

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!**



Dipl.

Sachverständiger

Dr. Martin Kaiser

Verkehrswertgutachten



Bewertungsobjekt:

Zweifamilienwohnhaus mit ehemals geplanten Ökonomieräumen und -Gebäuden, jedoch von Anfang an tatsächlich als Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im DG u. Garagenanbau mit Dachterrasse sowie Carport/ Schuppen genutzt

Objekt-Adresse:

Kirchweg 1
79761 Waldshut-Tiengen – Waldkirch (Gaiß)
(Flst. Nr. 2003)

Auftraggeber:

Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
Az 1 K 51/25

Bismarckstraße 23
79761 Waldshut-Tiengen

Wertermittlungstichtag:

15.01.2026

Fertigstellung der Bewertung:

20.04.2026

Erstellt durch:

Sachverständigenbüro Dr. Martin Kaiser
Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten (DIA)
Auch: ÖbuV Sachverständiger für Waldbewertungen (Reg.Präs. FR)
Auch: Zertifizierter Immobiliengutachter (DIA Zert/LS) nach DIN EN ISO IEC 17024
Büro: Schweizerstr. 6 79848 Bonndorf, fon 0(+49)7703-7556 mobil 0(+49)1714819040
email: ziegelhuetten@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

0	Wesentliche Objektdaten Sachwertverfahren/ Ertragswertverfahren	3
1	Allgemeines	5
2	Wertrelevante Merkmale	6
2.1	Lagebeschreibung	6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.3	Bauliche Anlagen	9
2.4	Sonstiges	13
3	Wertermittlung/ Verfahrenswahl	14
3.1	Bodenwert	15
3.2	Sachwertverfahren (vorliegend überwiegend wertbestimmend)	16
3.2.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	17
3.2.2	Alterswertminderung	20
3.2.3	Sachwert der baulichen Außenanlagen	23
3.2.4	Sachwert und Marktanpassung, „boG“	24
3.3	Ertragswert (vorliegend überwiegend nur informativ)	26
3.3.1	Rohertrag	27
3.3.2	Bewirtschaftungskosten	28
3.3.3	Liegenschaftszinssatz	29
3.3.4	Restnutzungsdauer	30
3.3.5	Ergebnis Ertragswertermittlung	31
4	Verkehrswert	32
5	Schlussbemerkung	33
6	Anlagen	34
1	Bauzeichnungen	35
2	Fotos	48
3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Lageplan)	56
3a	Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)	57
3b	Nichtamtl. Detail-Übersichts-Orthofoto Gemeindelage (Quelle: Geoportal BW)	58
3c	Nichtamtliche Übersichtskarte Regionallage (Quelle: Geoportal BW)	59
4	Baulasten	60
5	Wohn-/ Nutzflächenberechnung lt. Architekt	61
6	Energieausweis	62
7	Auszug aus der amtlichen Bodenrichtwertkarte (Quelle: BORIS BW)	63
8/8a	Vergleichskaufpreise/ Vergleichsmieten (Quelle: Marktdatenportal On-Geo)	64
9	Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige (Quelle: IVD I/ 2024)	66
10	Modellansätze z. Berücksicht. v. Modernisierungen (Quelle ImmowertV+A)	67

**0 Wesentliche Objektdaten/
Ergebnis der Verkehrswertermittlung
Kirchweg 1, 79761 WT-Waldkirch (Gaiß)
Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerw.
ERTRAGSWERT**

Bewertungsobjekt	Zweifamilienwohnhaus mit ELW u. Garage	
Objektart	Zweifamilien-Wohnhaus teilausgeb. DG nicht unterkellert, Garage- Carport	
Adresse	Kirchweg , 79761 WT-Waldkirch(Gaiß)	
Bewertungsrelevante Stichtage		
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag		15.01.2026
Ortstermin/ Qualitätsstichtag		15.01.2026
Fertigstellung		20.04.2026
Gebäude und Grundstücksmerkmale		
Gemarkung		Waldkirch
Flurstücksnummer		2003
Grundstücksgröße		2.140 qm
Baujahre Wohnhaus + Garage/ Carport		1996/ 2000
Modernisierungsmaßnahmen		-
Restnutzungsdauer Wohnhaus + Garage/ Carport		50 J/ 24 J
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum	100 %
Wohnfläche		297 qm
Garagen-Stellplätze, mögl. Carport Stellplätze		2/ 2
Wertbestimmendes Verfahren	Allgemeines Ertragswertverfahren	
Rohertrag (Wohnungs- u. Garagenmiete, Carp.)	28.512 + 1.440 + 960	30.912 EUR
Bewirtschaftungskosten	20% v. 30.912	-6.182 EUR
Jährlicher Reinertrag		24.730 EUR
Reinertragsanteil des Bodens (2,5 % v. 201.160 EUR)		-5.029 EUR
Ertragsanteil baul. u. sonstige Anlagen		19.701 EUR
Angemessener Liegenschaftszinssatz		2,50%
Kapitalisierungsfakt. (§ 34 ImmoWertV21)		28,36 x
Ertragswert (Gesamtobjekt)		558.720 EUR
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)		201.160 EUR
Vorläufiger Ertragswert		759.880 EUR
Marktübliche Zu- und Abschläge		
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		759.880 EUR
Bes. objektspezif. Grundstücksmerkmale	Siehe Gutachten S. 25	-148.000 EUR
Objektspezifisch angepasster Ertragswert		611.880 EUR
Ertragswert Bewertungsobjekt (gerundet)		611.900 EUR
Besonderheiten: Modernisierungs- und Instandhaltungssstau u.a.		

00 Wesentliche Objektdaten/



Ergebnis der Verkehrswertermittlung Kirchweg 1, 79761 WT-Waldshut (Gaiß) SACHWERT		
Bewertungsobjekt	Zweifamilienwohnhaus mit ELW	
Objektart	Siehe Sachwert	
Adresse	Kirchweg 1, 79761 WT-Waldkirch (Gaiß) Flst. Nr. 2003	
Bewertungsrelevante Stichtage		
Wertermittlungsstichtag (hier: Tag der Ortsbesichtigung)		15.01.2026
Ortstermin und Qualitätsstichtag		15.01.2026
Fertigstellung Gutachten		20.04.2026
Gebäude und Grundstücksmerkmale		
Gemarkung		Waldkirch
Flurstücksnummer		2003
Maßgebliche Grundstücksgröße		2.140 qm
Baujahre tatsächlich Wohnhaus+Garage/ Carport		1996/ 2000
Umbau u. Modernisierungsmaßnahmen		keine
fiktive Restnutzungsdauer (Differenzenmethode)	Wohnh+Garage/Carport	50 Jahre/24 J
Bruttogrundfläche Wohnhaus, Garage, Schuppen	460 qm, 65 qm, 39 qm	Whs.:460 qm
Wohnfläche (Dachterasse ¼, Freisitz n. Berücks.)		Whs.:297 qm
Kfz-Außenstellplätze (Carport)		2 möglich
Garagenstellplätze		2
Wertbestimmendes Verfahren	Allgemeines Sachwertverfahren	
Herstellungskosten 2-Fam.-wohnhaus mit ELW NHK Typ 1.31, Standardstufe 3, Baupreisindex Feb. 2026: 1,92 x BGF 460 qm x 920 EUR/ qm x 1,92	Wohnhaus 812.544 EU Garagenanb.87.360 EU Schuppen 33.523 EU	933.427 EUR
Alterswertminderungsfaktor der baulichen Anlagen	Haus m. Gar./ Schupp.	x 0,63/ 0,52
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	511.903+55.037+16.091	583.031 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	3 % von 583.259 EUR	17.491 EUR
Bodenwert (94 EUR/ qm x 2.140 EUR/qm)	Bauland	201.160 EUR
Vorläufiger Sachwert		801.682 EUR
Marktübliche Zu- und Abschläge	Marktanpassungsfaktor	x 0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		721.514 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Saldo Zu- u. Abschläge	-148.000EUR
Objektspezifisch angepasster Sachwert		573.514 EUR
Sachwert Bewertungsobjekt (gerundet)		573.500 EUR
Besonderheiten: stärkerer Modernisierungs- und Instandhaltungsschub, teils stärker abgewohnter Innenausbau u.a.		

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens

Für das Anwesen Kirchweg 1, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, mit ehemals geplanten Landwirtschaftsräumen, einem abweichend von

der ursprünglichen Planung nunmehr teilausgebauten Dachgeschoss, mit angebaute Doppelgarage und darüber liegender Dachterrasse nebst einem freistehenden Carport/Schuppengebäude nahebei, alles von Anfang an nur zu privaten Wohnzwecken genutzt und belegen auf Flst. Nr. 2003 der Gemarkung Waldkirch (Gaiß) von 79761 Waldshut-Tiengen, ist im Auftrag des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen –Vollstreckungsgericht– mit Sitz in der Bismarckstraße 23 in 79761 Waldshut, gemäß Beschluss vom 27.10.2025, Az: 1 K 51/25, ein Sachverständigengutachten zur Vorbereitung der Festsetzungen gem. § 74a ZVG zu erstellen.

Bewertungsobjekt	Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhausgrundstück (1) mit Doppelgaragenanbau und Dachterrasse (2) sowie einem freistehenden Carport/ Schuppengebäude (3). (Zur Lage der einzelnen Gebäude mit entsprechender Nummerierung von Wohnhaus (1) Garagenanbau (2) sowie Carport (3) im Einzelnen siehe vorab den Auszug aus dem amtl. Liegenschaftskataster (amtl. Lageplan) in Anlage 3 auf S. 56 des vorliegenden Gutachtens)
Grundbuch	Das Bewertungsobjekt wird im Grundbuch Nr. 37 des Amtsgerichtsbezirks Villingen-Schwenningen für die Stadt Waldshut-Tiengen im Grundbuchbezirk Waldkirch geführt.
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 15.01.2026 statt. <u>Anwesend waren:</u> • Herr • Frau • Der Sachverständige, Dr. Martin Kaiser
Wertermittlungstichtag	Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der 15.01.2026.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	• Beglaubigte Grundbuchabschrift vom 01.09.2025 • Auszug aus der Flurkarte LRA WT. Abt Vermessung vom 05.02.2026 • Schriftliche Auskunft der Stadt Waldshut-Tiengen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 10.02.2026 • Auskunft der Stadt Waldshut-Tiengen zu Baulasteneintragungen vom 10.02.2026 • Bauzeichnungen wurden vom Antragsteller zur Verfügung gestellt • Bodenrichtwerte der Stadt Waldshut-Tiengen, festgestellt zum 01.01.2024, lt. amtlicher Website der Gemeinsamen Gutachterausschüsse Baden Württemberg „BORIS BW“ vom 10.04.2026. • Lt. Auskunft GGA WT auch noch z. Bewertungstichtag in 2026 gültig • Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen: • Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) • Wertermittlungsrichtlinien(WertR) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) • ImmoWertV21 und ImmoWertV-A

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lagebeschreibung

Makrolage

Waldkirch mit seinem Ortsteil Gaiß liegt im Südschwarzwald auf der nördlichen Höhe des Hochrheintales und ist ein Stadtteil der Kreisstadt Waldshut-Tiengen im Landkreis Waldshut in Baden-Württemberg. Der Ortsteil Gaiß liegt hierbei unmittelbar oberhalb des Quellgebietes des Liederbaches, eines direkten Zuflusses des Rheins, auf ca. 590 m. ü. N.N.

Der Stadtteil Waldkirch hatte zusammen mit seinem Ortsteil Gaiß im Jahr 2023 genau 260 Einwohner (Quelle: Wikipedia)

- Lage im Ortsteil Waldkirch (Gaiß) von Waldshut-Tiengen
- Entfernung zur Kreishauptstadt Waldshut Tiengen ca. 3 km.
- Entfernung nach Freiburg ca. 76 km
- Entfernung zum Flughafen Zürich ca. 49 km
- Entfernung Landeshauptstadt Stuttgart 186 km

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in nordwestlicher Ortsrandlage des Ortsteils Gaiß. Dieser wird nahezu ausschließlich durch Wohnbebauung sowie einige einzelne Landwirtschaftsbetriebe geprägt. Einkaufsmöglichkeiten sowie Infrastruktur des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kita oder eine ärztliche Grundversorgung sind i. Ortsteil Gaiß nicht vorhanden.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Tatsächliche Nutzungssituation

Das hier bewertungsgegenständliche Anwesen, bestehend unter anderem aus einem Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss wird derzeit augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohnung im teilausgebauten Dachgeschoss ist derzeit fremdvermietet. Die Wohnung im 1. OG wird durch ein Mitglied der Erbengemeinschaft bewohnt, Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit leerstehend (EG).

Grundbuchrechtliche Angaben

Das Anwesen wird im Grundbuch Nr. 37 des Amtsgerichtsbezirks Villingen-Schwenningen für die Stadt Waldshut-Tiengen im Grundbuchbezirk von Waldkirch geführt.

Grundbuch Nr. 37

Bestandsverzeichnis

BV Nr. 1 Lfd. Nr. 1

Flst. Nr. 2003, Gebäude- und Freifläche Kirchweg 1 mit 2.140 m²

Erste Abteilung/ Eigentümer

Lfd.Nr.1

(gelöscht)

Lfd.Nr.2

1	geb. am	
2	geb. am	
3	geb. am	
4	geb. am	
5	geb. am	
6	geb. am	
7	geb.	geb. am
8		geb. am
9		geb. am

-2.1 bis 2.9 in Erbengemeinschaft-

Zweite Abteilung/ Lasten und Beschränkungen

Betreffend Lfd. Nr. 5 (Flst. Nr. 2003)

Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung** der **Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 19.08.2025 (1 K 51/25).

Eingetragen (VSWO22/662/2025) am 01.09.2025

Baulasten

Laut Auskunft der Stadt Waldshut- Tiengen, vom 10.02.2026 sind für das hier bewertungsgegenständliche Flurstück Nr. 2003 keine Baulasten eingetragen.

Baurecht

Ein Bebauungsplan existiert für das hier bewertungsgegenständliche Flurstück Nr. 2003 laut schriftl. Auskunft der Stadt Waldshut-Tiengen nicht. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Flurstück als Wohnbaufläche eingestuft. Die Bebaubarkeit des Flurstücks ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Ob die lt. Auskunft von Antragstellerseite von Anfang an nach Neuerrichtung des Hauses in 1996 erfolgte Nutzung ausschließlich zu privaten Wohnzwecken des Hauses einer erneuten Baugenehmigung bedurft hätte, oder auch der Einbau einer zusätzlichen Einliegerwohnung im Dachgeschoss zulässig ist, war von hier nicht abschließend nachprüfbar. Es wird von hier für die vorliegende Bewertung der Immobilie jedoch von einer nachträglichen Genehmigungsfähigkeit der seinerzeit vorgenommenen Nutzungsänderungen ausgegangen. Das Risiko hierfür tragen schlussendlich jedoch Eigentümer und ggfs. ein künftiger Erwerber. Eine Haftung des Unterzeichners für eine tatsächliche nachträgliche Genehmigungsfähigkeit der Umnutzung wird jedoch ausdrücklich ausgeschlossen.

Abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft der Stadt Waldshut-Tiengen sind für das bewertungsgegenständlichen Flurstück im derzeitigen Bebauungszustand Erschließungsbeiträge nach BauGB nicht mehr zu entrichten. Darüber hinaus konnte nicht festgestellt werden, ob zum Bewertungsstichtag noch andere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher von hier unterstellt, dass solche nicht mehr zu entrichten sind.

2.3--Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile basieren auf Auskünften während des Ortstermins, zur Verfügung stehenden Unterlagen oder Annahmen.

Gebäudeart

Beim Hauptgebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise mit Garagenanbau und Dachterrasse. Ferner befindet sich zudem ein in Holzständerbauweise errichteter Carport/ Schuppenanbau nahebei auf dem Grundstück.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss

„Bauweise“

- Außenwände massiv gemauert (poroton Mauerwerk 36 cm).
- Fassaden mit Putz und Anstrich
- Innenwände augenscheinlich massiv gemauert
- Geschossdecken vermutlich als Massivbetondecken ausgeführt
- Teilweise vorhandener Modernisierungs- und Instandhaltungsschaden (siehe Bilder)
- Dachhaut mit Dachsteineindeckung und Zwischensparrendämmung
- Holz-Dachflächenfenster wohl aus der Bauzeit, überw. abgängig
- Gas-Zentralheizung, raumweise Steuerung der Fußbodenheizung im gesamten EG und OG, keine Fußbodenheizung im DG.
- TW-AW Leitungen und Elektroinstallation Stand Bauzeit
- Solaranlage zur Heizungsunterstützung/ Brauchwassererwärmung
- Zwischensparren Wärmedämmung Dachhaut
- Gas-Versorgung über Flüssiggas-Erdtank

„Innenausstattung“

- Geschosstreppen in Massivbeton mit Kunststeinauflage
- Fußböden in den Wohnungen meist Fliesen oder Laminatauflage
- Innenausstattung noch bedingt zeitgemäß/ teils abgewohnt.
- Standard Bäder/Innenausbau der Wohnungen bauzeitentsprechend
- Wandbeläge zumeist Raufasertapeten auf Putz/ Gipskarton
- Decken mit Putz und Anstrich
- Fenster: Meist isovergl. Holzfenster/Terrassentüren m. Rollläden
- Zweckmäßige Grundrissaufteilung auf allen Ebenen mit Zentralflur und hiervon abzweigenden Wohnräumen

Abschließende Würdigung der Bausubstanz

Die Baulichkeiten des Wohnhauses mit Garagenanbau präsentieren sich im Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem weitgehend baujahresentsprechenden, Zustand. Aufgrund des jedoch zumeist stärker abgewohnten bzw. abgenutzten Zustands der Wohn- und Gemeinschaftsräume, wie auch eines augenscheinlich ebenfalls gegebenen, gewissen Instandhaltungsschadens bei der Haustechnik wird dennoch von einem nicht unerheblichen Instandsetzungsbedarf auszugehen sein. Größere Investitionen in die Bausubstanz sind seit Errichtung des Wohnhauses im Jahre 1996 augenscheinlich nicht mehr erfolgt.

WICHTIGER HINWEIS

Einige der ursprünglich als Ökonomieräume geplanten Bereiche des Hauses wie auch der heutige Garagenanbau sowie der nahebei stehende Carport/ Schuppen wurden ursprünglich zu betrieblichen Zwecken geplant, allerdings von Anfang an nach Fertigstellung des Wohnhauses wohl ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

WICHTIGER HINWEIS ff.

Ob diese Nutzungsänderungen, wie auch der Einbau einer weiteren Wohnung ins Dachgeschoss einer Baugenehmigung bedürfen und ob diese ggfs. dann auch genehmigungsfähig wären, wurde im vorliegenden Gutachten nicht geprüft, es wird jedoch von hier zum vorliegenden Bewertungszweck eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit unterstellt, jedoch vom Sachverständigen hierfür ausdrücklich keine Gewähr übernommen (vgl. auch S. 8).

Herleitung Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Ansätze resultieren aus einer Herleitung nach Differenzenbildung zwischen der gemäß Modellansatz ImmoWert21 Anlage 2 üblichen fiktiven **Gesamtnutzungsdauer beim Wohnhaus (1) von 80 Jahren** und dem tatsächlichen Alter von 30 Jahren. Der **Garagenanbau mit Dachterrasse (2)** ist vorliegend, -da eine wirtschaftliche und bauliche Einheit mit dem Wohnhaus darstellend-, **ebenfalls im Anhalt an die Nutzungsdaueransätze des Wohnhauses** (GND 80 J, RND 50 J) zu bewerten. **Beim freistehenden Carport/ Schuppen (3)** der ehemals als landwirtschaftlicher Bergeraum errichtet wurde, ist in freier Anlehnung an die maßgeblichen Nutzungsdaueransätze der ImmoWertV2021 für den Gebäudetyp Garage/ Carport von einer fiktiven **Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren**, somit nach Differenzenbildung von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und einem Alter von 26 Jahren von **einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren** auszugehen.

Wohnhaus und Garage (1)(2)

Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im teilausgeb. DG sowie Garagenanbau und Dachterrasse (1) (2)

Ursprungsbaupjahr: 1996
Fiktives Baujahr (= tatsächliches Baujahr): 1996

Übliche Gesamtnutzungsdauer lt. Modellansatz ImmoWertV21: 80 J

Verbleibende Restnutzungsdauer nach Differenzenbildung sowie der Berücksichtigung von evtl. Modernisierungen (lt. Tab. A ImmoWertA) (hier: keine Modernisierungspunkte vergeben da seit Errichtung des Wohnhauses augenscheinlich keine Modernisierungen durchgeführt).

Resultierende Restnutzungsdauer (GND – Alter = RND) somit **50 J**
Resultierende Wertminderung (Alter/ GND): **38 %**

Carport/ Schuppengebäude (3)

Ursprungsbaupjahr: 2000
Fiktives Baujahr (= tatsächliches Baujahr): 2000

Übliche Gesamtnutzungsdauer lt. Modellansatz ImmoWertV21: 50 J

Verbleibende Restnutzungsdauer nach Differenzenbildung:

Resultierende Restnutzungsdauer (GND – Alter = RND) somit **24 J**
Resultierende Wertminderung (Alter/ GND): **52 %**

Brutto Grundflächen BGF Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Mehrfamilienwohnhaus (1) mit Garagenanbau und Dachterrasse (2)

Wohnhaus (1)

$$\text{EG: } (13,37 \text{ m} \times 11,24 \text{ m}) + (2,74 \text{ m} \times 1,12 \text{ m}) = 153,35 \text{ m}^2$$

$$1 \text{ OG: } (13,37 \text{ m} \times 11,24 \text{ m}) + (2,74 \text{ m} \times 1,12 \text{ m}) = 153,35 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: } (13,37 \text{ m} \times 11,24 \text{ m}) + (2,74 \text{ m} \times 1,12 \text{ m}) = 153,35 \text{ m}^2$$

$$\text{Zwischensumme: } = 460,05 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe (1) gerundet: } = 460 \text{ m}^2$$

Garagenanbau mit Dachterrasse (2)

$$\text{EG: } (5,75 \text{ m} \times 11,24 \text{ m}) = 64,63 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe (2) gerundet: } = 65 \text{ m}^2$$

Ehemaliger Bergeraum, ggfs. als Caport oder Kaltlager nutzbar (3)

$$\text{EG: } (7,72 + 6,92 \text{ m}) / 2 \times (5,00 \text{ m}) = 36,60 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe (2) gerundet: } = 37 \text{ m}^2$$



Dipl.

Sachverständiger

Dr. Martin Kaiser

**Wohn-
/Nutzflächenberechnung
(vorbehaltlich einer
Genehmigungsfähigkeit
der Umnutzung der
ehemals als Lawi Räume
genehmigten Nutzung zur
tatsächlich bereits seit
vielen Jahren
statfindenden
Wohnnutzung)**

**(Werte aus vorliegenden
Bauzeichnungen
entnommen, ohne
Gewähr von hier)**

Wohnhaus (1)

Wohnung EG (gerundet)

Kochen:	8,35 qm
Essen:	9,63 qm
Wohnen:	22,36 qm
Bad/WC:	9,75 qm
Vorräte:	3,61 qm
Diele:	10,72 qm
Eltern:	18,89 qm
Kinder:	21,27 qm
Zimmer (ehem. Werkstatt):	11,73 qm

Summe Wohnung EG: 116,31 qm, gerundet: 116 qm

Wohnung OG (gerundet)

Kochen:	8,35 qm
Essen:	9,63 qm
Wohnen:	22,36 qm
Bad/WC:	9,75 qm
Vorräte:	3,61 qm
Diele:	6,62 qm
Eltern:	18,89 qm
Zimmer (ehem. Ökonomie):	21,27 qm
Zimmer (ehem. Ökonomie):	15,88 qm
Zuzüglich Dachterrasse ca.	60,00 qm/ 4 = ~ 15 qm)

Summe Wohnung OG: 116,31 + 15 qm = 131,30, gerundet: 131 qm

Dachgeschoss (evtl.) Ausbaureserve

Dachgeschosswohnung aufgrund mangelndem Aufmaß überschlägig auf **50 qm** geschätzt (vorbehaltlich Genehmigungsfähigkeit)

Wohnfläche gesamt überschlägig geschätzt: 293 qm

Garagenanbau (2)

EG

Geräteschuppen:	11,69 qm
Garage (ehemals Lager):	17,42 qm
Garage (ehemals Traktor/Geräte):	28,43 qm

Summe: 57,54 qm

Carport/ Unterstand (3) (ehemaliger Bergeraum) (3)

Summe EG: 36 qm

2.4 Sonstiges

Mobiliar	In den zu bewertenden Gebäuden befindet sich das für derartige Anwesen übliche Mobiliar. Sachverständigerseits wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass das vorhandene Mobiliar im vorliegenden Gutachten nicht mit bewertet wird.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Erschließung	Das Grundstück wird über den Kirchweg verkehrsmäßig erschlossen. Es wird vorliegend davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.
Energieausweis	Die GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner kein Energieausweis vorgelegt.
Anmerkung	Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung/Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Das zu bewertende Anwesen ist mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss, somit insgesamt 3 Wohnungen bebaut. Das Anwesen wird seit Langem ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und ist derzeit teilweise eigengenutzt (OG), teilweise fremdvermietet (DG) und teilweise leerstehend (EG).

Derartige Objekte werden in der Regel sowohl unter Eigennutzungsaspekten, aber teilweise auch unter Renditegesichtspunkten oder einem Interessenmix aus beiden erworben.

Der Sachverständige schätzt solche Objekte daher in der Regel nach Vergleichspreisen oder hilfsweise auch einem Mix aus Eigennutzungserwägungen (Verkehrswert-Herleitung aus dem Sachwertverfahren) und Renditegesichtspunkten (Verkehrswert-Herleitung aus dem Ertragswertverfahren) ein. Für die Ermittlung des Verkehrswertes aus Vergleichswerten (Vergleichswertverfahren) als einem der drei in der ImmoWertV2021 normierten Wertermittlungsverfahren stehen für das hier bewertungsgegenständlichen Anwesen leider keine Kaufpreise vergleichbarer Objekte in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Im vorliegenden Fall scheint daher eine Kombination aus beiden o.g. Verfahren sachgerecht zu sein.

Hierbei ist sowohl die Anwendung des Ertragswertverfahrens zur Verkehrswertermittlung geeignet, das über eine entsprechende Veranschlagung der Restnutzungsdauer und prognostizierter Mietzahlungen den sogenannten Ertragswert herleitet.

Aber auch das Sachwertverfahren, das den Wert von Baulichkeiten über die Herstellungskosten und eine dem Objektalter entsprechende Alterswertminderung ermittelt, scheint im vorliegenden Fall von einiger Relevanz, um dem sicherlich gegebenen Eigennutzungsaspekt der Immobilie bei der Verkehrswertermittlung angemessen Rechnung zu tragen.

Im vorliegenden Bewertungsauftrag wird der Verkehrswert des hier bewertungsgegenständlichen Anwesens „Kirchweg 1 von 79761 Waldshut-Tiengen daher sowohl aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens wie auch des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

3.1 Bodenwert

Bodenwert

Der Bodenwert für die hier bewertungsgegenständlichen Flurstücke wird im vorliegenden Fall aus einem Bodenrichtwert abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die gleiche Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Das Bodenrichtwertportal der Gemeinsamen Gutachterausschüsse des Landes Baden-Württemberg „BORIS BW“ weist für vollerschlossenes Bauland zum 01.01.2024 für die hier bewertungsgegenständlichen Lage im „Kirchweg 1“ einen Bodenrichtwert von 94 EUR/m² aus. Dieser Wert ist lt. Auskunft des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Waldshut-Tiengen bis zur Veröffentlichung neuer Bodenrichtwerte weiterhin anzunehmen. Er bezieht sich auf Grundstücke mit folgenden Merkmalen:

- Bauland ohne nähere Spezifizierung
- erschließungsbeitragsfrei

Herleitung des Bodenwertes im Einzelnen

Flst.Nr. 2003 Gesamtfläche: **2.140 m²**

Hof- und Gebäudefläche 2.140 m² à 94 EUR **201.160 EUR**
(Wohnbaufläche unbeplanter Innenbereich, erschließungsbeitragsfrei)

3.2 Sachwertverfahren

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 10 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist insbesondere bei zur Eigennutzung geeigneten Ein-/ Zweifamilienhäusern der Fall. Das Sachwertverfahren kann aber auch zur Überprüfung/Ergänzung anderer Verfahrensergebnisse zur Anwendung kommen.

Verfahrensengang

Im Sachwertverfahren sind zunächst

der Sachwert der baulichen Anlagen ausgehend von ihren Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln

der Sachwert der baulichen Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen zu ermitteln

der Bodenwert nach § 14 ImmoWertV 2021 vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren (ggfs. unter Verwendung von Bodenrichtwerten) zu ermitteln

hieraus ergibt sich sodann

der **vorläufige Sachwert** des bebauten/unbebauten Grundstücks

es erfolgt gegebenenfalls die **Anpassung an die allg. Wertverhältnisse** am Grundstücksmarkt über **Sachwertfaktoren** (soweit durch den örtlichen Gutachterausschuss ermittelt) oder unter Anwendung sogenannter **Marktanpassungsfaktoren** (nach freier Markteinschätzung des Sachverständigen)

sowie danach die Berücksichtigung **besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** (über Zu- und Abschläge)

das Ergebnis ist der

Sachwert des Grundstücks

3.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten

Bei den angesprochenen Normalherstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland.

Es muss ferner berücksichtigt werden, dass sich die nachstehend ermittelten Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im **Januar 2026**, (hilfsweise hier Februar 2026 zugrunde gelegt) liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungstichtag ist laut dem letzten aktuell verfügbaren statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Baden-Württemberg- Februar 2026, von einem prozentualen Anstieg zwischen dem Jahr 2010 und dem Bewertungstichtag näherungsweise von einer Größenordnung von **92 %** für Wohngebäude auszugehen.

Baupreisentwicklung Indexierung

Die Baupreisindizes entwickelten sich seit dem Basisjahr 2010 bis zum Bewertungstichtag 15.01.2026 (hilfsweise wird der Baupreisindex für Februar 2026 zugrunde gelegt) wie folgt:

Wohnen

x Baupreisentw. 2010/ Februar 2026

x **1,92**

Baunebenkosten

Die beim Bau angefallenen Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtsgebühren sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als Baunebenkosten. Sie gehören zu den Herstellungskosten von Gebäuden.

Im Allgemeinen betragen die Baunebenkosten bei Mehrfamilienwohnhäusern 19 % der Herstellungskosten (nach dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aus 2012).

Diese Prozentsätze sind in den nachstehend genannten Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Brutto-Grundflächen

Die Brutto-Grundflächen der Baulichkeiten wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit vorstehend bereits ermittelt.

Herstellungskosten Liegenschaft Kirchweg 1

Zweifamilienwohnhaus mit ELW im teilausgeb. DG

Zweifamilienwohnhaus mit ELW im teilausgeb. Dachgeschoss

Gemäß aktueller Sachwertrichtlinie ergeben sich die Normalherstellungskosten des Zweifamilienwohnhauses mit ELW im DG, Gebäudetyp 1.31 in Verbindung mit der vorstehend ermittelten Bruttogrundfläche wie folgt:

Normalherstellungskosten (incl. 19 % BNK) rd.:	920 EUR/m ²
(Näherungsweise Typ 1.31, gewichtete Standardstufe 3)	
x Baupreisindex 2010/ Februar 2026	x 1,92
x Korrekturfaktor Wohnungsgrößen:	x 1,00
x Brutto-Grundfläche	460 m ²
= Herstellungskosten Zweifamilienwohnhaus:	812.544 EUR

Ausstattungsstandard Kirchweg 1 WT-Waldkirch (Gaiß)

Einstufung in die jeweilige Kategorie	1	2	3	4	5	Wichtigkeitsanteil
Außenwände	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	23,0%
Dächer	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	15,0%
Außenwände u. Fenster	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	5,0%
Sanitär- und Heizungsanlagen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	6,0%
Kostenkennwert Gebäudetyp 1.31	720	800	920	1.105	1.385	€/m ² BGF
Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =						920,00
Gewichteter Kostenkennwert gerundet =						920,00

Durchschnittliche Standardstufe	1	2	3	4	5	Wichtigkeitsanteil
Außenwände	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	23,0%
Dächer	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	15,0%
Außenwände u. Fenster	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	5,0%
Sanitär- und Heizungsanlagen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	6,0%
Summe der Anteile						1,000
Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =						3,900

Herstellungskosten

Garagenanbau mit Dachterrasse (2)

Garagenanbau mit aufstehender Dachterrasse (2)

Gemäß aktueller Sachwertrichtlinie ergeben sich die Normalherstellungskosten des Garagenanbaus mit aufstehender Dachterrasse, hier als Garagengebäude Gebäudetyp 14.1 in Ausstattungsstandard 4-5 bewertet, in Verbindung mit der ermittelten Bruttogrundfläche wie folgt:

Normalherstellungskosten (incl. 19 % BNK) rd.:	700 EUR/m ²
(Näherungsweise Typ 14.1, gewichtete Standardstufe 4-5)	
x Baupreisindex 2010/ Februar 2026	x 1,92
x Brutto-Grundfläche	65 m ²
= Herstellungskosten Garagenanb. m. Dachterrasse (2):	87.360 EUR

**Herstellungskosten ff.
Freistehender Carport/
Schuppen (3)**

Carport/ Schuppen (3)

Gemäß aktueller Sachwertrichtlinie ergeben sich die Normalherstellungskosten des Carport/ Schuppengebäudes hier hilfsweise als Garagengebäude Gebäudetyp 14.1 bewertet, in Verbindung mit der ermittelten Bruttogrundfläche wie folgt:

	Normalherstellungskosten (incl. 19 % BNK) rd.:	485 EUR/m ²
	(Näherungsweise Typ 14.1, gewichtete Standardstufe 3)	
x	Baupreisindex 2010/ Februar 2026	x 1,92
x	Brutto-Grundfläche	36 m ²
=	Herstellungskosten Carport/ Schuppen (3):	33.523 EUR

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

3.2.2 Alterswertminderung

Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von erfolgten Modernisierungen gemäß ImmoWertV 2021 ein dort näher beschriebenes Modell zugrunde zu legen. Hierbei kann der vorliegenden Modernisierungsgrad durch Punktevergabe gemäß Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 vorgenommen werden.

An den hier bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten wurden seit ihrer Errichtung augenscheinlich keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen.

Das Modernisierungspunkteverfahren ist daher nicht anzuwenden.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Eine sachgerechte Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber (Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung, 5. Aufl., § 16 WertV, S. 1586):

"Die übliche Restnutzungsdauer - RND - von Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Sachgerechter kann es unter Umständen daher auch sein, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage zu schätzen.

Im gegebenen Bewertungsauftrag erscheint die schematische Vorgehensweise zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) als Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter als sachgerecht, da das Ursprungsbaupjahr der Gebäude lediglich 30 Jahre (1)(2) oder weniger (3) zurückliegt.

Die zum Bewertungsstichtag noch verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Würdigung o.g. Ausführungen und des aktuellen Zustands der Baulichkeiten des Wohnhauses vom SV nach Differenzbildung aus Gesamtnutzungsdauer (80 J) und fiktivem Alter (30 J) hilfsweise auf hier noch verbleibend 50 Jahre beim Wohnhaus mit Garagenanbau, bzw. beim Carport auf noch verbleibend 24 Jahre geschätzt.

Objektart **Liegenschaft Kirchweg 1**

Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein Wohnhausgrundstück mit zwei Wohnungen im EG und OG, sowie zusätzlich einer Wohnung im teilausgebautem Dachgeschoss (1) sowie Garagenanbau mit Dachterrasse (2) und einem Carport/ Schuppengebäude (3) nahebei.

Alterswertminderung **Wohnhaus (1)**

Wohnhaus (1) Bei einer nach den Modellansätzen der ImmoWertV2021 zu veranschlagenden **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** wird nach Differenzenbildung (GND – Alter) eine **Restnutzungsdauer von 50 Jahren** veranschlagt.

Geht man von der o.g. RND von 50 Jahren aus, erhält man eine Korrekturgröße von rd. 63 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen incl. Baunebenkosten, dies entspricht einer altersbedingten Wertminderung von 37 % oder – **300.641 EUR**.

Summe Sachwert **Demnach ergibt sich als Sachzeitwert des Wohnhauses (1):**

Wohnhaus (1) nach	Herstellungskosten der baulichen Anlage ges.	812.544 EUR
Alterswertminderung	– Alterswertminderung ges.	– 300.641 EUR
	≡ Sachwert der bauliche Anlagen Wohnhaus:	511.903 EUR
	Wohnhaus gesamt:	511.903 EUR

Garagenanbau (2) **Garagenanbau (2)**

Bei einer nach den Modellansätzen der ImmoWertV2021 zu veranschlagenden **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, da eine bauliche wie auch wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus (1) darstellend** wird nach Differenzenbildung (GND – Alter) analog zur Vorgehensweise beim Wohnhaus auch hier eine **Restnutzungsdauer von 50 Jahren** veranschlagt.

Geht man von der o.g. RND von 50 Jahren aus, erhält man eine Korrekturgröße von rd. 63 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen incl. Baunebenkosten, dies entspricht einer altersbedingten Wertminderung von 37 % oder – **32.323 EUR**.

Summe Sachwert **Demnach ergibt sich als Sachzeitwert des Garagenanbaus (2):**

Garagenanbau (2) nach	Herstellungskosten der baulichen Anlage ges.	87.360 EUR
Alterswertminderung	– Alterswertminderung ges.	– 32.323 EUR
	≡ Sachwert der baulichen Anlage Garagenanbau:	55.037 EUR
	Garagenanbau (2) gesamt:	55.037 EUR

Alterswertminderung
ff.

**Carport/ Schuppen
(3)**

Carport/ Schuppengebäude (3)

Bei einer nach den Modellansätzen der ImmoWertV2021 zu veranschlagenden **Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren** und einem **Baujahr von 2000** wird nach Differenzenbildung (GND – Alter) zum Bewertungsstichtag eine **Restnutzungsdauer von 24 Jahren** veranschlagt.

Geht man von der o.g. RND von 24 Jahren aus, erhält man eine Korrekturgröße von rd. 48 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen incl. Baunebenkosten, dies entspricht einer altersbedingten Wertminderung von 52 % oder – **17.432 EUR**.

**Summe Sachwert
Carport/
Schuppengeb. (3)**

Demnach ergibt sich als Sachzeitwert des Carport/ Schuppengeb. (3):

Herstellungskosten der baulichen Anlage ges.	33.523 EUR
– Alterswertminderung ges.	– 17.432 EUR
≡ Sachwert der baulichen Anlage Carport/Schuppen:	16.091 EUR
Carport/ Schuppengeb. (3) gesamt:	16.091 EUR

3.2.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

Wie weiter vorne im Gutachten beschrieben, sind insbesondere folgende bauliche Außenanlagen vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Befestigter Vorplatz seitlich und rückseitig des Hauses
- Hangbefestigungen

Erfahrungssätze

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. **3 Prozent** des Sach(Zeit-)wertes der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwert der baulichen Außenanlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

Anwesen Kirchweg 1

Herstellungskosten der baulichen Anlagen: (812.544 (1) + 87.360 (2) + 33.523 (3))	933.427 EUR
– Alterswertminderung: (300.614 (1) + 32.323 (2) + 17.432 (3))	- 350.396 EUR
= Sach-(Zeit)wert der baulichen Anlagen aktuell: (511.903 (1) + 55.037 (2) + 16.091 (3))	583.031 EUR
x (üblicher) Erfahrungssatz 3 % hiervon:	17.491 EUR
= Sach-(Zeit)wert bauliche Außenanlagen ges.:	17.491 EUR

3.2.4 Sachwert und Marktanpassung, „boG“

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Die vorläufigen Gesamtsach(zeit)werte der Gebäude ohne den Wert von Grund und Boden des Grundstücks ergeben sich demnach wie folgt:

Anwesen Kirchweg 1

Sachwert alle bauliche Anlagen (1)(2)(3):	583.031 EUR
+ Sachwert bauliche Außenanlagen	17.491 EUR
= <u>Summe Sachwerte Gebäude:</u>	<u>600.522 EUR</u>

Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Sachwertfaktoren

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Derartige Faktoren werden vom zuständigen, Gemeinsamen Gutachterausschuss Waldshut-Tiengen OST bisher nicht ermittelt.

Marktanpassung

Aus Sicht des Sachverständigen ist der **Marktanpassungsfaktor aufgrund der schwachen Infrastruktur** in Gaiß derzeit in einer Größenordnung von etwa **x 0,9** für das Grundstück **Anwesen Kirchweg 1 in 79761 Waldshut-Tiengen (Gaiß)** zu sehen. Dies zur Würdigung der teils unklaren Genehmigungssituation wie auch der teilweise etwas schwierigen Mietsituation im Haus.

Das Bewertungsobjekt präsentiert sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem einerseits soliden, bauzeitentsprechenden Zustand der Bausubstanz, gleichzeitig sind teilweise erhebliche, Modernisierungs- und Instandhaltungsdefizite vor allem im Bereich des Wohnhauses und des Garagenanbaus erkennbar, die im folgenden Abschnitt „boG“, eine zusätzliche monetäre Berücksichtigung bei der Ermittlung des Verkehrswertes der hier bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfordern. Gleiches gilt für das bisher im Rahmen der Wertermittlung noch nicht berücksichtigte Gartenhaus aus Holz oberhalb des Wohnhauses

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale „boG“

Unter dem Oberbegriff „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ sind solche Gegebenheiten/ Eigenschaften der Bewertungsobjekte monetär zu berücksichtigen, die verfahrensbedingt vorliegend bisher nicht Eingang in diese Wertermittlung fanden, d.h. bisher nicht über die schematische Vorgehensweise beim Sachwertverfahren oder über Marktanpassungen aufgrund der allgemeinen Marktnachfrage-situation am Immobilienmarkt berücksichtigt wurden:

**Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale
„boG“ ff.**

Es sind als „boG“ wie nachstehend ausgeführt zu berücksichtigen:

Schäden Außenfassade/malermäßige Defizite Abschlag:	-25.000 EUR
Nicht mehr zeitgemäße Anmutung Bäder pauschal:	- 50.000 EUR
Abgewohnter/ abgenutzter Innenausbau, pauschal:	- 50.000 EUR
Schadhafte Dachflächenfenster pauschal:	- 5.000 EUR
Abschlag aufsteigend. Feuchtigkeit Treppenhaus pauschal:	-5.000 EUR
Zuschlag für Gartenhaus oberhalb Wohnhaus pauschal:	+2.000 EUR
Instandhaltungsdefizite Haustechnik:	- 15.000 EUR
Saldo“boG“:	148.000 EUR

**Herleitung
(Markt- und
objektspezifisch
angepasster Sachwert)**

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens inklusive Grundstück ergibt sich daher nach Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors sowie besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale „boG“ wie folgt:

Kirchweg 1 in Waldshut-Tiengen (Flst. Nr. 2003)

Sachwert:	600.522 EUR
+ Grundstückswert:	201.160 EUR
= Zwischensumme 1:	801.682 EUR
x Sachwertfaktor/ Marktanpassungsfaktor	x 0,90
= Zwischensumme 2:	721.514 EUR
Berücksichtigung bes. objektsp. Grdst-merkmale (s.o.):	- 148.000 EUR
Ergebnis Sachwertverfahren:	573.514 EUR

**Ergebnis markt- und
objektspezifisch
angepasster Sachwert**

3.3 Ertragswert

Vorgehensweise
(vgl. hierzu auch Abs.
3. Verfahrenswahl)

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

**Anmerkung zum
Vervielfältiger**

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Gebäudereinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Gebäudereinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu.

Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Gebäudereinertrag am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Vervielfältiger multipliziert.

Mit dem Vervielfältiger, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt.

3.3.1 Rohertrag

Anmerkungen zur angesetzten Miete

Aufgrund des nicht vorhandenen Mietspiegels für die Stadt Waldshut-Tiengen und seine Stadt- bzw. Ortsteile werden sachverständigerseits unter Berücksichtigung von Lage und Ausstattungsstandard des Anwesens, sowohl eigene Erfahrungswerte wie auch Informationen von einschlägigen Marktdatenportalen wie hier On-Geo (vgl. hierzu auch Anlage 8, 8a S. 64 ff.) eingebracht.

Auf der Grundlage der oben genannten Informationen wie auch eigener Erfahrungswerte betreffend ortsübliche Wohnungsmieten in ähnlichen Bewertungssituationen, ergeben sich folgende Roherträge:

Ergebnisse

Anwesen Kirchweg 1

Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im DG (1)

Wohnfläche gesamt:	297 qm x 8,- EUR	2.376 EUR/Monat
= monatlicher Rohertrag Wohnen ges.:		2.376 EUR/Monat
x 12 Monate		
= jährlicher Rohertrag Wohnen:		28.512 EUR/Jahr

Garagenanbau mit 2 Einstellplätzen (2)

2 Garagenstellplätze pauschal:	120 EUR/Monat
= monatlicher Rohertrag Garage ges.:	120 EUR/Monat
x 12 Monate	
= jährlicher Rohertrag Garagenanbau (2)	1.440 EUR/Jahr

Schuppen/ Carport (3)

Schuppen/Carport pauschal:	80 EUR/Monat
= monatlicher Rohertrag Schuppen/ Carport ges.:	80 EUR/Monat
x 12 Monate	
= jährlicher Rohertrag Schuppen/Carport (3):	960 EUR/Jahr

Su. jährl. Rohertrag Wohnh., Garage u. Schup. (1)(2)(3): 30.912 EUR

3.3.2 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung

Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Bewirtschaftungskosten Im vorliegenden Fall werden insgesamt Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnisse) wie folgt unterstellt:

Anwesen Kirchweg 1

Wohnhaus (1) mit Garagenanbau (2) und Carport/ Schuppen (3)

Summe fiktiv erzielbare Bruttokaltmiete im Jahr: 30.912 EUR

Die Bandbreite der üblichen Bewirtschaftungskosten bewegt sich erfahrungsgemäß beim vorliegenden Immobilientyp in einer Bandbreite von 18 - 30 %

Für das Wohnhaus (1) mit Garagenanbau (2) und Schuppen (3) werden vom SV im vorliegenden Bewertungsauftrag Bewirtschaftungskosten von pauschal 20 %, somit insgesamt 6.182 EUR festgesetzt.

3.3.3 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 Abs. 3 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Für Ein- bis Zweifamilienwohnhausgrundstücke mit maximal 3 Wohnungen sind lt. IVD 1/2024 (siehe Anlage 9, S. 66) demnach Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 1,5 – 4,5 % üblich.

Quelle	Kategorie	Liegenschafts- zinssatz
IVD Deutschland, Kennzahlen für Immobilienfachverständige, Stand I/2024 vgl. hierzu auch Anlage 9, S. 66	Ein- bis Zweifamilienwohnhaus bis maximal 3 Fam-Haus	2,5 %- festgesetzt durch SV: 2,5 %

Bandbreiten

Auf der Grundlage der oben genannten Bandbreite erscheinen aus Sicht des Unterzeichners im vorliegenden Bewertungsauftrag ein Liegenschaftszinssatz von **2,5 Prozent** für das Wohnhausgrundstück mit Garagenanbau und Schuppengebäude sachgerecht.

3.3.4 Restnutzungsdauer

Übliche Vorgehensweise

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Besonderheit im vorliegenden Fall

Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer mittels der zuvor beschriebenen Differenzbildung kann in der Regel nur bei neueren Gebäuden angewendet werden. Im vorliegenden Bewertungsauftrag ist die verbleibende Restnutzungsdauer hingegen aufgrund des allgemeinen Zustandes der Bausubstanz qualifiziert zu schätzen.

Schätzung der Restnutzungsdauer

Anwesen Kirchweg 1

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit Garagenanbau analog zur Vorgehensweise beim Sachwertverfahren auf fiktiv noch verbleibend 50 Jahre bei Wohnhaus und Garagenanbau (1)(2), sowie auf 24 Jahre beim Carport (3) geschätzt.

(vgl. hierzu auch die Ausführungen unter 3.2.2 auf S. 20 ff. des vorliegenden Gutachtens)

3.3.5 Ergebnis der Ertragswertermittlung

Berechnung

Anwesen Kirchweg 1

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen, wie folgt:

Wohnhaus mit Garagenanbau

Rohertrag	30.912 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	- 6.182 EUR/Jahr
= Reinertrag	24.730 EUR/Jahr
- Bodenwertverzinsung (2,5 % v. 201.160 EUR)	- 5.029 EUR/Jahr
= Reinertrag (~fiktive Nettokaltmiete)	19.701 EUR/Jahr
x Vervielfältiger (2,5 %, RND 50 J)	x 28.36
= Gebäudeertrag	558.720 EUR
+ Bodenwert	201.160 EUR
= Vorläufiger Ertragswert	759.880 EUR
abzügl. „bog“ (Herleitung vgl. S. 24)	- 148.000 EUR
= <u>ERTRAGSWERT Kirchweg 1 gesamt:</u>	611.880 EUR

4 Verkehrswert

Verkehrswerte

Da Objekte wie das Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss und Garagenanbau mit Dachterrasse sowie Schuppengebäude nahebei „Kirchweg 1 in 79761 Waldshut-Tiengen – Waldkirch, OT Gaiß aufgrund ihrer Dimension und Struktur regelmäßig sowohl unter Eigennutzungsaspekten wie auch unter Ertragsgesichtspunkten erworben werden, war bei der Verkehrswertermittlung sachverständigerseits ein Mix aus den Ergebnissen der beiden hier angewandten Wertermittlungsverfahren als Verkehrswert festzusetzen.

Auf der Grundlage vorstehender Ausführungen und Kalkulationen ergibt sich als gerundeter Verkehrswert für das Objekt Kirchweg 1, bestehend aus dem Flurstück 2003 der Gemarkung Waldkirch (Gaiß) von 79761 Waldshut-Tiengen, hier als Mix aus Sach- und Ertragswertverfahren abgeleitet, demnach wie folgt:

Ergebnis Sachwertverfahren (S. 25): 573.514 EUR

Ergebnis Ertragswertverfahren (S. 31): 611.880 EUR

Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen gesamt: 595.000 EUR

Bonndorf, den 20.04.2026

Der Sachverständige, Dr. Martin Kaiser

5 Schlussbemerkung

Das Anwesen wurde am 15.01.2026 vom Sachverständigen persönlich im Beisein von Frau und Herrn als Miteigentümer umfassend besichtigt. Die beim Ortstermin gemachten Fotografien, wie auch freundlicherweise von Eigentümerseite überlassene Plan- und Bauunterlagen sind diesem Gutachten teilweise als Anlage beigefügt.

Die Bewertung wurde von mir persönlich nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.

Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber kann dennoch nur für Vorsatz und grobes Verschulden übernommen werden.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

Bonndorf, den 20.04.2026

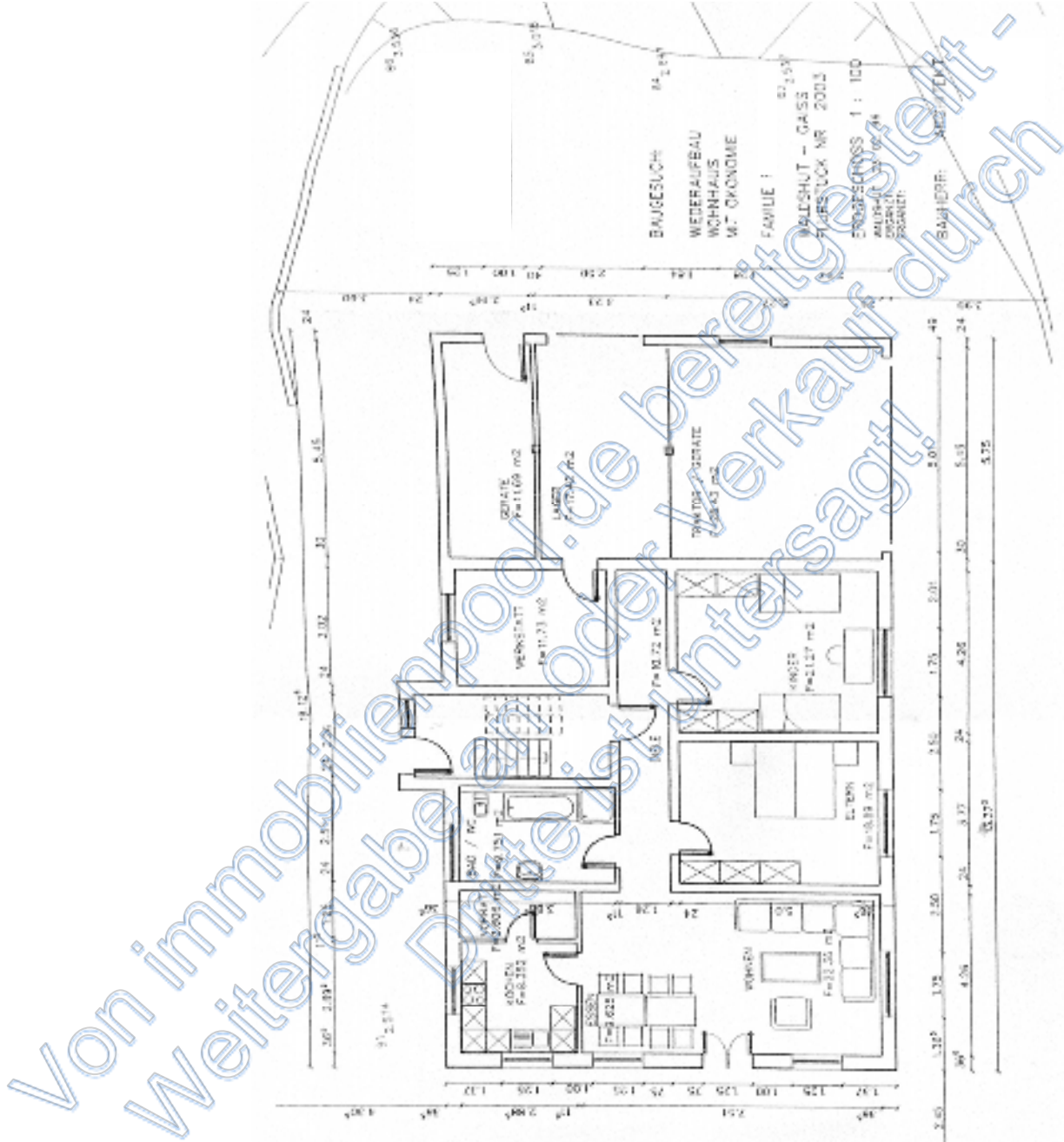
Der Sachverständige

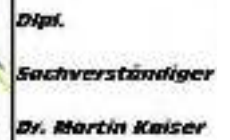
Dr. Martin Kaiser

6 Anlagen

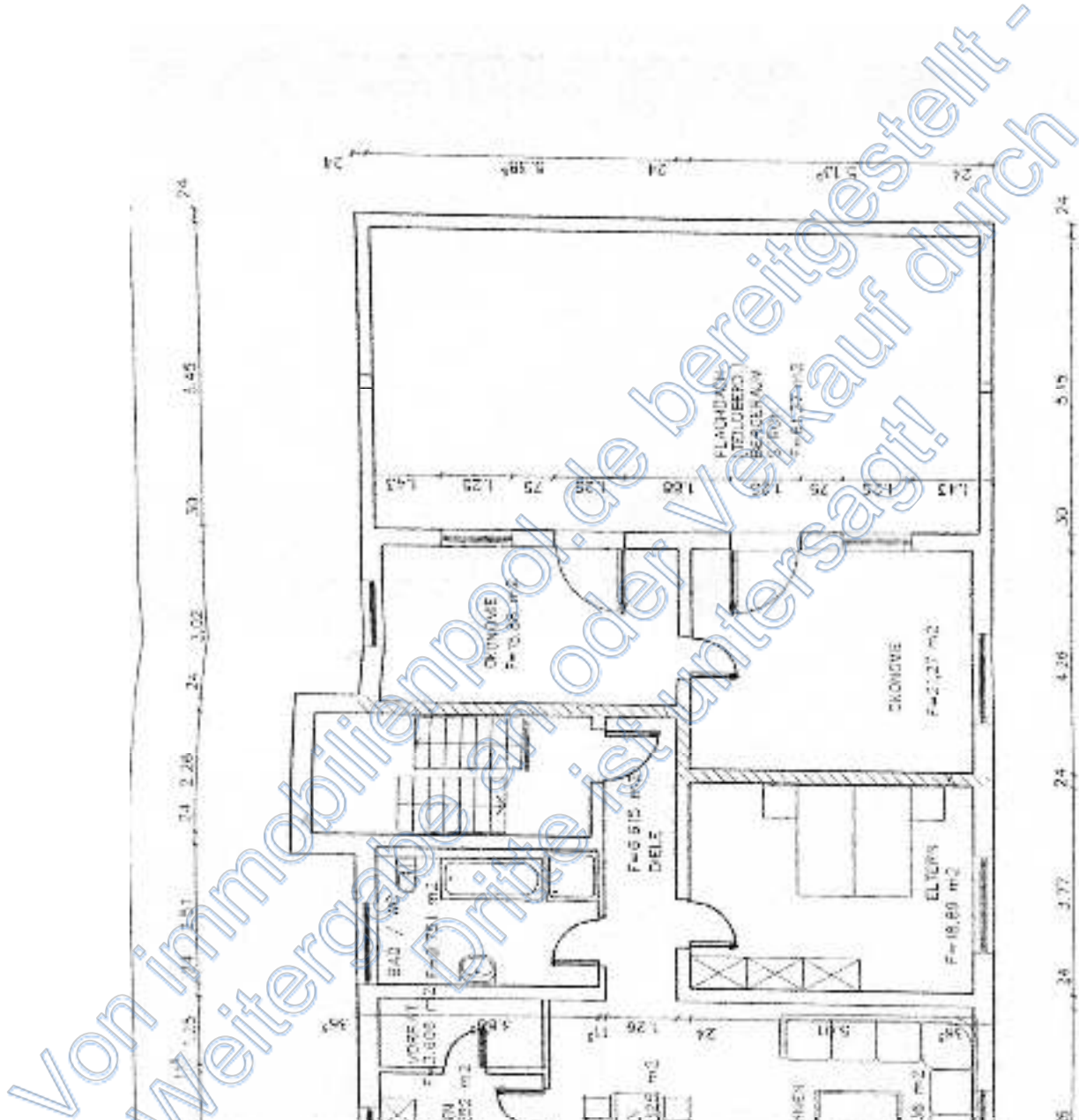
Anlage 1	Bauzeichnungen	35
Anlage 2	Fotos	48
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	56
Anlage 3a	Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)	57
Anlage 3b	Übersichts-Orthofoto Gemeindelage (Quelle: Geoportal BW)	58
Anlage 3c	Übersichts-Orthofoto Regionallage	59
Anlage 4	Baulasten	60
Anlage 5	Wohnflächenberechnung (überschlägig aus vorliegenden Bauzeichnungen)	61
Anlage 6	Energieausweis	62
Anlage 7	Auszug aus der amtlichen Bodenrichtwertkarte (Quelle: Boris BW)	63
Anlage 8, 8a	Vergleichskaufpreise (Quelle: Marktdatenportal On-GEO)	64
Anlage 9	Bewertungshilfen für Immobiliensachverständige (Quelle: IVD I/2024)	66
Anlage 10	Modellansätze z. Berücksicht. v. Modernisierungen (Quelle ImmowertV+A)	67

Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen Wohnhaus (1) mit Garagenanbau (2)
Grundriss EG





Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen Wohnhaus (1) mit Garagenanbau (2)
Grundriss 1. OG

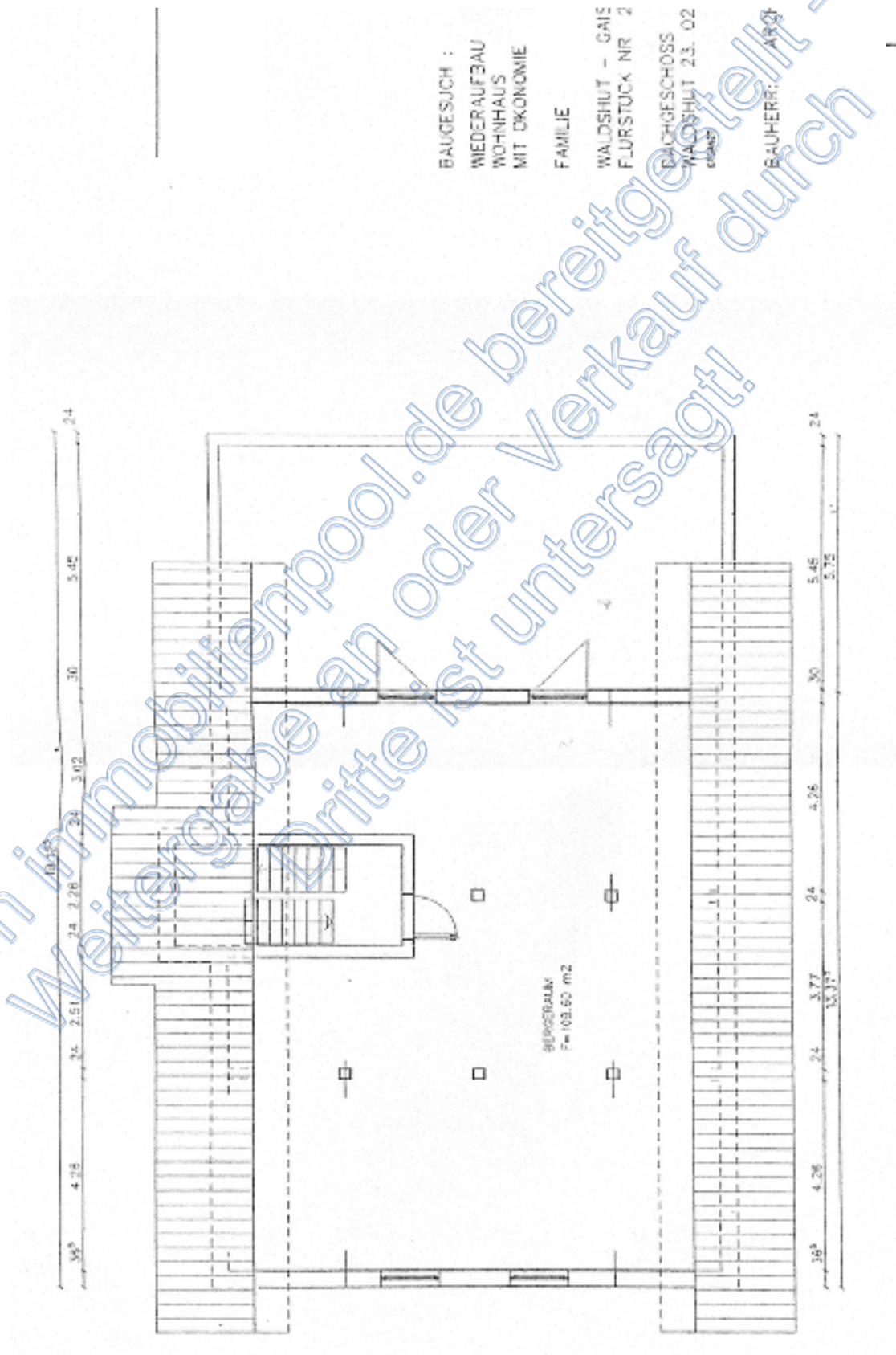




Dipl.
Sachverständiger
Dr. Martin Kaiser

Anlage 1 Bauzeichnungen

Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen Wohnhaus (1) mit Garagenanbau (2)
Grundriss 2. OG (DG)





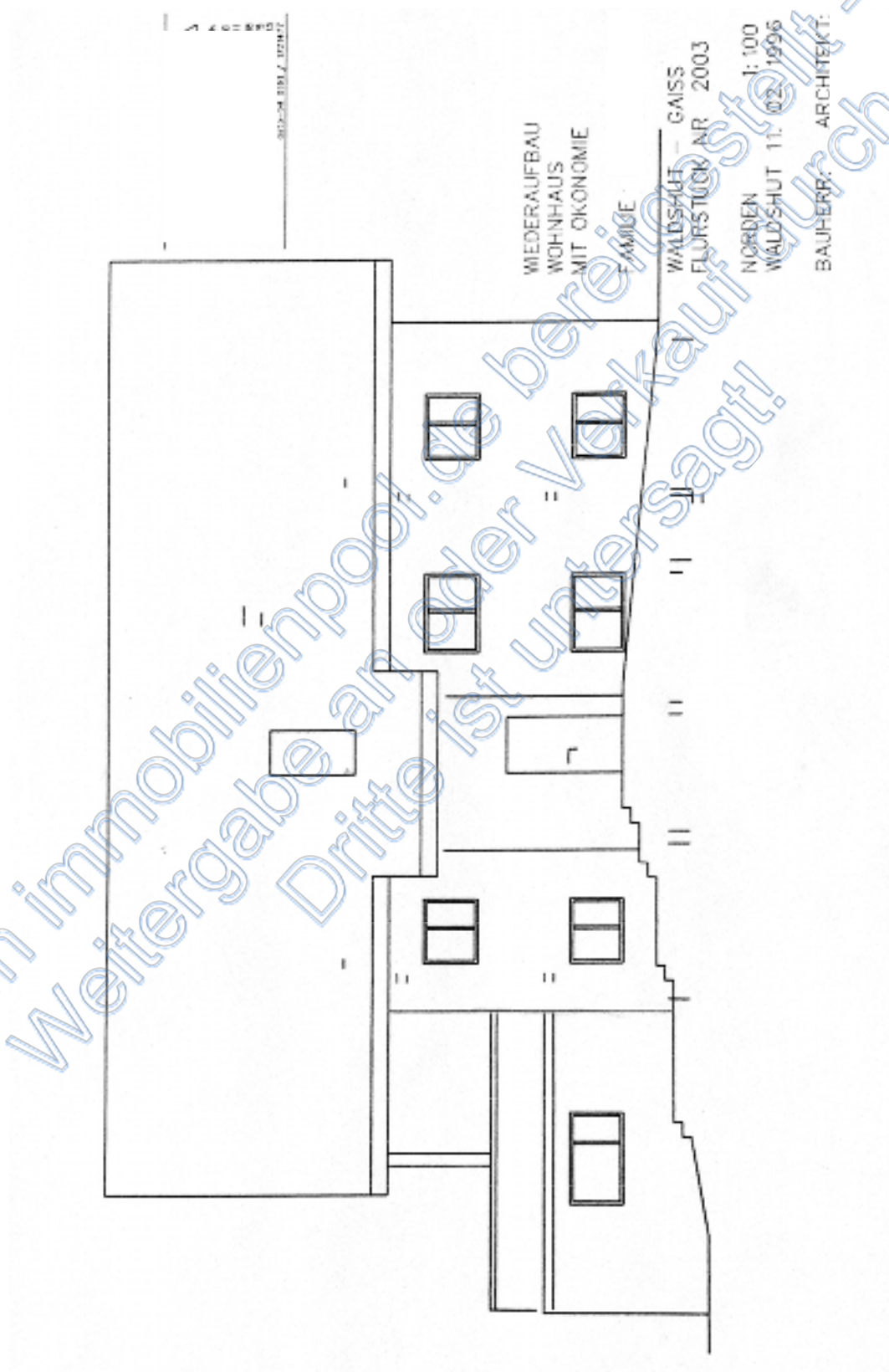
Dipl.

Sachverständiger

Dr. Martin Kaiser

Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen Anlage 1 Bauzeichnungen

Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen Wohnhaus (1) mit Garagenanbau (2)
Ansicht von Norden

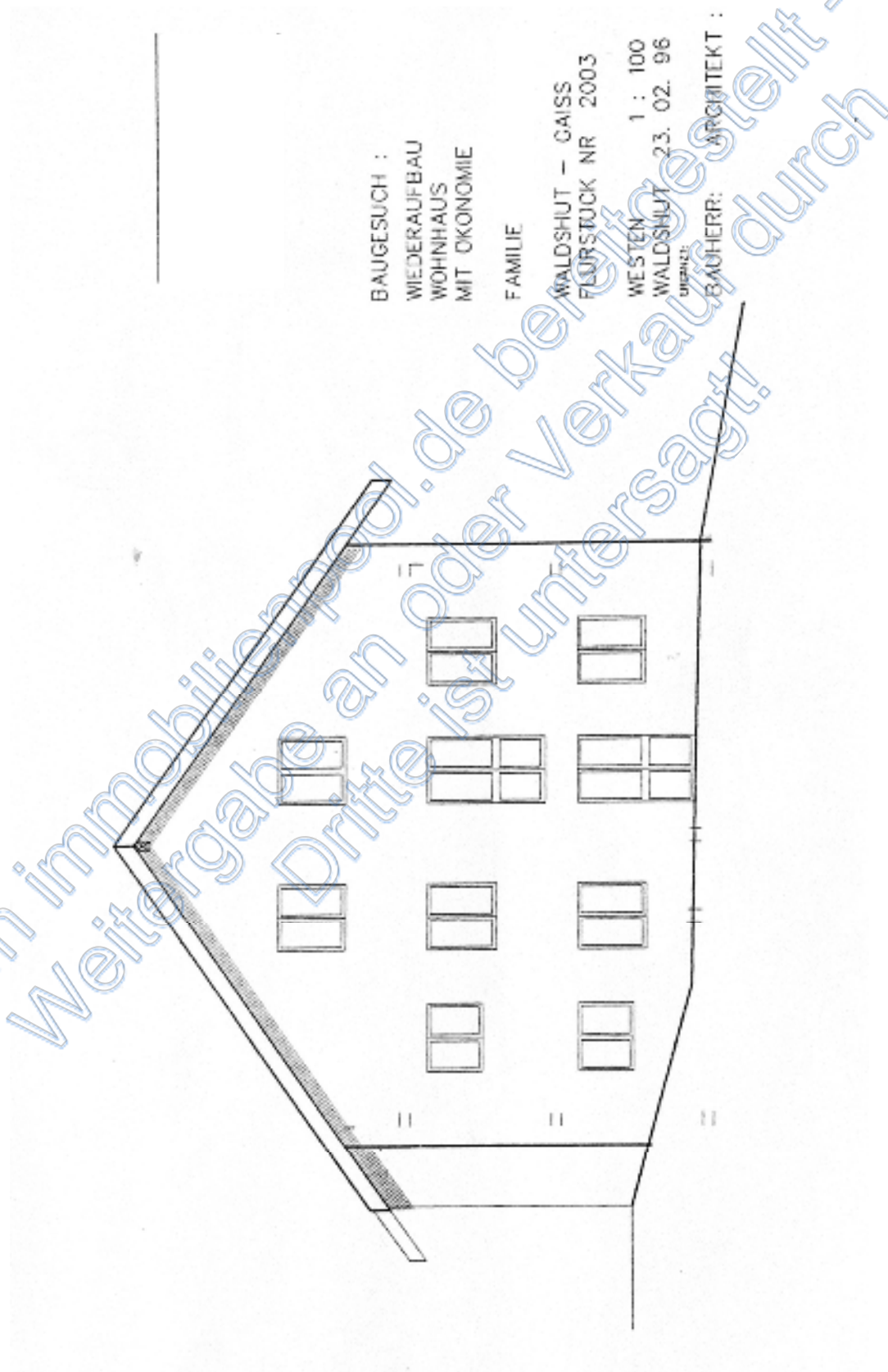




Dipl.
Sachverständiger
Dr. Martin Kaiser

Anlage 1 Bauzeichnungen

Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen Wohnhaus (1) mit Garagenanbau (2)
Ansicht von Westen

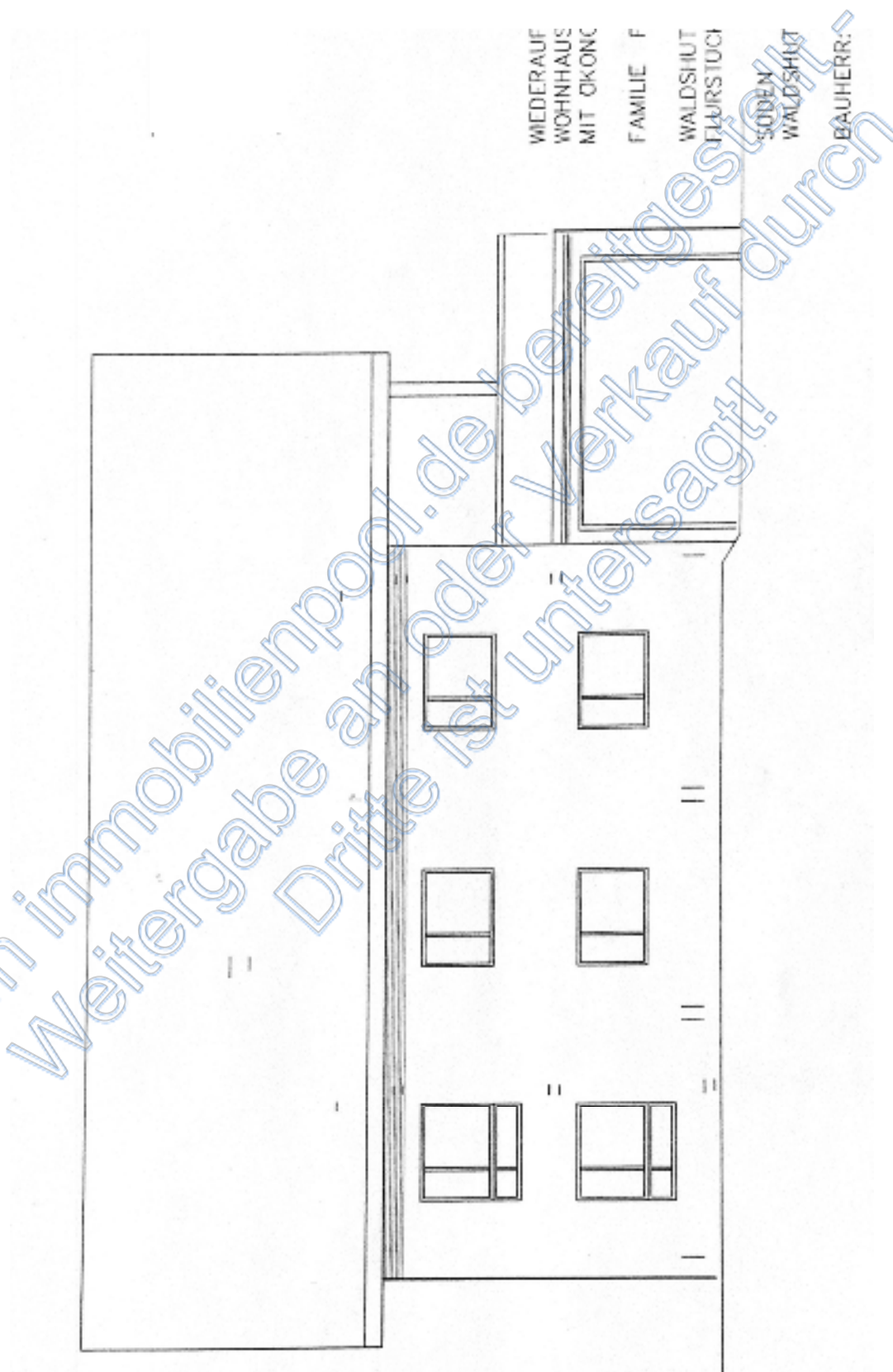




Dipl.
Sachverständiger
Dr. Martin Kaiser

Anlage 1 Bauzeichnungen

Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen Wohnhaus (1) mit Garagenanbau (2)
Ansicht von Süden





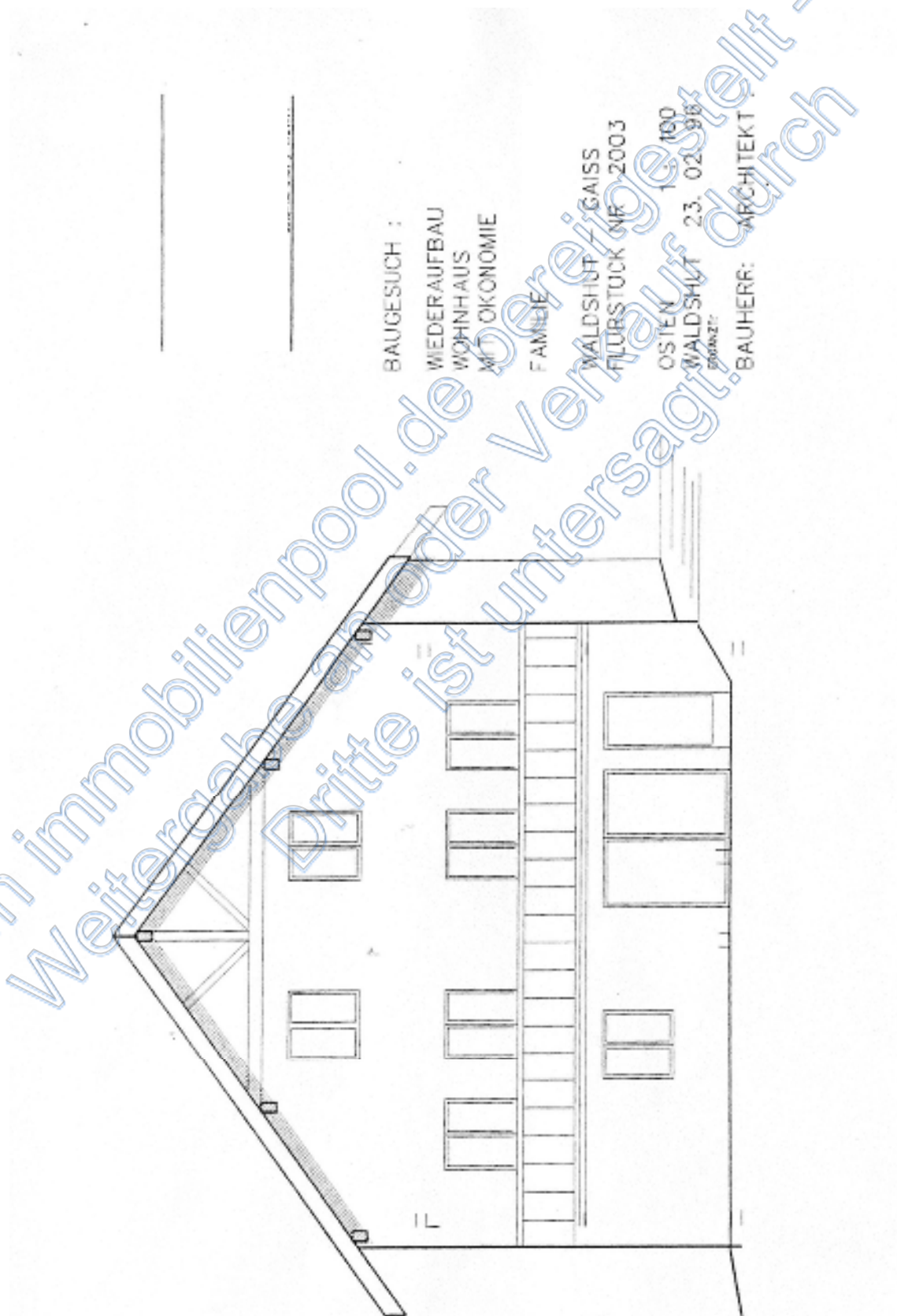
Dipl.

Sachverständiger

Dr. Martin Kaiser

Anlage 1 Bauzeichnungen

Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen Wohnhaus (1) mit Garagenanbau (2)
Ansicht von Osten



BAUGESUCH :

WIEDERAUFBAU

WOHNHAUS

MIT ÖKONOMIE

FAMILIE

WALDSHUT - GAISS

FILURSTUCK NR. 2003

OSTEN 100

WALDSHUT 23. 02. 98

ERWÄHNT

BAUHERR: ARCHITEKT :

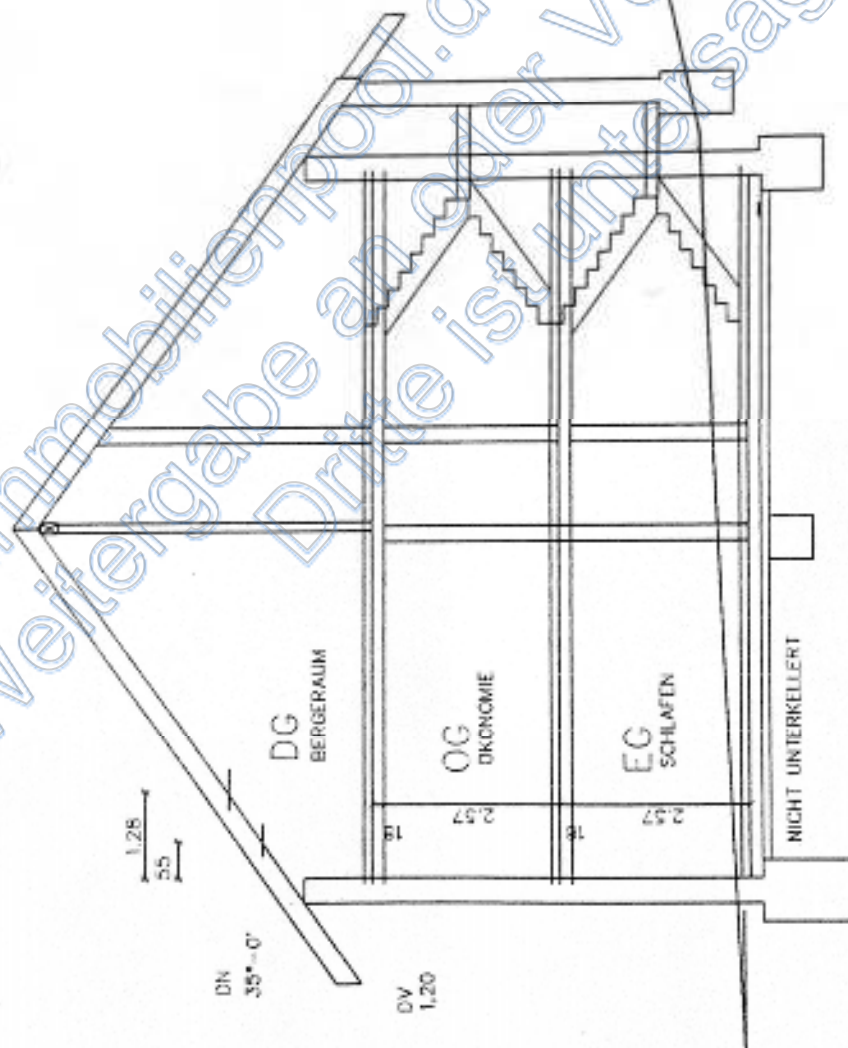


Dipl.
Sachverständiger
Dr. Martin Kaiser

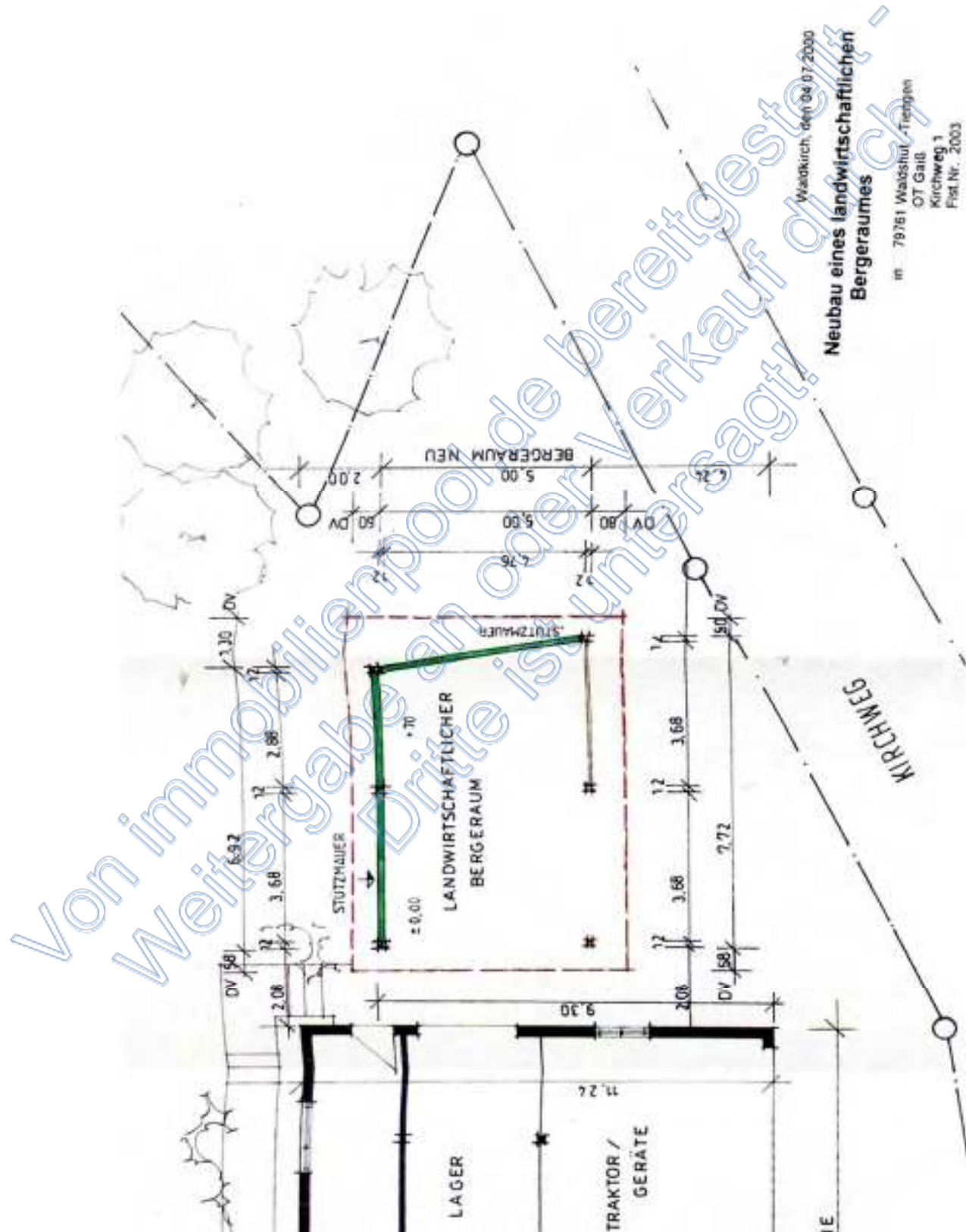
Anlage 1 Bauzeichnungen

Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen Wohnhaus (1) Schnitt

BAUGESUCH :
WIEDERAUFBAU
WOHNHAUS
MIT OKONOMIE
FAMILIE
WALDSHUT - GAISS
FLURSTÜCK NR 2003
SCHNITT 1 : 100
WALDSHUT 23. 02. 96
(PRÜFUNG)
BAUHERR: ARCHITEKT :



**Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen Carport (3) ehemals Bergeraum
Grundriss EG**

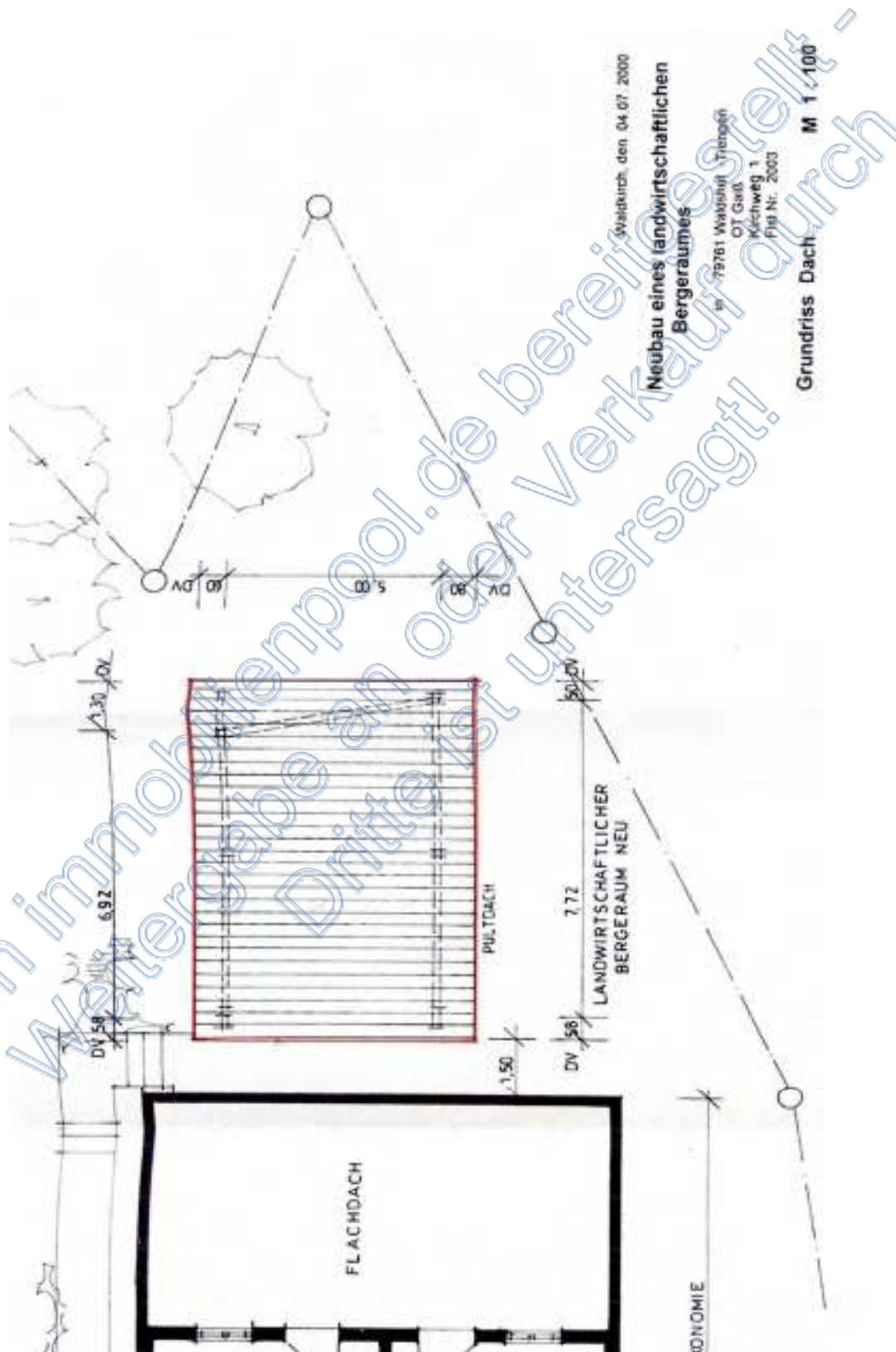




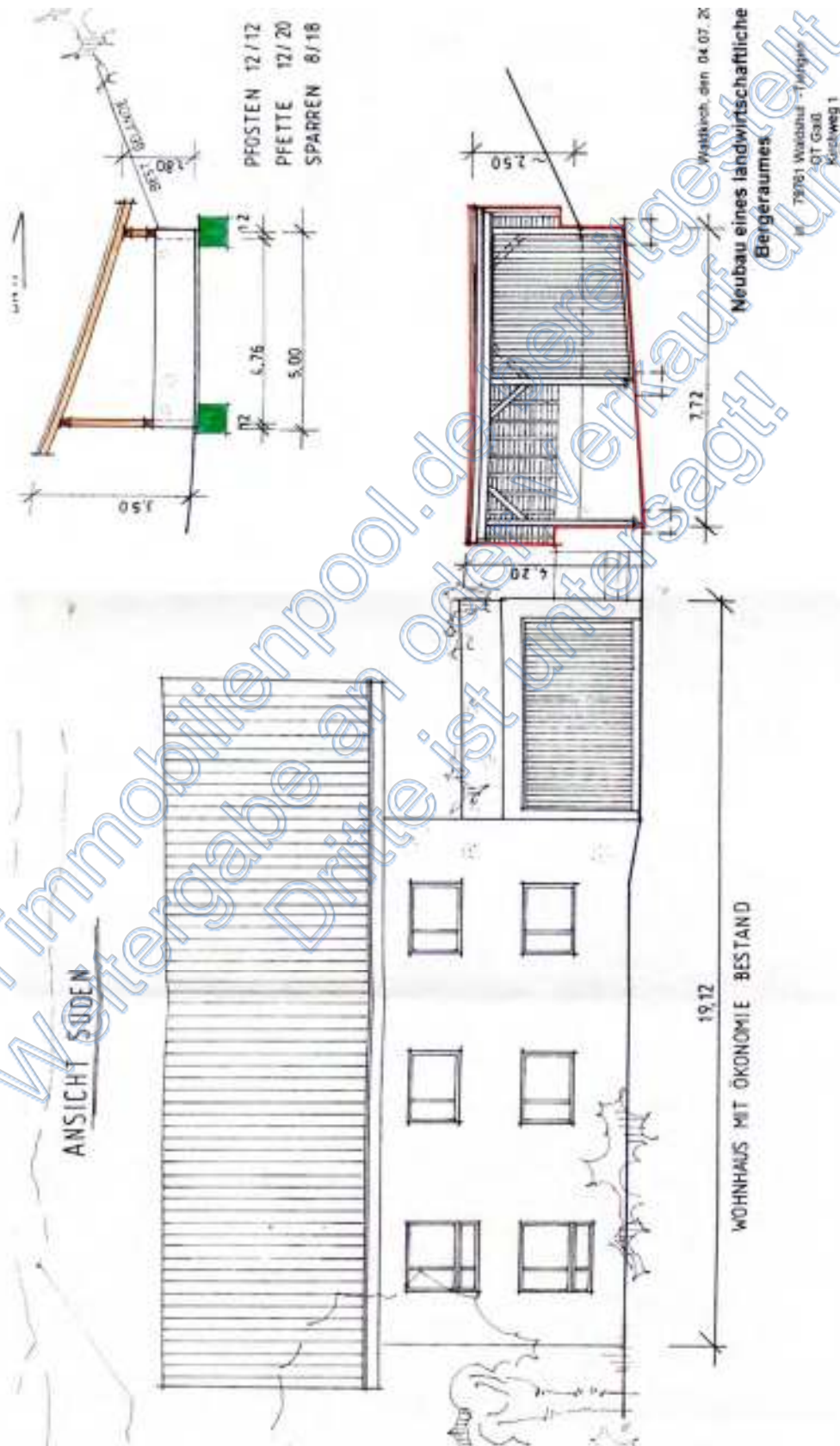
Dipl.
Sachverständiger
Dr. Martin Kaiser

Anlage 1 Bauzeichnungen

Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen Carport (3) ehemals Bergeraum
Grundriss Dach



Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen Carport (3) ehemals Bergeraum
Ansicht Süden





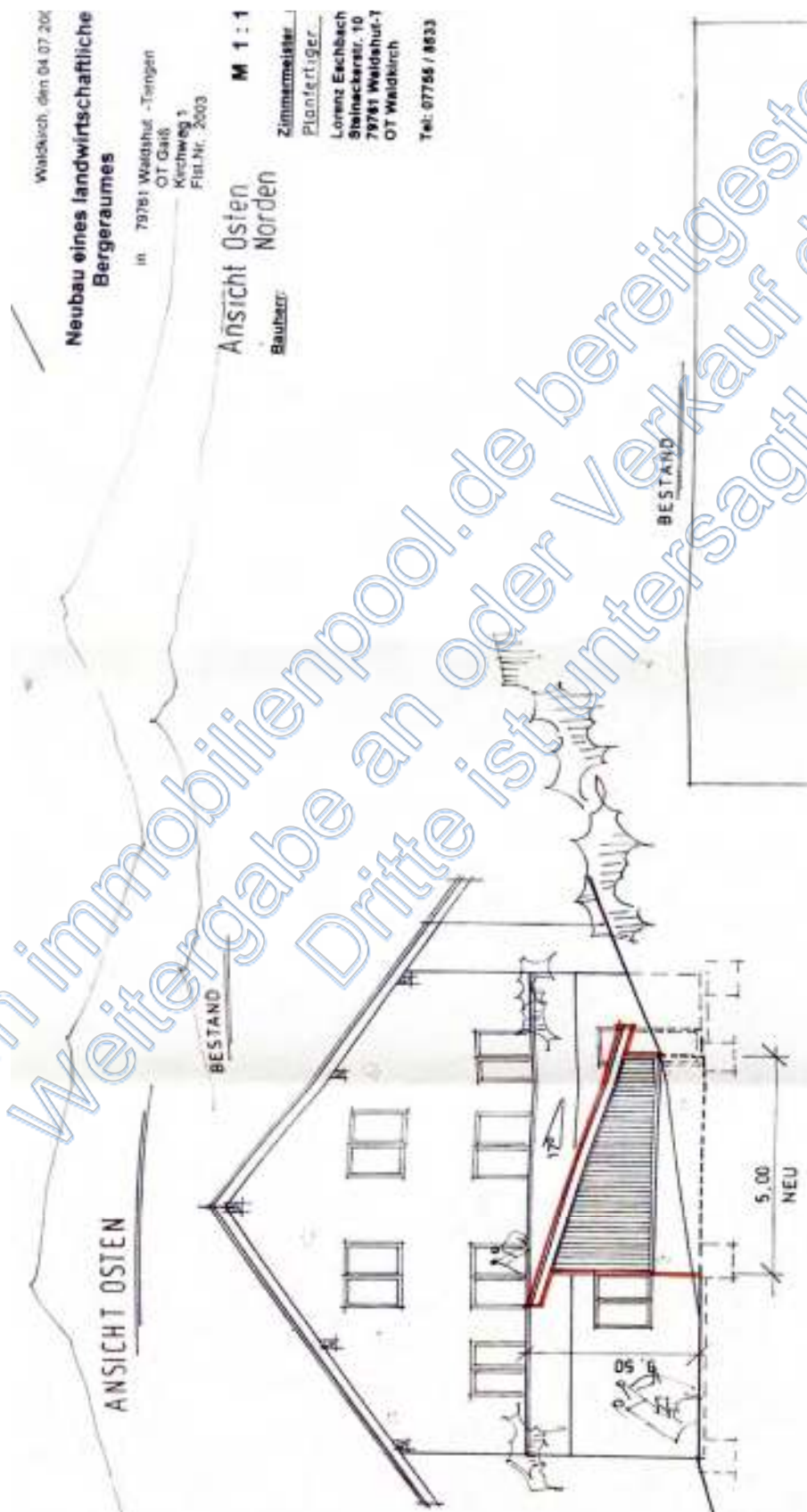
Dipl.

Sachverständiger

Dr. Martin Kaiser

Anlage 1 Bauzeichnungen

Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen Carport (3) ehemals Bergeraum
Ansicht Osten

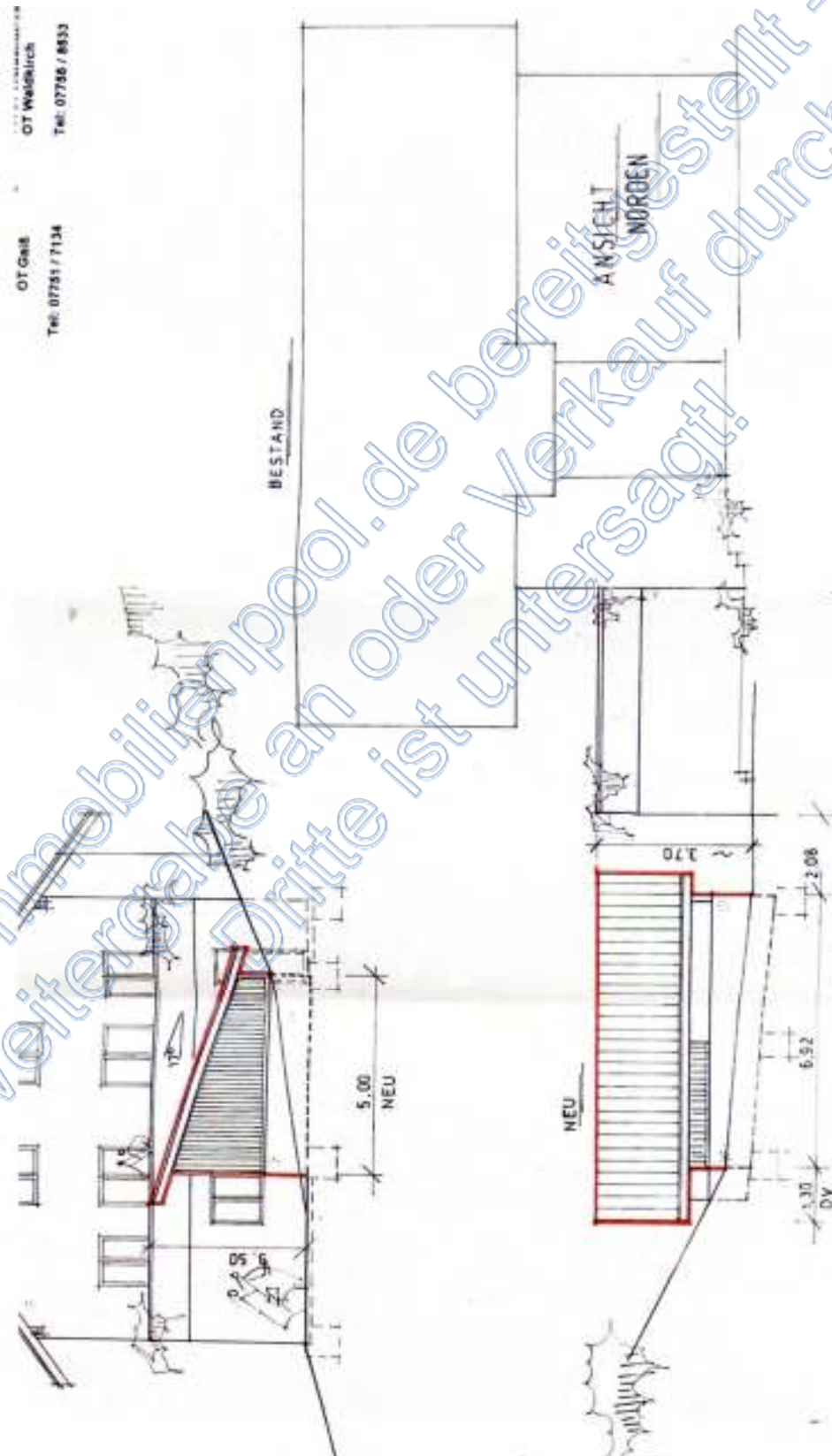




Dipl.
Sachverständiger
Dr. Martin Kaiser

Anlage 1 Bauzeichnungen

Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen Carport (3) ehemals Bergeraum
Ansicht Norden



Anlage 2 Fotos

Kirchweg 1,79761 Waldshut-Tiengen
Wohnhaus (1) mit Garagenanbau (2) sowie tlw. Carport (3) Außenansichten



Anlage 2 Fotos

Kirchweg 1,79761 Waldshut-Tiengen
Wohnhaus (1) mit Garagenanbau (2) Außenansichten



Anlage 2 Fotos

Kirchweg 1,79761 Waldshut-Tiengen

Detailansichten Schuppengebäude / Carport (3) Gartenhaus (4)



Anlage 2 Fotos

Kirchweg 1,79761 Waldshut-Tiengen
Wohnhaus (1) Wohnräume Innen EG (leerstehend)



Anlage 2 Fotos

Kirchweg 1,79761 Waldshut-Tiengen
Wohnhaus (1) Wohnräume Innen OG (eigengenutzt)



Anlage 2 Fotos

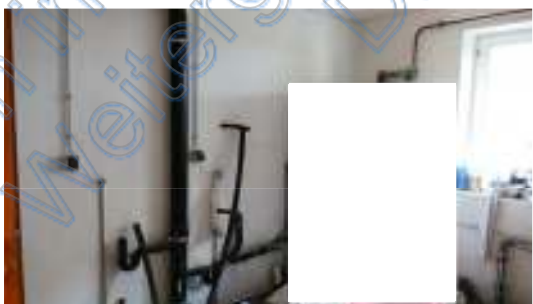
Kirchweg 1,79761 Waldshut-Tiengen

Wohnhaus (1) Dachgeschoss (Einliegerwohnung), teilweise Speicher



Anlage 2 Fotos

Kirchweg 1,79761 Waldshut-Tiengen
Wohnhaus (1) Treppenhaus, Haustechnik, Garage (2) Innen



Anlage 2 Fotos

Kirchweg 1, 79761 Waldshut-Tiengen

Wohnhaus (1)(2) Haustechnik, Waschküche, Abstellraum Garagenanbau Innen



Anlage 3 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (Lageplan)
(Baulichkeiten sind rot nummeriert)
(Wohnhaus(1) Garagenanbau m. Dachterrasse(2) Carport/Schupp.(3) Gartenhaus(4))

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

Anlage 3a Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)

(das Bewertungsobjekt wurde sachverständigerseits rot umrandet)

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

Anlage 3b Nichtamtl. Übers.-Orthofoto Gemeindelage (Quelle: Geoportal BW)

(die Lage des Bewertungsobjekt wurde sachverständigerseits rot umkreist)

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

Anlage 3c Nichtamtl. Übersichtskarte Regionallage (Quelle: Geoportal BW)

(die ungefähre Lage des Bewertungsobjekt wurde sachverständigerseits rot markiert)

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

Anlage 4 Baulasten

Es sind keine Baulasten vorhanden

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

Anlage 5

Wohnflächenberechnung lt. Architekt

Lag nicht vor

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

Anlage 6

Energieausweis

Dem Sachverständigen lag kein Energieausweis vor.

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

Anlage 7

Auszug aus der amtlichen Bodenrichtwertkarte BORIS BW Stand 01.01.2024

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



Dipl.
Sachverständiger
Dr. Martin Kaiser

Anlage 8

Vergleichskaufpreise (Quelle: ON-GEO)

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

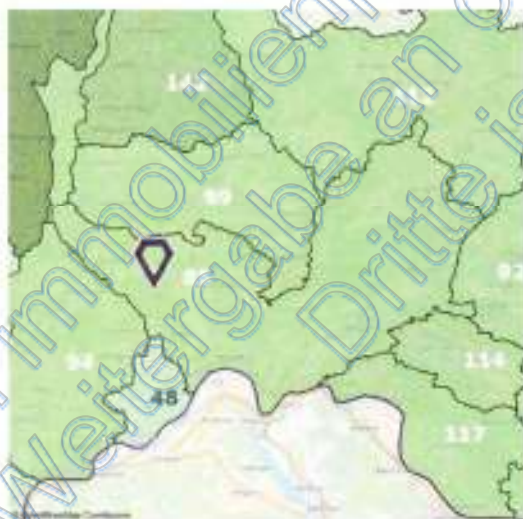
79761 Waldshut-Tiengen, Kirchweg 1



Geoport

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 79761				
Größe	Anzahl Angebote	Angebote Kaufpreis/ m²	Streuungs- Intervall (90%)	Gesuche Anzahl Gesuche
Alle Angebote	294	3.349 €	1.988 € - 5.083 €	219
<= 70 m² Wohnung	29 (9,9%)	3.376 €	2.500 € - 4.936 €	74 (33,8%)
> 70 - 120 m² Wohnung	58 (19,7%)	3.687 €	2.308 € - 5.381 €	87 (37,4%)
> 120 m² Wohnung	9 (3,1%)	3.925 €	2.800 € - 5.026 €	72 (32,9%)
<= 120 m² Haus	41 (13,9%)	3.879 €	2.520 € - 6.133 €	80 (36,5%)
> 120 m² Haus	157 (53,4%)	3.049 €	1.750 € - 4.508 €	113 (51,6%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 79761



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 85



Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 3327

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):





Dipl.
Sachverständiger
Dr. Martin Kaiser

Anlage 8a

Vergleichsmieten (Quelle: ON-GEO)

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

79761 Waldshut-Tiengen, Kirchweg 1



Geoport

Mietpreise: PLZ-Bezirk 79761				
Größe	Anzahl Angebote	Angebote Kaltmiete/ m ²	Streuungs- intervall (90%)	Gesuche Anzahl Gesuche
Alle Angebote	130	12,84 €	8,29 € - 24,37 €	449
<= 30 m ²	3 (2,3%)	13,23 €	11,54 € - 16,97 €	344 (76,6%)
>30 - 60 m ²	29 (22,3%)	16,04 €	8,84 € - 32,41 €	357 (79,5%)
>60 - 90 m ²	46 (35,4%)	12,29 €	6,67 € - 18,46 €	386 (86%)
>90 - 120 m ²	39 (30%)	11,73 €	8,16 € - 18,72 €	365 (81,3%)
>120 m ²	13 (10%)	10,88 €	7,88 € - 12,96 €	347 (77,3%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 79761



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 64



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 13,4

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04195996 vom 17.04.2026 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2026

Seite 2



Dipl.

Sachverständiger

Dr. Martin Kaiser

Anlage 9

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

Anlage 10

Modellansätze zur Berücksichtigung von Modernisierungen

(Quelle: ImmoWertV2021 sowie ImmoWertA)

hier: Auszug aus Anlage 2 ImmoWertV2021

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

Anlage 10 ff.

Modellansätze zur Berücksichtigung von Modernisierungen

(Quelle: ImmoWertV2021 sowie ImmoWertA)

hier: Auszug aus Anlage 2 ImmoWertV2021 ff.

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

Anlage 10 ff.

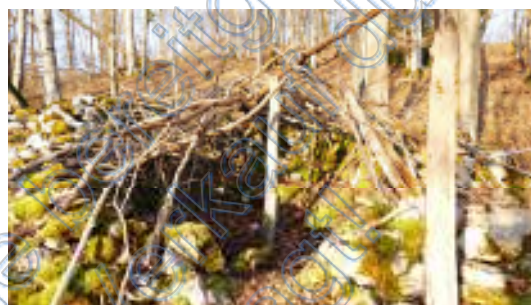
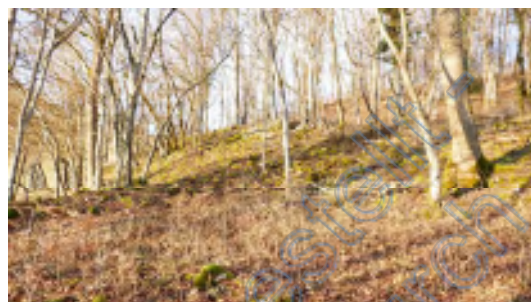
Modellansätze zur Berücksichtigung von Modernisierungen

(Quelle: ImmoWertV2021 sowie ImmoWertA)

hier: Auszug aus Anlage A ImmoWertA

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

Verkehrswertgutachten



Bewertungsobjekte:

Flist. Nr. 2630 „Im Kleinkelgle“ mit 14.723 qm
Landwirtschaftsfläche, Waldfläche,
belegen auf Gemarkung Waldkirch OT Gaiß
der Stadt Waldshut-Tiengen

Auftraggeber:

Amtsgericht Waldshut
-Vollstreckungsgericht -
Bismarckstraße 23
79761 Waldshut-Tiengen
Az: 1 K 51/25

Wertermittlungstichtag:

15.01.2026

Fertigstellung der Bewertung:

20.04.2026

Erstellt durch:

Sachverständigenbüro Dr. Martin Kaiser
Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten an der
Universität Freiburg (DIA), öbV Sachverständiger für Waldbewertungen (Reg.Präs. FR)
Auch: Zertifizierter Immobiliengutachter (DIA Zert/LS) nach DIN EN ISO IEC 17024
Büro: Schweizerstr. 6 79848 Bonndorf, fon 0(+49)7703-7556 mobil 0(+49)1714819040
email: ziegelhuetten@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Auftraggeber und Problemstellung	3
II.	Wichtige Begriffe zur Verkehrswertermittlung von Landwirtschafts- und Waldgrundstücken	3
III.	Datengrundlagen	3
IV.	Das Bewertungsobjekt	4
IVa	Bewertungsgrundlagen	5
V.	Bestand und Eigentumsverhältnisse gemäß Grundbuch	6
VI.	Grundstückswertermittlung	7
VII.	Verkehrswert	9
VII	Schlussbemerkung	10
Anlage 1 Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)		11
Anlage 1a Nichtamtliches Orthofoto Ortslage (Quelle: Geoportal BW)		12
Anlage 1b Nichtamtliche Übersichtskarte Ortslage (Quelle: Geoportal BW)		13
Anlage 1c Nichtamtliche Übersichtskarte Regionallage (Quelle: Geoportal BW)		14
Anlage 1d Auszug aus dem amtl. Liegenschaftskataster, hier: Nutzungsarten und Bodenschätzung		15
Anlage 2c Herleitung der Bestandeswerte nach Baumarten und –altern		16
Anlage 3 Lichtbilder		18
Anlage 4 Biotop- und Schutzgebietsübersichtskarten (Quelle: LUBW)		20

I.) Auftraggeber und Problemstellung

Für ein land- und forstwirtschaftlich genutztes Flurstück, belegen auf der Gemarkung Waldkirch im Ortsteil Gaiß von Waldshut-Tiengen, ist im Auftrag des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen - Vollstreckungsgericht - gemäß Beschluss vom 27.10.2025 (1 K 51/25) ein Sachverständigengutachten zur Vorbereitung der Festsetzungen gem. § 74a ZVG zu erstellen.

II.) Wichtige Begriffe zur Verkehrswertermittlung

II.a) Definition des Verkehrswertes (§ 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.

III.) Datengrundlagen

Bei der Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden folgende Unterlagen berücksichtigt. Weitere eventuell wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers/ Auftraggebers ergeben, bleiben unberücksichtigt.

Bezeichnung

Quelle

Grundbuchstand

Das entsprechende Grundbuch wurde vom Sachverständigen in Form einer beglaubigten Grundbuchabschrift vom 01.09.2025 festgestellt.

Luftbilder/Orthofotos

Soweit verwendet, wurden diese dem Geoportal des Landes Baden-Württemberg entnommen.

Bodenwerte

In Anlehnung an entsprechende Preisauskünfte, seitens des Bodenrichtwertportals der gemeinsamen Gutachterausschüsse des Landes Baden-Württemberg, Auskünften des Landratsamtes Waldshut, Abteilung Landwirtschaft, sowie auch unter Einbeziehung eigener guter Marktkennntnisse festgesetzt.

Die Grundstücksansprache wie auch im Falle von Wald eine qualifizierte Bestandesausscheidung wurden nach den Grundsätzen der ImmoWertV2021 sowie des § 2 LWaldG am 15.01.2026 durchgeführt. Für das vorliegende Gutachten wurde hierzu das maßgebliche Flurstück vom Sachverständigen persönlich aufgesucht und der Verlauf der Flurstücksgrenzen in der Natur überschlägig festgestellt. Vor Ort wurden sodann die wertrelevanten Bodenparameter wie Exposition, Hangneigung, Geländemorphologie, Wasserhaushaltssituation sowie die Nährstoffverfügbarkeit ermittelt, sowie die jeweiligen Bestandesparameter wie vorkommende Baumarten, Alter, Wüchsigkeit, Holzqualität sowie die Vitalität der Waldbestockung ermittelt.

IV.) Das Bewertungsobjekt

Das im vorliegenden Gutachten bewertungsgegenständliche Flurstück stellt eine ausschließlich land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Das Flurstück befindet sich auf der Gemarkung des Stadtteils Waldkirch von Waldshut-Tiengen im Ortsteil Gaiß.

Landwirtschafts- und Waldflächen weichen in ihrer Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation, wie auch im Falle von Wald bezüglich der vorkommenden Baumarten, Baumalter wie auch ihrer Holzbevorratung zumeist deutlich voneinander ab.

Die Verkehrswertermittlung wurde daher wie gemeinhin üblich einzelflurstücksweise durchgeführt.

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

IV.a) Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung von Waldflächen oder mit Wald/ Gehölz bestockten Flächen erfolgt i.d.R. auf Grundlage der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000) sowie im Falle landwirtschaftlich genutzter Grundstücke auf Basis der allgemeinen Wertermittlungsrichtlinie WertR2006. Hierin sind unter anderen die für die Herleitung der Bestandeswerte anzuwendenden Verfahren und Maßgaben im Einzelnen festgelegt. Der Waldwert ist demnach als Summe von Boden- und Bestandeswert aufzufassen.

Der Wert von Landwirtschaftsflächen wird in der Regel als reiner Bodenwert ohne Anbau/ Bewuchs ermittelt.

Der Verkehrswert wird demnach durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Wald- bzw. Landwirtschaftsfläche ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für die Herleitung der Bestandeswerte werden als Mittelwert die durchschnittlichen Orientierungspreise für Eiche und Buntlaubholz der Forst Baden-Württemberg sowie für alle anderen Baumarten die mittleren Holzerlöse der Landkreise Hochschwarzwald, Villingen-Schwenningen sowie Waldshut-Tiengen aus den Forstwirtschaftsjahren 2021 - 2025 zugrunde gelegt.

Die Güte- und Stärkesortierung erfolgten nach der Sortenertragstafel von Schöpfer / Dauber und wurde dem konkreten Qualitätsniveau der Bestände angepasst.

Der Bewertung liegt, –wie inzwischen gemeinhin üblich-, beim zu berücksichtigenden Holzernteaufwand eine Prämienlohnkostenkalkulation zugrunde.

Zur Kalkulation der Bestandeswerte wurden folgende Holzdurchschnittserlöse zugrunde gelegt:

Region Südschwarzwald

Mittelwert: 2021-2025 [in €/Fm;Rm;to]

	A	B	C	D	IL	IS	Kultur-
	in €/Fm	in €/Fm	in €/Fm	in €/Fm	in €/Fm	in €/Fm	kosten [€]
Ahorn	234	375	107		60	60	6.300
Birke	130	110	70		60	60	2.600
Buche		110	63	45	70	70	6.700
Douglasie		82	65	30		25	3.800
Eiche	260	440	190		60	60	9.000
Erle	180	170	75		60	60	5.700
Esche	150	175	105		60	60	6.300
Fichte	128	48-97	30-67	30-52	24-45	20-30	3.600
Hainbuche	110	130	85		60	60	6.700
Kiefer		58	58	58		25	4.600
Kirsche	330	330	140		60	60	6.300
Lärche		105	75	30		25	4.200
Pappel	60	67	45		30	30	3.200
Robinie	150	155	105		60	60	3.200
Tanne		65-96	39-72	26-75	24-45	20-30	6.300
Ulme	120	190	105		60	60	6.700
Roteiche	160-320	72-230	65-110		60	60	6.300

V.) Bestand und Eigentumsverhältnisse gemäß Grundbuch

Grundbuch

Das entsprechende Grundbuchblatt Nr. 37 des Amtsgerichts Villingen-Schwenningen, geführt für die Stadt Waldshut-Tiengen für den dortigen Grundbuchbezirk Waldkirch wurde vom Sachverständigen anhand einer beglaubigten Grundbuchabschrift vom 01.09.2025, diese überlassen von Auftraggeberseite, festgestellt.

Grundbuch Nr. 37

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 6

Flst. Nr. 2630, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche „Im Kleinkelgle“ mit 14.723 m²

Erste Abteilung/ Eigentümer

Lfd.Nr.2

1	geb.am
2	geb. am
3	geb. am
4	geb. am
5	geb. am
6	geb. am
7	geb. geb. am
8	geb. am
9	geb. am
-2.1 bis 2.9 in Erbengemeinschaft-	

Zweite Abteilung/ Lasten und Beschränkungen

Betreffend Lfd. Nr. 6 (Flst. Nr. 2630)

Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung** der **Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 19.08.2025

(1K 51/ 25).

Eingetragen (VSW O22/ 662/ 2025) am 01.09.2025

VI. Grundstückswertermittlung

VI.a) Allgemeines

Nach Ziffer 3.1 der WertR 2000 ist der Grundstückswert grundsätzlich im Wege der Einzelwertermittlung herzuleiten. Hierbei werden im Falle von Waldgrundstücken gesonderte Wertermittlungen für den Waldbestand (siehe Anlage) und für den Waldboden durchgeführt.

VI.b) Bodenverkehrswerte

Lt. Bodenrichtwertportal der Gemeinsamen Gutachterausschüsse in Baden Württemberg (BORIS BW) liegt der Bodenrichtwert für Waldboden (zuletzt festgestellt zum 01.01.2025) im Landkreis Waldshut bei durchschnittlich 0,35 EUR/ qm. Für Grünland liegt er in diesem Bereich bei 0,80 EUR/ qm. Auch im vorliegenden Bewertungsauftrag werden die dort genannten Bodenrichtwerte daher zunächst unverändert übernommen, jedoch anschließend unter Berücksichtigung von Flurstückszuschnitt, Geländemorphologie, Erschließungssituation, der gegebenen Bodengüte der Wasser- und Nährstoffversorgung am Standort, aber auch dem Vorliegen von Bewirtschaftungseinschränkungen infolge einer evtl. gegebenen Lage in Schutzgebieten oder des Vorhandenseins von Biotopen u.a. sofern aus Sicht des Sachverständigen erforderlich, noch jeweils über entsprechende Zu- oder Abschläge als sogenannte „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ an die individuellen Flurstücksverhältnisse angepasst.

Schlussendlich ist zudem ggfs. noch eine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen, falls der Sachverständige aufgrund eigener Marktkennntnis eine solche für geboten hält.

VI.c) Rentierungswert (nur Waldflächen betreffend)

Aufgrund des geringen Flächenumfangs des hier zu bewertenden Waldflächenanteils kann die Festsetzung eines Waldrentierungswertes und eine entsprechende Berücksichtigung unterbleiben.

VI.d) Waldbestandeswert (nur Waldflächen betreffend)

Für Bestände des Altersklassenwaldes, welche die Umtriebszeit erreicht oder überschritten haben, wird als Bestandeswert der Abtriebswert ermittelt. Für jüngere Waldbestände des Altersklassenwaldes wird der Bestandeswert hingegen nach dem Alterswertfaktorenverfahren festgestellt. Im Falle dass der Abtriebswert größer als der nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelte Wert ausfällt, wurde als Bestandeswert der Abtriebswert angesetzt.

Standorts- und Wuchsverhältnisse

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind lehmige Sande, die in Verbindung mit der am Standort vorkommenden, tendenziell als „mäßig trocken“ einzustufenden Wasserhaushaltssituation, eine mäßige bis durchschnittliche land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit des Flurstücks ermöglichen.

Bestandesbeschreibung und Zustand der Landwirtschafts-/ Waldfläche

Es handelt sich um eine teils schwach, teils stärker geneigte und bewegte Landwirtschaftsfläche mit einzelnen Obstbäumen sowie einem kleinen Feldgehölz-Streifen im Nordwesten, sowie einem geschlossen stehenden, im Mittel etwa 30 bis 80 jährigen Buchen-Stangen- bis Baumholz mit unterdurchschnittlichen Holzqualitäten. Bäume im unmittelbaren Traufbereich sind meist grobstig.

Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation

Das Flurstück ist über einen befestigten Fahrweg, der im Südosten entlang der dortigen Flurstücksgrenze verläuft, sowie einen weiteren Weg, der die Parzelle im Nordwesten teilweise begrenzt, gut erschlossen, jedoch aufgrund der gegebenen Hangneigung wie auch teils stärker bewegten Geländemorphologie durchschnittlich erschlossen, jedoch nur eingeschränkt bewirtschaftbar.

Schutzgebiete und Biotope, Dienstbarkeiten

Die Parzelle befindet sich überwiegend innerhalb eines Wasserschutzgebietes und stellt zudem auf deutlich überwiegender Fläche ein gesetzlich geschütztes Biotop der Offenlandkartierung gemäß u.a. § 32 Naturschutzgesetz dar (vgl. hierzu auch Anlage 4).

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es erscheint nach Einschätzung des Sachverständigen aufgrund seiner überwiegenden Lage in einem Wasserschutzgebiet sowie seines überwiegenden Biotopcharakters ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 20 % auf den zuvor ermittelten Bodenwert geboten.

VI. Verkehrswert

Der sachverständigerseits ermittelte Verkehrswert beläuft sich daher unter dem Vorbehalt, dass zwischen dem Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 15.01.2026 bis zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigung am 20.04.2026 keine wertbeeinträchtigende Bewirtschaftungsmaßnahmen erfolgt sind, wie folgt:

Herleitung Verkehrswert Flst. Nr. 2630

Bodenwerte nach Nutzungsarten

Waldfläche:	931 qm	à	0,35 EUR/ qm	326 EUR
Landwirtschaftsfläche:	13.792 qm	à	0,80 EUR/ qm	11.034 EUR
Summe Bodenwerte:				11.360 EUR

Verkehrswerte Streuobstbaumbestockung

3 Obstbäume + Feldgehölz in Norden pauschal:	300 EUR
---	----------------

Verkehrswerte Waldbestockung nach Baumarten

Buche 80 j:	330 EUR
Buche 30 j:	468 EUR
Summe Bestandeswerte:	798 EUR

Zwischensumme Boden- und Bestandeswerte:	12.458 EUR
---	-------------------

Saldo Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:	- 2.272 EUR
(Abschlag beim Bodenwert für tlw. Lage Wasserschutzgebiet, Biotop, Hangneigung, vgl. S. 20: -20 %)	

Verkehrswert Flst. Nr. 2630:	10.186 EUR
-------------------------------------	-------------------

Bonndorf, den 20. April 2026

Der Sachverständige

Dr. Martin Kaiser

VIII.) Schlussbemerkung

Das Flurstück wurde durch den Sachverständigen persönlich am 15.01.2026 begangen, die bewertungsrelevanten Grundstücks- und Bestandesparameter ermittelt und diese als Grundlage der vorliegenden Verkehrswertermittlung übernommen und ausgewertet.

Die gesamte Bewertung wurde von mir persönlich nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber kann nur für Vorsatz und grobes Verschulden übernommen werden.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

Bonndorf, den 20. April 2026

Dr. Martin Kaiser

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

Anlage 1**Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)****Flst. Nr. 2630**

(das bewertungsgegenständliche Flurstück ist rot umkreist)

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

Anlage 1a**Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto Ortslage (Quelle: Geoportal BW)****Flst. Nr. 2630**

(das bewertungsgegenständliche Flurstück (hier die Lage außerorts) ist rot umrahmt)

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

Anlage 1b**Nichtamtliches Übersichts-Karte Ortslage (Quelle: Geoportal BW)****Flst. Nr. 2630**

(das bewertungsgegenständliche Flurstück (hier die Lage außerorts) ist rot gekreuzt)

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

Anlage 1c**Nichtamtliche Übersichtskarte Regionallage (Quelle: Geoportal BW)****Flst. Nr. 2630**

(die ungefähre Lage des bewertungsgegenständlichen Flurstücks ist rot markiert))

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

Anlage 1d

Auszug aus dem amtl. Liegenschaftskataster, hier: Nutzungsarten mit Bodenschätzung
(Quelle: Lkr. WT, Abt. Vermessung)

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

Anlage 2

Herleitung der Bestandeswerte nach Baumarten und -altern

Buche 80 j

Bestandeswertermittlung

Projekt: ZV

Arbeitsgebiet: Untermehar
Eigentümer: AmannStichtag: 15. Januar 2026
Geschäftszeichen:

Distrikt:

Gemeinde: Waldshut-Tiengen

Abt.:

Gemarkung: Waldkirch

UAbt.:

Flur:

UFl.:

Flurstück: 2530

Bestand:

Baumart: Buche
Alter: 80

Fläche in ha: 0,0233

Bemerkungen:

Ertragsstapel: Buche, Schöber 1907, starke Cf.
Sortenstapel: BASISTAPEL
Ertragsklasse: 2,15
Umtriebszeit: 140 Jahre
Holzmasse (U): 322,72 t/ha
Mittel BHD (U): 45,5 cm

403,40 t/ha

Stammholz: 88 %
Industrieholz lang: 20 %
Schichtholz:
Industrieholz kurz: 7 %
X-IV-Holz: 7 %

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güteklasse	Anteil [%]	Messzahlprozent
A	0	
B	0	
C	10	121
D	90	132

In Berechnung eingetragene Baumstämme werden
beim Ertrag nicht ausgedrückt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige
Differenzen auftreten.Preis Stammholz: 70,64 €/t
Preis IL-Holz: 100,00 €/t
Preis Schichtholz: 49,00 €/tLohnnebenkosten: % Kein EST verwendet
EST-Zuschlag (A): %
EST-Zuschlag (B): %Bruttoerlös: 24.320,17 €/ha
Erntekosten: 7.188,41 €/ha
AU-Wert: (Au) 17.131,76 €/haBestockungsfaktor: 1,00
Kulturkosten: (c) 6.700,00 €/ha
Alterswertfaktor: (f) 0,717
Bestandeswert: (B) 14.179,40 €/ha $B = ((Au - c) \cdot f + c) \cdot B'$

Anteilfläche: 0,0233 ha

Bestandeswert: 330,38 € Bestandeswertermittlung erfolgt nach Blume

Anlage 2

Herleitung der Bestandeswerte nach Baumarten und -altern

Buche 30 j

Bestandeswertermittlung

Projekt: ZV

Arbeitsgebiet: Untermehrer
Eigentümer: AmannStichtag: 15. Januar 2026
Geschäftszeichen:

Distrikt:

Gemeinde: Waldshut-Tiengen

Abt.:

Gemarkung: Waldkirch

UAkt.:

Flur:

UFI:

Flurstück: 2630

Bestand:

Baumart: Buche
Alter: 30

Fläche in ha: 0,0699

Bemerkungen:

Ertragstafel: Buche, Schöber 1967, starke Cf.

Sortentafel: BASISTAFEL

Ertragsklasse: 2,16

Umbtriebszeit:

140 Jahre

Holzmasse (U):

43,52 Efm/ha

54,40 Vfm/ha

Mittl. BHD (U):

48,6 cm

Stammholz:

55 %

Industrieholz lang:

20 %

Schichtholz:

Industrieholz kurz:

7 %

X-INV-Holz:

7 %

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güteklasse	Anteil (%)	Messzahlprozent
A	0	
B	0	
C	10	121
D	90	132

In Berechnung eingegangene Baumstämme werden
hierbei nicht ausgedrückt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige
Unterschiede auftreten.

Preis Stammholz:

70,64 €/Efm

Preis IL-Holz:

100,00 €/Efm

Preis Schichtholz:

49,00 €/Rfm

Lohnnebenkosten:

%

Kein EST verwendet

EST-Zuschlag (A):

%

EST-Zuschlag (B):

%

Bruttoerlös:

3.290,26 €/ha

Erntekosten:

966,33 €/ha

AU-Wert: (Au)

2.323,93 €/ha

Bestockungsfaktor:

1,00

Kulturkosten: (c)

8.700,00 €/ha

Alterswertfaktor: (f)

0,250

Bestandeswert: (B)

8.700,00 €/ha

$$B = ((Au - c) * f + c) * B'$$

Anteilfläche:

0,0699 ha

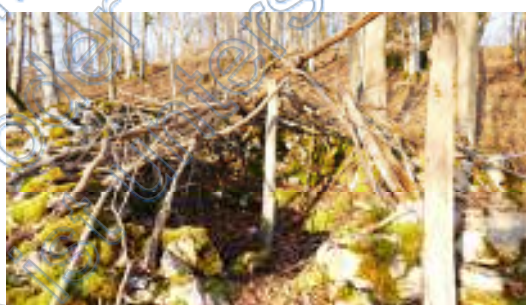
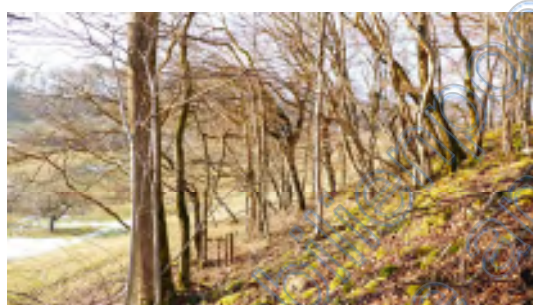
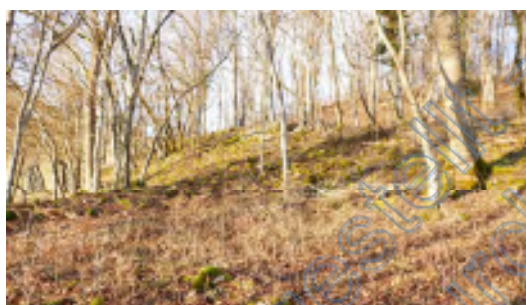
Bestandeswert:

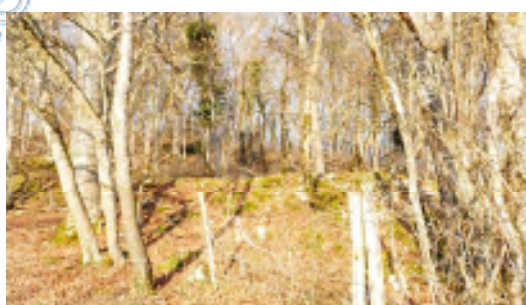
467,66 €

Bestandeswert wurde gleich Kulturkosten gesetzt

Anlage 3

Lichtbilder



Anlage 3 ff.**Lichtbilder**

Anlage 4**Schutzgebiets- und Biotopübersichtskarte****Hier: Wasserschutzgebiet, blau kariert**

(das maßgebliche Flurstück ist rot umkreist)

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