

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!**



GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)
in dem Wohn- und Geschäftshaus
Flurstück 9

für die
wirtschaftliche Einheit

Ladeneinheit Nr. 5

Miteigentumsanteil 16,132/1.000

und

Ladeneinheit Nr. 6

Miteigentumsanteil 18,959/1.000



Hauptstr. 31
79761 Waldshut-Tiengen – Stadtteil Tiengen

Wertermittlungsstichtag:	18. März 2026
Auftraggeber:	AG Waldshut-Tiengen
Aktenzeichen:	1 K 58/25

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt:	Ladeneinheit Nr. 5 und Nr. 6 (wirtschaftliche Einheit)
---------	---

Wertermittlungsstichtag:	18.03.2026
Ortstermin:	18.03.2026
Abgeschlossen:	26.03.2026
Ausfertigung:	3 Exemplare

Anlage: Wohn- und Geschäftshaus	Passage
Lage im Objekt:	EG
Art:	verbundene Ladeneinheiten
Ausstattung:	mittel
Miteigentumsanteil Nr. 5:	16,132 / 1.000
Miteigentumsanteil Nr. 6:	18,959 / 1.000
Sondernutzungsrecht:	./.
Mietverhältnis:	Leerstand
Hausverwaltung:	-

Ursprungsbaujahr:	1986
Zustand:	zeitgemäß
Energieausweise Nichtwohngebäude	
Endenergiekennwert:	315 kWh(m²a)

Nutzfläche	Einheit Nr. 5:	41,7 m²
Nutzfläche	Einheit Nr. 6:	42,7 m²
Zustand:		zeitgemäß
Grundstücksfläche Flurstück 9:		758 m²
Vergleichsfaktor: Verkehrswert / Nutzfläche		1.884 €/m²

Verkehrswert Laden Nr. 5 und Nr. 6: Wirtschaftliche Einheit	159.000 €
--	------------------

Fragen des Gerichtes

Zubehör:	Nicht bekannt geworden
----------	------------------------

Gewerbebetrieb?	Nein, Leerstand wirtschaftliche Einheit mit einem Treppenabgang
-----------------	--

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Zweck des Gutachtens	4
1.2	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	4
1.3	Grundlagen	5
1.4	Objektbezogene Unterlagen	5
1.5	Ortsbesichtigung	5
1.6	Zubehör	6
2.	GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG	7
2.1	Objektbezeichnung	7
2.2	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	7
2.3	Hausverwaltung	7
2.4	Privatrechtliche Gegebenheiten	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	9
2.6	Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	11
3.	BESCHREIBUNG DES GRUND- UND BODENS	12
3.1	Lagemerkmale	12
3.2	Beschaffenheitsmerkmale	14
4.	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGE	17
4.1	Vorbemerkungen	17
4.2	Allgemeine Gebäudebeschreibung	17
4.3	Beschreibung Laden Nr. 5 und 6	18
4.4	Technische Ausstattung	19
4.5	Bauliche Außenanlage	19
4.6	Bauzahlen	19
4.7	Baulicher Zustand	20
4.8	Energetischer Zustand	21
4.9	Drittverwertbarkeit	22
4.10	Restnutzungsdauer	22
5.	WERTERMITTLUNG	24
5.1	Vorbemerkung	24
5.2	Verfahrenswahl	24
6.	ERMITTLUNG DES BODENWERTS	25
6.1	Vorbemerkungen	25
6.2	Ermittlung des Vergleichswerts	25
6.3	Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV)	25
6.4	Bodenwert im unbebauten Zustand	26
7.	ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES	27
7.1	Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)	27
7.2	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	28
7.3	Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)	28
7.4	Jahresreinertrag	29
7.5	Ertragswert der baulichen Anlagen	29
7.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
7.7	Ertragswert	30
8.	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	31
8.1	Vorbemerkungen	31
8.2	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	31
8.3	Vergleichswert	31
9.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	32
9.1	Gesetzliche Definition	32
9.2	Bemessung des Verkehrswertes	32
9.3	Plausibilität	32
9.4	Verkehrswert	34
10.	ANLAGEN	35
10.1	Liegenschaftskarte	35
10.2	Luftbild mit Liegenschaftskarte	35
10.3	Gebäudepläne	36
10.4	Bilddokumentation	38

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB für den folgenden Miteigentumsanteil in dem Wohn- und Geschäftshaus Flurstück 9 nach Aufteilungsplan:

16,132 / 1.000: Miteigentumsanteil	Ladeneinheit Nr. 5 im EG nebst Lager- und Nebenräume im UG
18,959 / 1.000: Miteigentumsanteil	Ladeneinheit Nr. 6 im EG nebst Lager- und Nebenräume im UG

Hauptstr. 31 in Waldshut-Tiengen, Stadtteil Tiengen zum Zweck der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag: 18.03.2026

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

1.2 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

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

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

Das Bewertungsobjekt befand sich am Besichtigungstermin im temporären Leerstand. Dementsprechend waren teilweise vereinzelt Gegenstände und Objektverkleidungen vorhanden, die die Sicht auf verschiedene Gebäudeteile bzw. Ausbauten erschwerten oder unmöglich gemacht haben. Es wird darauf hingewiesen, dass für eventuell vorhandene verdeckte Mängel, die im Gutachten unberücksichtigt bleiben, keine Haftung übernommen wird.

Außer im Rahmen des gutachterlichen Zweckes bedarf eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte in Papierform oder digitaler Form sowie Veröffentlichung, Verkürzung, Verlängerung oder auszugsweise Darstellung des Gutachtens der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Nachdruck und Vervielfältigungen sowie Weiterleitung von digitalen Dateien sind auch auszugsweise nicht gestattet. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Die vorgelegten Gebäudepläne sind verkleinerte, nicht maßstabsgetreue Kopien. Nach Auskunft der Bauverwaltung sind keine qualitativ besseren Pläne vorhanden.

1.3 Grundlagen

Auszug wesentlicher rechtlicher Grundlagen in aktueller Fassung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung (BauNVO 62, 68, 77, 90)
ImmoWertV 21:	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA:	Immobilienwertermittlungsanwendungshinweise
WertR2006:	Wertermittlungsrichtlinien
WEG:	Wohneigentumsgesetz
GEG:	Gebäudeenergiegesetz
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
WoFIV:	Wohnflächenverordnung

Auszug wesentlicher Literatur

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

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Nr. 1636,1637 mit Teilungserklärung und Aufteilungsplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Angaben des Gutachterausschusses Waldshut-Ost sowie umliegende Gutachterausschüsse und veröffentlichte Marktberichte.
- Einsicht in das Baulastenbuch der Stadt Waldshut-Tiengen.
- Auszüge aus der Bauakte der Stadt Waldshut-Tiengen sowie Kreisarchiv planungsrechtliche Auskunft.
- IVD Immobilienpreisspiegel, eigene Datengrundlagen.

Die Recherchen wurden am 23.03.2026 beendet.

1.5 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:

18.03.2026

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:

Gläubigerin:	./.
Vertreter Eigentümer:	anwesend
Sachverständiger:	anwesend

Am Ortstermin konnte die Ladeneinheit Nr. 5 und Nr. 6 in Augenschein genommen werden. Die in der Anlage enthaltenen 15 Fotoaufnahmen wurden anlässlich der Ortsbesichtigung erstellt.

1.6 Zubehör

Augenscheinlich nicht vorhanden.

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

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Objektbezeichnung

Nr.	Art	Miteigentumsanteil	Lage	Sondernutzungsrecht	Fläche NF
5	Laden mit Nebenräumen	16,132/1.000	EG/UG	./.	41,7 m ²
6	Laden mit Nebenräumen	18,959/1.000	EG/UG	./.	42,7 m ²

Wohn-Geschäftshaus: Bistro, 10 Ladengeschäfte, 5 Büro/Praxen und 10 Wohnungen

Straße: Hauptstr. 31

Flurstück: 9

Gemarkung: Tiengen

Stadtteil: Kernstadt Tiengen

Kreisfreie Stadt: Waldshut-Tiengen

2.2 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Es besteht kein Mietvertrag und die Ladeneinheit befindet sich im temporären Leerstand.

Über sonstige Miet- und Pachtverträge wurde nichts bekannt.

2.3 Hausverwaltung

Hausverwaltung:

Das monatliche Hausgeld:

Einheit Nr. 5 Hausgeld mtl.	120 €
Einheit Nr. 6 Hausgeld mtl.	132 €
Summe (wirtschaftliche Einheit)	252 €

Instandhaltungsrücklage zum Abrechnungsstand:

Instandhaltungsrücklage Einheit Nr. 5	492 €
Instandhaltungsrücklage Einheit Nr. 6	418 €
Summe (wirtschaftliche Einheit)	910 €

Die Protokolle der Eigentümergemeinschaft konnten nicht eingesehen werden. Über weitere wesentliche Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft ist nichts bekannt geworden. Aufgrund des Alters des Wohn- und Geschäftshauses sind die Instandhaltungsrücklagen bezogen auf die Gemeinschaft eher als unterdurchschnittlich zu betrachten und ein wirtschaftliches Risiko von zukünftigen Sonderumlagen besteht.

Nach Auskunft der Hausverwaltung bestehen Forderungsrückstände der Einheit Nr. 5 und Nr. 6 aus der Abrechnung.

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:

Grundbuch: Tiengen
Blattnr.: 1636

Lfd. Nr. 1 16,132/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 9 Gebäude- u. Freifläche, Hauptstr. 31, verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan bezeichneten Laden im Erdgeschoss nebst Lager und Nebenräume im Kellergeschoss mit Nr. 5 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.

Grundstücksfläche: 758 m²

Über positive Grunddienstbarkeiten wurde nichts bekannt.

Abt. I: Eigentümer:
Lfd. Nr. 4 Auftragsgemäß nicht benannt.

Abt. II: Lasten u. Beschränkungen:
Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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

Blattnr.: 1637

Lfd. Nr. 1 18,959/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 9 Gebäude- u. Freifläche, Hauptstr. 31, verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan bezeichneten Laden im Erdgeschoss nebst Lager und Nebenräume im Kellergeschoss mit Nr. 6 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.

Grundstücksfläche: 758 m²

Über positive Grunddienstbarkeiten wurde nichts bekannt.

Abt. I: Eigentümer:
Lfd. Nr. 4 Auftragsgemäß nicht benannt.

Abt. II: Lasten u. Beschränkungen:
Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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

Teilungserklärung: (Auszug)
Jeder Teileigentümer darf Werbemittel wie Reklameschilder, Hinweisschilder, Leuchtreklamen, Leuchtschriften, Antennen und dergleichen nur mit schriftlicher Genehmigung des Verwalters anbringen.

Über Sondernutzungsrechte beschließt die Eigentümer.

Bodenordnungsverfahren:

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

Wohnungs-, Zweck-Mietbindung:

Über eine Bindung ist nichts bekannt geworden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

Im Baulastenbuch der Stadt Tiengen waren am 18.03.2026 auf dem Bewertungsflurstück 9 keine Eintragungen vorhanden.

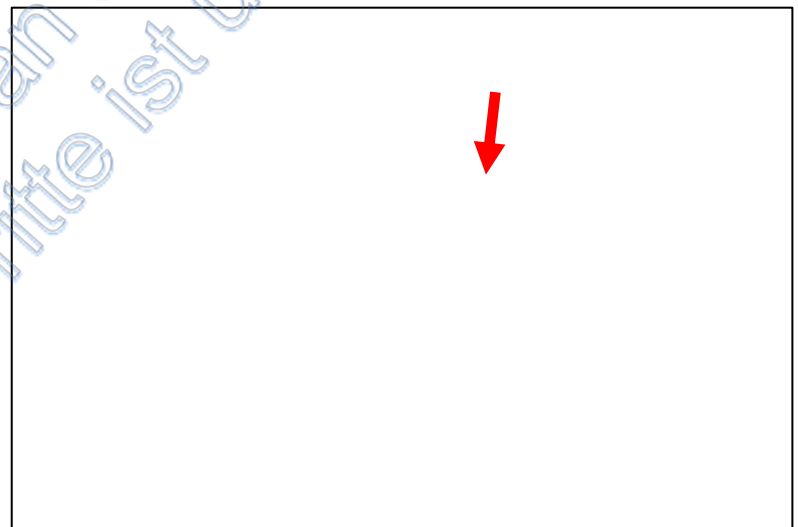
Positive Baulasten für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

Altlasten:

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

Hochwasserschutz:

Das Bewertungsobjekt befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs HQ100 Gebiet.



© HQ 100 Überflutungsflächen, www.udo.lubw.de, 2026

Denkmalschutz:

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



© Auszug Denkmalkarte, www.denkmalpflege-bw.de, 2026

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.



© Flächennutzungsplan Auszug, www.geoportal-raumordnung-bw.de , 2026.

Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt Tiengen“, rechtsverbindlich seit 29.10.2009.



© Auszug Bebauungsplan „Innenstadt Tiengen, 2026.

Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten unzulässig.

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

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

Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Stadt Waldshut-Tiengen sind derzeit keine Erschließungsbeiträge sowie kommunalen Abgaben nach KAG zu entrichten. Eine evtl. Beitragspflicht nach KAG - Erweiterung und Verbesserung von Straßen - wird nicht ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

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

3. Beschreibung des Grund- und Bodens

3.1 Lagemerkmale

Lage regional

Die Kreisstadt Waldshut-Tiengen als Doppelstadt bildet ein regionales Mittelzentrum des Südschwarzwaldes und des Hochrheins. Der Standort an der deutsch-schweizerischen Grenze zwischen den Zentren Basel, Schaffhausen und Singen hat ein Pendlerverhalten von 3 zu 1. Die Kreisstadt hat mit ihren Ortsteilen hat ca. 25.400 Einwohner, wobei der Ausländeranteil 23 % beträgt. Das Stadtgebiet berührt die Landesgrenze zur Schweiz und ist an die Autobahn A98 über die B34 angeschlossen. Die Bundesstraße B34 ist die Hauptverkehrsstraße, die von Klettgau nach Rheinfelden durch die Stadt Waldshut-Tiengen führt. In der Stadt Tiengen besteht regionaler Anschluss an die Deutsche Bahn auf der Strecke Basel – Singen. Die Wutach als Zufluss zum Rhein verläuft südlich der Stadt. Das Atomkraftwerk Leibstadt befindet sich in unmittelbarer Nähe der Stadt Waldshut.

Entfernungen ca:	Singen	60 km
	Schaffhausen	40 km
	Basel	54 km
	Autobahnanschluss A98	44 km



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Lage örtlich

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtzentrum der Altstadt in 1A Lage in der Fußgängerzone. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Schloss sowie die Stadtkirche. Die Innenstadt wird aus mehreren Richtungen erschlossen und weist Parkhäuser und öffentliche Parkplätze aus. Die Bahnlinie grenzt nördlich an die Innenstadt. Für die Verkehrsanbindung am öffentlichen Personennahverkehr befindet sich eine Bushaltestelle des ÖPNV in wenigen Gehminuten.

Entfernungen ca:	Stadtzentrum Tiengen:	50 m
	zum ÖPNV:	200 m

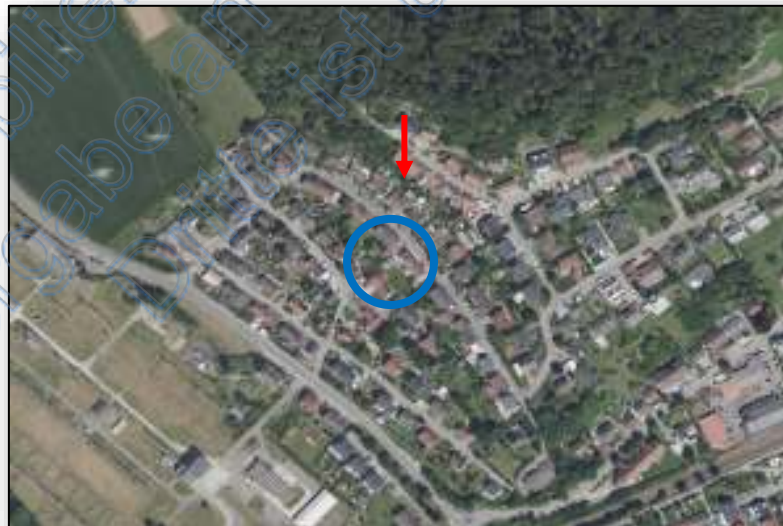


© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Infrastruktur

Alle Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur, der schulischen, medizinischen und kulturellen Versorgung sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen überwiegend in der Kernstadt. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in der Umgebung Kreisstadt Waldshut-Tiengen gedeckt werden.

Entfernung:	Grundschule	300 m
	Kita	300 m
	Einkaufsmarkt	100 m



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Immissionen

Die Stadt liegt in der Einflugschneise des Flughafens Zürich.

Entfernung:	Flughafen Zürich	30 km
	Bahntrasse	100 m

Gewerbelage

Die Stadt fungiert als Mittelzentrum. Die Gewerbeobjekte liegen in einer Passage im Stadtkernbereich in 1A Lage an der Hauptachse von Passantenströmen. An der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Rathaus als Ankerpunkt. Das Geschäftshaus mit Läden und Praxen/Büroräume sowie Gaststätte/Bistro zeigt sich mit innenliegender Passage dem Stadtbild angepasst, wenngleich die Passage sich nach innen verengt und sich zurückhaltend darstellt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Waldshut-Tiengen liegt bei 6.565 € pro Einwohner und Jahr.

Der Einzugsbereich zeigt sich über regionale Verkehrsströme und zieht durch die Größe und Angebotsvielfalt Kunden aus dem Umland an. Die Belebung und der Konsumumsatz in der Altstadt sind gut ausgeprägt aufgrund der zuströmenden Schweizer Kaufkraft.

Die Passage hat mit Leerstand zu kämpfen. Geschäfte mit Ankercharakter, die als Magnete für Passantenströme in die Passage führen, sind nicht in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die begrenzte Laufkundschaft in der Passage relativiert die Lagequalität des gewerblichen Bewertungsobjektes.

Die Nachfragesituation nach Filialfläche ist als angespannt zu betrachten. Zudem erschwert die Sozialstruktur die Kreativität von Dienstleistern und Einzelhändlern und bedingt den Leerstand. Die Geschäftslage des Bewertungsobjektes liegt zurückgezogen zu den Verkehrsströmen, wenngleich die Passage das Bewertungsobjekt umringt.

Die Entwicklung der Passage neben der 1A Lage bedarf der Kreativität, da mehrere Einheiten sich im Leerstand befinden und ein Durchlauf von Passantenströme sich als schwierig erweist. Die Arztpraxen und Dienstleister in den oberen Geschossen werden über das Haupttreppenhaus erschlossen.

Lagequalität

Die Gewerbelage in der Rücklage der Passage ist für Dienstleistungen als gut und für eine Ladenbetrachtung mit Publikumsverkehr als angespannt zu bezeichnen.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Erschließungszustand**

Das Bewertungsobjekt wird von Süden über die Hauptstraße als Fußgängerzone und von Osten über die Korngasse als ausgebaute Altstadtgasse mit Granitstein gepflasterte Straße mit Straßenbeleuchtung erschlossen. Zur Kirche und zum Schloss verläuft ein Fußweg mit Stufen auf erhöhter Ebene.

Versorgungsanlagen:

Wasser:	Es besteht ein Anschluss an das Frischwasserversorgungsnetz.
Abwasser:	Es besteht ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Über den Leitungsverlauf zum Gebäude wurde nichts bekannt. Kontrollschacht im Grundstück nicht ersichtlich.

Strom:	Anschluss an das Stromnetz durch Erdkabel vorhanden.
Wärme:	Gasanschluss vorhanden.
Wärmeplanung: (KWP)	 © Auszug Wärmeplan Stadt Waldshut-Tiengen Über einen Wärmenetzanschluss (Fernwärme) wurde nichts bekannt.
Kommunikation:	Telefonanschluss vorhanden. Über Datengeschwindigkeit wurde nichts bekannt. Derzeit wird eine Breitbandleitung in der Korn-gasse verlegt.
TV:	Satellitenanlage als Dachmontage
Innere Erschließung:	Für die Einheit Nr. 5 und 6 war nur eine Sicherungseinheit ersichtlich.

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

Grundstücksgestalt und Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten entlang des Gebäudes und zeigt sich als Doppelhaus mit durchlaufender Grundstücksgrenze und ist zweiseitig an die öffentliche Straße und den Weg angebunden.

Grundstücksbreite:	ca. 22 m
Grundstückstiefe:	ca. 35 m
Gelände/Topographie:	Nahezu eben, so dass der Passageneingang zur Korn-gasse sich um zwei Stufen vertieft.
Grenzbebauung:	Hauswand als Doppelhaushälfte. Stützwand zur Kirchenseite.
Nachbarliche Bebauung:	Hauswand als Doppelhaushälfte
Einfriedung:	keine

Flurstücksfläche:	758 m ² lt. Grundbuch. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen wurde nicht geprüft.
-------------------	--

Bodenbeschaffenheit

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

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

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

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

4. Beschreibung der baulichen Anlage

4.1 Vorbemerkungen

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

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

4.2 Allgemeine Gebäudebeschreibung

Auf dem Grundstück befindet sich ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Eine Passage mit zwei Zugängen durchzieht die Ladeneinheiten des Erdgeschosses. Zwei Treppenhäuser mit Liftanlage erschließen die oberen Geschosse.

Gebäudeart:	Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus voll unterkellert und das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.
Baujahr:	1986
Geschosslage:	EG
Bauart:	Massivbauweise
Fassade:	Putzfassade mit unterschiedlichem Anstrich, Fenster mit Klappläden in den oberen Geschossen, Geschäftseinheiten mit Fensterelementen
Fundament:	Streifenfundamente
Instandhaltung:	Zeitgemäße Instandhaltung
Modernisierung:	Gaszentralheizung 2004
Wärmedämmung:	Bauzeittypischer Wärmedämmungsstandard.
Standort/Höhenlage:	Passageneingang auf Straßenniveau. Mit Trittstufen im Eingang Kronengasse.
Dach:	Satteldach in verschiedener Ausrichtung mit Ziegeleindeckung. Entwässerung über Fallrohre. Haken als Schneefanggitter. Das Dach war nur eingeschränkt einsehbar.
Dachaufbauten:	Schleppgauben mit Fenster in Anordnung.
Dachkonstruktion:	Es wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.
Umfassungswände:	Mauerwerk verputzt
Innenwände:	Mauerwerk verputzt

Keller:	Stahlbeton
Geschossdecke:	Stahlbeton mit Aufbau
Passageneingang:	Ebenerdige offene Hauseingänge von Süden und Osten erschließt die angeschlossene Passage mit einseitiger Barrierefreiheit.
Passage:	Gebäudedurchgang führt entlang den Ladeneinheiten. Oberlicht durch Glasdach zum Innenhof. Boden mit Klinkerfliesen.
Treppenhaus:	Die Passage erschließt zwei Treppenhäuser mit Liftanlagen. Abgetrennt durch Rahmentür mit Glaseinsatz.
Gemeinschaftsräume:	- UG mit allgemeinem Lagerraum.

4.3 Beschreibung Laden Nr. 5 und 6

Ladeneinheiten

Aufteilung:	Das Teileigentum Nr. 5 und Nr. 6 wurde baulich mit gemeinsamer Treppe und offener Zwischenwand zu einer wirtschaftlichen Einheit verbunden. Dadurch besteht eine Einheit im EG und UG.
Derzeitige Nutzung:	Leerstand
Grundriss:	Offene Raumeinheit. Die beiden Einheiten wurden im EG durch Korbbogenöffnung und Durchgang im UG verbunden.
Schaufensterfront ca:	Zweiseitige Fensterfront mit einer Länge von 14 m
Ladentiefe EG ca:	3,7 m
Eingänge:	<u>Einheit Nr. 5</u> Alurahmentür Glasausschnitt mit Zwischensprossen. Sicherungstechnik entspricht dem Baujahr. Klimaanlage oberhalb der Tür. <u>Einheit Nr. 6</u> Alurahmentür Glasausschnitt mit Zwischensprosse. Sicherungstechnik entspricht dem Baujahr.
Lage:	EG, Straßenebene Süd, Trittstufen zu Korngasse
Fenster:	Schaufensterelemente mit Festverglasung. Alurahmen in Fensterfrontlänge mit Isolierverglasung.
Treppe:	Spindeltreppe mit Brüstungsgeländer und Kinderschutz aus Metall.
Ausrichtung:	Entlang Schaufensterfront
Gewerberaum EG:	Abgussbecken mit Wasseranschluss vorhanden sowie elektr. Boiler
Nebenraum UG:	Ausgang zum Allgemeinflur. Ohne Tagesbelichtung.
Lichte Höhe:	2,62 m EG 2,25 m UG
Belichtung:	Aufmontierte sowie integrierte Beleuchtung
Bodenbelag:	EG -Natursteinbelag UG- Laminat
Wandverkleidung:	Verputzt und gestrichen
Deckenverkleidung:	EG - Kassettendecken

	EG – Panellendecke
Zimmertüren:	Füllungstür in Anstrich
Sanitärraum UG:	Innenliegend mit Zwangsentlüftung. Boden und Wände gefliest. Vorraum mit Handwaschbecken und Mischbatterie. Kabine mit Wand-WC und Aufputzspülkasten.
Teeküche UG:	Innenliegend mit Zwangsentlüftung. Boden mit Laminat. Arbeitsbereich gefliest. Wasser- und Abwasseranschlüsse vorhanden.
Sonstige Ausstattung:	Radiatoren in den Nebenräumen UG. Mehrere Stromanschlüsse in den Nebenräumen.

4.4 Technische Ausstattung

Heizung:	Gaszentralheizung aus dem Einbaujahr 2004.
Warmwasser:	Zentralheizung
Wärmeabgabe:	EG - Fußbodenheizung UG - Radiatoren
Trinkwasser:	Frischwasseranschluss vorhanden. Wasseruhr in den Einheiten vorhanden.
Abwasser:	Anschluss an öffentliches Abwasserentsorgungssystem. Über Rückstauklappe wurde nichts bekannt.
Elektro:	Elektroinstallation unter Putz. In den Räumen sind bedarfsgerechte Licht- u. Stromauslässe in einfacher Anzahl vorhanden.
Kommunikation:	Telefonanschluss vorhanden.
Breitband:	Verlegung derzeit vor dem Gebäude und das Objekt soll angeschlossen werden.
Brandschutz:	Nichts bekannt geworden.

4.5 Bauliche Außenanlage

Hausanschlüsse:	Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.
Vorplatz:	Granitverbundstein eingefasst.

4.6 Bauzahlen

Nutzfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den genehmigten Bauunterlagen und den Aufteilungsplan der Teilungserklärung entnommen und für die Bewertung verifiziert. Die derzeitige Nutzung weicht vom Aufteilungsplan innerhalb des Teileigentums durch veränderte Unterteilung der Nebenräume in Bezug auf Personalräume und Sanitärbereiche sowie Treppe ab. In der Teilungserklärung wird die Fläche von 35,66 m² ausgewiesen und stimmt durch fehlende Spindeltrenne im EG und UG nicht überein.
--------------------	--

	Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft und mit Kontrollaufmaßen beim Ortstermin überprüft. Die Nutzfläche (NF) nach der DIN 277 (2005), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
Laden Nr. 5	Verkaufsraum EG	18,8	
	Nebenraum UG	20,0	
	WC	2,9	
		41,7	
	NF	rd.	41,7 m²
Einheit Nr. 6	Verkaufsraum	21,5	
	Nebenraum	16,1	
	Vorraum	2,0	
	Teeküche	3,1	
		42,7	
	NF	rd.	42,7 m²
	Summe gesamt	rd.	84,4 m²

Grundflächenzahl (GRZ)	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die Grundfläche des Objektes wurde graphisch ermittelt durch Katasterangaben. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und der überbauten Grundfläche.		
	Überbaute Fläche (graphisch)	=	695 m²
	Summe		695 m²
	GRZ:	695 m² / 758 m²	0,92

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Der Gutachterausschuss weist keine Umrechnungskoeffizienten für WGFZ aus.		
---	---	--	--

4.7 Baulicher Zustand

Das in konventioneller Bauweise erstellte Gebäude befindet sich in einem baujahrstypischen ordnungsgemäßen und guten Zustand. Anlässlich des Ortstermins war erkennbar:

Zustandsbesonderheiten, bauliche Beeinträchtigungen:	
Gemeinschaftseigentum	- Giebelfassade mit Schwarzverfärbung im DG sowie Rissbildung.
	- Sockelfassade mit Putzabplatzungen
	Die Kosten werden über die Instandhaltungsrücklagen der Gemeinschaft berücksichtigt.
Ladeneinheit Nr. 5	- Keine wesentlichen erkennbar
Ladeneinheit Nr. 6	- Keine wesentlichen erkennbar
Besondere Unterhaltungsumstände	
Gemeinschaftseigentum	- Keine wesentlichen erkennbar
Ladeneinheit Nr. 5	- Keine wesentlichen erkennbar
Ladeneinheit Nr. 6	- Keine wesentlichen erkennbar

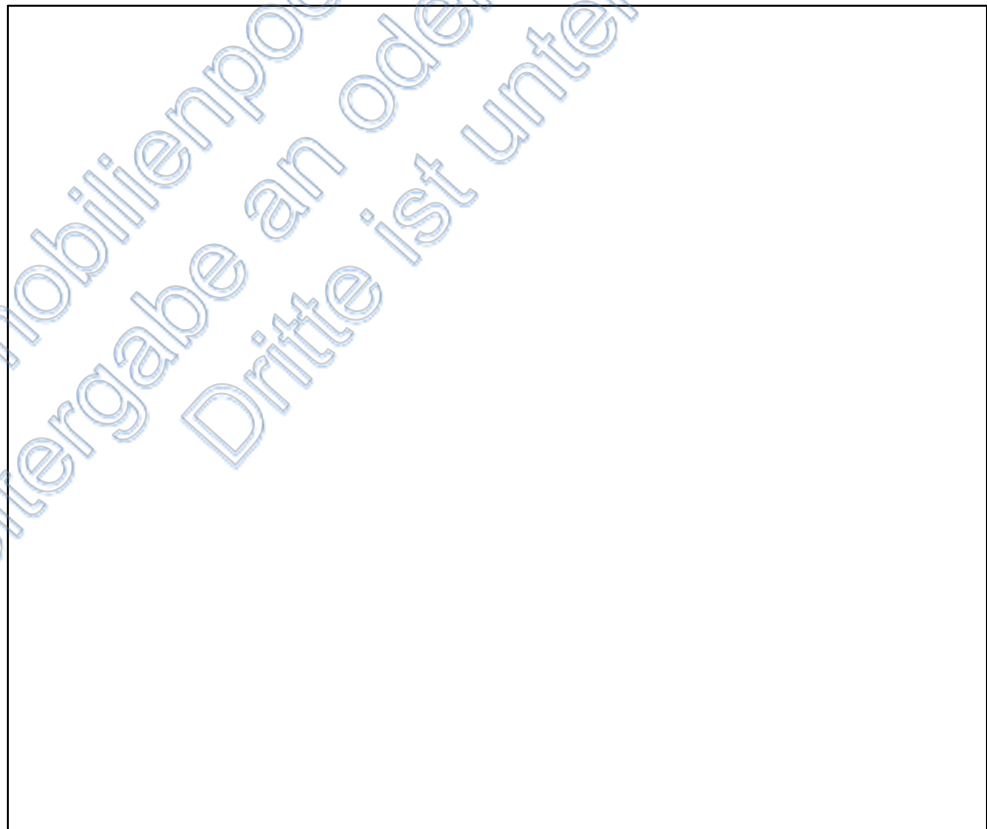
Die Kosten für die Zustandsbesonderheiten und baulichen Beeinträchtigungen werden ggf. nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Es wurden insbesondere keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich möglicher Ursachen für die Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden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

Das äußere Erscheinungsbild ist ansprechend. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und funktional und flexibel nutzbar. Der Ausstattungsstandard und dekorative Zustand wird soweit erkennbar als zeitgemäß und durchschnittlich eingeschätzt. Die Nebenräume im UG mit geringer Raumhöhe sind attraktiv und flexibel nutzbar. Zusammenfassend kann von einer überwiegend mittleren Ausstattung entsprechend dem Baujahr ausgegangen.

4.8 Energetischer Zustand

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

Es besteht eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2004. Die Fenster bestehen aus dem Baujahr. Der Energieausweis des Objektes zeigt folgende Informationen:



© Energieausweis Nichtwohngebäude, Hausverwaltung, 2026.

Entsprechend der getroffenen Feststellungen und erteilten Auskünfte beim Ortstermin befindet sich das Objekt in einem energetisch durchschnittlichen Zustand.

4.9 Drittverwertbarkeit

Das Anwesen liegt in Zentrumslage an der Fußgängerzone. Die Passage ist repräsentativ, wenngleich der Passageneingang sich zurückhaltend zeigt. Das Objekt liegt im hinteren Bereich der Passage.

Das derzeitige Gesamtkonzept der Passage mit Ankerausrichtung im Non-Food-Bereich ist zu schwach als Anziehungskraft kleiner Filialen. Die strukturelle Veränderung spiegelt sich in dem nicht nachgefragten Konzept von Insellösungen. Der Gastrobereich orientiert sich zur Fußgängerzone und bindet Passantenströme. Derzeit befinden sich mehrere Einheiten im Leerstand und Dienstleistungsnutzung übernehmen Verkaufsflächen.

Das äußere Erscheinungsbild des Gewerbeobjektes ist ansprechend. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und die Verkaufsfläche beträgt 40 m² mit einer Schaufensterfront von 14 m ist für individuelle Ladenkonzepte repräsentativ.

Zusammenfassend ist zurzeit von einer angespannten Vermarktungsmöglichkeit für solch Objekte auszugehen. Das Marktsegment für Verkaufsflächen mit möglichen Filialen ist als eingeschränkt marktgängig zu beurteilen und bedarf kreativer Entwicklung.

4.10 Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Geschäftseinheit	Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
------------------	---------------------------	----------

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Wohnhaus

Aufgrund der Entwicklung des Objektes wird ein theoretisches rechnerisches vorläufiges fiktives Baualter durch Gewichtung der Maßnahmen bis 2000 zugrunde gelegt. Dabei werden die Modernisierungen der letzten 20 Jahren nicht berücksichtigt

Baualter (fiktiv)	$1986 \times 0,7 + 2000 \times 0,3$	1990
Rechnerisches Gebäudealter:	Wertermittlungstichtag – fiktives Baujahr $2025 - 1990 =$	35

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,75
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,25
Summe	20	11,0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad ermittelt werden:

≤ 1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18	Punkte	=	umfassend modernisiert

Für das Berechnungsmodell werden Variablen in Abhängigkeit des Modernisierungsgrades veröffentlicht. Somit ergeben sich folgende Variablen a, b, c:

Modernisierungspunkte	a	b	c
11,0	0,3980	0,8810	0,9717

© Auszug ImmoWertV Anlage 1 Tabelle 3 interpoliert

Somit ergibt sich eine folgende Restnutzungsdauer:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 36$$

Restnutzungsdauer (RND) Wohnung =	36 Jahre
-----------------------------------	-----------------

5. WERTERMITTLUNG

5.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

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

5.2 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Bewertungsfall wird entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die Konzeption der Gewerbeeinheit auf eine Renditeerzielung ausgelegt und vorrangig ertragsorientiert zur Kapitalvermehrung. Das Vergleichswertverfahren kann unterstützend als Kontrolle der Plausibilität herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall ist nur eine sehr beschränkte Anzahl von dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten vorhanden. Diese geringe Auswahl würde zu einem statistisch nicht mehr fundierten und daher nicht aussagekräftigen Vergleichswert führen.

6. Ermittlung des Bodenwerts

6.1 Vorbemerkungen

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

6.2 Ermittlung des Vergleichswerts

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

6.3 Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV)

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

Zonen Nr.	68880860	01.01.2023
	Bodenrichtwert	385 €/m ²
	Art der Nutzung	Gemischte Baufläche
	Bodenrichtwert	96 €/m ²
	Art der Nutzung	Private Grünfläche



© Auszug Boris BW - Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2023

Nach Auskunft des Gutachterausschusses Waldshut-Ost wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 noch nicht beschlossen und die ausgewiesenen Bodenrichtwerte vom 01.01.2023 haben ihre Gültigkeit.

Abweichung vom Bodenrichtwert

<u>Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag:</u> Aktuelle Kaufpreise waren als Grundlage nicht geeignet. Für die zeitliche Fortschreitung der Wertverhältnisse aus der Kaufpreisentwicklung vom 01.01.23 bis zum Wertermittlungsstichtag wird eine Anpassung von 6 % (=1,06 Faktor) berücksichtigt.	1,06
<u>Zustand und Beschaffenheit:</u> Keine wesentliche Abweichung erkennbar.	./.
<u>Art der baulichen Nutzung:</u> Es wurde keine Grundflächenzahl (GFZ) sowie wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgewiesen. Das Objekt befindet sich in der Richtwertzone für den Bereich der Fußgängerzone der Kernstadt. Im Stadtteil Waldshut wird für den Bereich der Fußgängerzone ein Bodenrichtwert von 825 Euro/m ² ausgewiesen, was dem über 2-fachen entspricht. Für die gewerblichen Nutzung in 1A-Lage im Stadtteil Tiengen sowie der Ausnutzung der Grundfläche von 695 m ² mit Aufteilung einer Passage wird ein Zuschlag von 10 % (=1,10 Faktor) bezogen auf den allgemeinen Bodenrichtwert in Ansatz geführt.	1,10
<u>Größe und Zuschnitt:</u> Der Zuschnitt entspricht dem üblichen Zuschnitt der Zone entlang Gebäuden. Die Grundstücksgröße wurde unter Ausnutzung der GRZ berücksichtigt.	./.
<u>Lage:</u> Für die Lage als Ankerpunkt vor dem Rathaus mit Schlossplatz wird ein Aufschlag von 5 % (= 1,05 Faktor) auf den allgemeinen Bodenrichtwert begründet.	1,05
<u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände:</u> Keine wesentlichen Umstände erkennbar.	./.

6.4 Bodenwert im unbebauten Zustand

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

Für das gesamte Flurstück 9:

758 m ² x 385,-- € x 1,10 x 1,06 x 1,05	=	357.287,-- €
--	---	--------------

Anteiliger Bodenwert des Miteigentumsanteil Nr. 5:

357.287,-- € x 16,132/1.000	=	5.764,-- €
-----------------------------	---	------------

Anteiliger Bodenwert des Miteigentumsanteils Nr. 6:

357.287,-- € x 18,959/1.000	=	6.774,-- €
-----------------------------	---	------------

Bodenwert des Miteigentumsanteils Laden Nr. 5	=	5.764,-- €
---	---	------------

Bodenwert des Miteigentumsanteils Laden Nr. 6	=	6.774,-- €
---	---	------------

Wirtschaftliche Einheiten Nr. 5 und Nr. 6	=	12.538,-- €
--	----------	--------------------

7. Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen zusammen. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§§ 31 bis 34 ImmoWertV).

7.1 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Einzelhandel Gewerbe

Beim Ertragswertverfahren ist von der nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Miete auszugehen. Die Betriebskosten werden heute in der Regel vom Mieter gesondert erbracht. Die angesetzten Mieten sind deshalb sogenannte Nettokaltmieten. Für die Stadt Waldshut-Tiengen besteht derzeit kein qualifizierter Mietspiegel. Nach Auskünften der Stadtverwaltung und den veröffentlichten Gewerbemietspiegeln der IHK sowie nach den Beobachtungen und Analysen eigenen Datenbanken lässt sich der erzielbare Rohertrag mit grundstücksmarktgerechten Ansätzen für das Gewerbe im Bereich des Geschosswohnungsbaus in folgender Bandbreite darstellen:

Ladenflächen ≤ 100 m ²	10,0 € - 15,0 €
Ladenflächen ≥ 100 m ²	7,0 € - 12,0 €
Lagerflächen	4,0 € - 6,0 €
Büroräume	7,0 € - 10,0 €

Nach Auskünften der Industrie- und Handelskammer, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und der Wirtschaftsförderungsabteilung werden diese Bandbreiten bestätigt. Nach Auskunft von regionalen Maklern ist die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in angrenzender 1A Lage mit Orientierung zur B-Lage als schwierig zu platzieren und bedürften kreative Ansätze.

Die Lage und beschriebene Ausstattung der Bewertungsobjekte in Bezug auf die Fläche und die Nachfrage am örtlichen Gewerbe- und Dienstleistungsmarkt zum Wertermittlungstichtag nach Objekten in zurückliegender Lage mit fehlendem Ankerverhalten begründet einen relativierten Ansatz im Durchschnitt Bereich von Lager- und Filialeinheit.

Der offene Verkaufsbereich begünstigt die Flexibilität mit der guten Schaufensterflächen. Die angeschlossenen Nebenräume stehen im ähnlichen Flächenverhältnis zum Verkaufsbereich und werden mit dem geringeren Ansatz durch untergeordnete Nutzung und Lage mit eingeschränkter Raumhöhe berücksichtigt.

Die schwachen Passantenströme in der hinteren Passage und die derzeit gegebenen Sozialstrukturen trüben die Attraktivität am Markt für Ladeneinheiten erheblich ein. Durch die starke Konkurrenz vom mehreren Discounter bedarf es für die Filialnutzung und den Nischenhandel persönliche Kreativität.

Der Ansatz für die marktübliche Miete der Einheit Nr. 5 und Nr. 6 wird zoniert in Verkaufsflächen und Nebenflächen mit Zuwegung der Passage. Für den Hauptverkaufsraum EG wird ein Mietansatz von 14 Euro und für die sonstige Nebenfläche von 6 Euro in Ansatz gebracht.

Verkaufsraum EG	$(18,8 \text{ m}^2 + 21,5 \text{ m}^2) \times 14 \text{ €}$	=	564,20 €
Nebenräume UG	$(22,9 \text{ m}^2 + 21,2 \text{ m}^2) \times 6 \text{ €}$	=	264,60 €
Summe:	84,4 m ²	=	828,80 €
Summe:	Mietzins /Fläche:		9,82 €

Somit ergibt sich ein Mietansatz für die gesamte wirtschaftliche Einheit von 9,82 €

Tatsächliche Mietverhältnisse

Die Gewerbeeinheiten waren zum Wertermittlungsstichtag im Leerstand ohne Wartezeit. Aufgrund des Auftragszwecks wird von einer marktüblichen Miete ausgegangen.

Marktüblich erzielbare Erträge:

Gebäude	Mietfläche (WF/NF)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ladeneinheit Nr. 5	41,7 m ²	9,82	409,49	4.914,-- €
Ladeneinheit Nr. 6	42,7 m ²	9,82	419,31	5.032,-- €
Monatlich			829,--	
Σ Jahresrohertrag:				9.946,-- €

7.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten, die nicht als sogenannte Neben- und Umlagekosten neben der Miete berechnet bzw. nicht von Mietern unmittelbar getragen werden, werden unter Anlehnung an die in der Literatur verbreiteten Ansicht sowie unter Berücksichtigung der Anlage 3 ImmoWertV berücksichtigt. Somit ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten:

Gewerbe Nr. 5 und Nr. 6	
Verwaltungskosten 3 %	298,-- €
Mietausfallwagnis 4 %	398,-- €
Instandhaltungskosten Laden unter Berücksichtigung 84,4 m ² x (14,4 €/m ²) x 0,5	608,-- €
Summe Bewirtschaftungskosten (13 % des Rohertrages)	1.304,-- €

7.3 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von Art, Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft. Somit handelt es sich um eine dynamisch sich ändernde Größe und dient den allgemeinen Wertverhältnissen gemäß §21 ImmoWertV. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gehalten, auf der Grundlage von geführten und ausgewerteten Kaufpreissammlungen Liegenschaftszinssätze zu ermitteln, die von Vergleichsdaten abzuleiten. Der Gutachterausschuss Landkreis Waldshut Ost (WO) weist derzeit keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbe als Ladeneinheiten aus.

Der benachbarte Gutachterausschuss Schwarzwald-Baar-Kreis (SBK) teilt folgende Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Laden- und Verkaufsflächen in Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Größe bis 150 m². Dabei ist die Modellkonformität bezogen auf 60 Jahre Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV zu berücksichtigen.

Liegenschaftszinssätze		
	Waldshut Ost	SBK
Wohn- Geschäftshäuser (Laden)	./.	3,5 % - 6,5 %

Die bestehenden allgemeinen Wertverhältnisse sind am örtlichen Grundstücksmarkt zur Zeit als schwach nachfragend einzustufen.

Anpassungskriterien der Einflussfaktoren innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite:

Anpassungsfaktoren:		
Alter, Restnutzungsdauer	gut mittel	4,25 %
Lagemerkmale Zentrum Gebiet	gut	3,5 %
Lage im Objekt Passage	zurückgezogen	4,75 %
Repräsentativ, Schaufenster	Lauflinie	3,5 %
Mieter, Bonität, Plazierung	Durchschnittlich	4,0 %
Flexibilität, Ausbaustandard	teilmodernisiert	4,25 %
Marktgängigkeit Nachfrage	Leicht angespannt	6,0 %
Mittelwert		4,32 %

Die sich daraus ergebende zukünftige wirtschaftliche Entwicklungserwartung von Ertragsverhältnissen lassen im Hinblick auf Standort und Qualität der zu bewertenden Ladeneinheit Nr. 5 und Nr. 6 einen Liegenschaftszinssatz von 4,32 % für marktkonform erachten.

7.4 Jahresreinertrag

	Einheit Nr. 5 und Nr. 6
Jahresrohertrag	9.946,-- €
abzügl. Bewirtschaftungskosten	1.304,-- €
Jahresreinertrag	8.642,-- €
abzügl. Verzinsung des Bodenwertanteils	
4,32 % x (5.764 € + 6.774 €)	542,-- €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	8.100,-- €

7.5 Ertragswert der baulichen Anlagen

Die Garage teilt das Schicksal der Wohnung. Ausgehend vom Baujahr des Bewertungsobjektes wird die beschriebene Restnutzungsdauer (siehe Ziff. 4.10) von 36 Jahren in Ansatz gebracht. Bei einem Liegenschaftszins für Wohnungen von 4,32 % beträgt der Vervielfältiger (V) analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente:

$$V = \frac{1}{\frac{q-1}{q^n} + p} = 18,10$$

p = Liegenschaftszins / 100

q = Zinsfaktor 1+p

n = Restnutzungsdauer

Daraus errechnet sich der Ertragswert der baulichen Anlage:

Gebäudeertragswert	Ladeneinheit Nr. 5 und Nr. 6
18,10 x 8.100,-- €	146.610,-- €

7.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zustandsbesonderheiten, baul. Beeinträchtigungen:	
<u>Miteigentumsanteil Gewerbe Nr. 5 und Nr. 6</u>	
Keine wesentlichen erkennbar.	./.
Summe	./.

7.7 Ertragswert

Ladeneinheit Nr. 5 und Nr. 6	
Bodenwert Miteigentumsanteil	12.538,-- €
Ertragswert der baulichen Anlage	146.610,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.
Ertragswert	159.148,-- €

Ertragswert: wirtschaftliche Einheiten Nr. 5 und Nr. 6 159.148,-- €

8. Ermittlung des Vergleichswertes

8.1 Vorbemerkungen

Für die Ermittlung des Vergleichswertes werden Kaufpreise zum zeitnahen Bewertungsstichtag herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Die Vergleichsmerkmale berufen sich auf das Verhältnis des Kaufpreises zur Wohnfläche. Dabei werden vergleichbare Merkmale wie Art und Maß sowie Baujahrsklassen, Sanierungszustand und Ausstattungsstandard unterstellt.

8.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Waldshut-Ost sowie eigener Datenbank wurden folgende Kauffälle von gewerblichen Ladeneinheiten in Wohn- und Geschäftshäuser in Stadtlage bekannt. Dabei wurden Kaufpreise um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt.

Nr	Lage	Art Laden	Bereinigtes Baujahr	Nutzfläche gesamt	Vergleichspreis
1	Waldshut	EG	1995	125 m ²	215.000 €
2	Lauchringen	EG/OG	1991	186 m ²	298.000 €

Kaufpreise anonymisiert

8.3 Vergleichswert

Objektspezifische Anpassung

Verkaufsfall	Anpassungsart	Faktor
1	Außerhalb Zentrums Lage	1,10
2	Fläche auf 2 Ebenen	1,06

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus: Kaufpreis / Nutzfläche

Nr.	Lage	Vergleichsfaktor	Anpas- sung		
1	Waldshut	215.000 € / 125 m ²	x 1,10	=	1.892,-- €/m ²
2	Lauchringen	298.000 € / 186 m ²	x 1,06	=	1.698,-- €/m ²
Auszug Kaufpreissammlung:				Ø	1.795,-- €/m ²

Bezogen auf das Bewertungsgrundstück ergibt sich ein Vergleichswert aus der Wohnfläche mit dem durchschnittlichen Kaufpreis aus der Kaufpreissammlung:

Hauptstr. 31	84,4 m ² x 1.795 €/m ²	=	151.498,-- €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			./.
Vergleichswert Ladeneinheit Nr. 5 und Nr. 6		=	151.498,-- €

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

9. Ermittlung des Verkehrswerts

9.1 Gesetzliche Definition

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB legal definiert:

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

9.2 Bemessung des Verkehrswertes

Es wurde ermittelt:

Ertragswert der wirtschaftlichen Einheit Ladeneinheit Nr. 5 und Nr. 6	159.148,-- €
--	--------------

Vergleichswert der wirtschaftlichen Einheit Ladeneinheit Nr. 5 und Nr. 6	151.498,-- €
---	--------------

Der Verkehrswert dieses Wertermittlungsobjektes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten nach dem Ertragswert zu bemessen. Der Vergleichswert wurde aus Kaufpreisen ermittelt. Die Abweichung der ermittelten Werte beträgt ca. 5 % und zeigt die Wertigkeit des Objektes. Die plausible Bandbreite der Marktrecherche begründet den vorrangigen Ertragswert.

Verkehrswert: Ladeneinheit Nr. 5 und Nr. 6 Wirtschaftliche Einheit	159.000 €
--	------------------

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

9.3 Plausibilität

Marktdatenrecherche

Nach Auskünften von regionalen Maklern werden derzeit Gewerbeeinheiten in der Art von Verkaufsläden in Randlage von Fußgängerzonen schwach nachgefragt. Es besteht ein Überangebot und der Leerstand ist teilweise ersichtlich. Für kleinere Verkaufsläden in Wohn- und Geschäftshäusern wurden folgende Merkmale mit indirekten Vergleichsdaten bekannt.

Lage	Baujahr	Zustand	Nutzfläche	Vergleichspreis (Kaufpreis/WF)
Waldshut-Tiengen Umgebung	1980 - 1995	mittel	60 - 120 m ²	1.500 €/m ² - 2.300 €/m ²

Die ermittelten Daten des Bewertungsobjekts ergeben folgenden Vergleich:

Laden Nr. 5 und Nr. 6	1986	mittel	84,4 m ²	1.884 €/m ²
--------------------------	------	--------	---------------------	------------------------

Bodenwertanteil: Bodenwert / Verkehrswert

12.583 € / 159.000 € = 0,079	=	8 %
------------------------------	---	-----

Die Plausibilität des indirekten Vergleichspreises zeigt als Anhaltspunkt beim erweiterten Streuungsmaß die Wertigkeit des Objektes.

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

9.4 Verkehrswert

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

VERKEHRSWERT

nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 18. März 2026 für die

Wirtschaftliche Einheit	
Miteigentumsanteil 16,132/1.000 am Flurstück 9	
Laden Nr. 5 EG	
mit Nebenraum UG Nr. 5	
und	
Miteigentumsanteil 18,959/1.000 am Flurstück 9	
Laden Nr. 6 EG	
mit Nebenraum UG Nr. 6	
Hauptstr. 31, 79761 Waldshut-Tiengen	
auf	
<u>159.000 €</u>	
(einhundertneunundfünfzigtausend Euro)	

Die Gewerbeeinheiten sind miteinander einheitlich verbunden und zusammengebaut. Einzelne Verkehrswerte sind daher nicht begründet und werden daher nur für die Zwecke der Zwangsversteigerung ausgewiesen.

Rechnerische Aufteilung des Verkehrswertes:

Grundbuch Nr. 1636:	Ladeneinheit Nr. 5	=	79.000,-- €
Grundbuch Nr. 1637:	Ladeneinheit Nr. 6	=	80.000,-- €

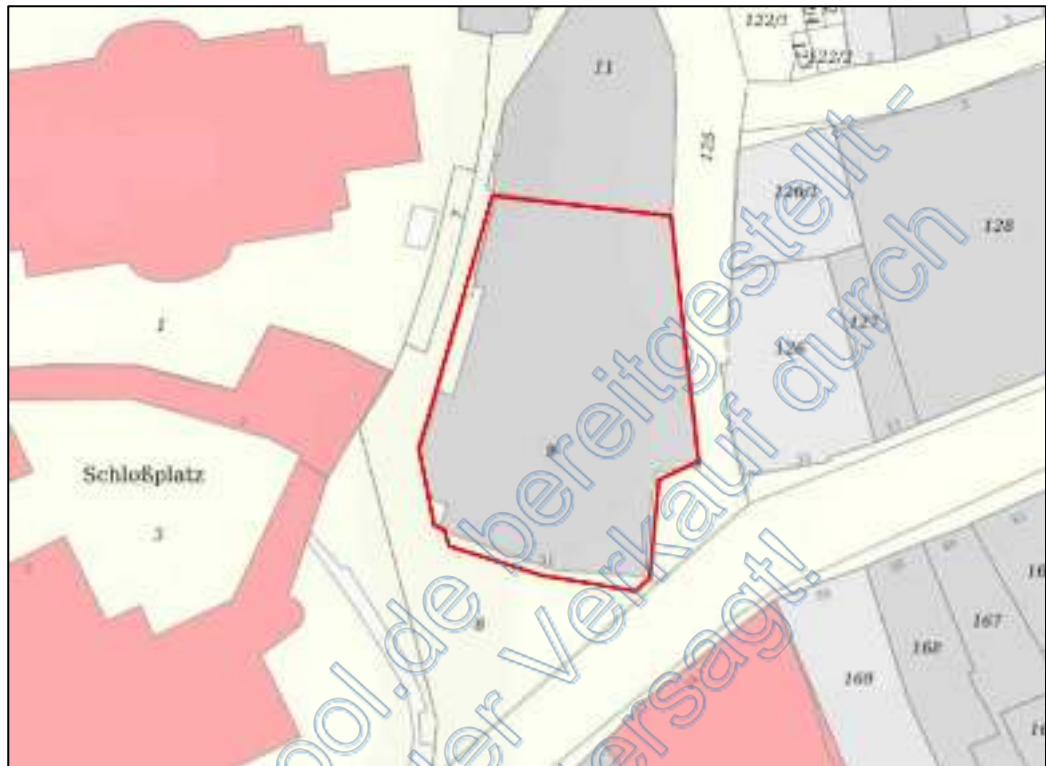
Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung, unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

aufgestellt: Eggingen, den 26 März 2026


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

10. Anlagen

10.1 Liegenschaftskarte



unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2026

10.2 Luftbild mit Liegenschaftskarte

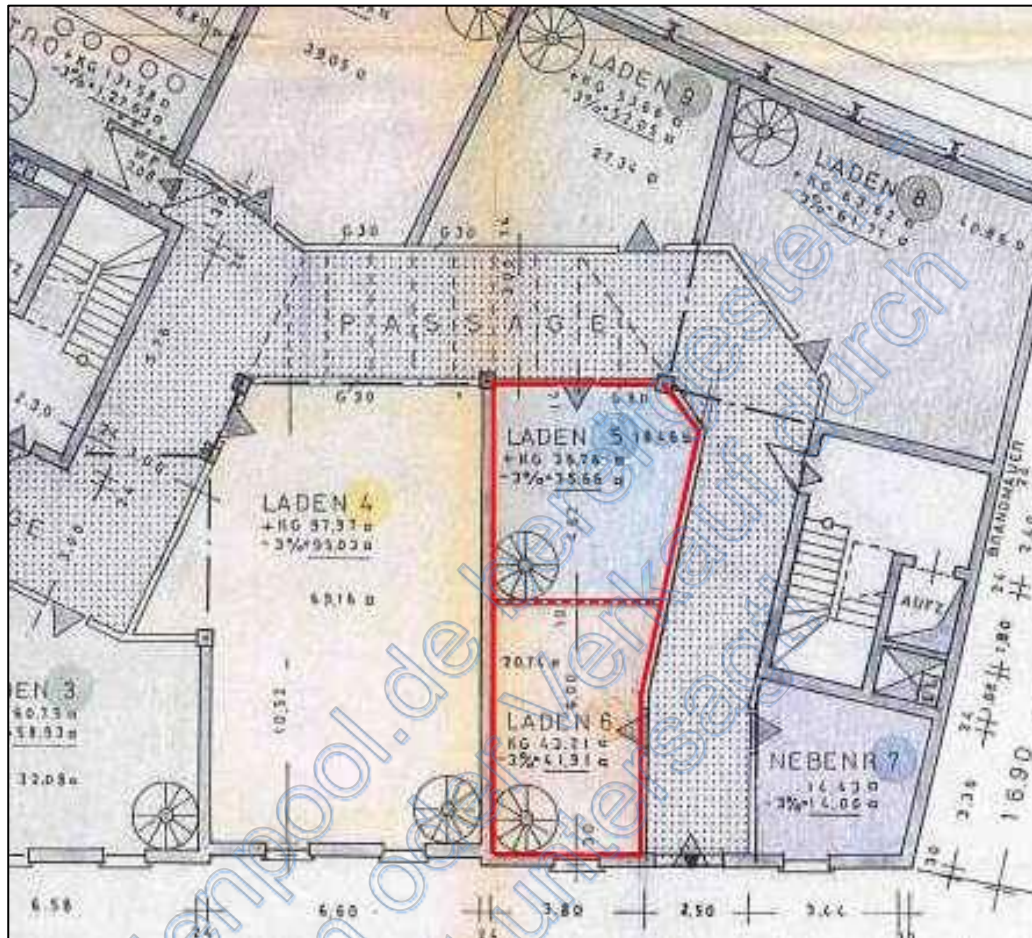


unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2026

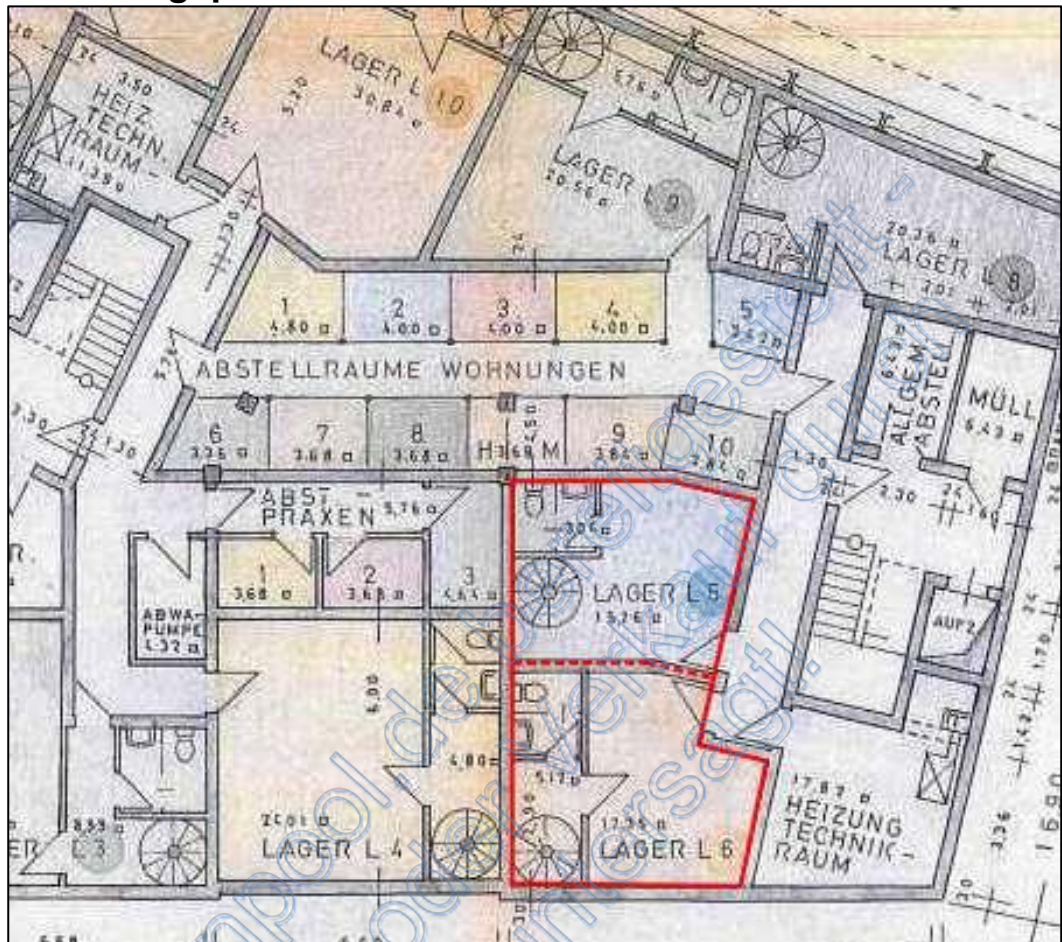
10.3 Gebäudepläne

Aufteilungsplan Einheit Nr. 5 und Nr. 6 - EG



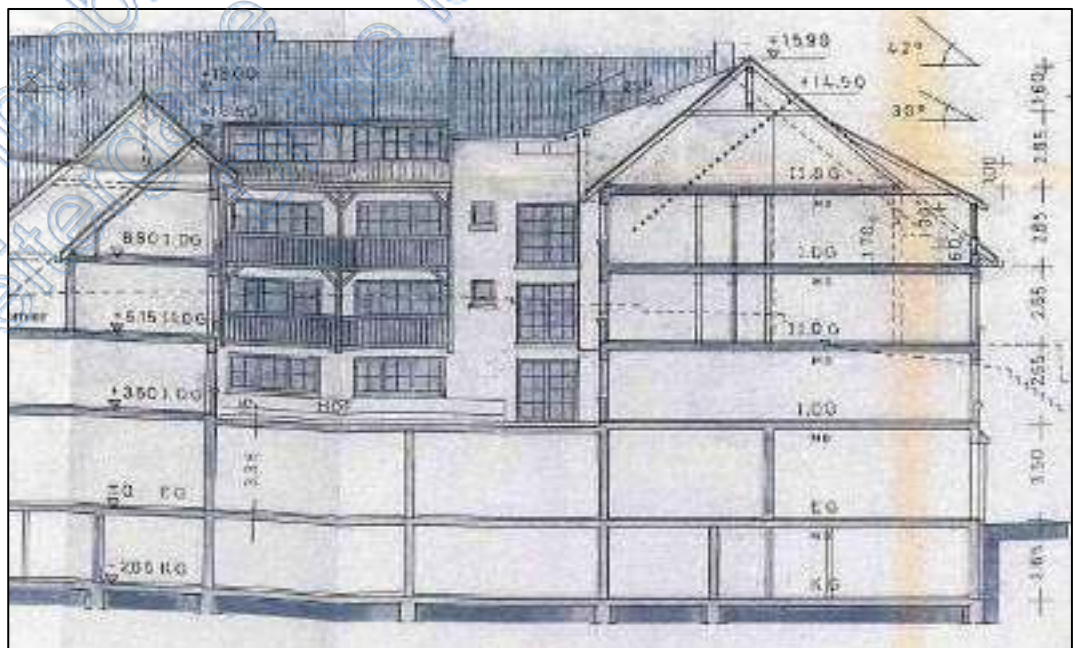
© Planauszug Bauakte, skizzenhafte Ergänzung in Grau Unmaßstäblich - (digitalisiert)
 Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

Aufteilungsplan Einheit Nr. 5 und Nr. 6 - UG



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

Gebäudeschnitt



© Planauszug Bauakte, t Unmaßstäblich - (digitalisiert)
Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

10.4 Bilddokumentation



Ansicht: Fußgängerzone – Hauptstraße (Bild 1)



Ansicht: Kronengasse – Eingang Passage (Bild 2)



Ansicht: Hauptstraße Eingang Passage (Bild 3)



Ansicht: Passage Ladeneinheit Nr. 6 (Bild 4)



Ansicht: Passage Ladeneinheit Nr. 5 (Bild 5)



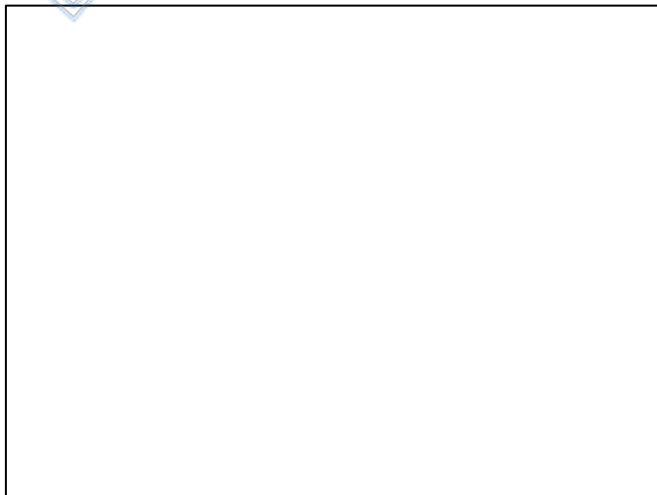
Ansicht: Laden Nr. 5 - Klimaanlage (Bild 6)



Ansicht: Laden Nr. 6 – wirtschaftliche Einheit (Bild 7)



Ansicht: Laden Nr. 6 – Spindeltreppe (Bild 8)



Ansicht: Laden Nr. 6 Waschbecken EG (Bild 9)



Ansicht: Zugang UG (Bild 10)



Ansicht: Nebenraum UG Nr. 6 (Bild 11)



Ansicht: Nebenraum UG Nr. 5 (Bild 12)



Ansicht: WC mit Vorraum Einheit Nr. 5 (Bild 13)



Ansicht: Teeküche Einheit Nr. 6 (Bild 14)



Ansicht: Technik Klimaanlage (Bild 15)