

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

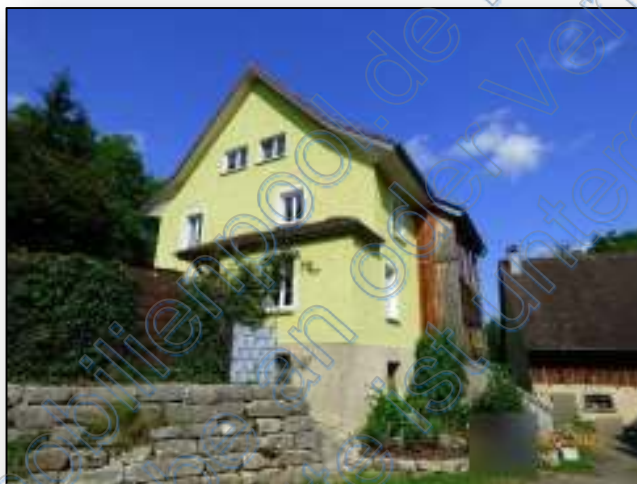
**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)
für das mit einem

denkmalgeschütztes
Wohnhaus mit Scheune und ehem. Stallung
bebaute Grundstück
Flurstück 3364



Volkenbachstr. 24, 26
79798 Jestetten

Wertermittlungsstichtag:	16. Juni 2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Aktenzeichen:	1 K 68/24

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt:	Wohnhaus mit Scheune und ehem. Stallung	
Wertermittlungsstichtag:	16.06.2025	
Ortstermin:	16.06.2025	
Abgeschlossen:	22.07.2025	
Ausfertigung:	3 Exemplare	
Ursprungsbaujahr:	Gründerzeit (1910)	
Modernisierung / Umbau:	2015	
Art:	EG, OG, Dachgeschoss ausgebaut unterkellert	
Derzeitige Nutzung:	Eigennutzung	
Mietverhältnis:	Keine	
Bauweise:	Massivbauweise	
Zustand Wohnhaus:	saniert	
Besonderheit:	Denkmalschutz	
Wohnfläche Wohnhaus ca.:	183 m ²	
Nutzfläche Wohnhaus ca.:	84 m ²	
Nutzfläche Scheune ca.:	314 m ²	
Nutzfläche ehem. Stallung ca.:	43 m ²	
Flurstück Nr.:	3364	
Grundstücksfläche:	3.644 m ²	
Energieausweis:	Keine Angaben möglich	
Vergleichsparameter:	Verkehrswert / Wohnfläche:	2.049 €/m ²
	Bodenwertanteil:	38 %
Sicherheitsabschlag durch fehlende Innenbesichtigung		8%
Verkehrswert		345.000 €
Zeitwert Grunddienstbarkeit Grd 78 Abt. II lfd. Nr. 2		1.700 €

Fragen des Gerichtes

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?
Nein.

Liegt ein Energieausweis vor?

Es ist kein Energieausweis bekannt geworden.
(siehe Ziff. 4.9).

Zubehör?

Nicht bekannt geworden.
(siehe Ziff. 1.6.).

Aufgrund der fehlenden positiven Mitwirkung der Eigentümer konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt werden.

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	6
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	7
2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	8
2.6 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	11
3. BESCHREIBUNG DES GRUND- UND BODENS	12
3.1 Lagemerkmale	12
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	15
4. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGE	17
4.1 Vorbemerkungen	17
4.2 Allgemeine Gebäudebeschreibung	17
4.3 Wohnhaus	17
4.3.1 Nutzungseinheit	18
4.3.2 Ausstattung	18
4.3.3 Gebäudetechnik	19
4.4 Scheune	19
4.5 Ehemalige Stallung	19
4.6 Bauliche Außenanlage	20
4.7 Bauzahlen	20
4.8 Baulicher Zustand	22
4.9 Energetischer Zustand	22
4.10 Drittverwertbarkeit	23
4.11 Restnutzungsdauer	23
5. WERTERMITTLUNG	26
5.1 Vorbemerkung	26
5.2 Verfahrenswahl	26
6. ERMITTLUNG DES BODENWERTS	27
6.1 Vorbemerkungen	27
6.2 Ermittlung des Vergleichswerts	27
6.3 Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV)	27
6.4 Bodenwert im unbebauten Zustand	29
7. ERMITTLUNG DES SACHWERTS	30
7.1 Allgemeines (§ 35 ff. ImmoWertV)	30
7.2 Baupreisindex	30
7.3 Herstellungswert baulicher Anlagen	30
7.4 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)	31
7.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	31
7.6 Wert der baulichen Außenanlage und sonstige Anlagen	31
7.7 Vorläufiger Sachwert	32
7.8 Objektspezifischer angepasster Sachwertfaktor	32
7.9 Vorläufiger marktangepasster Sachwert	33
7.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
7.11 Sachwert	34
8. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	35
8.1 Vormerkungen	35
8.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	35
8.3 Vergleichswert	36
9. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	37
9.1 Gesetzliche Definition	37
9.2 Lasten und Beschränkungen	37
9.3 Bemessung des Verkehrswertes	38
9.4 Plausibilität	39
9.5 Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	39
9.6 Verkehrswert	40
10. ANLAGEN	41
10.1 Liegenschaftskarte	41
10.2 Luftbild mit Liegenschaftskarte	41
10.3 Gebäudepläne	42
10.4 Bilddokumentation	43

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB für das mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus mit Scheune und ehem. Stallung bebauten Grundstück, Flurstück 3364, Volkenbachstr. 24, 26, 79798 Jestetten zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Wertermittlungsstichtag: 16.06.2025

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 wurde 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 war am Besichtigungstermin **nach Anschein von außen** in einem bewohnten Zustand. Dementsprechend waren vereinzelt Gegenstände und Objektverkleidungen vorhanden, die teilweise 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 auszugswise nicht gestattet. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Die vorgelegten Gebäudepläne sind verkleinerte, nicht maßstabgetreue Kopien. Nach Auskunft der Bauverwaltung sind keine qualitativ besseren Pläne vorhanden.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes sowie eine Grundstücksbetretung wurden am Ortstermin nicht unterstützt und eine positive Mitwirkung unterlassen. Folglich konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt werden (vgl. Ziff. 9.5).

1.3 Grundlagen

Auszug wesentlicher rechtlicher Grundlagen in aktueller Fassung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung (BauNVO 62, 68, 77, 90)
LBO:	Landesbauordnung für Baden-Württemberg
ImmoWertV 21:	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA:	Anwendungshinweise Immobilienwertermittlungsverordnung
WEG:	Wohneigentumsgesetz
GEG:	Gebäudeenergiegesetz
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
WoFlV:	Wohnflächenverordnung

Auszug wesentlicher Literatur

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, aktualisiert durch Kleiber-Digital
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien, 2025
- Kleiber, Wolfgang: Marktwertmittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022
- Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung 1. Auflage 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. 78
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Angaben des Gutachterausschusses Waldshut-Ost sowie umliegende Gutachterausschüsse und veröffentlichte Marktberichte.
- Einsicht in das Baulastenbuch der Gemeinde Jestetten
- Auszüge aus der Bauakte der Gemeinde Jestetten sowie planungsrechtliche Auskunft.
- Einsicht ins Kreisarchiv mit Baubeschreibung 1966
- Einsicht Denkmalschutzliste
- IVD Immobilienpreisspiegel, eigene Datengrundlagen.
- Angaben am Ortstermin, sowie übergebene Fotodokumentation

Die Recherchen wurden am 04.07.2025 beendet.

1.5 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 16.06.2025

Teilnehmer:

Bewohnender Miteigentümer: anwesend

Miteigentümer: anwesend

Sachverständiger: anwesend

Am Ortstermin konnte das Bewertungsobjekt **nur von außen** 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

Wohnhaus

Wohnfläche ca.: 181 m²

Nutzfläche ca.: 84 m²

Scheune

Nutzfläche ca.: 314 m²

Ehem. Stallung

Nutzfläche ca.: 43 m²

Flurstück: 3364

Straße: Volkenbachstr. 24, 26

Gemarkung: Jestetten

Gemeinde: Jestetten

Landkreis: Waldshut-Tiengen

2.2 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung:

Wohnhaus: Eigennutzung

Scheune: Eigennutzung

Ehem. Stallung: Eigennutzung

Über sonstige Miet- und Pachtverträge wurde nichts bekannt.

2.3 Hausverwaltung

Das Gebäude wird von dem Eigentümer selbst verwaltet. Es wurden keine Informationen über Neben- und Verbrauchskosten bekannt.

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:

Grundbuch: Jestetten

Blattnr.: 78 (auszugsweise)

Lfd. Nr. 3 Flurstück 3364

Gebäude und Freifläche

Landwirtschaftliche Wasserfläche

Volkenbachstr. 24, 26

Grundstücksgröße = 3.644 m²

Über positiven Grunddienstbarkeiten wurde nichts bekannt.

Abt. I:

Eigentümer:

Auftragsgemäß nicht benannt.

Abt. II:

Lasten u. Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücks Flst.Nr. 3364/1

- Lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücks Flst.Nr. 3364/4
- Lfd. Nr. 6 Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs für das Land Baden-Württemberg.
- Lfd. Nr. 7 Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
- Abt. III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Eine Bewertung wird auftragsgemäß nicht durchgeführt.

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 Gemeinde Jestetten waren am 16.06.2025 auf dem Bewertungsflurstück 3364 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 Eintragungen im Altlastenkataster bekannt. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass das Grundstück als altlastenunbedenklich eingestuft werden kann.

Denkmalschutz: Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde ist das Bewertungsobjekt nach §2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Liste als Kulturdenkmal eingetragen.



© Landesamt für Denkmalpflege Denkmalschutz §2

Anmerkung:

Die Unterschutzstellung einer baulichen oder sonstigen Anlage unter Denkmalschutz führt nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des Grundstücks. Vielmehr müssen Vor- und Nachteile der Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander „aufgerechnet“ werden. Im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz dabei auch wertneutral auswirken.

Von einem „denkmalgeprägten“ Verkehrswert kann bei alledem erst dann gesprochen werden, wenn der Denkmalschutz entsprechend der Vorgabe des § 194 BauGB Eingang in den Verkehrswert findet, wobei eine Prägung im eigentlichen Sinne tatsächlich erst vorliegt, wenn der Verkehrswert eines z.B. mit einem Denkmal bebauten Grundstücks vom Verkehrswert desselben Grundstücks unter der Annahme abweicht, dass das Gebäude nicht unter Schutz gestellt worden ist.

Aus Sicht des Unterzeichners gleichen sich Vorteile (z.B. steuerlicher Art) und Nachteile (z.B. Vorschriften in der äußerlichen Gestalt des Gebäudes aus. Infolgedessen wird der Denkmalschutz in der nachfolgenden Wertermittlung im Einzelnen als wertneutral behandelt und die Markttendenz wird im Sachwertfaktor berücksichtigt.

Hochwasserschutz: Das Bewertungsobjekt befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs HQ100 Gebiet.



© HQ 100 Überflutungsflächen, www.udo.lubw.de, 2025

Schutzgebiete: Biotop
Auf dem Bewertungsobjekt ist ein Waldbiotop ausgewiesen.



© Biotop, www.udo.lubw.de, 2025

Bauplanungsrecht: Flächennutzungsplan:
Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich ausgewiesen.



© Flächennutzungsplan Auszug, www.geoportal-raumordnung-bw.de , 2025.

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

Bebauungsplan:

Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsobjektes durch den § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet. Durch die Privilegierung besteht Bestandsschutz.

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 mit dem Bestandsschutz wird unterstellt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und AbgabensituationEntwicklungszustand

Die Grundstücksqualität wird nach § 5 ImmoWertV als Flächen der Landwirtschaft mit Hofstelle klassifiziert und zonierte.

Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Gemeinde Jestetten sind derzeit keine Erschließungsbeiträge sowie kommunale 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 Gemeinde Jestetten liegt im südöstlichen Landkreis Waldshut-Tiengen mit 167.000 Einwohnern. Er gehört zur Region Hochrhein-Bodensee im Regierungsbezirk Freiburg und grenzt an die Schweizer Kantone Schaffhausen, Zürich und Aargau an. Die Gemeinde Jestetten liegt zusammen mit den Gemeinden Lottstetten und Dettighofen im so genannten Jestetter Zipfel, der auf einer Länge von 55 km von der Grenze zur Schweiz umschlossen und nur über die Landstraße L163 von Deutschland direkt zu erreichen ist. Die Kreisstadt Waldshut-Tiengen befindet sich westlich. Die nächstliegende Stadt ist Schaffhausen. Der nächste deutsche Autobahnanschluss befindet sich mit der A81 in Bietingen und in Schaffhausen für die Schweizer N4. Der Bahnanschluss in Jestetten wird nur von der Schweizerischen Bundesbahn SBB bedient. Der öffentliche Personennahverkehr erschließt die Gemeinde mit den umliegenden Zentren.

Entfernungen:	Oberzentrum Waldshut	40 km
	Oberzentrum Schaffhausen	8 km
	Staatsgebiet Schweiz	3 km
	Autobahnanschluss A81	18 km



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Lage örtlich

Die Gemeinde Jestetten hat 5.400 Einwohner und der Ausländeranteil beträgt 23 %. Die Gemeinde wird durch die Bundesstraße B27 als Gemeindedurchfahrtsstraße zwischen den Grenzübergängen von den Schweizer Städten Schaffhausen nach Zürich erschlossen. Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich der Gemeinde im nahen Außenbereich als Splittersiedlung Talmühle, die von der Kreisstraße K6582 als Verbindung zur Schweiz Rheinau erschlossen wird. Eine Bushaltestelle für den Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich beim Rathaus im Zentrum. Die attraktive Gemeinde ist in den letzten

Jahren angewachsen durch neue Baugebiete mit Erweiterung am nordwestlichen Ortsrand.



Entfernungen:	Lottstetten	4 km
	Rheinau (Schweiz)	2 km
	Ortszentrum	1.100 m
	Haltestelle Bahn SBB	1.500 m
	Haltestelle ÖPNV	800 m

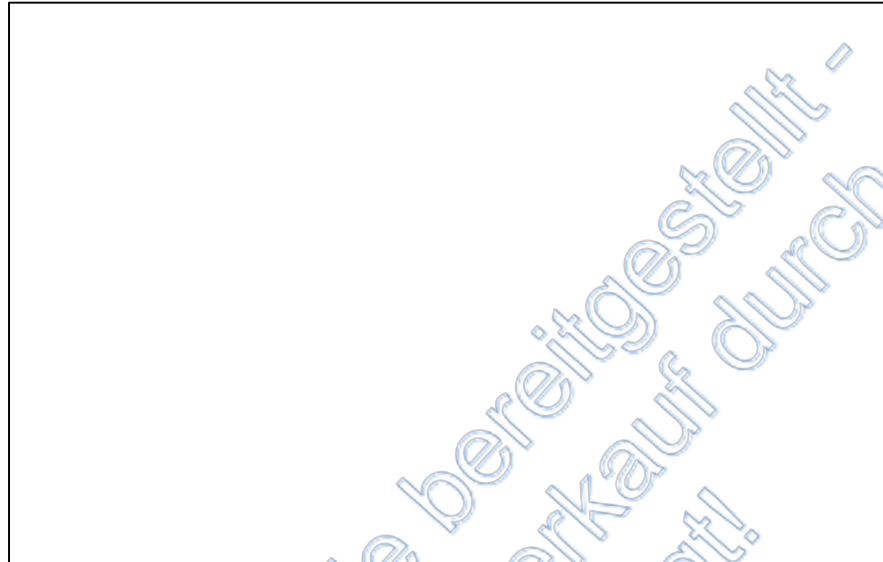


© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Infrastruktur

Alle Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur, der schulischen, medizinischen und kulturellen Versorgung, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen überwiegend in einigen Gehminuten von dem Objekt entfernt. Der

mittel- und langfristige Bedarf kann in den nahegelegenen Mittelzentren der Städte Waldshut und Schaffhausen gedeckt werden. Der Konsumumsatz in der Gemeinde ist überdimensional ausgeprägt aufgrund der zuströmenden Schweizer Kaufkraft. Die Einkaufszentren mit Discountmärkten befinden sich nordöstlich am Ortseingang sowie entlang der Ortsdurchfahrt.



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Entfernung:	Grundschule	1.300 m
	Kindertagesstätte	1.200 m
	Einkaufsmarkt	800 m

Immissionen

Durch die Einflugschneise des Flughafens Zürich ist eine Flugzeugfrequenz bemerkbar. Zudem können Geräuschimmissionen aufgrund der nördlich am Bewertungsobjekt verlaufenden Verbindungsstraße zur Schweiz bemerkbar sein.

Entfernung ca.:	Flughafen Zürich	15 km
	Ortszubringer K6582	20 m

Wohnlage

Die Splittersiedlung wurde aus der Gründerzeit entwickelt. Das Mühlengebäude als Zentrum entstand Mitte des 16. Jahrhundert und wird durch eine Stichstraße erschlossen. Die Topographie zeigt eine Tallage. Die Splittersiedlung hat keine Geh- und Radweganschluss an die Besiedlung der Gemeinde. Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist geprägt von zwei- bis dreigeschossiger Wohnhausbebauung mit Eigenheimcharakter in offener Bauweise und mit großzügiger Durchgrünung. Die Entwicklung des Gebietes ist so gut wie abgeschlossen und unterliegt dem Bestandsschutz.

Lagequalität

Die Wohnlage im Außenbereich als kleine Splittersiedlung in topographischer Tallage ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird von Norden über die Stichstraße aus der Volkenbachstraße im Außenbereich erschlossen. Die Kreisstraße ist asphaltiert und markiert. Die Stichstraße ist zerfahren und der asphaltierte Belag ist teilweise zerbrösel. Eine Straßenbeleuchtung war nicht erkennbar.

Versorgungsanlagen:

Wasser:	<p>Es besteht ein Anschluss an das Frischwasserversorgungsnetz. Es bestand ein Nutzungsrecht an der Quelle auf Flurstück 3330. Das Nutzungsrecht endete mit dem Anschluss an die Wasserversorgung der Gemeinde.</p> <p>Über Quellwasser auf dem Grundstück wurde nichts amtliches bekannt.</p>
Abwasser:	<p>Es besteht lt. Angabe ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Über den Leitungsverlauf zum Gebäude wurde nichts bekannt. Kontrollschacht im Grundstück ersichtlich.</p> <p>Es besteht eine Durchleitung der Abwasserleitung auf dem Bewertungsgrundstück. Eine Grunddienstbarkeit sowie eine Baulast wurden nicht bekannt. Der wirtschaftliche Nachteil ist als gering und wertneutral zu betrachten, da die Durchleitung an der Grundstücksgrenze verläuft.</p> <div data-bbox="676 1160 1339 1653" style="border: 1px solid black; height: 220px; width: 415px; margin: 10px auto;"></div> <p style="text-align: center;">Auszug Bestandsplan Gemeinde Jestetten</p>
Strom:	Anschluss an das Stromnetz vorhanden.
Wärme:	Kein Gasanschluss und kein Fernwärmeanschluss vorhanden.
Wärmeplanung: (KWP)	Der kommunale Wärmeplan befindet sich in Vorbereitung.
Kommunikation:	Telefonanschluss vorhanden. Über Datengeschwindigkeit wurde nichts bekannt. Über Breitbandanschluss wurde nichts bekannt.

TV:	Satellitenanlage als Giebelmontage vorhanden.
Innere Erschließung:	Das Scheunengebäude ist durch eine Oberleitung erschlossen.

Es wird unterstellt, dass das zu bewertende Objekt an die vorgenannten Einrichtungen angeschlossen ist. Über sonstige unterirdische Leitungen ist nichts bekannt geworden. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind nicht ausgebildet und es herrscht örtlicher Durchgangsverkehr an der Kreisstraße.

Grundstücksgestalt und Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und grenzt zweiseitig an öffentlicher Straße an. Südlich verläuft ein Bach als Gewässerlauf.

Grundstückslänge ca.:	120 m (Kreisstraße) 85 m (Stichstraße)
Grundstückstiefe:	ca. 45 m
Gelände/Topographie:	Nach Süden fallend zum Volkenbach (Gewässerlauf). Das Untergeschoss tritt talseitig ebenerdig in Erscheinung
Grenzbebauung:	Ehem. Stallung verläuft am Gewässerlauf. Reihenmittelhaus mit zweiseitiger Grenzwall
Nachbarliche Bebauung:	Keine
Einfriedung:	Natursteinwand mit Stabmattenzaun entlang Stichstraße, ansonsten Koppelleinzäunung mit Maschendraht.
Flurstücksfläche:	3.644 m ² lt. Grundbuch. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen wurde nicht geprüft.

Bodenbeschaffenheit

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, 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 sowie Quellaustritte und damit verbundene Feuchtigkeit durch das nahe verlaufende Gewässer 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.

4. Beschreibung der baulichen Anlage

4.1 Vorbemerkungen

Das Gebäude konnte nur von außen in Augenschein genommen werden. Die Baubeschreibung erfolgt dadurch nach vorliegender Aktenlage und Augenscheinnahme von außen.

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 historisches Wohnhaus mit freistehender Scheune und nebenstehende ehemalige Stallung entlang des Straßenzuges (vgl. Anlagen).

4.3 Wohnhaus

Gebäudeart:	Zweigeschossiges Wohnhaus, voll unterkellert und das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken teilweise ausgebaut.
Ursprungsbaujahr:	Gründerzeit ca. 1910
Erweiterung:	Keine
Derzeitige Nutzung:	Wohnen
Bauart:	Massivbauweise, Fachwerk mit Ausmauerung
Fundament:	Streifenfundamente, Bruchstein
Instandhaltung:	Zeitgemäße Instandhaltung
Modernisierung:	2015 Nach Angaben am Ortstermin und vorgelegter Fotodokumentation wird von einer grundlegenden Sanierung, zusammengefasst auf das Jahr 2015, ausgegangen.
Wärmedämmung:	Bauzeittypischer Wärmedämmungsstandard im Wohnbereich aus Sanierungsjahr. Ansonsten keine Angaben möglich
Außenansicht:	Putzfassade mit Sockelfarbanstrich.
Standort/Höhenlage:	Hanglage. UG tritt ebenerdig nach Süden in Erscheinung.

Dach:	Satteldach mit Dachschräge und Biberschwanzziegeleindeckung auf Lattung sowie Entwässerung über Fallrohre. Schneefanghalterung vorhanden. Ansonsten keine Angaben möglich
Dachaufbauten:	Keine
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion mit Sparren und Pfetten. Die Konstruktion war verkleidet und nicht einsehbar. Es wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.
Umfassungswände:	Mauerwerk, Backstein, Ziegel
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauweise verputzt.
Geschossdecke:	Stahlrippendecke Holzbalkendecke mit Aufbau
Hauseingang:	Zuwegung über massive Treppe mit Betonstufen. Abgrenzung durch Metalltor und Stabmattenzaun. Vordach aus Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung. Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitt.
Nebenausgang:	Zuwegung über massive Treppe mit Natursteinbelag und Mauerbrüstung. Eingangspodest mit abgeschlossener Dachterrasse/Balkon (Laube). Überdacht durch Balkonkonstruktion. Holzrahmentür mit Glasausschnitt. Klingelanlage, Beleuchtung und Briefkasten vorhanden.
Kellerausgang:	Ebenerdige Holztür
Treppen:	UG-DG Keine Angaben möglich
Dachspitz:	Keine Angaben möglich
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Sprossenteilung, Vorrichtung für Holzklappläden vorhanden. Ansonsten keine Angaben möglich
Balkon OG:	Holzständerkonstruktion auf Dachterrasse aufstehenden und überdacht durch verlängerte Dachkonstruktion. Brüstungsgeländer mit Sichtschutz aus Holz (Laube).
Terrasse EG:	Betonboden an den Hauseingang angeschlossen. Überdacht durch darüberliegenden Balkon.
Ausrichtung:	Das Wohngebäude ist allseitig belichtet. Der Ausblick reicht in die weitere Landschaft und Nachbarschaft.
Belichtung:	Die Aufenthaltsräume sind unterdurchschnittlich Tagesbelichtet.

4.3.1 Nutzungseinheit

Wohnhaus

Aufteilung:	UG: Keine Angaben möglich
	EG: Keine Angaben möglich
	OG: Keine Angaben möglich
	DG: Keine Angaben möglich
Grundriss:	Keine Angaben möglich

4.3.2 Ausstattung

Küche:	Keine Angaben möglich
Badezimmer:	Keine Angaben möglich.
Aufenthaltsräume:	
Bodenbelag:	Keine Angaben möglich
Wandverkleidung:	Keine Angaben möglich

Deckenverkleidung: Keine Angaben möglich.
 Zimmertüren: Keine Angaben möglich
 Sonstige Ausstattung:
 Keine Angabe möglich

4.3.3 Gebäudetechnik

Heizung: Holzheizung. Ansonsten keine Angaben möglich.
 Warmwasser: Keine Angaben möglich
 Wärmeabgabe: Fußbodenheizung (Lt. Angabe)
 Trinkwasser: Frischwasseranschluss vorhanden.
 Abwasser: Anschluss an öffentliches Abwasserentsorgungssystem. Über Rückstauklappe wurde nichts bekannt.
 Waschtechnik: Keine Angaben möglich
 Schornstein: Zwei Schornstein mit Blech verkleidet vorhanden. Funktion und Zulassung von Seiten des Schornsteinfegers wird unterstellt.
 Elektro: Keine Angaben möglich
 Kommunikation: Keine Angaben möglich
 Breitband: Keine Angaben möglich
 Brandschutz: Keine Angaben möglich

4.4 Scheune

Art: Freistehende Scheune mit integrierter ehemaliger Stallung, Tenne und Lager
 Baujahr: Gründerzeit 1900
 Modernisierung: Keine
 Derzeitige Nutzung: Lager
 Tor: Holztor als Flügeltor mit integrierter Tür
 Elektro: Anschluss vorhanden mit einfachster Sicherungstechnik
 Zufahrt: Gepflasterte Verkehrsfläche eben zum Straßenniveau.
 Boden: Keine Angaben möglich
 Dach: Satteldach mit Biberschwanzziegeleindeckung auf Lattung sowie Entwässerung über Fallrohre. Ansonsten keine Angaben möglich
 Dachaufbauten: Keine
 Dachkonstruktion: Holzdachkonstruktion mit Sparren und Pfetten. Die Konstruktion war verkleidet und nicht einsehbar.
 Umfassungswände: Mauerwerk, Holzverkleidung
 Innenwände: Mauerwerk
 Geschosdecke: Holzbalkendecke mit Auflage

4.5 Ehemalige Stallung

Art: Freistehende Gebäude als ehemalige Stallung und Lager
 Baujahr: Gründerzeit 1900
 Modernisierung: Keine
 Derzeitige Nutzung: Lager
 Tor: Holztor als Flügeltor
 Elektro: Keine Angaben möglich

Boden:	Keine Angaben möglich
Dach:	Satteldach mit Biberschwanzziegeleindeckung auf Lattung sowie Entwässerung über Fallrohre. Ansonsten keine Angaben möglich
Dachaufbauten:	Keine
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion mit Sparren und Pfetten. Die Konstruktion war verkleidet und nicht einsehbar.
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzverkleidung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecke:	Holzbalkendecke mit Auflage

4.6 Bauliche Außenanlage

Hausanschlüsse:	Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.
Vorplatz:	Vorgarten sichtschutzorientiert eingezäunt. Zuwegung mit Granitpflaster belegt.
Stellplatz:	Offene Grundstückseinfahrt zwischen Haus und Scheune.
Freifläche:	Begrünt und als Weide und Wiese mit vereinzelt Streuobst genutzt.

4.7 Bauzahlen

Wohnfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Die vorliegenden Planzeichnungen sind für die Bewertung verifiziert worden. Diese Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die nachfolgenden Angaben wurden durch den Flächenfaktor 0,75 für Wohnen in Vollgeschossen und 0,5 im Dachgeschoss bezogen auf die BGF ermittelt. Die Wohnfläche, in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
	EG:	94,4 x 0,75	70,8
	Balkon/Terrasse	3,5 x 1,5 x 0,25	1,3
			72,1
	OG:	87,0 x 0,75	65,3
	Balkon	5,5 x 1,5 x 0,25	2,1
			67,4
	DG:	87,0 x 0,5	43,5
			43,5
	Summe		183,0
	Summe Wohnhaus	rd.	183 m²

Nutzfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Die vorliegenden Planzeichnungen sind für die Bewertung verifiziert worden. Diese Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die nachfolgenden Angaben wurden durch den Flächenfaktor 0,80 für Nutzfläche in Vollgeschossen
--------------------	---

	bezogen auf die BGF ermittelt. Die Nutzfläche (NF) nach der DIN 277 (2005), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
Wohnhaus	UG	105,4 x 0,8	84,3
			84,3
Scheune	EG	220,0 x 0,8	176,0
	OG	172,7 x 0,8	138,2
			314,2
Ehem. Stallung	EG	27,0 x 0,8	21,6
	DG	27,0 x 0,8	21,6
			43,2
	Summe		441,7
	Summe gesamt	rd.	442 m²

Bruttogrundfläche (BGF):	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den Unterlagen der amtlichen Einschätzung 1966 sowie dem Katasterdarstellung entnommen und daraus berechnet. Die Garage ist im Wohnhaus integriert. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen nach DIN 277 (2005) beträgt:		
	Wohnhaus		
	UG	10,0 x 9,8 + 4,6 x 1,6	= 105,4
	EG:	10,0 x 9,8 + 4,6 x 1,6 – 5,5 x 2,0	= 94,4
	OG:	10,0 x 9,8 - 5,5 x 2,0	= 87,0
	DG:	10,0 x 9,8 - 5,5 x 2,0	= 87,0
			373,8
	Summe		rd. 374 m²
	Scheune		
	EG:	20,0 x 11,0	= 220,0
	OG:	15,7 x 11,0	= 172,7
			392,7
	Summe		rd. 393 m²
	Ehem. Stallung		
	EG:	6,0 x 4,5	= 27,0
	DG:	6,0 x 4,5	= 27,0
			54,0
	Summe		rd. 54 m²

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den genehmigten Bauunterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und wertrelevanter Geschossfläche unter
---	---

Berücksichtigung ggf. ausgebauten Keller- und Dachgeschossen.			
Wohnhaus			
EG:	94,4	=	94,4
OG:	87,0	=	87,0
DG:	87 x 0,75	=	65,3
Summe			246,7
WGFZ: 246,7 m ² / 600 m ² 0,4			

4.8 Baulicher Zustand

Das in konventioneller Bauweise erstellte Wohnhaus, befindet sich in einem von außen ersichtlichen überwiegend sanierten und ordnungsgemäßen Zustand.

Die Scheune und die ehemalige Stallung sind unsaniert und zeigen erheblichen Gebrauchsspuren durch jahrzehntelange Vernachlässigung durch fehlende Revitalisierung der Nutzungsart. Aufgrund des Bestandsschutzes wird von einer Liquidation abgesehen.

Anlässlich des Ortstermins von außen war erkennbar:

Zustandsbesonderheiten, bauliche Beeinträchtigungen:	
-	Firstgiebel Scheune offen
-	Kellersockel Sichtebene teilweise ohne Endfertigstellung
-	Holzbalkon mit Verwitterungsspuren
-	Putzwand Balkon (Laube) teilweise ohne Endfertigstellung
-	Ansonsten keine Angaben möglich
Besonderer Unterhaltungsrückstau	
-	Keine Angaben möglich

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 als zurückhaltend einzustufen. Das Ensemble der Objekte zeigt nur schwer einen Zusammenhang der Siedlung. Der Stichweg mündet nach dem Volkenbach in einen Waldweg. Der sanierte Grundrisszuschnitt wird als zweckmäßig und nutzbar unterstellt, somit werden mittlere Wohnansprüchen zugrunde gelegt. Der Wohnungsstandard und dekorative Zustand wird als zeitgemäß unterstellt. Zusammenfassend kann von einer mittleren Ausstattung durch die Sanierung ausgegangen werden.

Da nur eine Besichtigung von außen möglich war, kann die Innenausstattung und der genaue Zustand nicht beurteilt werden. Hierfür wird ein Sicherheitsabschlag im Gutachten ausgewiesen (siehe Ziff. 9.5 des Gutachtens).

4.9 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 Stückholzheizung. Die Wärmeabgabe wird unterstellt. Fenster wurden erneuert. Ansonsten sind keine Angaben bekannt geworden.

Der Energieausweis des Objektes zeigt folgende Informationen:

© Bandtacho Musterenergieausweis, 2025

Entsprechend der getroffenen Feststellungen und erteilten Auskünfte beim Orts-termin ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus sich derzeit in einem energetischen Zustand im Bereich der Zone D-E befindet.

4.10 Drittverwertbarkeit

Das Anwesen selbst liegt im Außenbereich in einer kleinen Splittersiedlung mit mäßiger Anbindung zur Gemeinde und deren guter Infrastruktur. Das Umfeld ist intakt und zeigt eine Wohnstruktur mit Wohnnutzung der Talmühle. Eine Folgenutzung des Bewertungsobjektes im Bereich von Wohnen in familiären Strukturen mit Hobbynutzung ist gegeben. Das Verhältnis der großen Nutzfläche zeigt Entwicklung.

Die Scheune und ehem. Stallung als Nebengebäude unterliegen dem wirtschaftlichen Stillstand. Eine Nutzungsänderung mit Projektentwicklung unter Betrachtung des Denkmalschutzes ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Zusammenfassend ist aufgrund der beschriebenen Gegebenheit von einer derzeit durchschnittlichen Vermarktungslage auszugehen.

4.11 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:

Wohnhaus	Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
----------	---------------------------	----------

wirtschaftliche Restnutzungsdauer Wohnhaus

Aufgrund der Entwicklung des Objektes wird ein theoretisches rechnerisches vorläufiges fiktives Baualter zugrunde gelegt.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung des Objektes wird ein theoretisches rechnerisches vorläufiges fiktives Baualter durch Gewichtung der Bauepochen zugrunde gelegt. Dabei werden die Modernisierungen der letzten Jahre nicht berücksichtigt.

Bualter (fiktiv)	$1910 \times 0,5 + 1966 \times 0,3 + 1980 \times 0,2$	1941
Rechnerisches Gebäudealter:	Wertermittlungstichtag – fiktives Baujahr	
	$2025 - 1941 =$	84

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	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,25
Modernisierung von Bädern	2	1,25
Modernisierung des Innenausbau, (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Summe	20	7,5

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad ermittelt werden:

Punkte	Modernisierungsgrad
0 bis 1	= nicht modernisiert
2 bis 5	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10	= mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17	= überwiegend modernisiert
18 bis 20	= umfassend modernisiert

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

Modernisierungspunkte	a	b	c
7,5	0,5288	1,1097	1,0142

© Auszug ImmoWertV Anlage 1 Tabelle 3 interpoliert

Somit ergibt sich eine folgende Restnutzungsdauer:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 35$$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) Wohnhaus:	35 Jahre
---	-----------------

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Scheune, ehem. Stallung

Aufgrund der Entwicklung des Objektes wird ein theoretisches rechnerisches fiktives Baujahr durch zwischenzeitliche Modernisierung seit dem Ursprungsbaujahr zugrunde gelegt.

Scheune, ehem. Stallung

Die Scheune und ehemalige Stallung sind freistehend und werden fiktiv als Lagerung im Stillstand betrachtet. Somit ergibt sich eine wirtschaftliche verkürzte Restnutzungsdauer in Bezug auf das gemeinsame Schicksal mit dem Wohnhaus.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) Scheune, Stallung:	8 Jahre
--	----------------

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

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 Sachwertverfahrens abgeleitet. Die Konzeption des Wohnhauses mit Scheune und ehem. Stallung als Denkmalensemble ist vorrangig auf Eigennutzung ausgelegt und substanzorientiert und richtet sich auf familienorientierte und persönliche kreative Konzepte. Die Ertragsorientierung des Objektes mit der möglichen Vermietung wäre zur Kapitalvermehrung denkbar, aber im ländlichen Bereich als untergeordnet anzusehen und bleibt außer Betracht.

Das Vergleichswertverfahren kann als Kontrolle der Plausibilität herangezogen werden, da im vorliegenden Fall nur eine eingeschränkte Datenqualität von vergleichbaren Objekten vorhanden war.

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 Entwicklungszustands, 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.

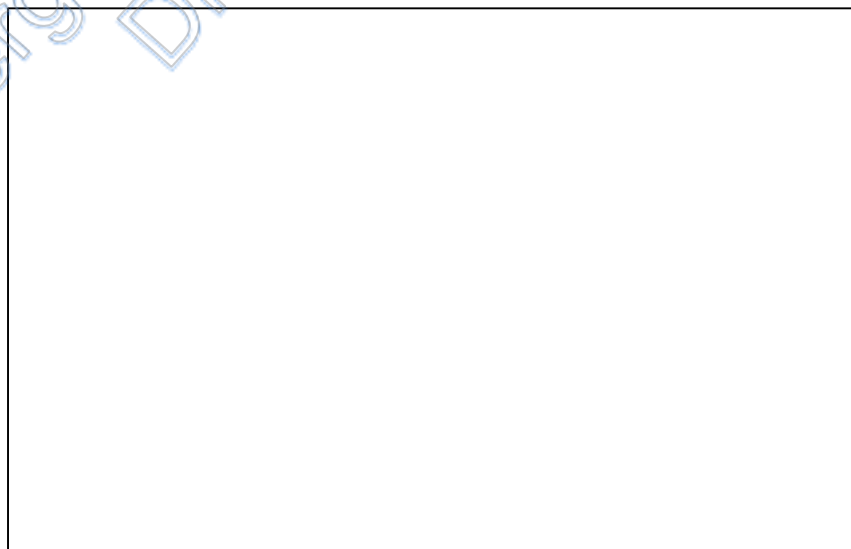
6.2 Ermittlung des Vergleichswerts

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:

Jestetten		01.01.2023
Innerorts:	Wohnbaufläche innerorts	245 €/m ²
	Private Grünflächen	61 €/m ²
	Gewerbefläche	64 €/m ²
Außerorts:	Wohnbaufläche außerorts unbestimmter Größe	135 €/m ²
	Freizeitflächen	5,50 €/m ²
	Grünland	1,80 €/m ²
	Forstwirtschaftliche Fläche	0,35 €/m ²



© Auszug Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2023

Abweichung vom Bodenrichtwert

<p><u>Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag:</u> Aktuelle Kaufpreise waren als Grundlage nicht geeignet. Derzeit sind keine wesentlichen Veränderungen der Bodenrichtwerte von der Kaufpreisentwicklung seit dem Stichtag festzustellen.</p>	./.
<p><u>Zustand und Beschaffenheit:</u> Keine wesentliche Abweichung erkennbar.</p>	./.
<p><u>Art der baulichen Nutzung:</u> Es wurde keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) für die Richtwertzone ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse entspricht dem Bewertungsgrundstück. Die Wohnbaufläche im Außenbereich beziehen sich auf größere gemischte Grundstücke und weisen oftmals eingeschränkte Erschließung aus. Durch die Zonierung in örtliche Baulandgröße ergibt sich eine WGF von 0,4, die als ortsüblich zu bemessen ist.</p> <p>Die Umgriffsfläche des Ökonomiebereichs bedarf einer Art Nutzung von Hofstellen und unterliegt nicht dem Wohnen. Somit wird als Grundlage der Bodenrichtwert aus gewerblicher Nutzung abgeleitet. Durch die eingeschränkte Nutzung ist ein sachgerechter Ansatz für Hofstellen von 0,5 Faktor zu berücksichtigen.</p>	./.
<p><u>Größe und Zuschnitt:</u> Das Grundstück zeigt eine Übergröße mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen. Somit wird folgende Nutzungszonen graphisch bestimmt.</p> <div data-bbox="411 1173 1225 1845" style="border: 1px solid black; height: 300px; width: 510px; margin: 10px auto;"></div> <p style="text-align: center; font-size: small;">© LGL, www.lgl-bw.de, 2025</p> <p>Die durchschnittliche Grundstücksgröße in der Gemeinde bei einem ausgewiesene Bodenrichtwert von 245 €/m² beträgt 600 m². Die umliegende Nutzfläche der ehem. Ökonomie wurde graphisch</p>	

ermittelt. Das Waldbiotop wurde der Örtlichkeit durch Luftbild angepasst. Die Restfläche wurde dem Freizeitbereich zugeordnet. Die ausgewiesene forstwirtschaftliche Fläche beinhaltet keinen Aufwuchs. Üblicherweise wird für den Aufwuchs mit dem Faktor 5-7 bezogen auf den Bodenrichtwert berücksichtigt. Durch den Gewässerrandstreifen des Biotops bedarf es einer Anpassung zum Faktor 3. Somit ergeben folgende Wertzonen: Baulandbereich: 600 m ² Ökonomiebereich: 900 m ² Waldbereich: 300 m ² Summe 1.800m ² Restfläche Freizeit: 3.644m ² - 1.800 m ² = 1.844 m ²	
<u>Lage:</u> Für die Lage im Außenbereich südlich der Kreisstraße mit Talorientierung unterhalb der Kreisstraße wird ein Abschlag von 30 % (= 0,7 Faktor) bezogen auf den Bodenrichtwert für Bauland berücksichtigt.	0,70
<u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände:</u> Keine wesentlichen Umstände erkennbar.	./.

6.4 Bodenwert im unbebauten Zustand

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

Für das Flurstück 3364

Baulandbereich:	600 m ² x 245 €/m ² x 0,7	=	102.900,-- €
Ökonomiebereich:	900 m ² x 64 €/m ² x 0,5	=	28.800,-- €
			131.700,-- €
Waldbereich:	300 m ² x 0,35 €/m ² + 300 m ² x 0,35 €/m ² x 3 (Faktor)	=	420,-- €
Freizeitbereich:	1.844 m ² x 5,5 €/m ²	=	10.142,-- €

Bodenwert Flurstück 3364	rd. 142.262,-- €
---------------------------------	-------------------------

Plausibilität

Bei der Betrachtung von Wohnbaufläche im Außenbereich sind die Umgriffsflächen von Nutzflächen berücksichtigt, was sich im niedrigeren Bodenrichtwert widerspiegelt. Bei einer gewichteten Anpassung der Korrektur mit Faktor 0,5 für Ökonomie der gesamten Grundstücksgröße bei gemischter Nutzung ergibt sich:

Wohnfläche Außerorts:	(600 m ² x 1,0 + 900 m ² x 0,5) x 135 €/m ²	=	141.750,-- €
-----------------------	---	---	--------------

7. Ermittlung des Sachwerts

7.1 Allgemeines (§ 35 ff. ImmoWertV)

Der Sachwert einer Immobilie basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung konstruktiver und technischer Merkmale und ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie Außenanlage. Dabei wird der vorläufige Sachwert durch Sachwertfaktoren einer Marktanpassung zugeführt und besondere, objektbezogene Grundstücksmerkmale werden berücksichtigt.

7.2 Baupreisindex

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt zum Wertermittlungsstichtag Februar 2024 für Wohnhäuser (2010=100) als Anpassungsfaktor für das Basisjahr 2010	1,871
--	-------

7.3 Herstellungswert baulicher Anlagen

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt über die Normalherstellungskosten (NHK 2010) nach ImmoWertV Anlage 4. Die nachfolgend angesetzten Kosten beziehen sich auf ihren entsprechenden Ausstattungsstandard inkl. Baunebenkosten und MwSt. unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen. Die Herstellungskosten für besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt wurden, werden überschlägig geschätzt. Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bsp. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Wohnhaus UG, EG, OG, ausgebautes DG (Typ 1.11)							
Standardmerkmale	Wägungsteile	Standardstufen und Kostenkennwerte (€/m ²)					Anteil Kostenkennwert (€/m ²)
		1	2	3	4	5	
		655	725	835	1005	1260	
Außenwände	23 %	0,6	0,2	0,2			162
Dach	15 %		0,5	0,5			117
Fenster u. Außentüren	11 %			1,0			92
Innenwände, -türen	11 %		0,5	0,8			89
Deckenkonstr. Treppen	11 %	0,2	0,4	0,4			83
Fußböden	5 %			1,0			42
Sanitärreinrichtung	9 %			1,0			75
Heizung	9 %			1,0			75
Sonst. Ausstattung	6 %			1,0			51

Summe Kostenkennwert:	786 €/m²
Gemittelte Standardstufe:	2,55

Berücksichtigung tatsächlicher Gegebenheiten:

Gewogene standardbezogene NHK Korrektur- und Anpassungsfaktoren	786 €/m ²
--	----------------------

- Baupreisindex:	1,871
- Abschlag für Kniestock unter 1,0 m	0,85
- Regionalfaktor GUA	1,0
786 €/m ² x 1,871 x 0,85 x 1,0	1.250 €/m ²
NHK 2010 für Bewertungsobjekt je BGF	1.250 €/m²

Wohnhaus BGF 374 m ² x 1.250 €/m ² Besondere Bauteile, die nicht in der NHK berücksichtigt sind Überdachter Balkon EG, OG: überdachter Eingangsbereich:	467.500,-- € 8.000,-- € 1.000,-- €
Herstellungswert Wohnhaus mit Garage	476.500,-- €

Ökonomie, ehem. Stallung (Kaltlager Typ 16.1) Scheune BGF 393 m ² x 250 €/m ² x 1,871 x 0,9 Stallung BGF 54 m ² x 250 €/m ² x 1,871 Besondere Bauteile, die nicht in der NHK berücksichtigt sind:	165.443,-- € 25.259,-- €
Herstellungswert Scheune, ehem. Stallung	190.702,-- €

7.4 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Wertminderung wegen Alters:

Die Garage teilt das Schicksal des Wohnhauses. Ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND), wie unter Ziff. 4.11 ermittelt, in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich folgende lineares Verhältnis des Altersminderungsfaktors (AWMF):

$$\text{AWMF} = \text{RND} / \text{GND}$$

Hieraus ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor:

Wohnhaus: RND: 35 / GND: 80 = 0,4375
Ökonomie: RND: 8 / GND: 80 = 0,1000

Wohnhaus: 0,4375 x 476.500 €	208.469,-- €
Wohnhaus: 0,1000 x 190.702 €	19.070,-- €

7.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Gebäudesachwert Wohnhaus:		208.469,-- €
Gebäudesachwert Ökonomie:	+	19.070,-- €
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen		227.539,-- €

7.6 Wert der baulichen Außenanlage und sonstige Anlagen

In den üblichen Außenanlagen sind Versorgungsanschlüsse an das Gebäude, Einfriedungen, Außenterrassen, einfach überdachter Freisitze ggf. Stützmauern

und Wege- und Hofraumbefestigungen berücksichtigt. Die pauschale Ermittlung des Wertes baulicher Außenanlagen wird als Prozentsatz des Gebäudewertes nach der Abschreibung bemessen. Dabei werden veröffentlichte Bandbreiten von einfachster bis aufwändigster Anlage zwischen 1% - 10% zugrunde gelegt. Der naturbelassene Gartenbereich sowie die Wegführung zum Wohnhaus sind funktional und begründen einen unteren üblichen Ansatz von 3 % bezogen auf das Objekt.

Zeitwert baulicher Außenanlagen: 3 % x 227.539 €	6.826,-- €
Wert der baulichen Außenanlagen	6.826,-- €

7.7 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert	142.262,-- €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	227.539,-- €
Wert der baulichen Außenanlagen	6.826,-- €
Vorläufiger Sachwert	376.627,-- €

7.8 Objektspezifischer angepasster Sachwertfaktor

Der Verkehrswert soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Grundstücksmarkt wird überwiegend von normalen Käufern und Verkäufern durch Angebot und Nachfrage gestaltet. Nach Auskunft des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Waldshut-Ost sowie der benachbarte Gutachterausschuss Südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis (SSB) in Donaueschingen mit dem aktuellen Marktbericht für freistehende Wohnhäuser mit Ökonomieanteil (ehem. Bauernhäuser) wurde folgende Faktoren bekannt:

Marktbericht	SSB
Vorläufige Sachwerte	Bodenwert
350.000 bis 450.000	bis 150 €/m ²
	SAP
	0,70 - 1,15

Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass sich aufgrund der aktuellen Lage die Sachwertfaktoren sich reduzieren und die Bandbreite erhöht variiert aufgrund Individualität.

Somit wird folgende Anpassung berücksichtigt.

Objektspezifische Anpassungskriterien

Ausgangslage:	0,7 - 1,15
Lagemerkmal Die Lage im Außenbereich in Tallage mit Freizeitflächen nahe der Durchfahrtsstraße zeigt eine Orientierung im unteren durchschnittlichen Bereich.	0,95
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Das denkmalgeschützte Objekt wurde im Bereich des Wohnhauses saniert mit zeitgemäßer Ausstattung angelehnt an die historische Grundrisstruktur. Die Scheune mit ehemaliger Stallung ist überaltert und bedarf einer Revitalisierung unter der Vorgabe des Denkmalschutzes. Die einfache Nutzung als	

Lager unterstützt das Gesamtobjekt. Somit zeigt sich ein attraktives Marktverhalten im geringen Bodenwertniveau größerer Grundstücke mit Hemmnissen.	1,02
Objektive Ausstrahlung Das Erscheinungsbild mit dem sanierten Wohnhaus und historischen Scheune entlang der öffentlichen Wegführung als Randbebauung zeigt sich ortsüblich und lässt eine Nachfrage erwarten.	1,02
Energetischer Zustand Der energetische Zustand von Wohnhäusern werden am Immobilienmarkt zunehmend kritisch betrachtet. Die gesetzlichen Vorgaben des GEG wirken zunehmend belastend, was sich auf die Anfangsinvestition überträgt und die Kaufpreiserwartung dämpft. Das Objekt ist energetisch mit Fenstern und Stückholzheizung modernisiert ohne erneuerbare Energien. Ansonsten wurde nichts bekannt.	0,95
Marktsituation Die derzeitigen Marktgeschehnisse unterliegen spürbaren Zinsen und steigenden Baupreisen. Dabei ist der Zeitabschnitt bezogen auf die aktuell Marktdaten zu berücksichtigen. Die Nachfrage zeigt sich zunehmend leicht beruhigend wobei eine Nachfragebedarf von ehem. Kleinhöfen für Freizeitnutzung besteht.	1,10

Die zukünftige Entwicklungserwartung von Wertverhältnissen ergeben daraus folgenden Sachwertfaktor aufgrund der Lage am Grundstücksmarkt:

Sachwertfaktor: $(0,95 + 1,02 + 1,02 + 0,95 + 1,10) / 5$	1,01
--	------

7.9 Vorläufiger marktangepasster Sachwert

Vorläufiger Sachwert	376.627,-- €
Sachwertanpassungsfaktor (siehe Ziff. 7.8)	
376.627 € x 1,01	380.393,-- €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	380.393,-- €

7.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zustandsbesonderheiten, baul. Beeinträchtigungen: Die Wertminderung aufgrund der Zustandsbesonderheit wie unter Ziff. 4.8 beschrieben, wird pauschal unter Berücksichtigung der kurzen Restnutzungsdauer der Scheune und ehem. Stallung in Ansatz gebracht:	./. 5.000,-- €
Summe	./. 5.000,-- €

7.11 Sachwert

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	380.393,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	5.000,-- €
Sachwert	375.393,-- €

Sachwert **rd. 375.393,-- €**

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

8. Ermittlung des Vergleichswertes

8.1 Vormerkungen

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 südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis (SSB) wurden folgende Kauffälle von älteren unsanierten Wohnhäusern im Außenbereich bekannt. Dabei wurden Kaufpreise um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt. Die Objekte waren als unsaniert deklariert.

Nr	Lage	Art unsaniert	Ursprungsbaupjahr vor	Wohnfläche gesamt	Größe Flurstück	Vergleichspreis
1	Epfenhofen	WHS	1925	165 m ²	1.701 m ²	304.000 €
2	Hondingen	WHS	1951	146 m ²	2.118 m ²	335.000 €

Kaufpreise anonymisiert

Objektspezifische Anpassung

Die Anpassungsfaktoren für die Wohnungsgröße und dem Alter wurde den Veröffentlichungen aus Kleiber (Besondere Immobilienarten V, RN 74 ff.) entnommen. Die zeitliche Anpassung wurde mit dem Preisindex für Wohngebäude (Statistisches Landesamt BW) berücksichtigt.

Nr.	Art der Anpassung	Faktor	Anpassung
1	- Kaufpreise aus dem Jahr 2021	1,03	1,03
2	- Baujahr aus dem Jahr 1951	0,98	
	- Wohnfläche: 146 m ²	0,98	0,96

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus: Kaufpreis / Wohnfläche

Nr.	Lage	Vergleichsfaktor	Anpassung		
1	Epfenhofen	304.000 € / 165 m ²	x 1,03	=	1.898,-- €/m ²
2	Hondingen	335.000 € / 146 m ²	x 0,96	=	2.203,-- €/m ²
	Auszug Kaufpreissammlung:			Ø	2.051,-- €/m ²

8.3 Vergleichswert

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

Volkenbachstr. 24	183 m ² x 2.051 €/m ²	=	375.333,-- €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	.	.	5.000,-- €
Vergleichswert		=	370.333,-- €

Aufgrund der sehr eingeschränkten Anzahl von vergleichbaren Objekten 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.

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

9. Ermittlung des Verkehrswertes

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 Lasten und Beschränkungen

Aufgrund des Auftragszwecks werden Lasten Abt. II Grundbuch separat ausgewiesen und nicht dem unbelasteten Verkehrswert unterstellt

Grundbuch Nr. 78 Abt II Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit Wege- und Überfahrtsrecht



Auszug Urkunde 19.10.65

Durch die eigene Zufahrt durch das Flurstück 3364/4 ist das Überfahrtsrecht obsolet und wird als wertneutral betrachtet.

Zeitwert Grunddienstbarkeit Abt. II lfd. Nr. 1:

./€

Grundbuch Nr. 78 Abt II Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit Wege- und Überfahrtsrecht

Der Eigentümer Flurstück 3364 verpflichtet sich die im Lageplan gekennzeichnete Fläche als Wege- und Überfahrtsfläche zu dulden. Er trägt für den Verkehr von und zu seinem Anwesen die Verkehrssicherungspflicht. Der Verkehr des Forstbetriebes, der Verkehr zu

den übrigen landeseigenen Grundstücken und zum Mühlengebäude darf nicht behindert werde.



Auszug Urkunde 17.12.1973 H1011/73-F

Der wirtschaftliche Nachteil ist als vertretbar zu betrachten. Die Fläche dient als Verkehrsfläche der Scheune somit auch der Selbstversorgung. Die Flächengröße beträgt 130 m² (graphisch erfasst) und liegt überwiegend in der Zonierung des Ökonomiebereiches. Durch die Abgeschlossenheit sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten. Somit wird in Anbetracht des vertretbaren wirtschaftlichen Risikos über die belastete Fläche 40 % des ermittelten Bodenwerts in Ansatz gebracht.

$(64 \text{ €/m}^2 \times 0,5) \times 0,40 \times 130 \text{ m}^2 = 1.664 \text{ €}$ gerundet = 1.700 €

Zeitwert Grunddienstbarkeit Abt. II lfd. Nr. 2:

1.700,-- €

9.3 Bemessung des Verkehrswertes

Es wurde ermittelt:

Sachwert des Grundstückes (siehe Ziff. 7.11)	375.393,-- €
Vergleichswert des Grundstückes (siehe Ziff. 8.3)	370.333,-- €

Der unbelastete Verkehrswert dieses Wertermittlungsobjektes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren, unter Berücksichtigung der Lage

auf dem Grundstücksmarkt und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten unter Prägung des eigengenutzten Sachwertwertes bemessen und angepasst gerundet.

Unbelasteter Verkehrswert	375.000,-- €
----------------------------------	---------------------

Die Wertermittlungsverfahren wurden zum Stichtag mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Die Plausibilität des Vergleichswerts zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt in einem nachgefragten Segment befindet, was auch das Verhältnis des Bodenwertanteils zeigt.

9.4 Plausibilität

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus Kaufpreis / Wohnfläche:

Volkenbachstr. 24, 26	375.000 € / 183 m ²	=	2.049,-- €
-----------------------	--------------------------------	---	------------

Bodenwertanteil: Bodenwert / Verkehrswert

142.262 € / 375.000 €	= 0,379	=	38 %
-----------------------	---------	---	------

Die aktuelle Lage am örtlichen Immobilienmarkt lässt eine leicht angespannte Marktgängigkeit erwarten, da sich 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 am Wertermittlungstichtag abgeleitet ohne spekulative Elemente. Mögliche Folgewirkungen auf dem Grundstücksmarkt können derzeit nicht abgesehen werden und bedürfen ggf. einer Aktualisierung.

9.5 Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Da eine Innenbesichtigung und Grundstücksbetretung nicht möglich war und eine positive Mitwirkung nicht stattgefunden hat, konnte eine Augenscheinnahe nur von außen stattfinden. Die Innenausstattung wurde daraufhin nach Aktenlage beurteilt und mit einer zeitgemäßen Ausstattung baujahrstypischer Objekte bewertet. Aufgrund der Außenbesichtigung und dem beschriebenen Risiko wird ein Sicherheitsabschlag von 8 % vorgenommen, der die Varianz der Ungenauigkeit der daraus entstandenen Einschätzungsfaktoren in seinem Risiko für mögliche Erwerber durch das Streuungsmaß berücksichtigt.

375.393,-- € x (1 - 0,08)	=	345.362,-- €
	Gerundet =	345.362,-- €

9.6 Verkehrswert

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

VERKEHRSWERT

nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 16. Juni 2025 für das mit einem unsanierten

denkmalgeschütztes
Wohnhaus mit Scheune und Stallung
bebaute Grundstück
Flurstück 3364

Volkenbachstr. 24, 26
79798 Jestetten

auf

345.000,-- €

(dreihundertfünfundvierzigtausend Euro)

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 22. Juli 2025



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

10. Anlagen

10.1 Liegenschaftskarte



unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2025

10.2 Luftbild mit Liegenschaftskarte

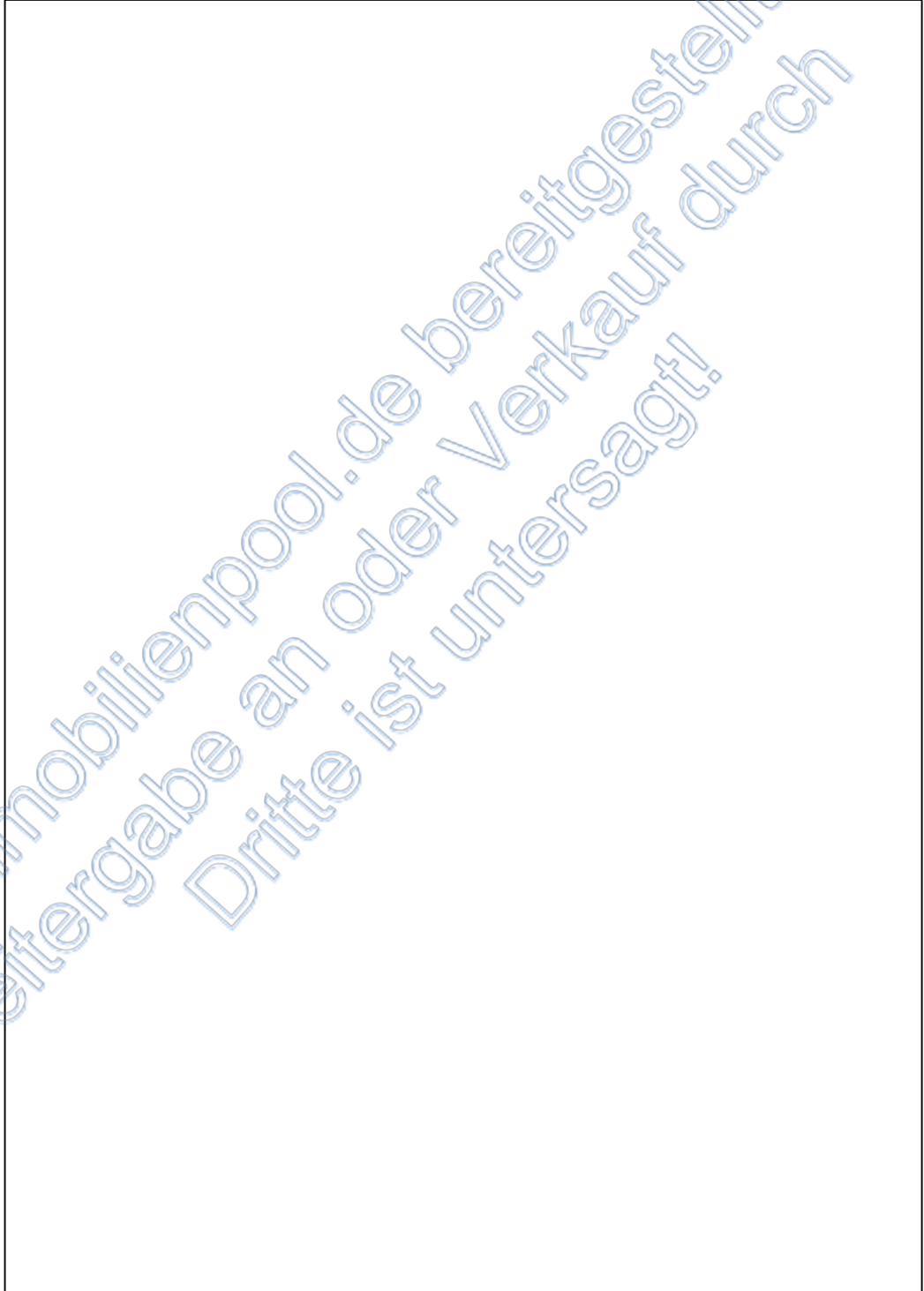
unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2025

10.3 Gebäudepläne

Keine Grundrisspläne bekannt geworden.

Auszug historischer Gebäudeplan



© Auszug Kreisarchiv

Unmaßstäblich - (digitalisiert)

10.4 Bilddokumentation



Ansicht: Zufahrt aus Kreisstraße (Bild 1)



Ansicht: Zuwegung (Bild 2)



Ansicht: Südseite, Balkon (Bild 3)



Ansicht: Südwestansicht, Hauseingang, Sichtschutz (Bild 4)



Ansicht: Nordseite (Bild 5)



Ansicht: Ostseite, Kreisstraße (Bild 6)



Ansicht: Zuwegung Hinterhof (Bild 7)



Ansicht: Scheune mit ehem. Stallung (Bild 8)



Ansicht: Scheune, Lager (Bild 9)

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



Ansicht: Scheune Elektrotechnik (Bild 10)



Ansicht: Nordseite Scheune (Bild 11)



Ansicht: Ostseite Scheune (Bild 12)



Ansicht: ehem. Stallung (Bild 13)



Ansicht: Südseite ehem. Stallung, Bachverlauf (Bild 14)



Ansicht: Freifläche (Bild 15)