

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 119
Gebäude- und Freifläche Lgb. Nr. 685
Siedlerweg 9, 79787 Lauchringen

Wohnhaus mit PKW-Garage

Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
AZ: 1 K 5/ 24



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

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

I.0	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	4
I Auftrag und Vorbemerkungen		
I.1	Adresse des Auftraggebers	5
I.2	Art und Zweck des Gutachtens	5
I.3	Eigentümer	5
I.4	Amtsgericht / Grundbuchamt	6
I.5	Flurstücke	6
I.6	Wertermittlungsstichtag	6
I.7	Ortsbesichtigungen	6
I.8	Unterlagen	7
I.9	Quellenverzeichnis	7
I.10	Bewertungsgrundsätze	9
II Beschreibung des Objektes		
II.1	Beschreibung des Grundstückes	10
II.1.1	Allgemeine Angaben	10
II.1.1.1	Grundbuch/Baulistenverzeichnis	10
II.1.2	Grundstücksmerkmale	11
II.1.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
II.1.2.2	Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation	11
II.1.3	Lagemerkmale	12
II.1.4	Außenanlagen	13
II.1.5	Sonstige Angaben	13
II.1.5.1	Ergänzende Angaben:	13
II.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	15
II.2.1	Wohnhaus	15
II.2.1.1	Zweckbestimmung	15
II.2.1.2	Bauart	15
II.2.1.3	Baujahr / Alter	15
II.2.1.4	Rohbau	16
II.2.1.5	Ausbau	17
II.2.1.6	Baulicher Zustand/Wertminderung	18
	Alter/Instandhaltung	18
	Gesamtdauer/Restnutzungsdauer	18
II.2.2	PKW-Garage	20
II.2.2.1	Zweckbestimmung	20
II.2.2.2	Baujahr / Alter	20
II.2.2.3	Baulicher Zustand/Wertminderung	20
	Alter/Instandhaltung	20
	Gesamtdauer/Restnutzungsdauer	20

III	Wertermittlung	
III.1	Ermittlung des Bodenwertes	21
III.1.1	Vergleichswerte / Richtwerte	21
III.1.2	Auswirkungen auf den Bodenwert	21
III.1.3	Berechnung des Bodenwertes	22
III.2	Ermittlung des Sachwertes	23
III.2.1	Vorbemerkung	23
III.2.2	Ermittlung des Wertes des Gebäude	27
III.2.2.1	Wohnhaus	27
	Volumen/Flächen	27
	Berechnung der besonders zu bewertenden Bauteile	27
	Wertminderung wegen Alters	27
	Berechnung des Gebäudesachwertes	27
III.2.2.2	PKW-Garage	28
	Volumen/Flächen	28
	Berechnung der besonders zu bewertenden Bauteile	28
	Wertminderung wegen Alters	28
	Berechnung des Gebäudesachwertes PKW-Garage	28
III.2.3	Ermittlung des Wertes der Außenanlagen	29
III.2.4	Sachwert des Grundstückes	29
III.3.	Ertragswertverfahren	30
III.4	Ermittlung der Gebäuderoherträge	31
III.4.1	Wohnhaus	31
	Erläuterung der Gebäuderoherträge	31
III.4.2	Ermittlung des Gebäuderohertrags Wohnhaus und PKW-Garage	32
III.4.3	Summe des Gebäuderohertrags	33
III.5	Ermittlung des Ertragswertes	34
III.5.1	Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes	34
III.5.2.1	Wohnhaus mit PKW-Garage	34
	Erläuterung der Bewirtschaftungskosten	34
	Erläuterung des Barwertfaktors (Vervielfältiger)	36
III.5.2.2	Berechnung des Ertragswertes	37
III.5.3	Ertragswert des Grundstücks	37
III.6	Ermittlung des Verkehrswertes	38
III.6.1	Erläuterungen zum Verkehrswert	38
III.6.2	Zusammenstellung der Werte	38
III.6.3	Begründung des Verkehrswertes	39
III.6.4	Verkehrswert/ Marktwert	40

Anlagen

I.0 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen:	1 K 5/24	
Wertermittlungsstichtag:	03.02.2025	
Objektort:	79787 Lauchringen Siedlerweg 8	
Objekttyp:	Wohnhaus mit PKW-Garage	
Flurstück-Nr.		685
Grundstücksgröße:		740 m ²
Wohnfläche ca.		140,09 m ²
Nutzfläche ca.		74,44 m ²
Nutzfläche PKW-Garage ca.		29,25 m ²
Fiktives Baujahr Wohnhaus	ca.	1979
Fiktives Baujahr PKW-Garage		1973
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus		80 Jahre
Restnutzungsdauer Wohnhaus		34 Jahre
Alterswertminderung Wohnhaus linear		58 %
Gesamtnutzungsdauer PKW-Garage		60 Jahre
Restnutzungsdauer PKW-Garage		31 Jahre
Alterswertminderung PKW-Garage		48 %
Marktanpassungszuschlag		83.429 €
Sonstige Wertbeeinflussende Umstände		0 €
Reparaturkosten		
Bodenwert:	rund	116.180 €
Grundstückssachwert:	rund	333.718 €
Modifizierter Grundstücksertragswert:	rund	366.587 €
Modifizierter Grundstückssachwert:	rund	417.147 €
Gesamt- Verkehrswert (Marktwert):	rund	415.000 €

I Auftrag und Vorbemerkungen

I.1 Adresse des Auftraggebers

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

I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB

Zwangsversteigerung AZ : 1 K 5/24 vom 18.11.2024

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

Auftrag des Amtsgericht Waldshut-Tiengen vom 18. November 2024, zur Erstattung eines Gutachtens gemäß § 74a, Abs. 5 ZVG über den Verkehrswert (§ 194 BauGB) des Grundbesitzes.

Hier: Grundbuch von Lauchringen Blatt Nr. 119

Wohnhaus mit PKW-Garage
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 685,
Siedlerweg 9, 79787 Lauchringen,
Gebäude- und Freifläche mit 740 m².

I.3 Eigentümer

Eigentümer:

XXXX
XXXX
XXXX
XXXX

XXXX
XXXX
XXXX
XXXX

XXXX
XXXX
XXXX
XXXX
XXXX

I.4 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgerichtsbezirk von Villingen-Schwenningen

Grundbuchamt von Lauchringen

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

Lauchringen	119
-------------	-----

I.5 Flurstücke

Katasteramt :

Gemarkung : Lauchringen

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe/m ²
685		Gebäude- und Freifläche	740 m ²
Größe der Flurstücke insgesamt:			740 m ²

I.6 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

I.6.1 Qualitätsstichtag: 03.02.2025

Gemäß § 4 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 07.01.2025 zu dem nachfolgend aufgeführten Ortstermin eingeladen. Die Besichtigung vor Ort mit Augenscheinnahme des bebauten Grundstücks sowie die eigenen Aufzeichnungen und das Teilaufmaß der Gebäude einschließlich der aufgenommenen Fotos wurde vom Unterzeichner am 03.02.2025 durchgeführt.

Bei diesen Terminen waren zugegen:

- Ortsbesichtigung erfolgte allein durch den Sachverständigen

Folgende Räumlichkeiten konnten einer Augenscheinnahme unterzogen werden:

Die Bewertung erfolgte nach Außenbesichtigung und Aktenlage.

Anmerkung des Sachverständigen:

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

I.8 Unterlagen

Für die Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- 8.1 Grundrisse, Schnitte, Ansichten, (Bauakte der Gemeinde Lauchringen)
- 8.2 Lageplan M. 1: 1000
- 8.3 Grundbuch (auszugsweise)
 - Amtsgerichtsbezirk - Villingen-Schwenningen
 - Grundbuchauszüge - soweit erforderlich
- 8.5 Eigenes Aufmaß und Aufzeichnungen als Ergänzung zu den vorliegenden Planunterlagen und Berechnungen

I.9 Quellenverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN :

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I, S.2805). Gleichzeitig tritt die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) außer Kraft.
- [2] Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006 , in der Neufassung vom 01.März 2006, BAnz.Nr. 108a vom 10.Juni 2006 sowie Berichtigung: BAnz.Nr. 121 vom 1.Juli2006, S. 4798
- [3] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I 2939)
- [4] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils anzuwendenden Fassung.

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 Gemeindeverlag, 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)

I.10 Bewertungsgrundsätze

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

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

Diese werden behandelt in:

Vergleichswertverfahren	§§ 24 bis 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 § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wert-Ermittlungsobjektes, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen. Es liegt dabei im sachverständigen Ermessen des Gutachters zu entscheiden, welche Wertermittlungsverfahren als Grundlage für die Erstellung des Gutachtens herangezogen werden.

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

Sofern jedoch die Bausubstanz für den Wert des Grundstücks maßgebend ist, - vorwiegend bei Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern- ist das Sachwertverfahren vorzugsweise anzuwenden. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens 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 befindet sich in Lauchringen.

Auf dem zu bewertendes Grundstück wurde im Jahre 1973 ein Wohnhaus mit PKW-Garage geplant.

Wohnhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Untergeschoss laut Planunterlagen mit Technikraum, Wasch- und Trockenraum sowie Hobbyraum.

Erdgeschoss laut Planunterlagen mit Flur, WC, Bad, Küche und 3 Zimmer, Gäste- WC, Küche, Wohnzimmer, Terrassen

Dachgeschoss laut Planunterlagen mit Flur, Bad, Küche, Wohnen-Essen und 3 Zimmer mit Balkon.

II.1.1.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbucheinträge: Abt. II

Nach Einsicht in das Grundbuch bestehen in Abteilung II des Grundbuchs 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 119

2 1 Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft – ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 20.02.2024 (1 K 5/24).

Eingetragen am 06.03.2024

Baulasten: Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Lauchringen 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

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss, und ausgebautem Dachgeschoss.

II.1.2.1 Entwicklungszustand

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauchringen 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 "Unterstöcken" rechtskräftig seit 12.12.1978.

Das Gebiet ist als WA (Allgemeines Wohngebiet) entsprechend BauNVO ausgewiesen.

Die Nutzungsziffern gemäß §§ 19,20 BauNVO betragen:

Zahl der Vollgeschosse (Z)	I + D
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Dachneigung	25 - 36 °
Offene 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 Lauchringen für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Grundstücke ausgewiesen.

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

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

II.1.3 Lagemarkmale

Bundesland

Baden-Württemberg

Regierungsbezirk

Freiburg

Landkreis

Waldshut

Region

Hochrhein

Verkehrslage

Die Gemeinde Lauchringen liegt direkt an der B 34 und ist verkehrstechnisch gut angebunden.

Anbindungen über die A 81, Ausfahrt Donaueschingen, Richtung Schaffhausen, Singen, Waldshut oder A 5 Ausfahrt Freiburg im Breisgau Richtung Donaueschingen, Waldshut-Tiengen.

Bahnverkehr:

Anbindungen mit der Bahn, Direktverbindungen mit dem InterCity und der Regionalbahn.

Busverkehr:

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

Entfernungen

Rathaus Lauchringen	ca. 1,5 km
Kreisstadt Waldshut	ca. 9,0 km

Flughafen

Flughafen Zürich	ca. 41 km
Flughafen Stuttgart	ca. 170 km
Flughafen Basel Mulhouse	ca. 71 km

Ortslage (Mikrolage)

Das Grundstück liegt im Siedlerweg in Lauchringen.

II.1.4 Außenanlagen

II.1.4.1 Sonstige Außenanlagen

Die Garagenzufahrt und der Zugang zum Gebäude sind mit Betonpflaster befestigt.

Auf der Nordseite zwischen der Garage und Haus sind Waschbetonplatten verlegt.

Garten mit Rasenbepflanzung und Sträuchern.
Das Grundstück ist mit einem Zaun eingezäunt.

Die Straße ist einfach ausgebaut mit beidseitigem Gehweg.

II.1.5 Sonstige Angaben

II.1.5.1 Ergänzende Angaben:

Mieter: - Das Haus wird als Airbnb im Internet angeboten.

Maschinen oder Betriebseinrichtungen: keine

Hausschwamm: Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht

Baubehördliche Beschränkungen Beanstandungen : bestehen keine nach Auskunft der Stadt und Überprüfung der überlassenen Unterlagen.

Denkmalschutz: Für den Siedlerweg 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, Verfüllungen usw. nicht berücksichtigt.
Es waren bei der Augenscheinnahme vor Ort oberflächig keine Hinweise auf Altlasten erkennbar.

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.

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 Wohnhaus

II.2.1.1 Zweckbestimmung

Wohnhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

Untergeschoss: Kellerräume, Technikraum,

Erdgeschoss: Flur, Gäste-WC, Bad, Küche, 3 Zimmer.

Dachgeschoss: Flur, Bad, Küche, Wohnen-Essen, 2 Zimmer und Balkon.

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen		
	Wohnfläche [m ²]	Nutzfläche [m ²]
Untergeschoss		74,44
Erdgeschoss	78,23	
Dachgeschoss	61,86	
Summe Wohnfläche	140,09	
Summe Nutzfläche		74,44

Aufstellung siehe Seite 32-33

II.2.1.2 Bauart

Eingeschossiges massives Gebäude in Ziegelmauerwerk.

II.2.1.3 Baujahr / Alter

Grundalter 1973

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:	- Streifen- Einzelfundamente Stahlbeton
Kellerwände:	- Stahlbeton, Beton
Kellerdecke:	- Stahlbetondecke
Außenwände:	- Hohlblockmauerwerk
Innenwände:	- Hohlblockmauerwerk
Geschossdecken:	- Stahlbetondecke
Geschosstreppen:	- Stahlbetontreppen.
Dachkonstruktion:	- Satteldachkonstruktion
Dacheindeckung:	- Betondachsteine
Fallrohre, Rinnen:	- Titanzink
Besondere Bauteile:	-

II.2.1.5 Ausbau

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes war nicht möglich, so dass bei der Baubeschreibung eine Baujahrs bedingte Ausführung angenommen wird. Bei der Ausstattung wird von einer mittleren Ausstattung ausgegangen. Außerdem wird das Gebäude im Internet als Gästezimmer angeboten. Durch die im Internet hoch geladenen Bilder konnte sich der Sachverständige einen Eindruck über den Innenausbau machen.

Außenfassade:	-	Putzflächen gestrichen
Innenwände: Erdgeschoss	-	Putzflächen und Tapeten.
Dachgeschoß	-	Putzflächen und Tapeten
Untergeschoß	-	Bad mit Fliesen
	-	Betonwände gestrichen
Decken:	Erdgeschoss	Raufaser Tapeten gestrichen
	Dachgeschoß	Holzschalung
	Untergeschoß	Anstrich auf Betonoberfläche.
Fußbodenbeläge:		
	Erdgeschoß	Hauseingang, Flur Fliesen.
	Dachgeschoß	Zimmer, Wohnen Laminat und Vinyl.
	Untergeschoß	Bad, Küche Fliesen.
		Zimmer mit Laminat und Vinyl.
		Betonboden.
Türen / Tore:	-	Holztüren mit Türzargen
Fenster / Läden:	-	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
	-	Hauseingang Kunststoff mit Seitenteilen Glas
	-	Fensterbänke Innen Resopal
	-	Fensterbänke Außen
		Betonwerkstein.
Elektr. Installation:	-	normale Hausinstallation
Sanit.-Installation:	-	normale Hausinstallation
Heizung:	-	Öl- Zentralheizung, Heizkörper mit Thermostatventilen.
Sonstiges:	-	Überdachter Sitzplatz.

II.2.1.6 Baulicher Zustand/Wertminderung

Alter/Instandhaltung

Außenbereich:

Die Außenfassade besteht aus Putzflächen.

Bei der Objektaufnahme befanden sich das Dach und die Fassade in einen normal unterhaltenen Zustand.

Das Gebäude ist dem Alter entsprechend gut unterhalten.

Der Energetische Standard des Gebäudes entspricht nicht den Anforderungen an heutige moderne Gebäude und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Dies betrifft vor allem die Fassade und die Dachdämmung.

Soweit Instandhaltungsrückstände ersichtlich sind oder Gebrauchsabnutzungen zu erkennen sind, wird dies bei der Alterswertminderung gemäß § 23 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 80 Jahren angenommen werden.

Unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands kann die Restnutzungsdauer durch Bildung eines "fiktiven" Baujahrs verkürzt oder verlängert werden. (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

In Anlehnung an "Kleiber-Simon" sowie § 6 ImmoWertV werden hier angenommen:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	
Unter Berücksichtigung	
Modernisierungsmaßnahmen	34 Jahre
ermittelt	34 Jahre

Der Sachverständige setzt 34 Jahre als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) an unter Berücksichtigung einer "ordnungsgemäßen Bewirtschaftung" der baulichen Anlage.

Nebenrechnung

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Siehe hierzu auch Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

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

Aufgrund des Modernisierungsstandard ergibt sich für das Gebäude bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Baujahr von 1973 eine Restnutzungsdauer von 34 Jahren mit einem fiktiven Baujahr von 1979.

Drittverwendbarkeit im engeren Sinnen:

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

Vermietbarkeit

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag zu marktüblichen Mieten zu vermieten

Vermarktbarkeit:

Die Nachfragesituation in Lauchringen lässt auf eine normale Vermarktbarkeit von Wohnungen und Häuser schließen.

II.2.2 PKW-Garage

II.2.2.1 Zweckbestimmung

PKW-Doppelgarage mit seitlicher Überdachung als Sitzplatz und Vordach bei der Einfahrt.

Massive PKW-Garage in Mauerwerkskonstruktion mit Betonboden.

Pultdach als Holzdach.

Dacheindeckung mit Trapezblech.

Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Nutzfläche 29,25 m²

II.2.2.3 Baujahr / Alter

Grundalter 1973

II.2.2.4 Baulicher Zustand/Wertminderung

Soweit Instandhaltungsrückstände ersichtlich sind oder Gebrauchsabnutzungen zu erkennen sind, wird dies bei der Alterswertminderung gemäß § 23 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 60 Jahren angenommen werden.

Unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands kann die Restnutzungsdauer durch Bildung eines "fiktiven" Baujahrs verkürzt oder verlängert werden. (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

In Anlehnung an "Kleiber-Simon" sowie § 6 ImmoWertV werden hier angenommen:

Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	31 Jahre
ermittelt	31 Jahre

Der Sachverständige setzt 31 Jahre als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) an unter Berücksichtigung einer "ordnungsgemäßen Bewirtschaftung" der baulichen Anlage.

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 Vergleichswertverfahren §§ 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 oder Gemeinde 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 Lauchringen ermittelten Bodenrichtwerte für diese Wertzone zugrunde.

Nach Angaben der Geschäftsstelle werden für dieses Gebiet in Lauchringen 157,00 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 § 5 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 stadtnahen 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. 685 157,00 EUR/m²

III.1.3 Berechnung des Bodenwertes

Bezeichnung	Größe in m ²	Wert EUR/m ²	Wert EUR
Flst.- Nr. 685, Bauplatz	740	157,00	116.180,00
Bodenwert insgesamt:			116.180,00

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 § 40 ImmoWertV ermittelt.

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

Die Herstellungskosten der Gebäude wird aus der Größe des Brutto-Rauminhaltes 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 1 / 2025 = 183,7

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

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

Ausgangswerte:

- a) Umbauter Raum DIN 277 (1950) oder
Bruttonrauminhalt (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
Baden-Württemberg	
Ausgangswerte :	1,00
b) Ortsspezifischer Korrekturfaktor (Ortsgrösse)	Faktor
Orte bis 50.000 Einwohner	0,90-0,95
Ort von 50.000 - 500.000 Einwohner	0,95-1,05
c) Konjunkturschwankungen	Faktor
für sehr gute konjunkturelle Lage	1,05
für gute konjunkturelle Lage	1,03
für mittlere konjunkturelle Lage	1,00
für schlechte konjunkturelle Lage	0,97
für sehr schlechte konjunkturelle Lage	0,95
d) Modifizierung für vorhandenes Objekt	Faktor
$a = 1,00 * b = 0,98 * c = 1,03 = 1,00$	1,00

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

Typenbezeichnung: Wohnhaus 1- geschossig
 Untergeschoss, Erdgeschoss
 ausgebautes Dachgeschoss

1. Wohnhaus

Baujahr fiktiv: 1979

Ausstattungsstandard/ Standardstufe: 3 -5; mittel

1.1. Richtwert	Wohnhaus	655,00 - 835,00 EUR/m ²
Wert für Gutachten /. Faktor 1,00	ermittelt ca.	760,60 EUR/ m ² 00,00 EUR/ m ²

Modifizierte Herstellungskosten gerundet: 760,00 EUR/ m²

Nebenrechnung NHK

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Wohnhaus Typ 1.01	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	655	725	835,00	1.005,00	1.260,00

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 * (655)	150,65	€/m ²
Dach	15 % * 1 * (725)	108,75	€/m ²
Fenster und Außentüren	11 % * 1 * (835)	91,85	€/m ²
Innenwände- und Türen	11 % * 1 * (835)	91,85	€/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 1 * (835)	91,85	€/m ²
Fußböden	5 % 1 * (835)	41,75	€/m ²
Sanitäreinrichtungen	9 % * 1 * (835)	75,15	€/m ²
Heizung	9 % * 1 * (725)	65,25	€/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 1 * (725)	43,50	€/m ²

760,60 €/m² BGF**Typenbezeichnung:**

PKW-Garage, Massiv

2. PKW-Garage

Baujahr fiktiv:

1976

Ausstattungsstandard/ Standardstufe: 3-4, mittel

2.1. Richtwert NHK 2010

485,00 EUR/m²Wert für Gutachten
. Faktor 1,0ermittelt
ca.485,00 EUR/ m²
00,00 EUR/ m²**Modifizierte Herstellungskosten gerundet:****485,00 EUR/ m²**

Weitere Quellen: "Kleiber-Simon "

"Gebäudekosten" Baukostenberatungsdienst der
Architektenkammer Baden-Württemberg

c) Baunebenkosten

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 5 % angenommen.

III.2.2 Ermittlung des Wertes der Gebäude

III.2.2.1 Wohnhaus

Volumen/ Flächen

Bezeichnung	Berechnung	Größe
Untergeschoss	11,99 *	8,740
Erdgeschoss	11,99 *	8,740
Dachgeschoss	11,99 *	8,740
Brutto-Grundfläche [m²]		314,38

Berechnung der besonders zu bewertenden Bauteile

Besonders zu bewertende Bauteile Herst.-Kosten

Balkon	5.000,00 EUR
Summe:	5.000,00 EUR

Wertminderung wegen Alters

Übliche Gesamtnutzungsdauer :	80 Jahre
Alter (fiktiv) :	46 Jahre
Restnutzungsdauer :	34 Jahre
Alterswertminderung (Linear) :	58,0 %

Berechnung des Gebäudesachwertes

Wertermittlungsstichtag : 03.02.2025

Baupreisindex : 183,7
Basisjahr : 2010

Bezeichnung	Größe	Preis 2010	Preis 2025	Normalherst.-kosten 2025 EUR
Bruttogrundfläche	314,38 m ²	760,00	1.396,12	438.898,00 EUR
Summe				438.898,00 EUR
+ Besonders zu bewertende Bauteile				5.000,00 EUR
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag				443.898,00 EUR
- Wertminderung wegen Alters 58,0 %				257.461,00 EUR
Sachwert Wohnhaus				186.437,00 EUR

III.2.2.2 PKW-Garage

Volumen/ Flächen

Bezeichnung	Berechnung	Größe
	5,74 * 6,040	34,67
Brutto-Grundfläche [m²]		34,67

Berechnung der besonders zu bewertenden Bauteile

Besonders zu bewertende Bauteile Herst.-Kosten

Überdachung vorne und seitlich
Der Garage 9.000,00 EUR

Summe: 9.000,00 EUR

Wertminderung wegen Alters

Übliche Gesamtnutzungsdauer :	40 Jahre
Alter (fiktiv) :	29 Jahre
Restnutzungsdauer :	31 Jahre
Alterswertminderung (Linear) :	48 %

Berechnung des Gebäudesachwertes

Wertermittlungsstichtag : 03.02.2025

Baupreisindex : 183,7

Basisjahr : 2010

Bezeichnung	Größe	Preis 2010	Preis 2025	Normalherst.-kosten 2025 EUR
Bruttogrundfläche	34,67 m ²	485,00	890,95	30.889,00 EUR
Summe				30.889,00 EUR
+ Besonders zu bewertende Bauteile				9.000,00 EUR
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag				39.889,00 EUR
- Wertminderung wegen Alters 48 %				19.147,00 EUR
Sachwert PKW-Garage				20.742,00 EUR

III.2.3 Ermittlung des Wertes der Außenanlagen

Gebäude-Sachwerte : 207.179,00 EUR
Außenanlagen pauschal: 5 %
Ergebnis Außenanlagen: 10.359,00 EUR

III.2.4 Sachwert des Grundstückes;

Bezeichnung	Herstellungs- kosten 2025	Sachwert 2025
Wohnhaus	443.898,00 EUR	186.437,00 EUR
PKW-Garage	39.889,00 EUR	20.742,00 EUR
Außenanlagen		10.359,00 EUR
Wert der baulichen Anlagen	483.787,00 EUR	217.538,00 EUR
Bodenwert		116.180,00 EUR
Sachwert des Grundstücks		333.718,00 EUR

III.3 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um eine finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjektes, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinste Bodenwert addiert. Gegenfalls sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten.

Eine Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszins i.d.R. aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt bei der Anwendung von Liegenschaftszinsätzen bezüglich der zugrunde liegenden Modellparameter (§10 ImmoWertV).

Ausgangsgrößen für die Ermittlung des Ertragswertes ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehende regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten.

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

III.4 Ermittlung der Gebäuderoherträge

III.4.1 Wohnhaus

Erläuterung der Gebäuderoherträge

Bei der Ermittlung der Roherträge wurden Durchschnittswerte von Lauchringen in entsprechender Lage angenommen. Ein Mietspiegel des Gutachterausschusses liegt nicht vor. Die Erhebung bezüglich "marktüblichen" vergleichbarer Mieten wurde selbst vorgenommen oder basiert auf eigenen Erfahrungswerten und entsprechenden Auswertungen innerhalb der einschlägigen Fachliteratur, Fachverbänden und Immobilienportalen. Die tatsächlich erzielten Mieterträge - soweit hierüber Angaben vorliegen können von den im Gutachten angenommenen Werten abweichen, da sich der Wert auf dauerhaft zu erzielende Beträge bezieht.

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt nach den vorhandenen Planunterlagen. Geringe Abweichungen gegenüber dem Bestand sind möglich, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Für die Höhe der angenommenen Mieterträge wurden folgende mietpreisbestimmende Merkmale berücksichtigt:

- Art und Größe der Wohn- und Nutzflächen
- Ausstattung und Beschaffenheit
- Besondere Situation der Vermietbarkeit

III.4.2 Wohnhaus und PKW-Garage

Ermittlung des Gebäudeoberertrags

Mieteinheit: Erdgeschoss

(wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung	Fläche/m ²
Diele	2,135 *	4,56
	1,875 *	2,83
./. Kamin	-0,400 *	-0,16
	1,875 *	1,89
WC	1,010 *	1,78
Bad	2,885 *	5,08
	1,760 *	1,10
Küche	5,010 *	12,58
	1,760 *	0,66
Zimmer	3,510 *	14,08
Zimmer	3,635 *	14,58
Wohnen	4,135 *	16,58
	3,135 *	5,09
./. 3 % Putz	-0,030 *	-2,42

Wohnfläche Erdgeschoss [m²] 78,22

Mieteinheit: Dachgeschoss

(wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung	Fläche/m ²
Flur	4,885 *	5,54
Bad	1,800 *	5,19
./. 2 m Linie	-1,800 *	-1,62
Kochen	2,970 *	8,57
./. 2 m Linie	-2,970 *	-2,67
Essen	4,135 *	17,10
./. 2 m Linie	-4,135 *	-3,72
Wohnen	3,260 *	13,45
./. 2 m Linie	-3,260 *	-2,93
Schlafen	3,635 *	14,58
./. 2 m Linie	-3,635 *	-3,27
Zimmer	3,510 *	14,08
./. 2 m Linie	-3,510 *	-3,16
./. 3% Putz	-0,030 *	-1,83
Balkon	1,700 *	2,55

Wohnfläche Obergeschoss [m²] 61,84

Mieteinheit: Untergeschoss
 (wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung	Fläche/m ²
Flur	5,90 *	1,01 5,96
Keller	3,49 *	2,78 9,67
Heizung	2,30 *	2,78 6,38
Öllager	3,00 *	3,90 11,70
Keller	3,40 *	3,89 13,23
Keller	3,64 *	3,89 14,14
Hobby	4,03 *	3,89 15,66
./. 3 % Putz	-0,03 *	76,74 -2,30

Nutzfläche Untergeschoss [m²] 74,43

Mieteinheit: PKW-Garage
 (wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung	Fläche/m ²
Garage	5,56 *	5,26 29,25

Nutzfläche PKW-Garage [m²] 29,25

Mieteinheit:	Fläche [m ²]	EUR/ m ²	EUR
Erdgeschoss	78,23 *	8,00	625,84
Dachgeschoss	61,86 *	8,00	494,88
PKW-Garage	1,00 *	70,00	70,00
UG-Nutzfläche	74,44 *		

Gebäuderohhertrag Wohnhaus 1.190,72 €

III.4.3 Summe Gebäuderohherträge

Summe der Wohnflächen : 140,09 m²
 Rohertrag des Grundstückes für wohnliche Nutzung: 1.190,72 EUR

III.5 Ermittlung des Ertragswertes

III.5.1 Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlage wird aus dem marktüblich erzielbaren Reinertrag des Grundstücks ermittelt. (§ 31 ImmoWertV)

Dieser ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).

Ferner ist der Reinertrag, um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt.
(Bodenwertverzinsungsbetrag).

Dieser verminderter Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor entsprechend dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände erhält man so den Gebäudeertragswert. Der Grundstücksertragswert wird nunmehr aus der Addition des Bodenwerts und dem Gebäudeertragswert gebildet.

III.5.2.1 Wohnhaus

Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV wird berücksichtigt, dass es sich bei diesem Objekt um ein Gebäude mit Wohnnutzung handelt.

Die Bewirtschaftungskosten sind marktübliche Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des jeweiligen Objektes, Gebäudeart und Beschaffenheit angemessen sind.

Die gemäß § 32 Abs.1 ImmoWertV "berücksichtigungsfähigen" Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus

- den Verwaltungskosten
- den Instandhaltungskosten
- dem Mietausfallwagnis und
- den Betriebskosten.

Nachdem keine aufgegliederten Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden diese nach Erfahrungswerten der einzelnen Gruppen entsprechend ImmoWertV in Anlehnung an veröffentlichte Daten vorgenommen.
(Kleiber aktuelle Auflage/Anhang)

Zugleich werden nur die Kosten angesetzt, die nicht als so genannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete an den Mieter weiterverrechnet oder nicht von Mietherrn unmittelbar getragen werden.

Die Bewirtschaftungskosten stellen sich bezogen auf den jeweiligen Jahresrohertrag wie folgt dar:

Kostenart:

Wohnen

- Verwaltungskosten * gewählt* 2 %

(§ 32 Abs.1 Nr.1 ImmoWertV =
§ 2 BetrKV; § 556 Abs. 1 BGB)

inkl. Aufwendungen für die vom Eigentümer persönlich zu leistende Verwaltungsarbeit, Prüfung Jahresabschluss oder Geschäftsführung. (nach Anlage 1 der ErtragswerR oder nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 der II.BV)

Wohnhaus 298 EUR
PKW-Garage, 39 EUR

ca. 337 EUR/ 14.289 EUR = 2,36 %

- Instandhaltungskosten * gewählt* 10 %

(§ 32 Abs.1 Nr. 2 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten werden in der Wertermittlungspraxis üblicherweise in Abhängigkeiten von der Wohn- und Nutzfläche (unter Berücksichtigung des Alters) angesetzt; als Orientierung kann die II. Berechnungsverordnung nach § 28 dienen, sonst kleinere Instandhaltungen mieterseitig

Wohnfläche ca. 140 m² * 9,21 EUR/ m² = 1.289 EUR
PKW-Garage 88 EUR

—————
= 1.377 EUR

ca. 1.377 EUR/ 14.289 EUR = 9,63 %

- Mietausfallwagnis * gewählt* 2 %

§ 32 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV = § 29 II. BV)

ImmoWertV definiert das Mietausfallwagnis als "Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, und sonstigen Einnahmen und oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen"; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Für das Mietausfallwagnis kann auf Erfahrungssätze zurückgegriffen werden, bzw. Nach ErtragswertR (ca. 2-4 %)

- Betriebskosten (anteilig) * gewählt* 3 %

(§ 32 Abs. 1 Nr. 4 ImmoWertV=
§ 2 BetrKV; § 556 Abs. 1 BGB)

ohne Aufwendungen oder Umlagen, die außerhalb der Miete neben der Miete erhoben werden, z.B. Versicherungen, evtl. Grundsteuer usw. (§ 19 Abs.4 ImmoWertV, § 27 Abs. 2 der II.BV)

Gesamt:

17 %

Erläuterung des Barwertfaktors (Verfielfältiger)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Der aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV 2021) und der Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelte Barwertfaktor wird der Tabelle entsprechend Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV 2010 entnommen.

Aufgrund fehlender vergleichbarer Kaufpreise wird ein üblicher Liegenschaftszinssatz anlehnend an empirische Ermittlungen in "Kleiber-Simon" (aktuelle Auflage) für den Süddeutschen Bereich angenommen. Außerdem basiert die Ermittlung auf eigenen Erfahrungswerten und entsprechende Auswertungen innerhalb der einschlägigen Fachliteratur und Fachverbänden. Dabei können ferner folgende Grundsätze Anwendung finden:

Übliche Liegenschaftszinssätze für gemischte Objekte

Einfamilienhäuser	1,5 - 2,5 v.H.
Zweifamilienhäuser	2,0 – 3,5 v.H
Benachbarte Gutachterausschuss Schwarzwald-Baar-Kreis	1,2 - 1,8 v.H.
Gutachterausschuss Hegau-Hochrhein	1,0 - 3,0 v.H.

- Verminderung bei besonders guter Lage des Objekts und einem geringen wirtschaftlichen Risiko - 0,5 - 1,0 v.H.
- Erhöhung bei umgekehrten Bedingungen + 0,5 - 1,0 v.H.
 - Einfluss der Umgebung des Standorts z.B ländlicher Raum usw.
 - Der Liegenschaftszinssatz wächst bei besonders großen Wohnungen
 - Der Liegenschaftszinssatz wächst mit zunehmender Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts.

**Aufgrund der dargelegten Vorgaben wird
Innerhalb der Bewertung ein vermittelter
Liegenschaftszinssatz ermittelt mit: 1,8 v.H.**

III.5.2.2 Wohnhaus mit PKW-Garage

Berechnung des Ertragswertes

	Wohnhaus
Marktüblich erzielb. mtl. Rohertrag	1.190,72
Rohertrag des Gebäudes pro Jahr	14.288,64
Bewirtschaftungskosten: - 17,0 % vom Rohertrag Wohnung	2.429,07
Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag	12.002,46
Anrechenbarer Bodenwert	116.180,00
Liegenschaftszinssatz	1,8 %
Ertragsanteil Grund und Boden	2.091,24
Reinertrag des Gebäudes pro Jahr	9.768,33
Restnutzungsdauer 34 Jahre, Barwertfaktor	25,265
Ertragswert	246.797,00
Gebäudeertragswert Wohnhaus	246.797,00

III.5.3 Ertragswert des Grundstückes

Bezeichnung	Ertragswert EUR 2025
Wohnhaus	246.797,00 EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen	246.797,00 EUR
Bodenwert	116.180,00 EUR
Ertragswert des Grundstückes	366.587,00 EUR

III.6 Ermittlung des Verkehrswertes

III.6.1 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 1-2 ImmoWertV) bewertet. Unterstützend wird der ermittelte Ertragswert zur Bewertung herangezogen.

III.6.2 Zusammenstellung der Werte

Bodenwert	116.180,00 EUR
Grundstückssachwert	333.718,00 EUR
Grundstücksertragswert	366.587,00 EUR

III.6.3 Begründung des Verkehrswertes

Marktanpassung des Sachwertes § 7 Abs. 2 Satz 1 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 Lauchringen weist momentan keine Sachwertfaktoren aus. Es wird auf eigene Marktkenntnisse, Erfahrungswerte und weiter Datenbestände zurückgegriffen.

Unter dieser Maßgabe kann ferner auf eine Marktanpassung in Abhängigkeit von Bodenwerten entsprechend der Fachliteratur verwiesen werden. Dies würde bei Wohnbaugrundstücken bei einem Bodenwert von 157 EUR/m² und einem Sachwert von etwa 330.000 EUR eine Marktanpassung von etwa 1,35 bis 1,41 in dieser Lage in Lauchringen ergeben. Dies ergibt einen Sachwertfaktor von 1,38.

Der gemeinsame Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von 330.000 EUR in einer Trendlinie einen Sachwertfaktor von 1,18 bis 1,25 ermittelt.

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hegau-Hochrhein hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von 330.000 EUR einen Sachwertfaktor von 1,28 ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile dem Ausbaustandard und einem merkantilen Minderwert für die Tatsache, dass das Wohnhaus nur von außen zu besichtigen war halte ich im vorliegenden Fall einen Marktanpassungsfaktor von 1,25 für ausreichend und marktkonform.

Vorläufiger Sachwert Hausgrundstück vor Marktanpassung	333.718,00 EUR
Sachwertfaktor (Marktanpassung) 1,25	+ 83.429,00 EUR

Vorläufiger Grundstückssachwert nach Marktanpassung	
Ohne Berücksichtigung besonderer objekt- spezifischer Grundstücksmerkmale (boG)	417.147,00 EUR
Modifizierter Grundstückssachwert:	417.147,00 EUR
Nach üblicher Rundung	415.000,00 EUR

III.6.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Wohnhaus und PKW-Garage bebauten Grundstück, unter der Anschrift:

Siedlerweg 8, 79787 Lauchringen wird zum Stichtag 03. Februar 2025 unter Berücksichtigung aller Wertbestimmenden Faktoren mit

415.000,00 €

_____ Euro _____ (i.W.) vierhundertfünfzehntausend ermittelt.

AUFGESTELLT: 78 176 Blumberg, 10.04.2025



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

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt.

Das vorstehende Gutachten umfasst 41. Seiten und 15. Anlagen.

Anlagen

Verzeichnis der Anlagen	Anlage
a) Übersichts-Stadtplan der Stadt/Gemeinde über www.geoport.de lizenziert	2
a) 6 Farbfotos ca. 11 * 9 cm	3
c) Lageplan des Grundstücks	1
d) Grundrisse, Schnitt, Ansichten teilweise mit kleinen Abweichungen zum Ist-Zustand, verkleinert	4
Gesamt:	10

Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Waldshut, Landkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	174.391 (8.079)
Fläche	1.131,00 km ²
Bevölkerungsdichte	154 EW/km ²
PLZ-Bereich	79787
Gemeindeschlüssel	08337065

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	5.551.636 €
Arbeitslosenquote (2)	4,30 %
Erwerbstätige (3)	69.200

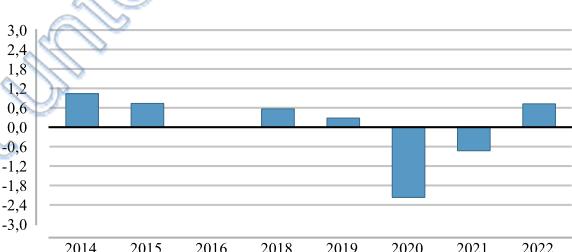
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022

Einwohnerzahl*



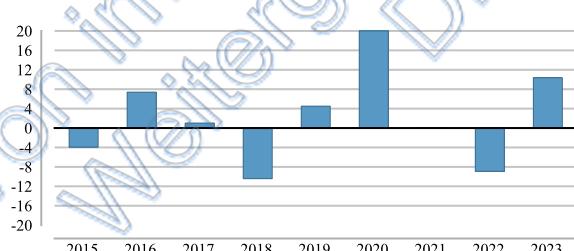
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



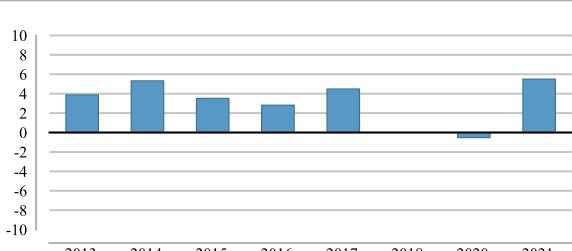
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende



fallend



Tendenz fallend



gleich bleibend



Tendenz steigend



steigend

Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

Bild 1

Ansicht Süd



Bild 2

Ansicht West



Bild 3

Ansicht Nord



Bild 4

Ansicht Ost



Bild 5

Ansicht Garage Nord

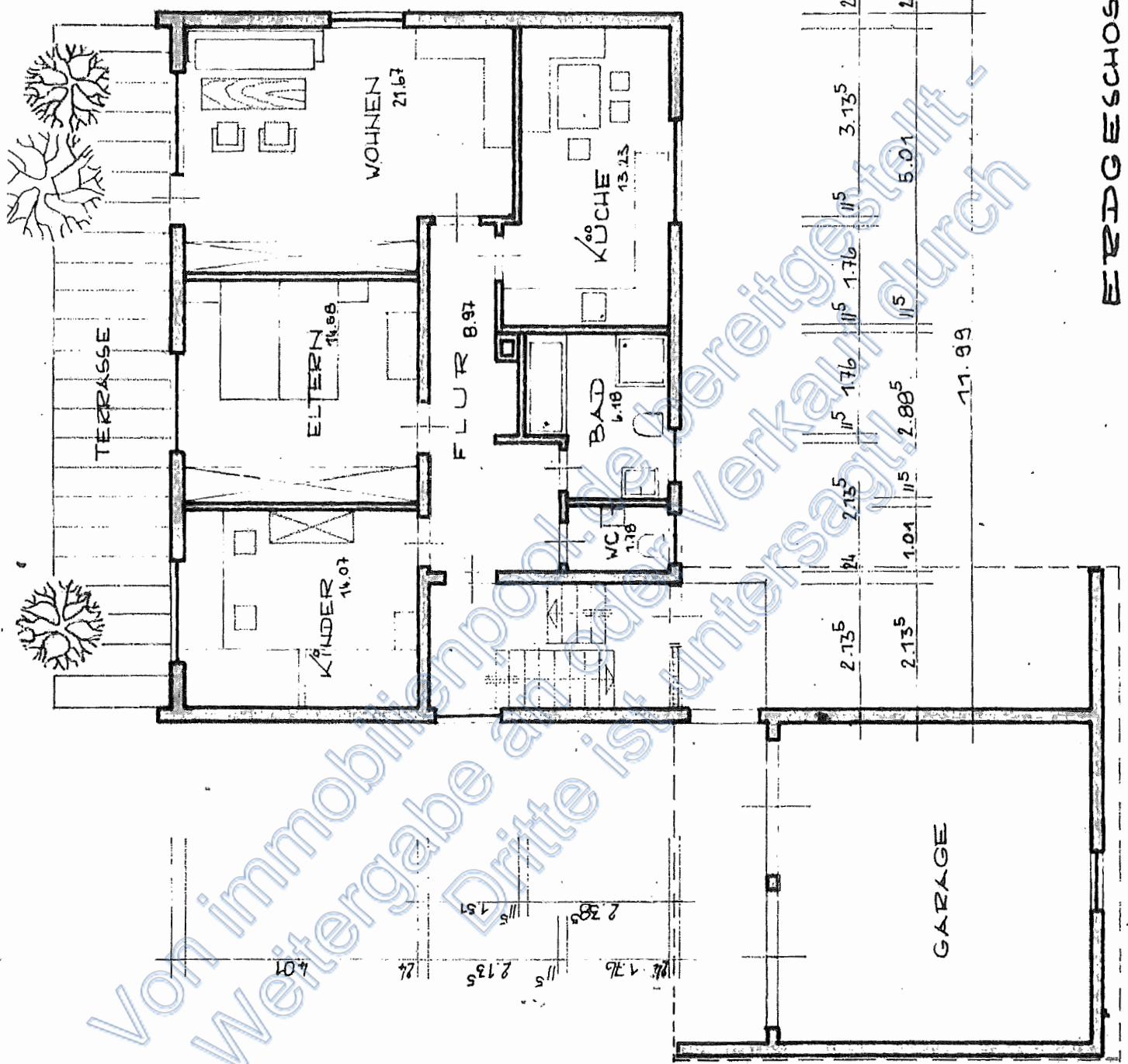


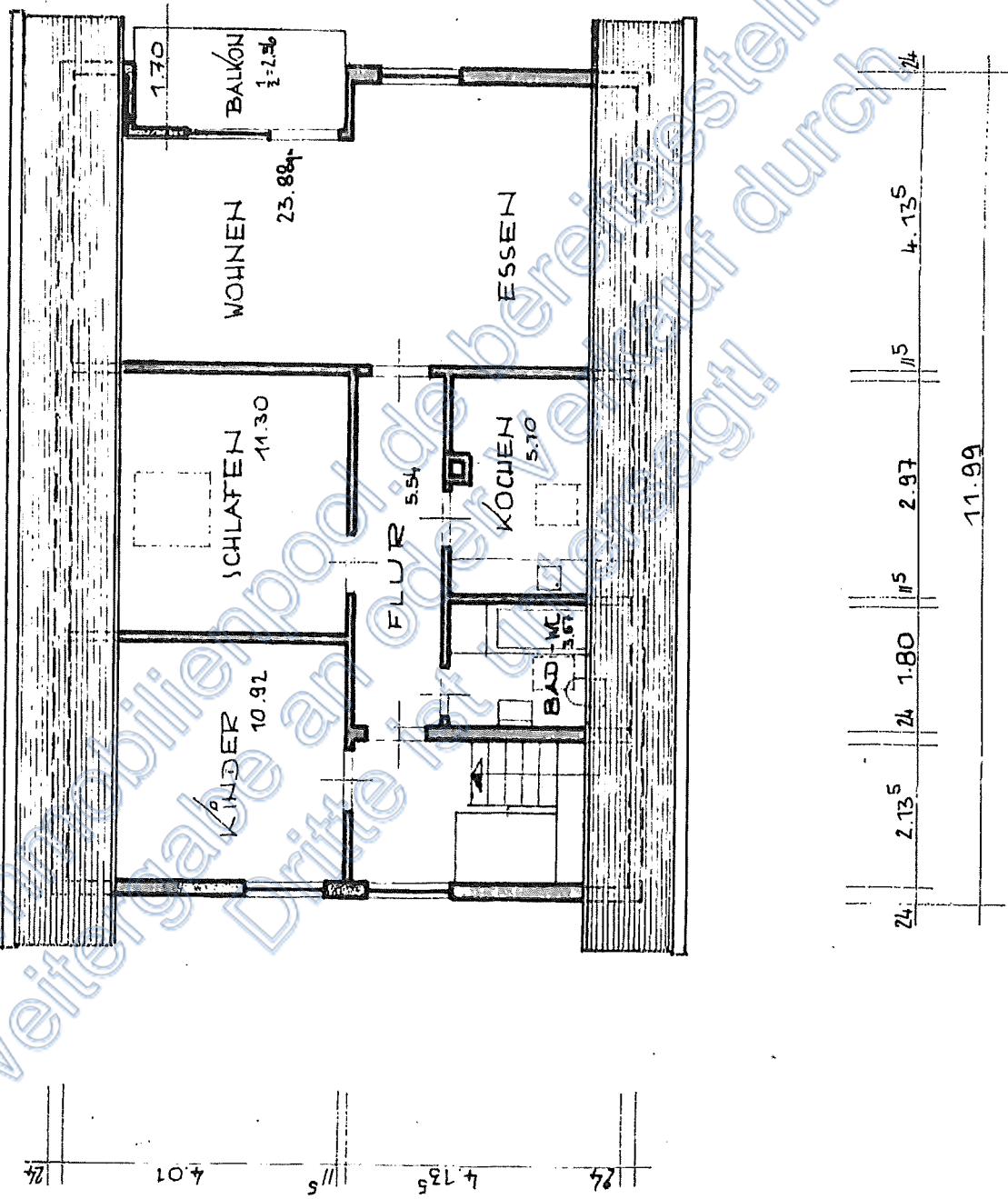
Bild 6

Ansicht Sitzplatz
Überdachung



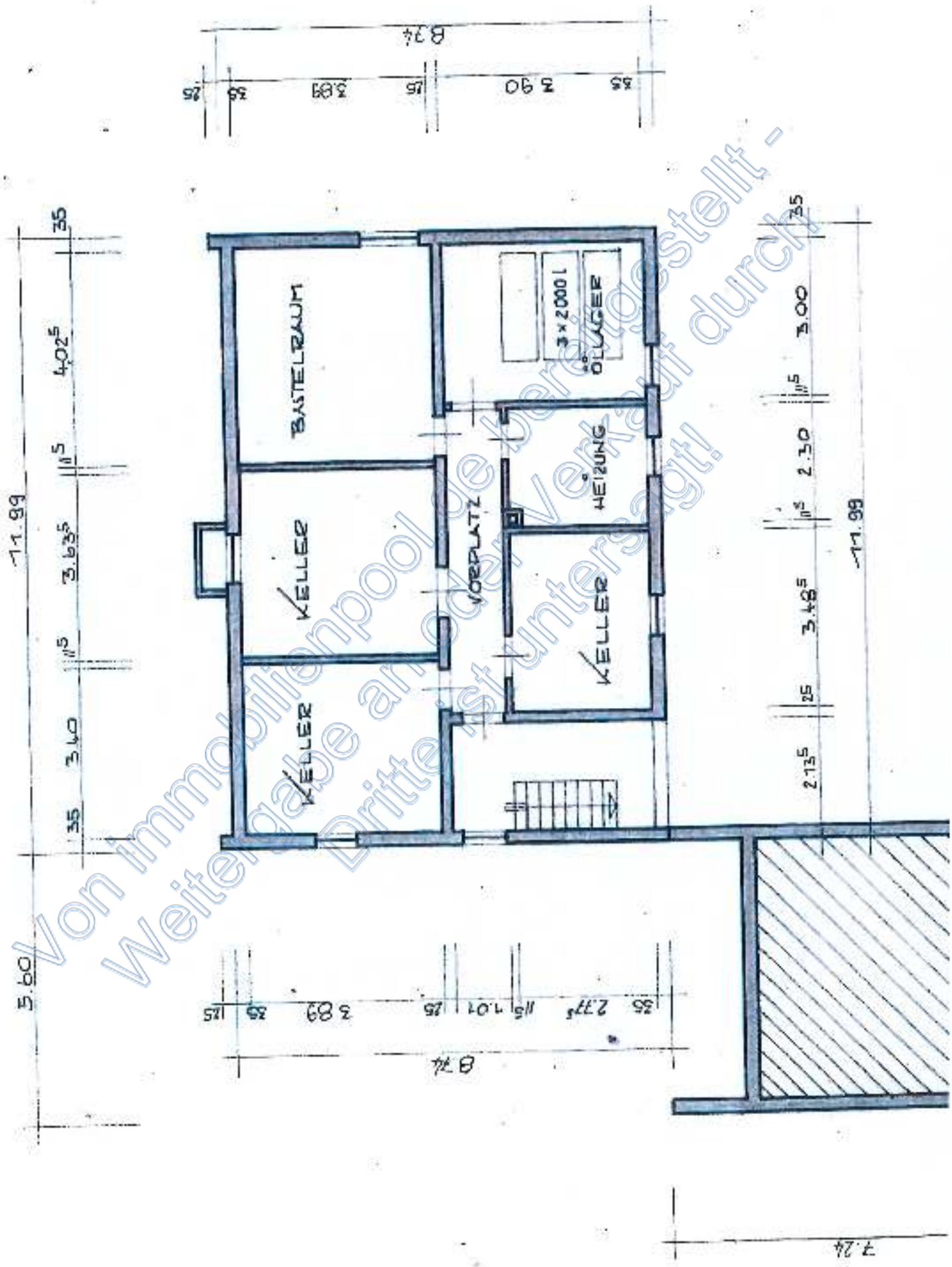
E D G E G E C H O S S





Von innen
Weitergabe an
Vereinigten
Staaten

Druckerei



卷之三