

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!**

Karin Ebner
Dipl.-Betriebswirtin (BA)
Dipl.-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

D-79837 St. Blasien
Immeneich 31
Tel.: 0 77 55 939 64 84
eMail: info@ebnergutachten.de

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: **Wohneinheit Nr. 1
mit Hobby- und Kellerräumen
und Garage Nr. 1
Im Klingnauer 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39
79761 Waldshut-Tiengen
Ortsteil Tiengen**

Eigentümer:

und

Auftraggeber: **Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
GS.-Nr.: 1 K 54/24**

Zweck: **Ermittlung des Verkehrswerts**

Wertermittlungstichtag: **13. März 2025**

Ortsbesichtigung: **13. März 2025 - reine Außenbesichtigung -**

**Teilnehmer an der
Ortsbesichtigung:**

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 34 Seiten mit 8 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis	3
2. Auftragsituation und Problemstellung	6
3. Bestand und Eigentumsverhältnisse	8
4. Lagebeschreibung	10
4.1. Lage des Ortes	10
4.2. Lage des Objekts im Ort	10
5. Grundstücksbeschreibung	11
6. Bebauung.....	12
7. Baubeschreibung und Mängel.....	14
8. Flächen.....	17
9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer	18
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
11. Bewertung.....	21
11.1. Bodenwert	21
11.2. Ertragswert	22
11.3. Vergleichswert	24
11.4. Zusammenfassung und Risikobetrachtung.....	25
12. Verkehrswert	26
13. Schlussbemerkungen	26

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

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis

Bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung werden im Wesentlichen die folgenden Begriffe verwendet. Die wichtigsten Definitionen werden deshalb kurz erläutert:

Verkehrswert (§ 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.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann und ergibt sich in der Regel aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter. Individuelle Gegebenheiten (z.B. Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung) können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Wertermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktors zu multiplizieren. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln. Die anzusetzende Restnutzungsdauer richtet sich in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage. Der Alterswertminderungsdauer entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Ertragswertverfahren (§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Er wird ermittelt aus dem Bodenwert, dem Reinertrag, der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale und Vertragszeitpunkte aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Sie werden, soweit nicht bereits anderweitig berücksichtigt, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Brutto-Grund-Fläche, BGF

Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen.

Grundlagenverzeichnis:

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 ergeben, bleiben unberücksichtigt:

Bezeichnung	Quelle
Grundbuchauszug	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Lageplan	Staatliches Vermessungsamt
Bau- und Grundrisszeichnungen	Amtsgericht Waldshut-Tiengen; Planunterlagen
Flächenberechnungen	Planunterlagen
Bodenrichtwerte	Gemeinsamer Gutachterausschuss Kreis Waldshut Ost
Liegenschaftszinssatz	Literatur
Baurechtliche Situation	Bauverwaltungsamt der Stadt Waldshut-Tiengen
Baulasten	Baulastenverzeichnis der Stadt Waldshut-Tiengen
WEG-Verwaltung	Arno-Funk, myImmoservice, Nachtigallenweg 41, 79540 Lörrach
Teilungserklärung	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
WEG-Situation	WEG-Verwaltung
Energieausweis	Wurde nicht vorgelegt
Index	Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk - Wohngebäude – des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

Standard-Literaturverzeichnis:

BGB, Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB, Baugesetzbuch
LBO, Landesbauordnung Baden-Württemberg
WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006
ImmoWertV, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BRW-RL, Bodenrichtwertrichtlinie
SW-RL, Sachwertrichtlinie
EW-RL, Ertragswertrichtlinie
VW-RL, Vergleichswertrichtlinie
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber/Simon, 5. Auflage
GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert

2. Auftragsituation und Problemstellung

Mit beiden Eigentümern konnte Kontakt aufgenommen werden. Allerdings verweigerte der im Bewertungsobjekt wohnende Eigentümer Herr eine Innenbesichtigung, so dass nur eine eingeschränkte Außenbesichtigung von öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen werden konnte. Es liegen z.T. mündliche Informationen über die momentane Ausstattung und den Zustand des Bewertungsobjekts vor, die jedoch auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht überprüft werden konnten. Für nicht besichtigte/einsehbare Bauteile/Bereiche wird Mangelfreiheit unterstellt. Aufgrund des Unsicherheitsfaktors wird ein Risikoabschlag vorgenommen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 4,5-/5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Nebenräumen (Terrassenhaus) und Garage in einer Eigentumswohnanlage, die ca. 1981 in Massivbauweise erstellt wurde. Die Gesamtanlage besteht aus zwei gestuften Gebäuden mit jeweils vier Wohnungen (Terrassenhäusern) und insgesamt zehn Garagen.

Die gesamte Anlage wurde nach §8 des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt. Die Teilungserklärung wurde zweimal geändert. Eine ordentliche Verwaltung im Sinne des WEG besteht.

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung bestehen z.Zt. keine wertrelevanten Hausgeldrückstände. Maßnahmen, die über die normale Instandhaltung hinaus gehen, bzw. eine Sonderumlage erforderlich machen, sind z.Zt. nicht geplant.

In Bezug auf die Gesamtanlage liegen keine Informationen über bisher durchgeführte Modernisierungen, die über die reguläre Instandhaltung hinausgehen, vor.

Die baulichen Anlagen machen augenscheinlich, soweit einsehbar, von außen einen durchschnittlich guten und gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Eindruck. Über Ausstattungsstandard und Zustand im Innern ist nichts bekannt. Es wird von durchschnittlichem und dem Baujahr bzw. dem gewichteten Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard und Zustand, sowie Mangelfreiheit ausgegangen. Angenommener Zustand und Ausstattung werden über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt. Soweit einsehbar waren, falls nicht anders erwähnt, keine überverbrauchsbedingten Abnutzungen oder Reparaturstau zu erkennen, die nicht dem angenommenen Ausstattungsstandard und dem Baujahr bzw. dem gewichteten Baujahr entsprechen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Einheit Nr. 1 (Im Klingnauer 25) im westlichen Gebäude (Hausreihe A). Sie besteht aus der Wohnung Nr. 1 in Ebene 1, sowie der Garage Nr. 1 und Keller- und Hobbyräumen auf Ebene 0. Von der Garage besteht direkter Zugang zur Bewertungseinheit.

Nach Auskunft von Frau [redacted] wurden in der Wohnung Nr. 1 verschiedene Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt. Dies wird mit geringen einer Baujahrgewichtung berücksichtigt.

Nach Auskunft von Frau [redacted] sei der Hobbyraum als Wohnung ausgebaut. Dies konnte nicht überprüft werden. Der WEG-Verwaltung ist auf Anfrage hierüber bzw. über eine genehmigte Nutzungsänderung nichts bekannt. Es wird ein erhöhter Ausbaustand unterstellt, jedoch kann auf Grund der fehlenden Inaugenscheinnahme, der mutmaßlich nicht vorliegenden Genehmigung zur Nutzungsänderung sowie der anzunehmenden Belichtungssituation (Kellerschacht) nicht von Wohnflächenqualität ausgegangen werden.

Es sind Sondernutzungsrechte an Terrassen-/Grünflächen begründet, allerdings ist der zu bewertenden Einheit, im Gegensatz zu den anderen Einheiten, kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Es handelt sich nicht um ein typisches Sachwertobjekt, auch wenn für einen Erwerber eines Terrassenhauses auch das Selbstbewohnen des Eigentums im Vordergrund seiner Überlegungen stehen kann.

Das Bewertungsobjekt ist grundsätzlich als Vergleichswertobjekt anzusehen, jedoch stehen nicht genügend Informationen über ausreichend vergleichbare Verkaufsfälle zur Verfügung.

Die Ableitung des Verkehrswerts wird daher vom Ergebnis der Ertragswertberechnung vorgenommen. Eine Vergleichswertbetrachtung wird, soweit möglich, unterstützend vorgenommen.

Dieses Gutachten wird vom Amtsgericht Waldshut-Tiengen –Vollstreckungsgericht– bestellt, da auf Antrag eines Miteigentümers die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet wurde.

3. Bestand und Eigentumsverhältnisse gem. Wohnungsgrundbuch von Tiengen Nr. 1205

Das Grundbuch von Tiengen wird beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen geführt. Der Grundbuchstand wurde anhand der Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges, ausgefertigt am 08.10.2024 vom Amtsgericht Villingen-Schwenningen, festgestellt. Darin sind folgende Eintragungen aufgeführt:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Karte	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1		241.60	934/1	<p>122/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Im Klingnauer 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 Gebäude- und Freifläche</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung, Ebene 1, südwestlich, Hausreihe „A“, Hobby- und Kellerräume Nr. 1 und Garage Nr. 1).</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 1205 bis Nr. 1214)</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters.</p> <p>Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung</p> <p>a) an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades mit der Seitenlinie,</p> <p>b) durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 24.07.1980 Bezug genommen.</p> <p>Aus Grundbuch Nr. 1120 hierher übertragen. Eingetragen am 10.09.1980.</p> <p>Gemäß Änderung der Teilungserklärung vom 04.11.1983 sind Sondernutzungsrechte an den Terrassenflächen für die jeweiligen Eigentümer der Wohneinheiten Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 begründet worden. Eingetragen am 17.05.1984.</p>	2.597 m²

Abteilung I

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
8	1 - Anteil 1/2 - 2 - Anteil 1/2 -	1	Spalte 1 Nr. 1-7 bereits gelöscht. Nr. 8 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 02.06.2016.

Abteilung II

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Die Zwangsversteigerung – zur Aufhebung der Gemeinschaft – ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 29.09.2024 (1 K 54/24). Eingetragen (VSW005/65/20242) am 08.10.2024.
4		gelöscht

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Ermittlung des Verkehrswerts nicht von Bedeutung und werden deswegen hier nicht aufgeführt.

Baulastenverzeichnis von Waldshut-Tiengen: keine Eintragungen

4. Lagebeschreibung

4.1. Lage des Ortes

Tiengen ist ein Stadtteil der großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen am Hochrhein. Die Gesamtstadt mit den Orten Waldshut, Tiengen, Aichen, Breitenfeld, Detzeln, Eschbach, Gaiß-Waldkirch, Gurtweil, Indlekofen, Krenkingen, Oberalpfen und Schmitzingen hat insgesamt rd. 25.000 Einwohner, davon entfallen auf Tiengen rd. 9.000. Die Stadt Waldshut-Tiengen bietet alle nötigen Infrastruktureinrichtungen einer Kreisstadt. Einkaufszentren, Krankenhaus, Grund- und Haupt-, Realschulen sowie mehrere Gymnasien sind vorhanden. Ebenso werden umfangreiche Freizeit- und Kulturprogramme angeboten.

Die Entfernung zum Ortsteil Waldshut beträgt ca. 7 km. Nach Freiburg sind es ca. 80 km, nach Zürich ca. 50 km. Durch die räumliche Nähe zur Schweiz, dem Bodensee und dem Schwarzwald sind alle wichtigen Naherholungsgebiete schnell zu erreichen.

4.2. Lage des Objekts im Ort

Die Straße Im Klingnauer liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Tiengen in Südhanglage. Sie wird von der B 34 (Hauptdurchgangsstraße) mittelbar über die Straße An der Gipsmühle, nach einer größeren Schleife übergehend in die Alpenblickstraße, erreicht und verläuft dort von West nach Ost.

Die Umgebung ist geprägt durch überwiegend Wohnbebauung. Das Bewertungsobjekt im östlichen Teil der Straße im Klingnauer. Es handelt sich um eine Lage mit gutem Wohnwert. Die Entfernung zum Stadtzentrum Tiengen beträgt ca. 3 km (zu Fuß ca. 2 km). Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sind in Tiengen und anderen Ortsteilen vorhanden. Ein Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht über Bahn (Entfernung zum Bahnhof ca. 1,5 bis 2,3 km) und Buslinie (Bushaltestelle vor dem Haus).

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksbezeichnung und Größe	Flur-Stück 934/1	2.597 m ²
Tatsächliche Nutzung	2.597 m ² Gebäude- und Freifläche	
Zuschnitt	Ungefähres Viereck mit regelmäßigem Grenzverlauf	
Lage	nördlich an der Straße Im Klingnauer Gehweg ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden Straßenlaternen sind vorhanden	
Ausrichtung	Nord-Süd	
Topografie	Von Nord nach Süd abfallend	
Erschließung	Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom, Telefon	
Bebauungsplan	Im Mittleren Berg – Im Unterberg	
Stand	1997	
Baunutzungsschablone	reines Wohngebiet (WR)	V
	Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 1,1
	Terrassenhäuser	Dachneigung max. 15°
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, Terrassenhäuser, EFH/ZFH	

Störende Einflüsse waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Untersuchungen bezüglich Altlasten habe ich nicht unternommen. Es wird von einem lastenfreien Grundstück ausgegangen.

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

6. Bebauung

Das zu bewertende Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden. Eine äußere Inaugenscheinnahme der Bebauung konnte von öffentlichen Verkehrsflächen eingeschränkt vorgenommen werden.

Die Beschreibung beruht auf teilweise vorliegenden Unterlagen/Informationen, dem äußeren Augenschein und dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und ist daher unverbindlich.

So weit zu erkennen befindet sich die Anlage überwiegend in einem durchschnittlich guten, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Anzeichen für Baumängel oder über die normale Instandhaltung hinausgehender Reparaturstau wurden nicht festgestellt. Über die Ausstattung und den Zustand im Innern, besonders der zu bewertenden Wohnung, kann keine Aussage gemacht werden. Es wird von durchschnittlichem Ausstattungsstandard und Zustand sowie von Mangelfreiheit ausgegangen und dementsprechend ein Risikoabschlag vorgenommen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumseinheit in einer Eigentumswohnanlage, die ca. 1981 in Massivbauweise erstellt wurde. Sie befindet sich in Südhanglage und besteht aus zwei Gebäudeteilen (westlich: Reihe A, östlich Reihe: B). Jede Reihe besteht aus den Ebenen 0 bis 4 (5 Ebenen). Die höheren Ebenen sind jeweils zur darunterliegenden Ebene nach Norden zurückversetzt. Die Ebenen verfügen jeweils über Flachdächer, die von der darüberliegenden Ebene z.T. als Balkon-Terrasse genutzt werden. Jede Eigentumseinheit liegt in zwei Ebenen, wobei die höhere Ebene die Wohnung und die tiefere Ebene Keller- Technik und Hobbyräume beherbergt. In der untersten Ebene (Ebene 0) befinden sich nach Süden Garagen. Zwischen den beiden Hausreihen liegt eine offene Treppenanlage, die die einzelnen Wohnebenen erschließt.

Die zu bewertende Einheit Nr. 1 befindet sich in den Ebenen 0 und 1 in der westlichen Hausreihe.

Die Wohnung in Ebene 1 wird über die Außentreppe erreicht und lt. Planunterlagen in einem Treppenhauswindfang betreten. Von dort aus wird eine Essdiele betreten, von welcher die Küche erreicht wird und die offen ins Wohnzimmer übergeht. Nördlich erschließt die Essdiele ein separates WC und einen Flur, von welchem Zugang zu zwei Kinderzimmern und am Ende zum Bad und zum Elternschlafzimmer erfolgt. Wohnzimmer und alle drei Schlafzimmer haben Ausgang auf die Balkon-Terrasse zur Südseite.

Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, kann über Ausstattung und Zustand keine Aussage gemacht werden. Nach Auskunft von Frau wurden in mehreren Bereichen Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt (u.a. Fenster, Heizkörper, Bäder).

Die Grundrissgestaltung ist grundsätzlich sinnvoll und entspricht heutigen Wohnanforderungen.

Im Treppenhauswindfang führt eine Treppe hinunter zu den Nebenräumen der Einheit 1 auf Ebene 0. Hier erschließt der Treppenhausflur einen Keller- raum und den Zugang zu einem Kellerflur. Von diesem werden ein weiterer Kellerraum, ein Technikraum und ein großer Hobbyraum erreicht.

Nach Auskunft von Frau [Name] ist der Hobbyraum zu einem Ein-Zimmer-Appartement mit Kochnische und Bad ausgebaut. Es ist nicht bekannt, ob es sich um eine genehmigte Umnutzung handelt. Der WEG-Verwaltung ist auf Anfrage hierzu nichts bekannt. Darüber hinaus verfügt der Hobbyraum lediglich über ein Fenster zu einem Kellerschacht. Es wird daher zwar von einem über Kellerniveau liegenden Ausbaustand ausgegangen, allerdings nicht von Wohnflächenqualität.

Zur Einheit 1 gehört zudem die Garage Nr. 1. Es handelt sich um die vierte Garage von links. In der Garage besteht rückwärtig Zugang zum Technik- raum, so dass die Wohnung auch von hier über die Innentreppe erreicht werden kann.

Der südliche Grundstücksteil ist überwiegend geteert (Zugangsbereich, Zu- fahrt, Stellplätze). In Grenzbereichen sind, soweit einsehbar, z.T. Stützmauern angelegt. Teilweise sind Metallzäune und Lebendhecken vorhanden. Der zwischen den beiden Häuserreihen liegende Treppenbereich ist mit Zierbü- schen angelegt. Höher liegende Außenbereiche sind nicht einsehbar. Nach vorliegenden Unterlagen sind an diesen Sondernutzungsrechte an die ande- ren Eigentumseinheiten vergeben. Der zu bewertenden Eigentumseinheit Nr. 1 ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Bewertungsobjekt von Herrn [Name] bewohnt.

Für nicht besichtigte Bauteile wird Mangelfreiheit unterstellt.

Es erfolgt keine Bewertung von nicht fest mit dem Bewertungsobjekt verbun- denen Einrichtungsgegenständen.

7. Baubeschreibung und Mängel

Das Bewertungsobjekt konnte von innen nicht und von außen nur eingeschränkt besichtigt werden.

Die Angaben über nicht sichtbare oder nicht besichtigte Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen (hier überwiegend aus vorliegender Baubeschreibung), Augenschein oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Beschrieben sind vor herrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde bei der Besichtigung nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können daher unvollständig sein:

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Fundament	Streifenfundament	
Umfassungswände	Keller: Beton Stockwerke: Gisonmauerwerk	
Innenwände	Keller: Beton/Kalksandstein Stockwerke: Hohlblock/Bimsstein; Wohnungstrennwände Beton	
Geschossdecken	Beton	
Kellerdecke	Beton	
Treppen	Beton mit Klinkerbelag	
Fenster	Holzfenster, Isolierverglasung, Rollläden <i>lt. Frau Fenster ca. 2020/2021 erneuert, 3-fach-Verglasung, elektrische Lamellen an allen Fenstern</i>	
Fußböden	-nicht bekannt- <i>lt. Frau Bodenbeläge erneuert, Vinyl</i>	

Sanitärinstallationen	-nicht bekannt- lt. Planunterlagen: Bad mit Wanne, Dusche, Waschtisch, WC; sep. WC mit WC und Waschbecken <i>lt. Frau</i> <i>Bäder reno- viert</i>	
Elektroinstallationen	Verm. ausreichende, dem Baujahr und Nutzungszweck entsprechende Ausstattung <i>lt. Frau</i> <i>Spot-Leuchten in Boden und Decke</i>	
Wandbehandlung	-nicht bekannt- <i>lt. Frau</i> <i>Wände verputzt, gestrichen</i>	
Decken	-nicht bekannt-	
Türen und Zargen	Holztüren mit Holzzargen, z.T. Oberlichter	
Heiztechnische Anlage	Elektro-Nachtstrom-Speicher- heizung <i>lt. Frau</i> <i>neue Heizkörper</i>	
Außenansicht	Verputzt, gestrichen, Beton-Balkonbrüstungen	
Dachkonstruktion	Flachdach	
Dacheindeckung	Nicht begehbare Bereiche: Kiesschüttung; Terrassen-Balkone: Kiesschüttung und Beton- platten	

<p>Sonstiges</p>	<p>Terrassen-Balkon, Betonbrüstung, Pflanztröge, Teilüberdachung, westlicher Windschutz</p> <p>Zwei Kellerräume, Technikraum, Hobbyraum</p> <p><i>It. Frau Hobbyraum zu Einliegerwohnung ausgebaut</i></p> <p>Garage mit Schwingtor und Zugang zum Technik Keller</p> <p><i>It. Frau elektrischer Torantrieb</i></p>	<p><i>keine Planunterlagen, konnte nicht überprüft werden, keine Informationen über Vorliegen einer genehmigten Nutzungsänderung, Hobbyraum hat nur ein Fenster zu einem Kellerschacht</i></p>
<p>Außenanlagen</p>	<p>Zuwegung, Garagenvorplatz, Stellplätze geteert, zwischen den Hausreihen Treppen mit Zwischenpodesten und Waschbetonbelag, z.T. Metallgeländer</p> <p>z.T. Betonstützmauern, z.T. Busch-/Strauch/Zierbewuchs</p>	

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Es wird von einer dem Baujahr bzw. dem gewichteten Baujahr entsprechenden Energetik ausgegangen.

Untersuchungen bezüglich des Vorhandenseins kontaminierter Baustoffe habe ich nicht unternommen. Anzeichen für Hausschwammbefall waren, soweit einsehbar, augenscheinlich nicht festzustellen. Es wird von einer lastenfreien Bebauung ausgegangen.

8. Flächen

Die Flächenangaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen, ermittelt bzw. abgeleitet und auf Plausibilität hin überprüft. Die Wohnflächenermittlung erfolgte in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung. Offensichtliche Rechenfehler wurden korrigiert. Es können Rundungsdifferenzen auftreten. Für Flächenveränderungen bzw. Abweichungen wird keine Haftung übernommen:

Wohnflächen			
<i>Maße/Flächen ausvorliegenden Unterlagen</i>			
ETW 1, Ebene 1			
Wohnen	5,07	5,95	30,17 m ²
Essdiele	3,26	2,99	14,25 m ²
+	0,50	2,01	
+	1,39	2,51	
Kochen	2,63	2,57	6,76 m ²
Flur	1,38	2,75	3,80 m ²
WC	2,01	2,13	4,28 m ²
Kind	4,20	2,25	10,74 m ²
+	2,04	0,63	
Kind	4,20	2,25	10,64 m ²
+	2,04	0,63	
./.	0,30	0,33	
Eltern	3,32	5,45	18,49 m ²
+	2,02	0,20	
Bad	2,70	2,19	6,72 m ²
+	0,47	1,72	
Flur	5,98	1,63	10,86 m ²
+	1,10	1,01	
Terrasse 25%	4,65	8,90	6,93 m ²
./. 25%	4,12	3,32	
Summe			123,64 m ²
./. 3% Putz			-3,71 m ²
Wohnfläche ETW 1, Ebene 1			119,93 m²

sonstige Flächen Nr. 1, Ebene 0			
Hobbyraum			51,77 m ²
Keller			9,67 m ²
Keller			5,52 m ²
Inst.			4,02 m ²
Garage Nr. 1 ca.	5,01	2,86	14,30 m ²

9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer

Das Gebäude lässt sich nicht eindeutig nach dem Gebäudekatalog NHK 2010 charakterisieren. Die Einstufung erfolgt daher in Anlehnung an den Gebäudekatalog NHK 2010 Typ 4.1. Mehrfamilienhaus mit bis zu sechs Einheiten (die Gesamtanlage besteht aus acht Einheiten, jeder der beiden nicht verbundenen Gebäudeteile jedoch nur aus vier.)

NHK Typ 4.1	Standardstufe			Wägungsanteil	Standardstufe des Objekts
	3	4	5		
Außenwände	1			23	0,69
Dächer	1			15	0,45
Außenfüren und Fenster	1			11	0,33
Innenwände und Türen	1			11	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	1			11	0,33
Fußböden	1			5	0,15
Sanitäreinrichtungen	1			9	0,27
Heizung	1			9	0,27
Sonstige technische Ausstattung				6	0,18
					3,00

Das ursprüngliche Baujahr des Bewertungsobjekts ist 1982.

Gemäß der ImmoWertV ist für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen.

Nach vorliegenden Informationen und angenommener Weise entspricht der Ausstattungsstandard in vielen Bereich noch dem ursprünglichen Baujahr. Modernisierungen wurden nach Auskunft von Frau [Name] in Teilbereichen vorgenommen, was zu folgender Modernisierungseinstufung führt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
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	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung der Bäder	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe	20	4

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der üblichen Gesamtnutzungsdauer und des Modernisierungsgrades empfiehlt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

ursprüngliches Baujahr	1981
Wertermittlungsjahr	2025
ursprüngliches Gebäudealter	44
Standardstufe	3
übliche Gesamtnutzungsdauer	80
übliche RND	36
Modernisierungsgrad	4
modifizierte Restnutzungsdauer	37
fiktives Baujahr	1982

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beziehen sich im Besonderen auf wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, abweichenden Qualitätszustand (z.B. Baumängel, -schäden, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, besondere Energetik), abweichende Ertrags- oder Nutzungslage, wirtschaftliche Überalterung, Altlasten u.ä.. Sie sind, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei dem Bewertungsobjekt liegen keine gesondert zu bewertenden Merkmale vor, bzw. sie sind an anderer Stelle berücksichtigt.

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

11. Bewertung

11.1. Bodenwert

Die Bodenrichtwerte für Tiengen wurden vom gemeinsamen Gutachterausschuss Kreis Waldshut Ost mit € 297,- /m² Wohnbaufläche ermittelt. In diesem Preis sind die Kosten der Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) enthalten. Die Werte wurden zum 01.01.2023 ermittelt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Grenzen eines rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplans.

Grundstückgröße und Bebauung bewegen sich im Rahmen der Umgebung. Auf Grund des Fehlens weiterer wertbeeinflussender Faktoren wird der Bodenrichtwert der Berechnung des Bodenwerts zu Grunde gelegt.

Der Grundstückswert berechnet sich demnach wie folgt:

Flurstück	Größe	BRW	Bodenwert
934/1	2.597 m ²	297,00 €	771.309,00 €
Bodenwert			771.309,00 €

Berechnung des anteiligen Bodenwerts			
Bezeichnung	MEA	Teller	anteiliger Bodenwert
Wohneinheit 1	122	1000	94.099,70 €

11.2. Ertragswert

Die Positionen für Mietausfallwagnis, Instandhaltung und Verwaltung sind der II. Berechnungsverordnung, bzw. der Betriebskostenverordnung entnommen und ggf. an die Marktverhältnisse angepasst. Das Mietausfallwagnis wird mit einer „im-Hundert-Rechnung“ berechnet. Nebenkosten, die gemäß II. Berechnungsverordnung/Betriebskostenverordnung auf die Mieter umlagefähig sind, bleiben unberücksichtigt.

Vom Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes erfolgt aufgrund der Erfahrung, dass Objekte der vorliegenden Art in der Region mit durchschnittlich 3% verzinst werden.

Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungstichtag von einem Eigentümer bewohnt. Der verwendete Mietansatz ist unter Berücksichtigung der Situation am Mietmarkt als auch der Charakteristik des Objekts als marktüblich anzusehen.

Dies stützt sich auf eigene Erfahrungen und Recherchen, sowie auf Auskünfte von renommierten Immobilienmaklern und Hausverwaltern in der Region. Ein allseits anerkannter Mietspiegel liegt für Waldshut-Tiengen nicht vor.

Von Immobilienportale bereitgestellt -
Weitergabe an andere Verkaufsdurch
Dritte ist untersagt!

Ertragswertberechnung

Erträge			
	Größe	Mietpreis/m²	Miete/p.a.
Summe Wohnfläche	119,93	11,00 €	15.830,76 €
Garage	1	70,00 €	840,00 €
Hobbyraum	51,77	4,00 €	2.484,96 €
Rohertrag			19.155,72 €
Bewirtschaftungskosten			
			Kosten p.a.
Instandhaltung			
Summe Wohnfläche	119,93	13,80 €	1.655,03 €
Garage	1,00	104,00 €	104,00 €
Hobbyraum	51,77	6,90 €	357,21 €
Objektverwaltung			351,00 €
Mietausfallwagnis 2%			375,60 €
Bodenwertverzinsung	3,0%	94.099,70 €	2.822,99 €
Gesamtkosten			5.665,83 €
Reinertrag			13.489,89 €
Wertermittlungsjahr	2025		
fiktives Baujahr	1982		
Gesamtnutzungsdauer	80		
modifizierte Restnutzungsdauer	37		
Liegenschaftszinssatz	3,0%		
Vervielfältiger	22,17		
Wert der baulichen Anlage			299.070,86 €
Bodenwert			94.099,70 €
vorläufiger Ertragswert			393.170,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0,00 €
Ertragswert			393.170,56 €

11.3. Vergleichswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundsätzlich um ein Vergleichswertobjekt. Allerdings konnten nicht genügend aussagekräftige Vergleichswerte über ausreichend vergleichbare Eigentumswohnungen in Tiengen in Erfahrung gebracht werden, so dass keine konkreten Vergleichsobjekte genannt werden können.

Es liegen jedoch Informationen aus dem Umfeld der Anlage vor, nach denen eine andere Einheit für einen rd. € 50.000,- höheren Preis zum Kauf angeboten wurde. Diese Einheit verfüge jedoch über einen gehobenen Ausstattungsstandard und ein Sondernutzungsrecht an einer Außenfläche. Darüber hinaus handelt es sich um einen „Angebotswert“, der i.d.R. noch eine Verhandlungsspanne beinhaltet. In der Summe kann dieser Wert zwar nicht als repräsentativ, jedoch als stützend für den nach dem Ertragswertverfahren ermittelten Wert angesehen werden.

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

11.4. Zusammenfassung und Risikobetrachtung

Da keine Innenbesichtigung und nur eine eingeschränkte Außenbesichtigung vorgenommen werden konnten, basiert dieses Gutachten z.T. auf Annahmen und Ableitungen, besonders in Bezug auf Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjekts, und ist diesbezüglich absolut unverbindlich. Es wird Mangelfreiheit unterstellt und hierfür ein Risikoabschlag vorgenommen. Eine Haftung wird nicht übernommen.

	Ertragswert	Risikoabschlag	Ergebnis gerundet
Wohneinheit 1	393.170,56 €	-15%	334.000,00 €

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

12. Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts wähle ich das Ergebnis der Ertragswertmethode, da das Objekt am Markt eher unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden würde.

Den Verkehrswert schätze ich unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen, der Fakten, der örtlichen Lage, der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit, des Risikoabschlags und der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Wohneinheit Nr. 1 mit Hobby- und Kellerräumen und Garage Nr. 1
Im Klingnauer <u>25</u>, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 79761 Waldshut-Tiengen
zum 13. März 2025
auf € 334.000,-
In Worten: Dreihundertvierunddreißigtausend EURO

13. Schlussbemerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 13.03.2025 von mir eingeschränkt von außen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Die beim Ortstermin gemachten Fotografien liegen teilweise diesem Gutachten als Anlage bei.

Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber wird nur für Vorsatz und grobes Verschulden übernommen.

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

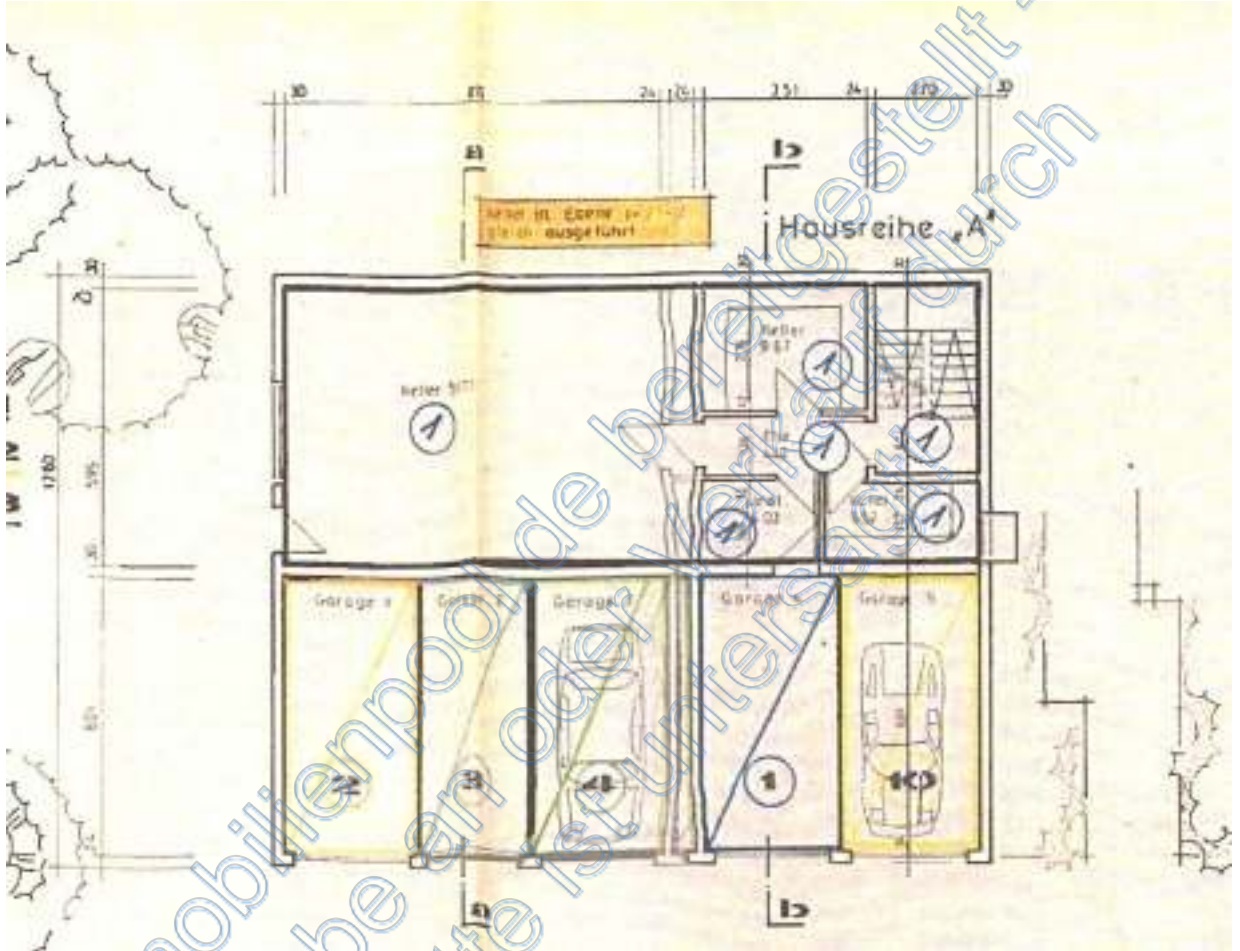
St. Blasien, 09. Juni 2025

Karin Ebner

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

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

Grundriss Ebene 0





Ansicht Südwest Wohneinheit 1 Garage 1



Ansicht Südost



**Zugang über
Außentreppen**



Ansicht Süd



Ansicht Süd



**Kellerschacht zum
Fenster Hobbyraum**