

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!**



Ewald Gut, freier Architekt
Armin Gut, Dipl. Ing. (FH)

Architekt · Beratender Ingenieur · Sachverständiger
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Entwurf · Planung · Bauleitung · Baustatik · Immobilienbewertungen



Ewald & Armin Gut · Bregstraße 16 · 78183 Hüfingen

Büro Hüfingen
Bregstraße 16
78183 Hüfingen
Fon: +49 (0) 771-4420
Fax: +49 (0) 771-13063
Mobil: +49 (0) 171-9738411

Büro Blumberg
Am Bohlwald 9
78176 Blumberg-Fützen
Fon: +49 (0) 171-9738411

ewald.gut@architekt-gut.de
armin.gut@architekt-gut.de

www.architekt-gut.de

G U T A C H T E N

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)
für das bebaute Grundstück Blatt 1015
Gebäude- und Freifläche Lgb. Nr. 3249
Panoramaweg 9, 79807 Lottstetten

Einfamilienwohnhaus

Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
AZ: 1 K 44/ 24

„Einfamilienwohnhaus“



Ausfertigung Digital

UST-ID.-Nr. .
DE 2979275
05

Sparkasse Schwarzwald-Baar
IBAN:DE23 6945 0065 0151 0392 71
BIC: SOLADES1VSS

Volksbank Hochrhein Waldshut-Tiengen
IBAN:DE06 6849 2200 0002 0361 26
BIC: GENODE61WT1

INHALTSVERZEICHNIS

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	5
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	11
II.1.2.3	Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation	11
II.1.3	Lagemerkmale	12
II.1.4	Außenanlagen	13
II.1.5	Sonstige Angaben	14
II.1.5.1	Ergänzende Angaben:	14
II.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	16
II.2.1	Einfamilienhaus	16
II.2.1.1	Zweckbestimmung	16
II.2.1.2	Bauart	16
II.2.1.3	Baujahr / Alter	16
II.2.1.4	Rohbau	17
II.2.1.5	Ausbau	18
II.2.1.6	Baulicher Zustand/Wertminderung	18
	Alter/Instandhaltung	18
	Gesamtdauer/Restnutzungsdauer	19
II.2.1.7	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	20

III	Wertermittlung	
III.1	Ermittlung des Bodenwertes	22
III.1.1	Vergleichswerte / Richtwerte	22
III.1.2	Auswirkungen auf den Bodenwert	22
III.1.3	Berechnung des Bodenwertes	23
III.2	Ermittlung des Sachwertes	24
III.2.1	Vorbemerkung	24
III.2.2	Ermittlung des Wertes des Gebäude	28
III.2.2.1	Einfamilienhaus	28
	Volumen/Flächen	28
	Wertminderung wegen Alters	28
	Berechnung des Gebäudesachwertes	28
III.2.4	Sachwert des Grundstückes	29
III.3	Ermittlung der Gebäuderoherträge	30
III.3.1	Einfamilienhaus	30
	Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen	30
III.5	Ermittlung des Verkehrswertes	31
III.5.1	Erläuterungen zum Verkehrswert	31
III.5.2	Zusammenstellung der Werte	31
III.5.3	Begründung des Verkehrswertes	32
III.5.4	Verkehrswert/ Marktwert	33
	Anlagen	

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

I.0 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen:	1 K 44/24	
Wertermittlungsstichtag:	10.12.2024	
Objektort:	79807 Lottstetten Panoramaweg 9	
Objekttyp:	Wohnhaus	
Flurstück-Nr. 3249, Gebäude- und Freifläche	3249	
Grundstücksgröße, Hausgrundstück	907 m ²	
Wohnfläche ca.	123,22 m ²	
Baujahr Wohnhaus fiktiv	ca.	1986
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	32 Jahre	
Alterswertminderung linear	54 %	
Marktanpassungszuschlag	-17.921 €	
Sonstige Wertbeeinflussende Umstände Reparaturkosten	-25.000 €	
Bodenwert Hausgrundstück	rund	215.866 €
Grundstückssachwert:	rund	358.434 €
Modifizierter Grundstückssachwert	rund	315.513 €
Verkehrswert (Marktwert): Einfamilienwohnhaus	rund	315.000 €

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 44/24 vom 14.10.2024

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

Auftrag des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 14. Oktober 2024, zur Erstattung eines Gutachtens gemäß § 74a, Abs. 5 ZVG über den Verkehrswert (§ 194 BauGB) des Grundbesitzes.

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Lottstetten Blatt Nr. 1015

Einfamilienwohnhaus
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3249,
Panoramaweg 9, 79807 Lottstetten,
Gebäude- und Freifläche mit 907 m².

I.3 Eigentümer

XXXX
XXXX
XXXX
XXXX

I.4 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgerichtsbezirk von Villingen-Schwenningen

Grundbuchamt von Lottstetten

Grundbuch	Band	Blatt
-----------	------	-------

Lottstetten		1015
-------------	--	------

I.5 Flurstücke

Katasteramt :

Gemarkung : Lottstetten

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe/m ²
	3249	Gebäude- und Freifläche	907 m ²
Größe der Flurstücke insgesamt:			907 m ²

I.6 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 10.12.2024

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

I.6.1 Qualitätsstichtag: 10.12.2024

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 19.11.2024 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 10.12.2024 durchgeführt.

Bei diesen Terminen waren zugegen:

- XXXX

Folgende Räumlichkeiten konnten einer Augenscheinnahme unterzogen werden:

Die Bewertung erfolgte nach Außenbesichtigung und Aktenlage.

I.8 Unterlagen

Für die Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

8.1 Grundrisse, Schnitte, Ansichten, (Bauakte der Gemeinde)

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.Juli 2006, 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)

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 (Immobilienwertermittlungsverordnung) 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 Ertragszielung 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.

II Beschreibung des Objektes

II.1 Beschreibung des Grundstückes

II.1.1 Allgemeine Angaben

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

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 1015

1 1 Die Zwangsversteigerung Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen
vom 06.09.2024 (1 K 44/24). Eingetragen am 12.09.2024

Baulasten: Nach Auskunft der Gemeinde Lottstetten
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 Grundstückes besteht aus dem Einfamilienhaus.

Das Gebäude ist unterteilt in Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Die Erschließung mit Wasser, Eltr, Abwasser, Telefon, ist durch öffentliche Einrichtungen gesichert und vorhanden.

II.1.2.1 Entwicklungszustand

Das Grundstück ist als erschlossenes Bauland im Wohn- und Mischgebiet anzusprechen. Es verfügt über die notwendigen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lottstetten ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

II.1.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet in dem das Grundstück liegt, besteht ein Bebauungsplan, mit der Bezeichnung "Hinterm Weiher- Unterm Blitzberg" rechtskräftig seit 02.11.1988. Das Gebiet ist als WA (Allgemeines Wohngebiet) entsprechend BauNVO ausgewiesen.

Die Nutzungsziffern gemäß §§ 19,20 BauNVO betragen :

Grundflächenzahl	(GRZ) 0,3
Geschossflächenzahl	(GFZ) 0,6
Vollgeschosse	II = I + SG
	I + Sockelgeschoss als Vollgeschoss
Dachform	Satteldach 22 - 24 °
geschlossene Bauweise	

II.1.2.3 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Der Bodenrichtwert für dieses Gebiet ist vom gemeinsamen Gutachterausschuss für den Landkreis Waldshut Ost für die Gemeinde Lottstetten für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Grundstücke ausgewiesen.

Unabhängig hiervon wurde durch die Gemeinde ebenfalls bestätigt, dass das Grundstück an das öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungsnetz angeschlossen ist.

Die Gemeinde Lottstetten hat die Anschlussbeiträge für Wasser, Kanal und Kläranlage abgerechnet. Rückstände bestehen keine, daher entsteht für die Anschlussbeiträge keine weitere Beitragspflicht, soweit sie bis heute angefallen sind für die zulässige bauliche Nutzung.

II.1.3 Lagemerkmale

Bundesland

Baden-Württemberg

Regierungsbezirk

Freiburg

Landkreis

Lottstetten

Region

Hochrhein

Verkehrslage

Anbindungen über die A 81, Stuttgart-Singen,
Richtung Schaffhausen, Zollabfertigung "Bietingen"
Rheinfall Neuhausen Richtung Zürich

Bahnverkehr:

Anbindungen mit der Bahn, Direktverbindungen mit dem InterCity und
der Regionalbahn. Der Bahnhof Lottstetten liegt an der SBB-Strecke
Schaffhausen-Zürich Zugverbindungen von Jestetten nach Singen und
Waldshut.

Busverkehr:

Die Buslinie Waldshut-Lottstetten der Südbaden Bus GmbH ist
verkehrstechnisch ebenfalls angebunden.

Entfernungen

Schaffhausen, Schweiz	ca. 15 km
Zürich, Schweiz	ca. 35 km
Kreisstadt Waldshut	ca. 33 km

Gebietslage (Makrolage)

Die Gemeinde Lottstetten liegt im Kreis Waldshut-Tiengen im äußersten Süden
Baden-Württembergs am Hochrhein etwa 9 km vom Rheinfall entfernt. Die
Gemeinde ist von ihrer geographischen Lage her einmalig in Deutschland, sie
liegt zusammen mit den Gemeinden Dettighofen und Jestetten im so genannten
Jestetter Zipfel, der auf einer Länge von 55 km von der Grenze zur Schweiz
umschlossen und nur über die B 27 von Deutschland direkt zu erreichen ist.

Die Gemeinde Lottstetten zählt ca. 2.300 Einwohnern.

Lottstetten verfügt über Kindergarten, Grund- und Hauptschule. Die Realschule befindet sich im benachbarten Jestetten, das Gymnasium in Waldshut-Tiengen.

Alle notwendigen Läden und Handwerksbetriebe für den täglichen Bedarf, alle weiteren schulischen Einrichtungen, Behörden usw. sind im nahe gelegenen Tiengen oder Waldshut mit PKW oder Bus zu erreichen.

Für Urlauber bietet sich das Wutachtal an mit Ausflugsmöglichkeiten in den nahen Hochschwarzwald, an den Bodensee oder auch in die Schweiz mit Rheinfall Schaffhausen, Stein am Rhein und weiteren Zielen bis zu den höher gelegenen Alpenregionen.

Ortslage (Mikrolage)

Das Bewertungsobjekt liegt im Lottstetten im Panoramaweg mit Fernsicht.

II.1.4 Außenanlagen

II.1.4.1 Sonstige Außenanlagen

Die Vorplätze, sowie die Stellplätze sind mit Betonpflaster befestigt. Das Grundstück ist mit starkem Bewuchs von Sträuchern, Hecken und Büschen bewachsen und verwildert. Das Grundstück müsste dringend gerodet werden. Stellplätze sind mit Betonpflaster befestigt.

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

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 ist kein Denkmalschutz eingetragen.
Im Rahmen der Wertermittlung wird davon
ausgegangen, dass weder für die baulichen Anlagen
noch für den Grund und Boden Denkmalschutz
besteht.

Umweltschädigende
Substanzen: Im Gutachten sind evtl. vorhandene Altlasten im
Boden, Kontaminationen durch zerstörte oder
schadhafte unterirdische Tanks oder Leitungen, Ver-
füllungen usw. nicht berücksichtigt.

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

Bodenbeschaffenheit: Informationen über die spezifische
Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen
nicht vor. Die Durchführung technischer
Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich
der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen
außerhalb des üblichen Umfangs einer
Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige
wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung
nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen
durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der
Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei
Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund
festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung
werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Bemerkung

Energieausweis:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt an Neubauten sowie an Bestandsgebäude gesetzliche Verpflichtungen. Der Energieausweis wird Pflicht für alle Gebäude, wenn sie vermietet, verkauft oder verpachtet werden.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Der Energieverbrauch dürfte jedoch im Bereich D – E liegen, EFH durchschnittlicher Gebäudebestand.

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.

II.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

II.2.1 Einfamilienhaus

II.2.1.1 Zweckbestimmung

Einfamilienhaus aufgeteilt in Erdgeschoss und Dachgeschoss.

- Erdgeschoss,

- Diele, WC, Kochen, Wohnen/Essen, Zimmer.

- Dachgeschoss,

- Flur, 3 Zimmer, Bad.

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen		
	Wohnfläche [m ²]	Nutzfläche [m ²]
Erdgeschoss	64,64	
Dachgeschoss	58,58	
Summe Wohnfläche	123,22	
Summe Nutzfläche		0,00

Aufstellung siehe Seite 30

II.2.1.2 Bauart

Einfamilienwohnhaus in Holzrahmenbauweise auf Stahlbeton Bodenplatte.

II.2.1.3 Baujahr / Alter

Grundalter 2006

II.2.1.4 Rohbau

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Tage der Objektbesichtigung vorgefundenen Zustand des Wertermittlungsobjektes.

Bei der nachfolgenden Baubeschreibung werden sowohl Bauteile des gesamten Gebäudes, soweit erforderlich, als auch bezogen auf evtl. Nutzungseinheiten - auch beim Innenausbau- dargestellt. Soweit einzelne Bauteile nicht zu erkennen sind, werden Angaben aus Bauakten, sonstigen Unterlagen, oder eine baujahrbedingte Ausführung angenommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Wertermittlung notwendig ist. Dabei wird die offensichtliche und vorherrschende Ausführung und Ausstattung beschrieben.

Da das Gebäude nur von außen zu besichtigen war, werden Angaben aus den Bauakten soweit vorhanden, sonstigen Unterlagen, oder eine baujahrbedingte Ausführung angenommen.

Fundamente:	- Einzel- und Streifenfundamente Stahlbeton.
Bodenplatte:	- Stahlbeton
Außenwände:	- Holzständerwände
Innenwände:	- Holzständerwände
Geschosstreppen:	- Stahltreppe, Zweiholmtreppe mit Holzstufen
Geschossdecken:	- Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	- Holz Satteldach
Dacheindeckung:	- Betondachsteine
Fallrohre, Rinnen:	- Edelstahl

II.2.1.5 Ausbau

Außenfassade:	-	Putzfassade mit starkem Algenbefall
Innenwände:	-	Abrieb und Tapeten Bad Fliesen 1/2
Decken:	-	Raufaser und Putz
Fußbodenbeläge:	-	Laminat und Fliesen Kellerräume Fliesen
Türen / Tore:	-	Dekor Laminat Türen
Fenster / Läden:	-	Kunststofffenster PVC- Rollläden. Fensterbänke Außen Aluminium
Elektr. Installation:	-	einfache Hausinstallation
Sanit.-Installation:	-	einfache Hausinstallation
Heizung:	-	Gas-Zentralheizung Baujahr 2006 Außer Betrieb

II.2.1.6 Baulicher Zustand/Wertminderung

Alter/Instandhaltung

Wohnanlage, Gesamtanwesen:

Das Gebäude befindet sich in einem einfachen, sanierungsbedürftigen unterhaltenen Zustand.

Außenbereich:

Die Außenfassade besteht aus Putzflächen mit starkem Algenbefall.

Das komplette Grundstück ist mit Büschen, Hecken und Sträuchern verwildert und muss gerodet werden.

Laut Angaben von Beteiligten befindet sich der Innenbereich ebenfalls in keinem guten Zustand. Im Erdgeschoss ist Schimmel vorhanden.

Soweit Instandhaltungsrückstände ersichtlich sind oder Gebrauchsabnutzungen zu erkennen sind, wird dies bei der Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV, den Bewirtschaftungskosten, den Instandhaltungskosten oder als einzelner Wert berücksichtigt.

Gesamtdauer/Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude mit gleichem Ausbaustandard kann entsprechend der Gepflogenheit des Grundstücksmarktes mit 70 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	70 Jahre
Bauliche Restnutzungsdauer	52 Jahre
Minderung durch unterlassene Instandhaltung	-20 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	32 Jahre
ermittelt	32 Jahre

Der Sachverständige setzt 32 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 Lottstetten lässt auf eine gute Vermarktbarkeit schließen.

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 Grundstücksmerkmale 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.

Die Kosten werden sachverständigt geschätzt und bei der Gesamtbewertung berücksichtigt.

Zusammenstellung	EUR
1. Außenfassade, Reinigung, Anstrich, Gerüst	10.000,00 €
2. Roden des Grundstückes	8.500,00 €
3. Ausbesserungen im Innenbereich	5.000,00 €
4. Sonstige kleinere Instandhaltungen	1.500,00 €
Gesamte Reparaturkosten geschätzt	25.000,00 €

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!

III Wertermittlung

III.1 Ermittlung des Bodenwertes

III.1.1 Vergleichswerte / Richtwerte

Nach den "Allgemeinen Vorschriften" der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 §§ 13 - 16, ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren §§ 24 - 25 zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, dass eine entsprechende Anzahl an Vergleichsgrundstücken zur Verfügung steht. Neben oder anstelle von Vergleichswerten können auch Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse der jeweiligen Stadt herangezogen werden.

Diese sollten allerdings entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung usw. hinreichend bestimmt sein. (Wertbeeinflussenden Merkmalen).

Dieser Grundstücksbewertung liegen die vom gemeinsamen Gutachterausschuss (Landkreis Waldshut Ost) für die Gemeinde Lottstetten ermittelten Bodenrichtwerte für diese Wertzone zugrunde.

Nach Angaben der Geschäftsstelle werden für dieses Gebiet in Lottstetten 238,00 EUR/m² (ebf, erschließungsbeitragsfrei) als Richtwert zum 01.01.2023 ausgewiesen.

III.1.2 Auswirkungen auf den Bodenwert

Aufgrund von Abweichungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, Lagemerkmale, Zuordnung oder Grundstückszuschnitt usw. gegenüber den Richtwertgrundstücken können Zu- oder Abschläge entsprechend § 16 Abs. 1 - 5 ImmoWertV vorgenommen werden.

Im vorliegenden Falle sind keine Vergleichsgrundstücke vorhanden. Es wird daher von den Grundstückswerten ausgegangen, die in der Bodenrichtwertkarte verzeichnet sind. Ferner wird die Lage entsprechend der zulässigen Nutzung, Verkehrslage und Lage innerhalb des Baugebietes berücksichtigt.

Es zeigt sich, dass der Bodenwert eines Grundstückes stark vom Maß der baulichen Nutzung abhängig ist. Dies ist in ländlichen Gebieten, in denen kein Baulandmangel herrscht, weniger stark zu verzeichnen als in städtischen oder Stadt nahen Bereichen, in denen das Bauland stets knapp ist.

Unabhängig davon werden bei der Ermittlung sehr wohl nachfolgende Hauptmerkmale in Bezug auf den Bodenrichtwert berücksichtigt:

- Lage des Grundstücks innerhalb der Wohn- oder Geschäftslage und der Himmelsrichtung
- Größe, Zuschnitt, Oberflächengestalt, Straßenlage, Baugrund, innere Erschließung usw.
- Erreichbarkeit fußläufig und mit PKW und Parkraum
- Planungs- und bauordnungsrechtliche Gegebenheiten zur Nutzung des Grundstücks mit
 - . GRZ Grundflächenzahl
 - . GFZ Geschossflächenzahl
 - . G Anzahl der Geschosse und deren Erschließung
 - . Art und Maß der Bebauung mit Objektnutzung

Als Ausgangswerte setze ich daher sachverständig fest für:

a) Grundstück Flst. Nr. 3249 238,00 EUR/m²

III.1.3 Berechnung des Bodenwertes

Bezeichnung	Größe in m ²	Wert EUR/m ²	Wert EUR
Flst.-Nr. 3249	907	238,00	215.866,00
Bodenwert insgesamt:			215.866,00

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 § 13 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 4 / 2024 = 180,7

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:

2.1.1 MASSGEBLICHE KORREKTURFAKTOREN SIND:

a) Regionaler Korrekturfaktor (der Länder)	Faktor
<hr/>	
Baden-Württemberg	
Ausgangswerte :	1,00
b) Ortsspezifischer Korrekturfaktor (Ortsgrösse)	Faktor
<hr/>	
Orte bis 50.000 Einwohner	0,90-0,95
Ort von 50.000 - 500.000 Einwohner	0,95-1,05
c) Konjunkturschwankungen	Faktor
<hr/>	
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
<hr/>	
$a = 1,00 * b = 0,98 * c = 1,03 = 1,00$	1,00

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

Typenbezeichnung: Einfamilienwohnhaus
 Erdgeschoss
 Dachgeschoss

1. Wohnhaus

Baujahr fiktiv: 1986

Ausstattungsstandard/ Standardstufe: 2 -3; mittel

1.1. Richtwert	Wohnhaus	790,00 - 1.005,00 EUR/m ²
Wert für Gutachten	ermittelt	910,00 EUR/ m ²
./. Faktor 1,00	ca.	00,00 EUR/ m ²

Modifizierte Herstellungskosten gerundet: 910,00 EUR/ m²

Nebenrechnung NHK

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Wohnhäuser Typ 1.21	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	790	875	1.005,00	1.215,00	1.515,00

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		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	€/m ² BGF
Außenwände	23 % * 1 * (875)	201,25	€/m ²
Dach	15 % * 1 * (1005)	150,75	€/m ²
Fenster und Außentüren	11 % * 1 * (1005)	110,55	€/m ²
Innenwände- und Türen	11 % * 1 * (875)	96,25	€/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 1 * (875)	96,25	€/m ²
Fußböden	5 % * 1 * (875)	43,75	€/m ²
Sanitäreinrichtungen	9 % * 1 * (875)	78,75	€/m ²
Heizung	9 % * 1 * (875)	78,75	€/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 1 * (875)	52,50	€/m ²

908,80 €/m² BGF

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.

Von immobilien.de
Weitergabe an oad.de unterstellt!
Dritte ist unterstellt!

III.2.2 Ermittlung des Wertes der Gebäude

III.2.2.1 Einfamilienhaus

Volumen/ Flächen

Bezeichnung	Berechnung		Größe
Erdgeschoss	10,025 *	9,40	94,24
Dachgeschoss	10,025 *	9,40	94,24
Brutto-Grundfläche [m²]			188,47

Wertminderung wegen Alters

Übliche Gesamtnutzungsdauer :	70 Jahre
Alter (fiktiv) :	38 Jahre
Restnutzungsdauer :	32 Jahre
Alterswertminderung (Linear) :	54,0 %

Berechnung des Gebäudesachwertes

Wertermittlungsstichtag: 10.12.2024

Baupreisindex: 180,7
 Basisjahr : 2010

Bezeichnung	Größe	Preis 2010	Preis 2025	Normalherst.-kosten 2025 EUR
Brutto Grundfläche	188,48 m²	910,00	1.644,37	309.931,00 EUR
Summe				309.931,00 EUR
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag				309.931,00 EUR
- Wertminderung wegen Alters 54,0 %				167.363,00 EUR
Sachwert Wohnhaus				142.568,00 EUR

III.2.4 Sachwert des Grundstückes;

Bezeichnung	Herstellungskosten 2025	Sachwert 2025
Wohnhaus	309.631,00 EUR	142.568,00 EUR
Wert der baulichen Anlagen	309.631,00 EUR	142.568,00 EUR
Bodenwert		215.434,00 EUR
Sachwert des Grundstückes		358.434,00 EUR

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

III.3 Ermittlung der Gebäuderoherträge

III.3.1 Einfamilienwohnhaus

Erläuterung der Gebäuderoherträge

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

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

Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

Mieteinheit: Wohnfläche Erdgeschoss
 (wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung		Fläche/m ²
Diele	2,985 *	4,255	12,70
WC	3,125 *	1,755	5,48
Küche	3,125 *	2,380	7,44
Wohnen/ Essen	9,375 *	4,375	41,02
./. 3 % Putz	-0,03 *	66,640	-2,00
Wohnfläche Erdgeschoss [m²]			64,64

Mieteinheit: Wohnfläche Dachgeschoss
 (wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung		Fläche/m ²
Flur	2,200 *	1,15	2,53
Kind 1	3,910 *	4,26	16,64
./. 2 m Linie	-3,910 *	1,50 1/2	-2,93
Eltern	5,07 *	4,38	22,18
./. 2 m Linie	-5,07 *	1,50 1/2	-3,80
Kind 2	4,19 *	4,38	18,31
./. 2 m Linie	-4,19 *	1,50 1/2	-3,14
Bad	3,03 *	4,26	12,87
./. 2 m Linie	-3,03 *	1,50 1/2	-2,27
./. 3 % Putz	-0,03 *	60,39	-1,81
Wohnfläche Dachgeschoss [m²]			58,57

III.5 Ermittlung des Verkehrswertes

III.5.1 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.5.2 Zusammenstellung der Werte

Bodenwert	:	215.866,00 EUR
Grundstückssachwert	:	358.434,00 EUR

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

III.5.3 Begründung des Verkehrswertes

Marktanpassung des Sachwertes § 21 Abs. 3 ImmoWertV

Die Lage des zu bewertenden Immobilienmarktes wird bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert durch eine Marktkorrektur berücksichtigt.

Der gemeinsamen Gutachterausschuss (Landkreis Waldshut Ost) für die Gemeinde Lottstetten weist momentan keine Sachwertfaktoren aus. Es wird auf eigene Marktkenntnisse, Erfahrungswerte und weitere Datenbestände zurückgegriffen.

Der gemeinsame Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis hat bei einem vorläufigen Sachwert von 360.000 EUR in einer Trendlinie einen Sachwertfaktor von 0,95 bis 1,20 ermittelt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich von außen in einem sehr schlechten Zustand. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt, dem Unterhaltungszustand des Gebäudes mit Berücksichtigung von evtl. vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden und einem gewissen "merkantilen Minderwert" für die Tatsache, dass das Wohnhaus nur von außen zu besichtigen war und daher ein nicht unerhebliches Restrisiko verbleibt.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile halte ich im vorliegenden Fall einen Marktanpassungsfaktor von 0,95 für ausreichend und marktkonform.

Vorläufiger Sachwert Hausgrundstück vor Marktanpassung	385.434,00 EUR
Sachwertfaktor (Marktanpassung) 0,95	- 17.921,00 EUR

Vorläufiger Grundstückssachwert nach Marktanpassung Ohne Berücksichtigung besonderer objekt- spezifischer Grundstücksmerkmale (boG)	340.513,00 EUR
---	----------------

Berücksichtigung besonderer Wertbeeinflussender Umstände, und
objektspezifischer Eigenschaften.

- unterlassenen Instandhaltungsaufwendungen (Reparaturstau) Siehe Seite 20 dieses Gutachten	- 25.000,00 EUR
---	-----------------

Modifizierter Grundstückssachwert:	315.513,00 EUR
------------------------------------	----------------

Nach üblicher Rundung	315.000,00 EUR
------------------------------	-----------------------

III.5.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Einfamilienhaus unter der Anschrift:

Panoramaweg 9, 79807 Lottstetten wird zum Stichtag 10. Dezember 2024 unter Berücksichtigung aller Wertbestimmenden Faktoren mit

315.000,00 €

_____Euro_____ (i.W.) dreihundertfünfzehntausend ermittelt.

AUFGESTELLT: 78 176 Blumberg, 06.02.2025



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 Beweizeuge 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 33. Seiten und 10 . Anlagen.

Anlagen

Verzeichnis der Anlagen

Anlage

a)	Übersichts-Stadtplan der Stadt über www.geoport.de lizenziert	2
b)	4 Farbfotos ca. 11 * 9 cm	2
c)	Lageplan des Grundstücks über www.geoport.de lizenziert	1
d)	Grundrisse, Schnitt, Ansichten teilweise mit kleinen Abweichungen zum Ist-Zustand, verkleinert	5
Gesamt:		10

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

Basics - Landkreis (Gemeinde)

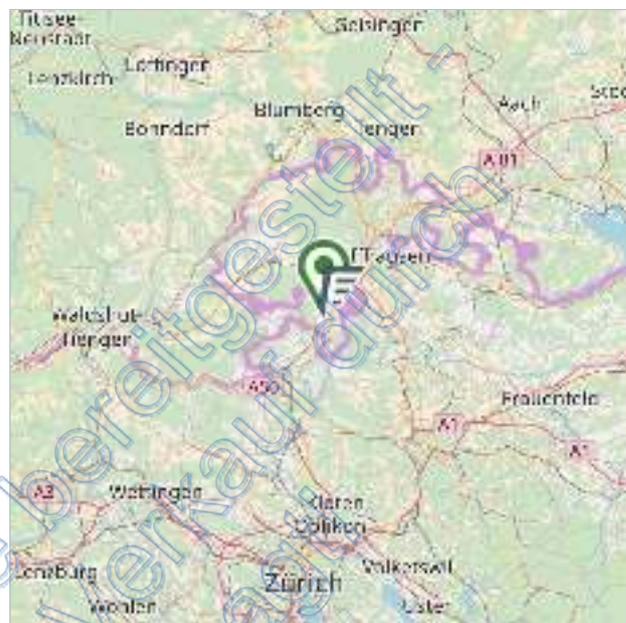
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Waldshut, Landkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	171.249 (2.294)
Fläche	1.131,00 km ²
Bevölkerungsdichte	151 EW/km ²
PLZ-Bereich	79807
Gemeindegeschlüssel	08337070

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	5.245.845 €
Arbeitslosenquote (2)	4,20 %
Erwerbstätige (3)	69.200

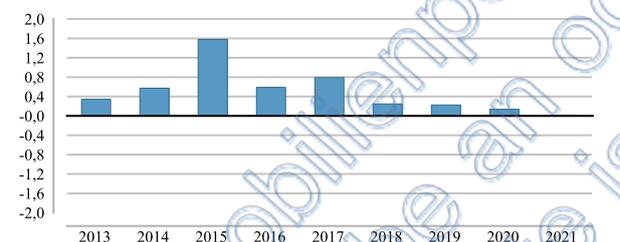
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

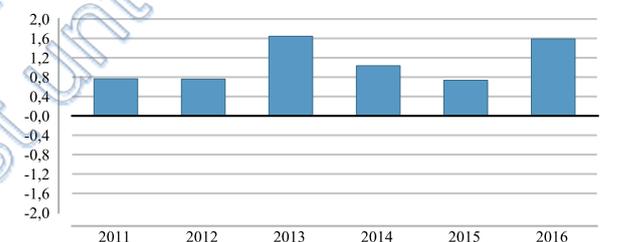
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



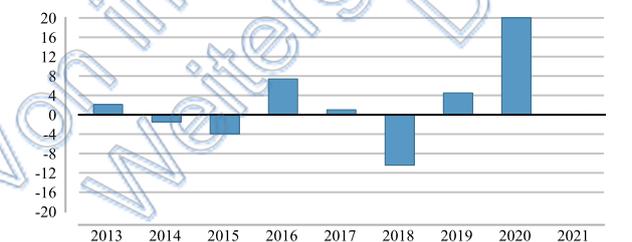
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



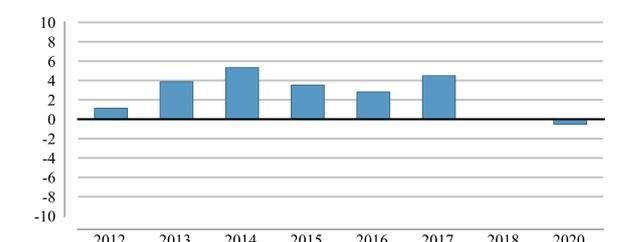
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

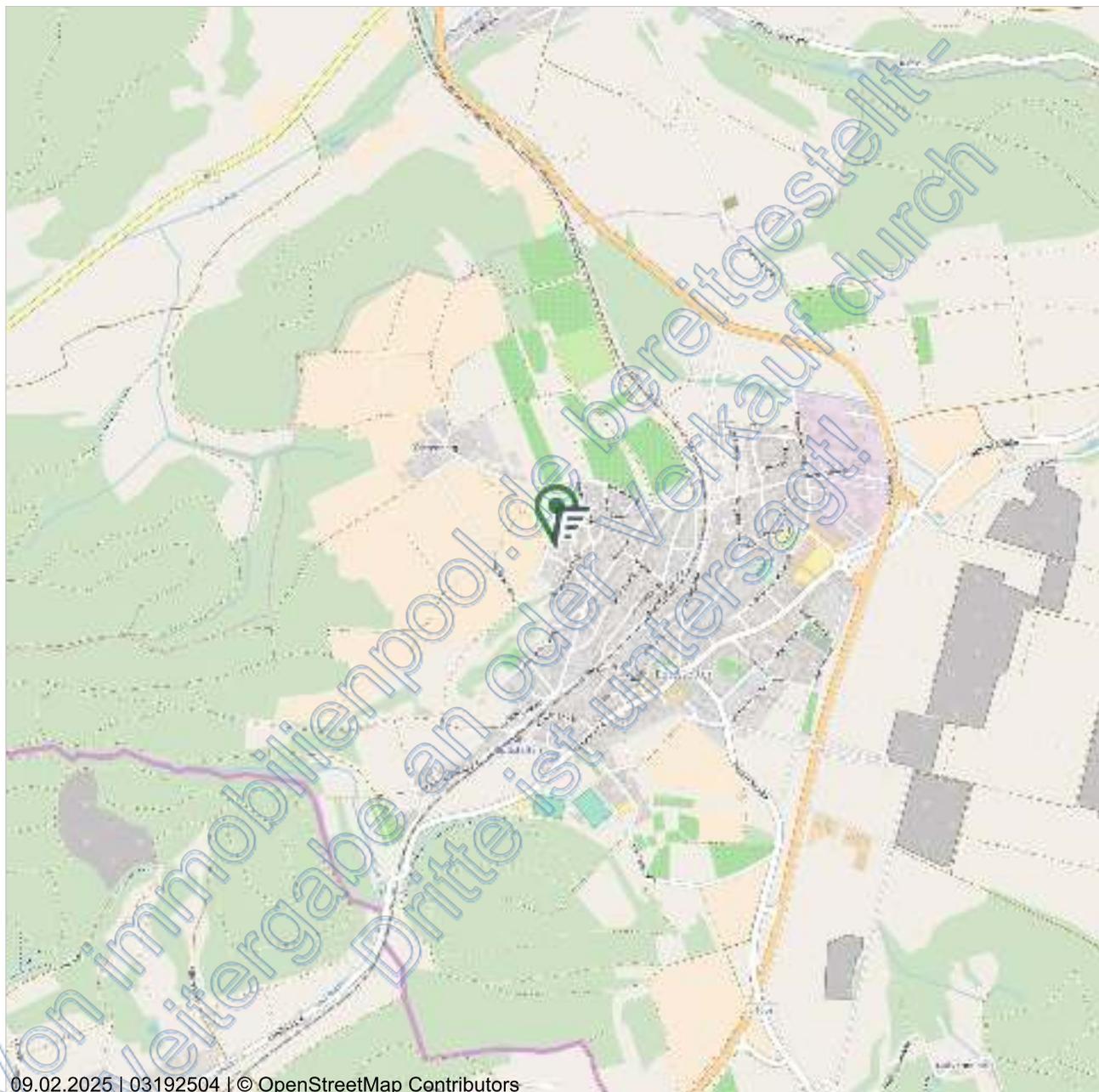
Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

Stadtplan 1:20.000

79807 Lottstetten, Panoramaweg 9



09.02.2025 | 03192504 | © OpenStreetMap Contributors

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



Bild 2

Ansicht West



Armin GUT

Diplom-Ingenieur (FH), Diplom Sachverständiger (DIA)

Bild 3

Ansicht Stellplätze



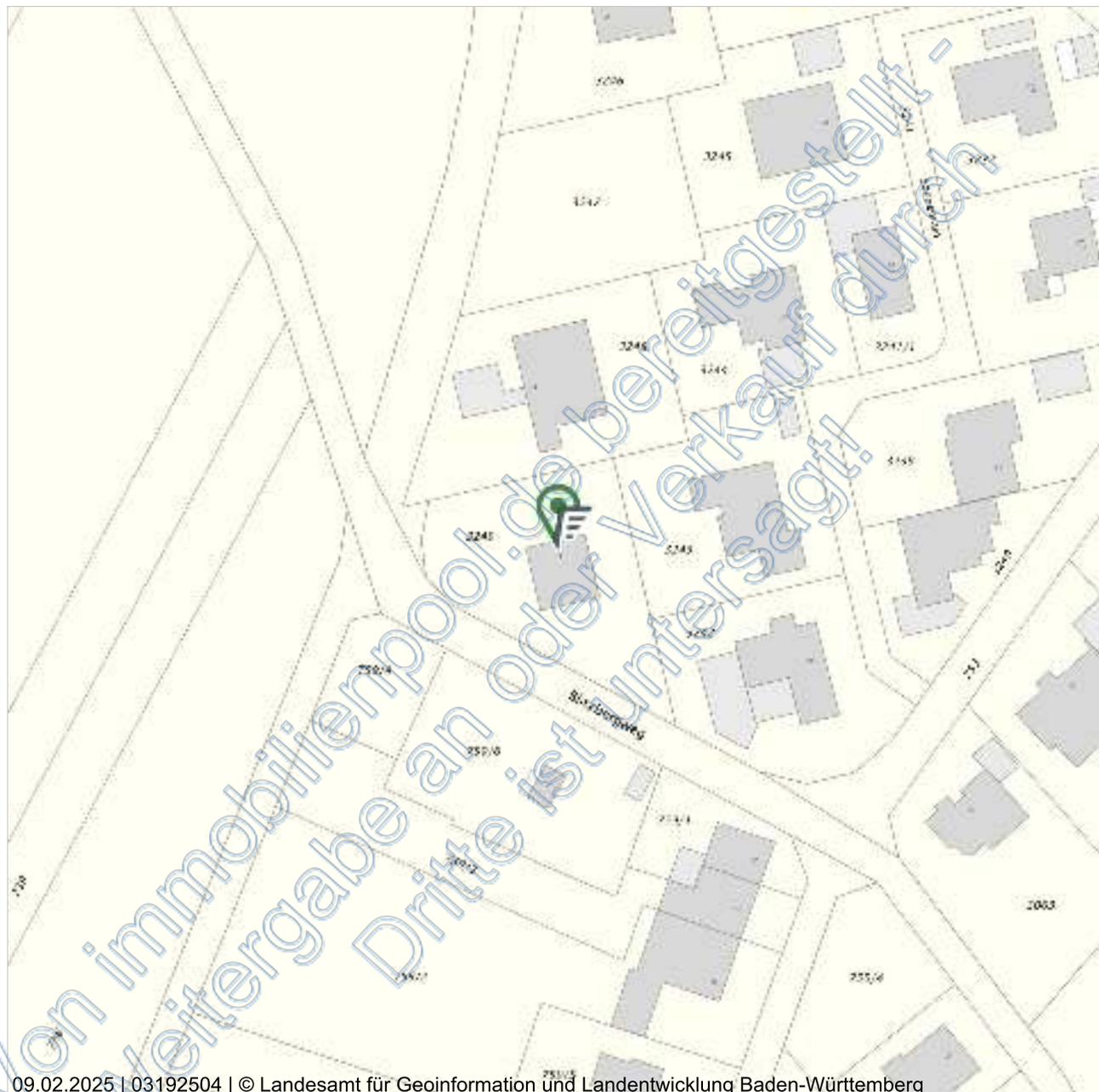
Bild 4

Ansicht Außen



Liegenschaftskarte 1:1.000 Baden-Württemberg

79807 Lottstetten, Panoramaweg 9



09.02.2025 | 03192504 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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

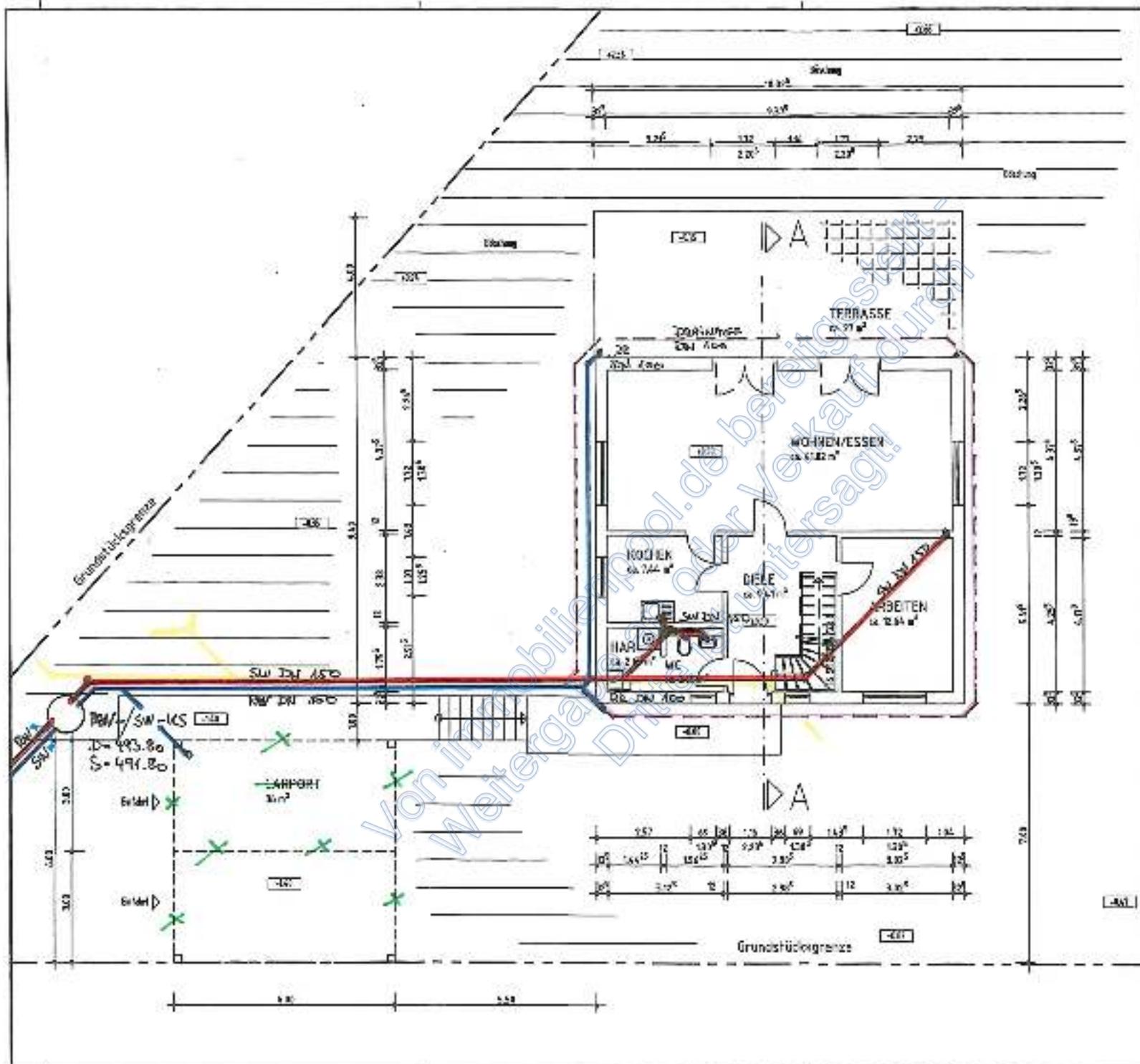


Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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: Februar 2025



Info	Datum	Änderung
------	-------	----------

Bauherr:

Projekt:
Einfamilienhaus mit Carport

Entwässerung Erdgeschoss

Datum:	02.12.2025	Maßstab:	1:100
--------	------------	----------	-------

Vorwerke:

Planverfasser:	Bauherr:
----------------	----------

Architektenplan-NR: 058023
