</p> <p style="text-align: center;"><b><u>432.000 €</u></b> (vierhundertzweiunddreißigtausend Euro)</p>
--

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

aufgestellt: Eggingen, den 26. Februar 2025



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

## 9. Anlagen

### 9.1 Liegenschaftskarte



unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2025

### 9.2 Luftbild mit Liegenschaftskarte

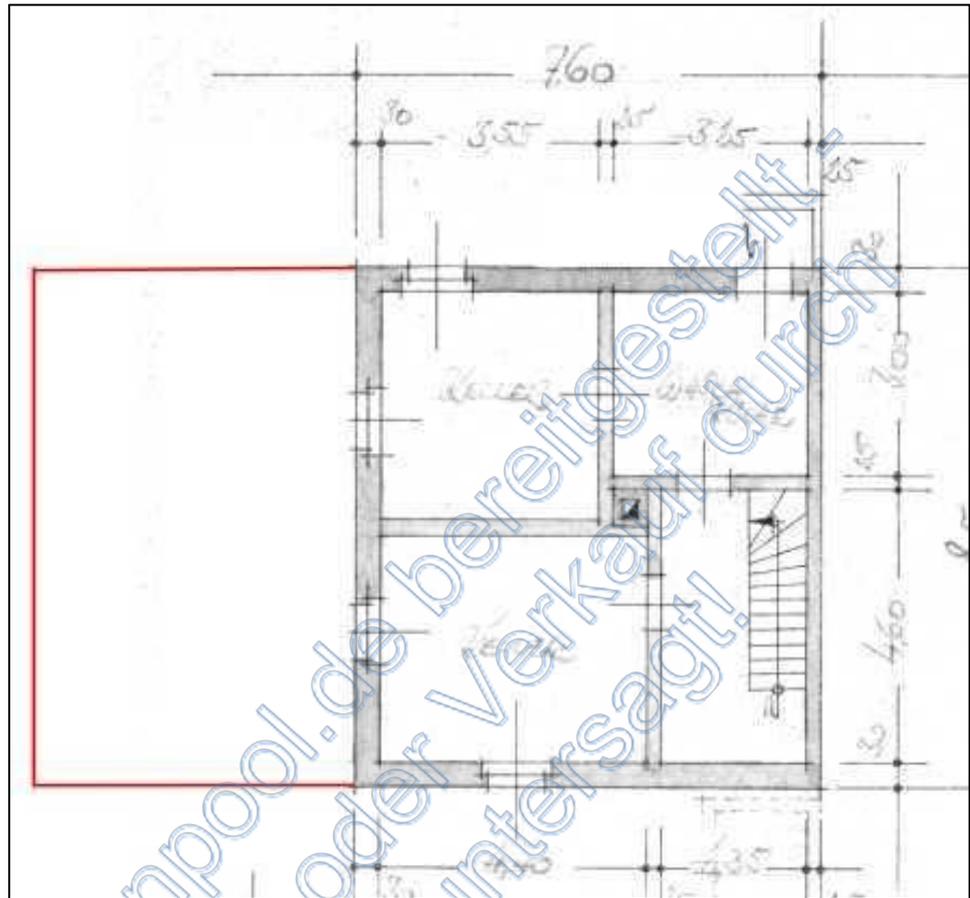


unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2025

### 9.3 Gebäudepläne

#### Grundriss UG

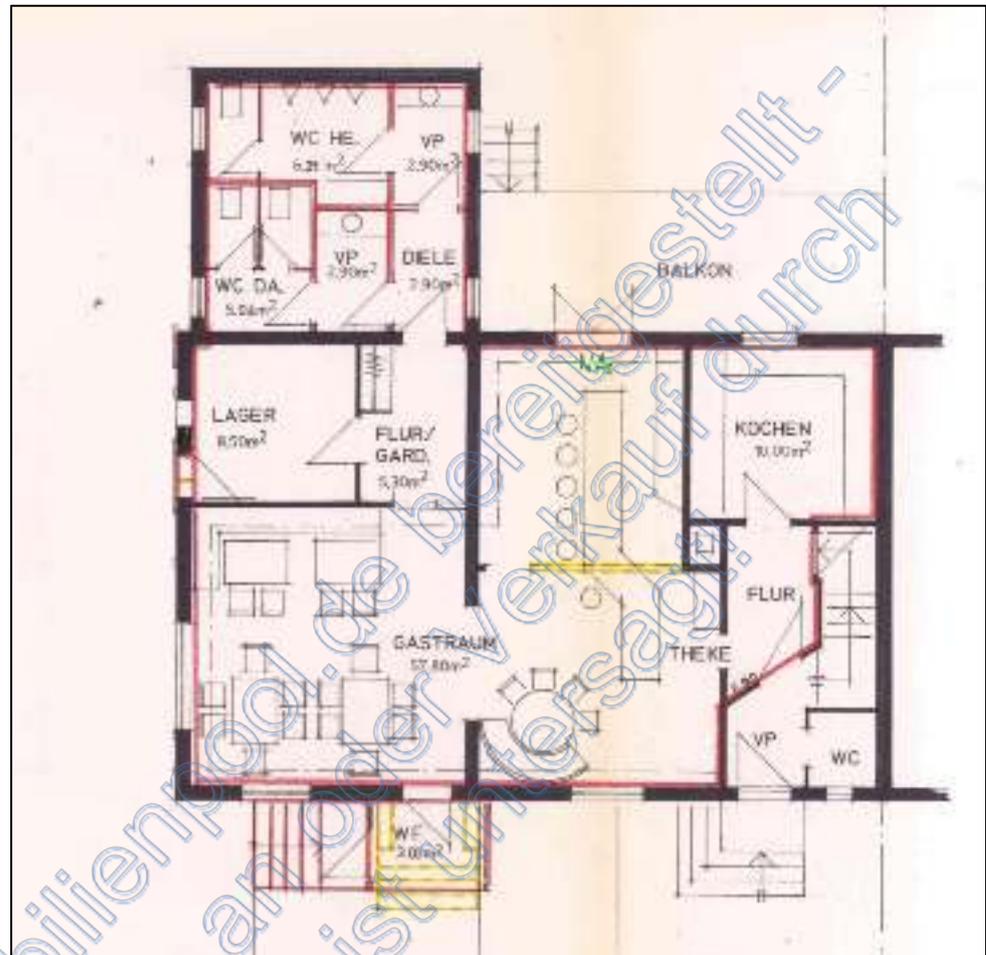


© Unmaßstäblich - (digitalisiert)

skizzenhafte Ergänzung in Rot

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

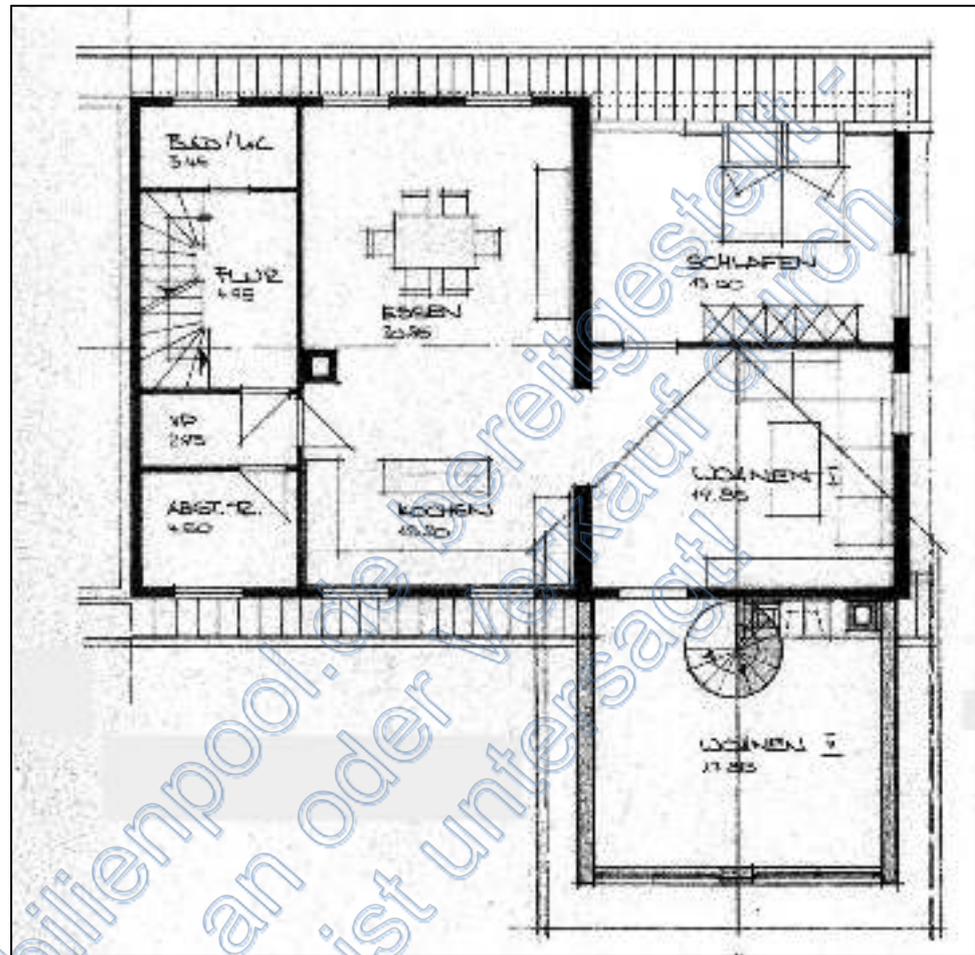
## Grundriss EG



© Unmaßstäblich (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

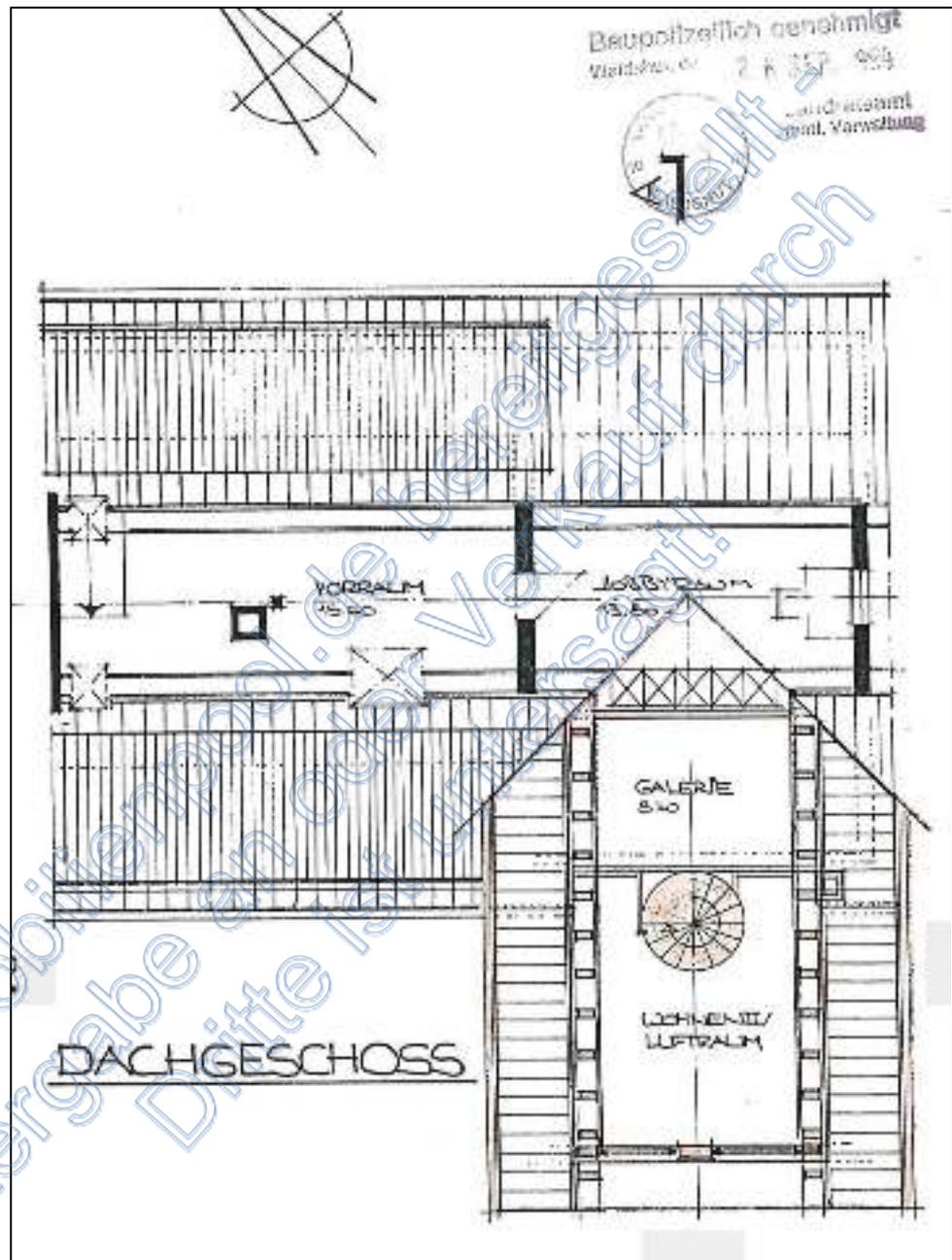
## Grundriss OG



Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

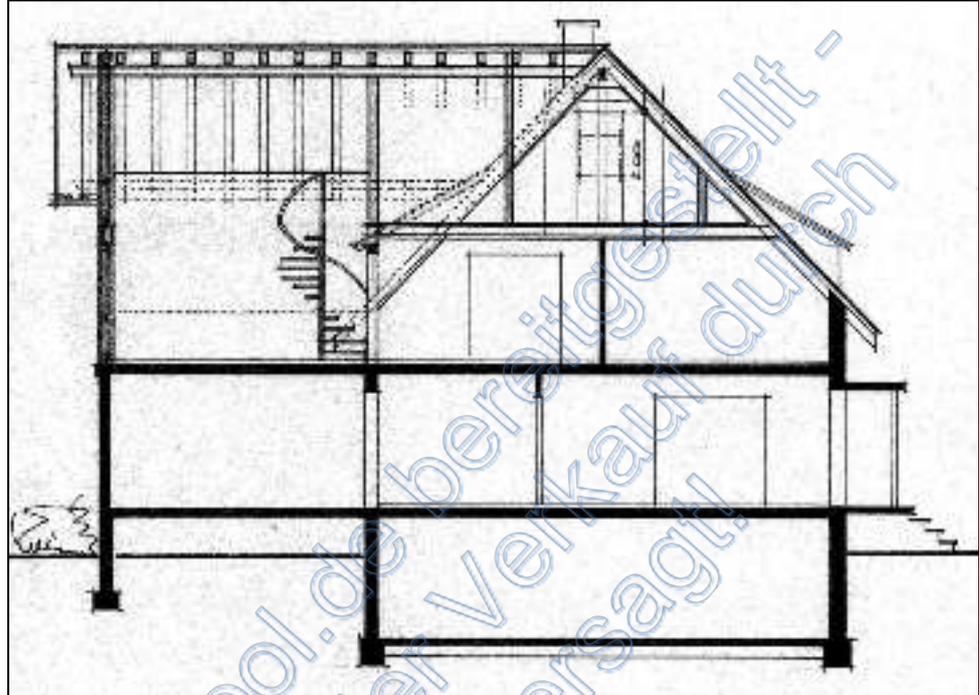
## Grundriss DG



© Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

## Gebäudeschnitt



© Unmaßstäblich - (digitalisiert)  
*Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand*

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

## 9.4 Bilddokumentation



Ansicht: Nordseite Doppelhaus (Bild 1)



Ansicht: Nordseite Doppelhaushälfte (Bild 2)



Ansicht: Ostseite (Bild 3)



Ansicht: Eingang Gaststätte, Lüftungsanlage (Bild 4)



Ansicht: Südostseite (Bild 5)



Ansicht Südwestseite – Balkon (Bild 6)



Ansicht: Kellerabgang (Bild 7)



Ansicht: Hauseingang Wohnung (Bild 8)



Ansicht: Zufahrt Garagen (Bild 9)



Ansicht: Garagen (Bild 10)



Ansicht: Garagen mit Seitentür (Bild 10)



Ansicht: Grenzgarage (Bild 11)