

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!**

**Diplom Sachverständiger (DIA)**  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Am Bohlwald 9  
78176 Blumberg

Tel: +49(0)771-9203203  
Fax: +49(0)771-13063  
Mobil: +49(0)171-9738411  
[armin.gut@architekt-gut.de](mailto:armin.gut@architekt-gut.de)

## G U T A C H T E N

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)  
für das bebaute Grundstück Blatt 454  
Gebäude- und Freifläche Lgb. Nr. 3100  
Redmannweg 12, 79733 Görwihl

Wohnhaus mit 4 Wohnungen und  
Integrierter PKW-Garage

Amtsgericht Waldshut-Tiengen  
-Vollstreckungsgericht-  
AZ: 1 K 9/ 23



Ausfertigung Digital

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.0</b>	<b>Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse</b>	<b>4</b>
<b>I</b>	<b>Auftrag und Vorbemerkungen</b>	
I.1	Adresse des Auftraggebers	5
I.2	Art und Zweck des Gutachtens	5
I.3	Eigentümer	5
I.4	Amtsgericht / Grundbuchamt	5
I.5	Flurstücke	6
I.6	Wertermittlungsstichtag	6
I.7	Ortsbesichtigungen	6
I.8	Unterlagen	7
I.9	Quellenverzeichnis	7
I.10	Bewertungsgrundsätze	9
<b>II</b>	<b>Beschreibung des Objektes</b>	
<b>II.1</b>	<b>Beschreibung des Grundstückes</b>	<b>11</b>
II.1.1	Allgemeine Angaben	11
II.1.1.1	Grundbuch/Baulastenverzeichnis	11
II.1.2	Grundstücksmerkmale	12
II.1.2.1	Entwicklungszustand	12
II.1.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
II.1.2.3	Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation	12
II.1.3	Lagemerkmale	13
II.1.4	Außenanlagen	14
II.1.5	Sonstige Angaben	15
II.1.5.1	Ergänzende Angaben:	15
<b>II.2</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>17</b>
<b>II.2.1</b>	<b>Wohnhaus</b>	<b>17</b>
II.2.1.1	Zweckbestimmung	17
II.2.1.2	Bauart	17
II.2.1.3	Baujahr / Alter	17
II.2.1.4	Rohbau	18
II.2.1.5	Ausbau	19
II.2.1.6	Baulicher Zustand/Wertminderung	20
	Alter/Instandhaltung	20
	Gesamtdauer/Restnutzungsdauer	20
II.2.1.7	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	22

<b>III</b>	<b>Wertermittlung</b>	
<b>III.1</b>	<b>Ermittlung des Bodenwertes</b>	<b>24</b>
III.1.1	Vergleichswerte / Richtwerte	24
III.1.2	Auswirkungen auf den Bodenwert	24
III.1.3	Berechnung des Bodenwertes	25
<b>III.2</b>	<b>Ermittlung des Sachwertes</b>	<b>26</b>
III.2.1	Vorbemerkung	26
III.2.2	Ermittlung des Wertes des Gebäude	30
III.2.2.1	Wohnhaus	30
	Volumen/Flächen	30
	Berechnung der besonders zu bewertenden Bauteile	30
	Wertminderung wegen Alters	30
	Berechnung des Gebäudesachwertes	30
III.2.4	Sachwert des Grundstückes	31
<b>III.3.</b>	<b>Ertragswertverfahren</b>	<b>32</b>
<b>III.4</b>	<b>Ermittlung der Gebäuderohrerträge</b>	<b>33</b>
III.4.1	Wohnhaus	33
	Erläuterung der Gebäuderohrerträge	33
III.4.2	Ermittlung des Gebäuderohrertrags Wohnhaus und PKW-Garage	34
III.4.3	Summe des Gebäuderohrertrags	37
<b>III.5</b>	<b>Ermittlung des Ertragswertes</b>	<b>38</b>
III.5.1	Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes	38
III.5.2.1	Wohnhaus mit PKW-Garage	38
	Erläuterung der Bewirtschaftungskosten	38
	Erläuterung des Barwertfaktors (Vervielfältiger)	40
III.5.2.2	Berechnung des Ertragswertes	41
<b>III.5.3</b>	<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>41</b>
<b>III.6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>42</b>
III.6.1	Erläuterungen zum Verkehrswert	42
III.6.2	Zusammenstellung der Werte	42
III.6.3	Begründung des Verkehrswertes	43
III.6.4	Verkehrswert/ Marktwert	44

## Anlagen

## I.0 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen:	1 K 9/23
Wertermittlungstichtag:	20.02.2025
Objektort:	79733 Görwihl Redmannweg 12
Objekttyp:	Wohnhaus mit 4 Wohnungen und PKW-Garage
Flurstück-Nr.	3100
Grundstücksgröße:	704 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.	287,28 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	93,77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche PKW-Garage ca.	19,33 m <sup>2</sup>
Fiktives Baujahr Wohnhaus	ca. 1992
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus	80 Jahre
Restnutzungsdauer Wohnhaus	47 Jahre
Alterswertminderung Wohnhaus linear	42 %
Marktanpassungszuschlag	55.607 €
Sonstige Wertbeeinflussende Umstände Reparaturkosten	44.000 €
Bodenwert:	rund 63.360 €
Grundstückssachwert:	rund 556.219 €
Grundstücksertragswert:	rund 556.073 €
Modifizierter Grundstücksertragswert:	rund 456.466 €
<b>Gesamt- Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>rund 455.000 €</b>



## I Auftrag und Vorbemerkungen

### I.1 Adresse des Auftraggebers

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

### I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB

Zwangsversteigerung AZ: 1 K 9/23 vom 20.11.2024

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

Auftrag des Amtsgericht Waldshut-Tiengen vom 20. November 2024, zur Erstattung eines Gutachtens gemäß § 74a, Abs. 5 ZVG über den Verkehrswert (§ 194 BauGB) des Grundbesitzes.

Hier: Grundbuch von Görwihl Blatt Nr. 454

Wohnhaus mit PKW-Garage  
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3100,  
Redmannweg 12, 79733 Görwihl,  
Gebäude- und Freifläche mit 704 m².

### I.3 Eigentümer

#### Eigentümer:

Herr  
XXXX  
XXXX  
XXXX

### I.4 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgerichtsbezirk von Villingen-Schwenningen  
Grundbuchamt von Görwihl  
Grundbuch Band Blatt

-----  
Görwihl 454

## I.5 Flurstücke

Katasteramt :

Gemarkung : Görwihl

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe/m²
	3100	Gebäude- und Freifläche	704 m²
Größe der Flurstücke insgesamt:			704 m²

## I.6 Wertermittlungstichtag

Wertermittlungstichtag: 20.02.2025

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

I.6.1 Qualitätsstichtag: 20.02.2025

Gemäß § 4 Abs.1 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht er dem Wertermittlungstichtag.

## I.7 Ortsbesichtigungen

Die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht wurden mit Schreiben vom 02.01.2025, sowie mit dem Schreiben zur Terminverschiebung am 30.01.2025 zu dem nachfolgend aufgeführten Ortstermin eingeladen. Die Besichtigung vor Ort mit Augenscheinnahme des bebauten Grundstücks sowie die eigenen Aufzeichnungen und das Teilaufmaß der Gebäude einschließlich der aufgenommenen Fotos wurde vom Unterzeichner am 20.02.2025 durchgeführt.

Bei diesen Terminen waren zugegen:

- Ortsbesichtigung erfolgte allein durch den Sachverständigen

Folgende Räumlichkeiten konnten einer Augenscheinnahme unterzogen werden:

Die Bewertung erfolgte nach Außenbesichtigung und Aktenlage.

Anmerkung des Sachverständigen:

Es wird davon ausgegangen das die vorhandenen Gebäudepläne der Gemeinde mit dem Ausbauzustand vor Ort übereinstimmen. Soweit Änderungen bei der Außen Besichtigung zu erkennen waren sind diese in den Anlagen dieses Gutachtens gekennzeichnet.

## **I.8 Unterlagen**

Für die Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

8.1 Grundrisse, Schnitte, Ansichten, (Bauakte der Gemeinde Görwihl)

8.2 Lageplan M. 1: 1000

8.3 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgerichtsbezirk - Villingen-Schwenningen

Grundbuchauszüge - soweit erforderlich

8.5 Eigenes Aufmaß und Aufzeichnungen als Ergänzung  
zu den vorliegenden Planunterlagen und Berechnungen

## **I.9 Quellenverzeichnis**

RECHTSGRUNDLAGEN :

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



## **VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG**

- [1] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), unter Berücksichtigung der ImmoWertV, jeweils in der aktuellen Fassung.
- [2] Freise/, Merkblatt für die Ermittlung von Grundstückswerten Stuttgart, Deutscher Gemeindeverlag, aktuelle Fassung
- [3] Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4.Auflage
- [4] Sprengnetter, Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen
- [5] Gabriele Bobka, Spezialimmobilien von A-Z Bewertung, Modelle
- [6] Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden. (Gebäudeenergiegesetz - GEG)

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

## I.10 Bewertungsgrundsätze

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

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

Diese werden behandelt in:

Vergleichswertverfahren	§§ 24 bis 26
Ertragswertverfahren	§§ 27 bis 34
Sachwertverfahren	§§ 35 bis 39

Beim Vergleichswertverfahren ist der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten, beim Ertragswertverfahren über eine Renditerechnung zu ermitteln und beim Sachwertverfahren auf der Grundlage von Grundstückspreisen und Herstellungskosten zu schätzen.

Der Bodenwert unbebauter Grundstücke bzw. der Bodenwertanteil bebauter Grundstücke ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

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

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sogenannten Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z.B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Sofern jedoch die Bausubstanz für den Wert des Grundstücks maßgebend ist, - vorwiegend bei Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern- ist das Sachwertverfahren vorzugsweise anzuwenden.

Das hier zu bewertende Grundstück wird am Markt im Allgemeinen als ein Objekt angesehen, bei dem ein nachhaltig erzielbarer Ertrag im Vordergrund steht. Daher wird der ermittelte Ertragswert zur Auswertung des Verkehrswertes herangezogen. Gleichzeitig wird zur Abstützung des Verkehrswertes bzw. zur Beurteilung der baulichen Substanz auch eine Sachwertermittlung durchgeführt.

Der Verkehrswert (Marktwert) eines bebauten Grundstückes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Hierbei ist insbesondere die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Zeitpunkt der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu würdigen.

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

## II Beschreibung des Objektes

### II.1 Beschreibung des Grundstückes

#### II.1.1 Allgemeine Angaben

Das Grundstück befindet sich in Görwihl.

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurde im Jahre 1992 ein Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten und PKW-Garage gebaut.

Wohnhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Untergeschoss laut Planunterlagen mit Technikraum, Kellerräume, Hobbyraum sowie einer Wohnung.

Erdgeschoss laut Planunterlagen mit PKW-Garage und zwei Wohnungen. Die Wohnung Nr. 1 ist mit einer Treppe ins Dachgeschoss verbunden.

Dachgeschoss laut Planunterlagen mit einer weiteren Wohnung, sowie die Schlafräume und Bad der Wohnung Nr. 1.

#### II.1.1.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

##### Grundbucheinträge: Abt. II

Nach Einsicht in das Grundbuch bestehen in Abteilung II des Grundbuches weitere Eintragungen. Die Bewertung erfolgt zuerst im lastenfreien Zustand.

Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass sich aus nicht vorgelegten und im Grundbuchverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten kein Einfluss auf hier ermittelte Werte ergibt.

Eintragungen in Abt. II : Blatt 454

- 1 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen  
vom 14.03.2023 (1 K 9/23).  
Eingetragen am 31.03.2023

Baulasten: Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Görwihl sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen.

Eintragungen in Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

## II.1.2 Grundstücksmerkmale

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit 4 Wohnungen und integrierter PKW-Garage, aufgeteilt in Untergeschoss, Erdgeschoss, und ausgebautem Dachgeschoss.

### II.1.2.1 Entwicklungszustand

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Görwihl ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### II.1.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet in dem das Grundstück liegt, besteht ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Weiherfeld" rechtskräftig seit 12.11.1991.

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

Die Nutzungsziffern gemäß §§ 19,20 BauNVO betragen :

Zahl der Vollgeschosse (Z)	II + D
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6
Dachneigung	32 - 38 °
Offene Bauweise	

### II.1.2.3 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Der Bodenrichtwert für dieses Gebiet ist vom gemeinsamen Gutachterausschuss für den Landkreis Waldshut West für die Gemeinde Görwihl für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Grundstücke ausgewiesen.

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

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



### II.1.3 Lagemerkmale

Bundesland

Baden-Württemberg

Regierungsbezirk

Freiburg

Landkreis

Waldshut

Region

Hochrhein

Busverkehr:

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

Entfernungen

Rathaus Görwihl	ca. 850 m
Kreisstadt Waldshut	ca. 20 km

Flughafen

Flughafen Zürich	ca. 77 km
Flughafen Stuttgart	ca. 198 km
Flughafen Basel Mulhouse	ca. 61 km

#### Gebietslage (Makrolage)

Die Gemeinde Görwihl liegt in der Region Hochrhein-Bodensee inmitten des Hotzenwaldes, der sich als Teil des Südschwarzwaldes bis zum Hochrhein erstreckt. In der Gemeinde Görwihl leben ca. 4.250 Einwohner in zehn Gemeindeteilen. Das Gemeindegebiet ist landwirtschaftlich geprägt, etwa 60 Prozent der Gemeindefläche besteht aus Wald.

Neben dem Umfeld von Handwerk, Handel, Gewerbe verfügt die Gemeinde über alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen einer Wohngemeinde.

Waldshut-Tiengen ist Kreisstadt und liegt überörtlich gesehen an der Verbindungsstraße zwischen Bad Säckingen und Singen/Schaffhausen.

Görwihl verfügt über Kindergärten und Grundschule. Erforderliche ärztlichen Versorgung, Kindergärten, Geschäfte, Banken usw., weitere Behörden -wie Landratsamt, Fachbehörden, übergeordnete Schulen usw.- sind in der nahen Kreisstadt Waldshut-Tiengen gut und leicht zu erreichen.

In der näheren Umgebung von Görwihl finden sich viele Urlaubs- und Freizeitangebote. Die räumliche Nähe zur benachbarten Schweiz zum Bodensee und dem Naturpark Südschwarzwald bieten sich als Urlaubsziele bis zu den höher gelegenen Alpenregionen an.

### **Ortslage (Mikrolage)**

Das Grundstück liegt im Redmannweg in Görwihl.

### **II.1.4 Außenanlagen**

#### **II.1.4.1 Sonstige Außenanlagen**

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

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

Die Straße ist einfach ausgebaut.

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

## II.1.5 Sonstige Angaben

### II.1.5.1 Ergänzende Angaben:

Mieter:	- Das Haus wird vom Eigentümer bewohnt.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen:	keine
Hausschwamm:	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
Baubehördliche Beschränkungen Beanstandungen :	bestehen keine nach Auskunft der Gemeinde und Überprüfung der überlassenen Unterlagen.
Denkmalschutz:	Für den Redmannweg ist kein Denkmalschutz eingetragen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass weder für die baulichen Anlagen noch für den Grund und Boden Denkmalschutz besteht.
Umweltschädigende Substanzen:	Im Gutachten sind evtl. vorhandene Altlasten im Boden, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Tanks oder Leitungen, Ver- füllungen usw. nicht berücksichtigt. Es waren bei der Augenscheinnahme vor Ort oberflächlich keine Hinweise auf Altlasten erkennbar.
Bodenbeschaffenheit:	Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Bemerkung

Energieausweis:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt an Neubauten sowie an Bestandsgebäude gesetzliche Verpflichtungen. Der Energieausweis wird Pflicht für alle Gebäude, wenn sie vermietet, verkauft oder verpachtet werden.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

**BEMERKUNGEN ZUM ZUSTAND DER BAULICHEN ANLAGEN:**

- a) Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen Bauteilen sind nicht berücksichtigt. Es wurden auch keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Wasser, Heizung, Elektroanlage usw.) vorgenommen.
- b) Ebenso wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder Tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien vorgenommen -sofern dies im Gutachten nicht besonders dargestellt wird.
- c) Andere Rechte und Belastungen, die im Gutachten nicht aufgeführt sind, wurden vom Auftraggeber nicht angegeben oder waren nicht Gegenstand des Auftrages und sind bei der Bewertung daher auch nicht berücksichtigt.
- d) Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, Auflagen oder sonstige Bestimmungen -einschließlich Genehmigungen wurde nicht geprüft. Dabei wird unterstellt, dass die Nutzung und der Bestand der baulichen Anlagen genehmigt sind.
- e) Soweit bei der Gebäudebeschreibung einzelne Bauteile oder Ausstattungsmerkmale durch Augenschein nicht zu erkennen sind, werden diese der Baubeschreibung sowie anderen Unterlagen entnommen oder nach Angaben und Auskünften von Beteiligten dargestellt.

## II.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

### II.2.1 Wohnhaus

#### II.2.1.1 Zweckbestimmung

Wohnhaus mit 4 Wohnungen und PKW-Garage aufgeteilt in Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

Untergeschoss: Kellerräume, Technikraum, Hobbyraum

Wohnung Nr. 2 mit Flur, DU/WC, Schlafen, Kochen

Erdgeschoss: Wohnung Nr. 1 mit Hobbyraum, HWR, DU/WC, Flur, Garderobe, Küche, Wohnen, sowie Treppe zu den Schlafräumen im Dachgeschoss.

Wohnung Nr. 3 mit Flur, Kochen, DU/WC, Schlafen.

Dachgeschoss: Wohnung Nr. 1 mit Flur, Bad, 3 Zimmer, Studio und Balkon.

Wohnung Nr. 4 mit Flur, Kochen, DU/WC, Schlafen, Wohnen und Balkon.

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen		
	Wohnfläche [m²]	Nutzfläche [m²]
Untergeschoss Wohnung Nr. 2	50,82	93,77
Untergeschoss		
Erdgeschoss Wohnung Nr. 1	85,80	
Dachgeschoss Wohnung Nr. 1	81,55	
Erdgeschoss Wohnung Nr. 3	28,09	
Dachgeschoss Wohnung Nr. 4	41,02	
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>287,28</b>	<b>93,77</b>
<b>Summe Nutzfläche</b>		

Aufstellung siehe Seite 34-36

#### II.2.1.2 Bauart

massives Gebäude mit Wiederkehre und Balkon auf der Südseite zum Redmannweg. Auf der Nordseite zwei Schleppgauben.

#### II.2.1.3 Baujahr / Alter

Grundalter 1992



#### **II.2.1.4 Rohbau**

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Tage der Objektbesichtigung vorgefundenen Zustand des Wertermittlungsobjektes.

Bei der nachfolgenden Baubeschreibung werden sowohl Bauteile des gesamten Gebäudes, soweit erforderlich, als auch bezogen auf evtl. Nutzungseinheiten - auch beim Innenausbau- dargestellt. Soweit einzelne Bauteile nicht zu erkennen sind, werden Angaben aus Bauakten, sonstigen Unterlagen, oder eine baujahrbedingte Ausführung angenommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Wertermittlung notwendig ist. Dabei wird die offensichtliche und vorherrschende Ausführung und Ausstattung beschrieben.

Da das Gebäude nur von außen zu besichtigen war, werden Angaben aus den Bauakten soweit vorhanden, sonstigen Unterlagen, oder eine baujahrbedingte Ausführung angenommen.

---

Fundamente:	-	Streifen- Einzelfundamente Stahlbeton
Kellerwände:	-	Stahlbeton, Beton
Kellerdecke:	-	Stahlbetondecke
Außenwände:	-	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	-	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	-	Stahlbetondecke
Geschosstreppen:	-	Stahlbetontreppen.
Dachkonstruktion:	-	Satteldachkonstruktion
Dacheindeckung:	-	Betondachsteine
Fallrohre, Rinnen:	-	Kupfer
Besondere Bauteile:	-	Integrierte PKW-Garage mit Holz-Kipptor

### II.2.1.5 Ausbau

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes war nicht möglich, so dass bei der Baubeschreibung eines Baujahrs bedingte Ausführung angenommen wird. Bei der Ausstattung wird von einer mittleren Ausstattung ausgegangen.

Außenfassade:	-	Putzflächen als Modellierputz
Innenwände: Erdgeschoss	-	Putzflächen und Tapeten.
Dachgeschoss	-	Putzflächen und Tapeten Bad mit Fliesen
Untergeschoss	-	Betonwände gestrichen
Decken: Erdgeschoss	-	Raufaser Tapeten gestrichen
Dachgeschoss	-	Holzschalung und Tapeten
Untergeschoss	-	Anstrich auf Betonoberfläche.
Fußbodenbeläge:		
Erdgeschoss	-	Hauseingang, Flur Fliesen. Zimmer, Wohnen Laminat und Vinyl.
Dachgeschoss	-	Bad, Küche Fliesen. Zimmer mit Laminat und Vinyl.
Untergeschoss	-	Betonboden.
Türen / Tore:	-	Holztüren mit Türzargen
Fenster / Läden:	-	Holzfenster mit Isolierverglasung.
	-	Hauseingang Holz mit Seitenteilen und Oberlicht aus Glas
	-	Fensterbänke Innen Resopal
	-	Fensterbänke Außen Betonwerkstein.
Elektr. Installation:	-	einfache Hausinstallation
Sanit.-Installation:	-	einfache Hausinstallation
Heizung:	-	Der Sachverständige geht von einer Öl- Zentralheizung Baujahr 1992 aus. Heizkörper mit Thermostatventilen.

## II.2.1.6 Baulicher Zustand/Wertminderung

### Alter/Instandhaltung

#### Außenbereich:

Die Außenfassade besteht aus Putzflächen.

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

Soweit von außen zu erkennen müsste im Gebäude teilweise Ausräumarbeiten durchgeführt werden.

Die Dachuntersichten der Wiederkehre müsste neu gestrichen werden. Das Balkongeländer aus Holz müsste ebenfalls erneuert werden.

Der Energetische Standard des Gebäudes entspricht ebenfalls nicht den Anforderungen an heutige moderne Gebäude und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Dies betrifft sowohl die Fassade, Dämmung zum Keller sowie die Dachdämmung.

Die Heizungsanlage von 1992 ist veraltet und müsste entsprechend den aktuellen Vorschriften, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung ausgetauscht werden. Außerdem entspricht Sie nicht den heutigen vorgaben an Erneuerbare Energien nach dem Gebäudeenergiegesetz.

Soweit Instandhaltungsrückstände ersichtlich sind oder Gebrauchsabnutzungen zu erkennen sind, wird dies bei der Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV, den Bewirtschaftungskosten, den Instandhaltungskosten oder als einzelner Wert berücksichtigt.

#### Gesamtdauer/Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude mit gleichem Ausbaustandard kann entsprechend der Gepflogenheit des Grundstücksmarktes mit 80 Jahren angenommen werden.

Unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands kann die Restnutzungsdauer durch Bildung eines "fiktiven" Baujahrs verkürzt oder verlängert werden. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

In Anlehnung an "Kleiber-Simon" sowie § 4 ImmoWertV werden hier angenommen:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	47 Jahre

ermittelt 47 Jahre

Der Sachverständige setzt 47 Jahre als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) an unter Berücksichtigung einer "ordnungsgemäßen Bewirtschaftung" der baulichen Anlage.

**Drittverwendbarkeit im engeren Sinn:**

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

**Vermietbarkeit**

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag zu marktüblichen Mieten zu vermieten

**Vermarktbarkeit:**

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

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

### II.2.1.7 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Zusätzlich sind Umstände zu berücksichtigen, welche den Verkehrswert beeinflussen und im laufenden Verfahren noch nicht berücksichtigt sind. Darunter fallen insbesondere: wirtschaftliche Überalterung, nicht mehr zeitgemäßer Grundriss, architektonische Gestaltung, unzeitgemäße Raumhöhe oder Raumaufteilung, Baumängel und Bauschäden, von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Leerstand, Aufwendungen für bevorstehenden Abbruch.

Bei der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist im Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes.

### Reparatur und Instandsetzungsaufwendungen am Gebäude:

Wie weiter oben bereits beschrieben, weist das Gebäude Instandhaltungsrückstände auf. Zur dauerhaften Sicherung der Bewohnbarkeit sind laufend Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich, die in den letzten Jahren zurückgestellt wurden, und nicht durchgeführt wurden.

Die Kosten werden sachverständigt geschätzt und bei der Gesamtbewertung berücksichtigt.

Zusammenstellung	EUR
1. Heizungsanlage	18.500,00 €
2. Dachuntersichten, Balkone	12.500,00 €
3. Verbesserung, Herstellung Grundstück mit Garten- und Pflasterflächen, Rodung, fällen der Bäume.	6.000,00 €
4. Kleinreparaturen	1.500,00 €
5. Entrümpeln des Gebäudes	5.500,00 €
<b>Gesamte Reparaturkosten geschätzt</b>	<b>44.000,00 €</b>

### Anmerkung zu der Reparatur und Instandsetzungskosten

Im Gutachten werden die Kosten zur Beseitigung der Bauschäden und Mängel unter Berücksichtigung der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation angesetzt. Die im Gutachten angesetzten Reparatur- und Instandsetzungskosten entsprechen den Aufwendungen zur Beseitigung der am Gebäude vorgefundenen Bauschäden und Mängel.



Die Kosten für Reparatur- und Instandsetzung bezieht sich auf die unterstellte Restnutzungsdauer des Gebäudes und entspricht dem Zustand vergleichbarer Gebäude.

Tatsächliche Aufwendungen dürften höher ausfallen, bei der Bewertung wird jedoch lediglich ein Wertansatz gewählt welcher einen "ordnungsgemäßer Normalzustand" der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der vorgenommenen Alterswertminderung darstellt.

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

### III Wertermittlung

#### III.1 Ermittlung des Bodenwertes

##### III.1.1 Vergleichswerte / Richtwerte

Nach den "Allgemeinen Vorschriften" der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 §§ 13-16, ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren §§ 24-25 zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, dass eine entsprechende Anzahl an Vergleichsgrundstücken zur Verfügung steht. Neben oder anstelle von Vergleichswerten können auch Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse der jeweiligen Stadt oder Gemeinde herangezogen werden.

Diese sollten allerdings entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung usw. hinreichend bestimmt sein. (Wertbeeinflussenden Merkmalen).

Dieser Grundstücksbewertung liegen die vom gemeinsamen Gutachterausschuss (Landkreis Waldshut West) für die Gemeinde Görwihl ermittelten Bodenrichtwerte für diese Wertzone zugrunde.

Nach Angaben der Geschäftsstelle werden für dieses Gebiet in Görwihl 90,00 EUR/m<sup>2</sup> (ebf, erschließungsbeitragsfrei) als Richtwert zum 01.01.2023 ausgewiesen.

##### III.1.2 Auswirkungen auf den Bodenwert

Aufgrund von Abweichungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, Lagemerkmale, Zuordnung oder Grundstückszuschnitt usw. gegenüber den Richtwertgrundstücken können Zu- oder Abschläge entsprechend § 5 Abs. 1-5 ImmoWertV vorgenommen werden.

Im vorliegenden Falle sind keine Vergleichsgrundstücke vorhanden. Es wird daher von den Grundstückswerten ausgegangen, die in der Bodenrichtwertkarte verzeichnet sind. Ferner wird die Lage entsprechend der zulässigen Nutzung, Verkehrslage und Lage innerhalb des Baugebietes berücksichtigt.

Es zeigt sich, dass der Bodenwert eines Grundstückes stark vom Maß der baulichen Nutzung abhängig ist. Dies ist in ländlichen Gebieten, in denen kein Baulandmangel herrscht, weniger stark zu verzeichnen als in städtischen oder stadtnahen Bereichen, in denen das Bauland stets knapp ist.

Unabhängig davon werden bei der Ermittlung sehr wohl nachfolgende Hauptmerkmale in Bezug auf den Bodenrichtwert berücksichtigt:

- Lage des Grundstücks innerhalb der Wohn- oder Geschäftslage und der Himmelsrichtung
- Größe, Zuschnitt, Oberflächengestalt, Straßenlage, Baugrund, innere Erschließung usw.
- Erreichbarkeit fußläufig und mit PKW und Parkraum
- Planungs- und bauordnungsrechtliche Gegebenheiten zur Nutzung des Grundstücks mit
  - . GRZ Grundflächenzahl
  - . GFZ Geschossflächenzahl
  - . G Anzahl der Geschosse und deren Erschließung
  - . Art und Maß der Bebauung mit Objektnutzung

Als Ausgangswerte setze ich daher sachverständig fest für:

a) Grundstück Flst. Nr. 3100 90,00 EUR/m<sup>2</sup>

### III.1.3 Berechnung des Bodenwertes

Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Wert EUR/m <sup>2</sup>	Wert EUR
Flst.- Nr. 3100	704	90,00	63.360,00
<b>Bodenwert insgesamt:</b>			<b>63.360,00</b>

## III.2 Ermittlung des Sachwertes

### III.2.1 Vorbemerkung

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens § 35 ImmoWertV wird der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen nach Herstellungskosten getrennt vom Bodenwert § 40 ImmoWertV ermittelt.

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

Die Herstellungskosten der Gebäude wird aus der Größe des Brutto-Rauminhaltes oder der entsprechenden Flächeneinheit und Erfahrungswerten über die Normalherstellungskosten je Bezugseinheit in Werten eines Basisjahres bzw. zum Zeitpunkt der Bewertung einschließlich der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten ermittelt. Erforderlichenfalls werden diese Werte mit entsprechenden Indexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg - Preisindizes für Bauwerke- beträgt zum Zeitpunkt der Wertermittlung für dieses Objekt:

**Basis NHK 2010 = 100 entspricht Quartal 1 / 2025 = 183,7**

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

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

Ausgangswerte :

- |    |                          |                     |
|----|--------------------------|---------------------|
| a) | Umbauter Raum            | DIN 277 (1950) oder |
|    | Bruttorauminhalt (BRI)   | DIN 277 (2005)      |
|    | Brutto-Grundfläche (BGF) | DIN 277 (2005)      |

- b) Normalherstellungskosten § 36 Absatz 2 (ohne Baunebenkosten)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard Sie werden nach Erfahrungssätzen sowie in Anlehnung an geeignete Indexreihen unter Berücksichtigung der regionalen Differenzierung bezogen auf das festgelegte Basisjahr angenommen mit:

### 2.1.1 MASSGEBLICHE KORREKTURFAKTOREN SIND:

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

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

**Typenbezeichnung:** Wohnhaus 2- geschossig  
 Untergeschoss, Erdgeschoss  
 ausgebautes Dachgeschoss

1. Wohnhaus		
Baujahr fiktiv:	1992	
Ausstattungsstandard/ Standardstufe: 3 -5; mittel		
1.1. Richtwert	Wohnhaus	725,00 - 1.005,00 EUR/m²
Wert für Gutachten	ermittelt	777,70 EUR/ m²
./. Faktor 1,00	ca.	00,00 EUR/ m²

**Modifizierte Herstellungskosten gerundet: 780,00 EUR/ m²**



## Nebenrechnung NHK

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

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände- und Türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9				100	
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis	€/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	23 % * 1 * (725)	166,75	€/m <sup>2</sup>
Dach	15 % * 1 * (725)	108,75	€/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11 % * 1 * (725)	79,75	€/m <sup>2</sup>
Innenwände- und Türen	11 % * 1 * (725)	79,75	€/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 1 * (835)	91,85	€/m <sup>2</sup>
Fußböden	5 % * 1 * (835)	41,75	€/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9 % * 1 * (1005)	90,45	€/m <sup>2</sup>
Heizung	9 % * 1 * (835)	75,15	€/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 1 * (725)	43,50	€/m <sup>2</sup>

**777,70 €/m<sup>2</sup> BGF**

Weitere Quellen: "Kleiber-Simon "  
 "Gebäudekosten" Baukostenberatungsdienst der  
 Architektenkammer Baden-Württemberg

### c) Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlage sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderung und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten NHK 2010 mit ca. 17 % der Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt.

d) Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

e) Restnutzungsdauer (§ 4 Abs.3 ImmoWertV)

Als übliche Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, über die eine bauliche Anlage zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann. Dabei ist zu bedenken, dass es häufig durch Objektmodernisierungen zu einer Verlängerung der Gesamt- und Restnutzungsdauer kommt. Mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Unterhaltung der Gebäudesubstanz führt zu einem Substanzverfall und damit zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer.

f) Gesamtnutzungsdauer (GND) (§ 4 Abs.2 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer ist dabei stets die übliche Gesamtnutzungsdauer zu verstehen, die einer baulichen Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung beizumessen ist. Dabei geht es - wie auch bezüglich der Restnutzungsdauer - stets nur um die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes kommt es also nicht an.

g) Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Für die Außenanlagen, die nicht vom Bodenwert miterfasst sind, werden einschließlich der Altersminderung entsprechend § 38 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen 0 % angenommen.

### III.2.2 Ermittlung des Wertes der Gebäude

#### III.2.2.1 Wohnhaus

##### Volumen/ Flächen

Bezeichnung	Berechnung		Größe
Untergeschoss	16,40 *	11,200	183,68
	5,00 *	0,800	4,00
Erdgeschoss	16,40 *	11,200	183,68
	5,00 *	0,800	4,00
Dachgeschoss	16,40 *	11,200	183,68
	5,00 *	0,800	4,00
<b>Brutto-Grundfläche [m²]</b>			<b>563,04</b>

Berechnung der besonders zu bewertenden Bauteile

Besonders zu bewertende Bauteile Herst.-Kosten

Balkon	12.500,00 EUR
Wiederkehre	15.500,00 EUR
Schleppgauben	15.000,00 EUR
Summe:	43.000,00 EUR

##### Wertminderung wegen Alters

Übliche Gesamtnutzungsdauer :	80 Jahre
Alter (fiktiv) :	33 Jahre
Restnutzungsdauer :	47 Jahre
Alterswertminderung (Linear) :	42,0 %

##### Berechnung des Gebäudesachwertes

Wertermittlungstichtag : 20.02.2025

Baupreisindex : 183,7

Basisjahr : 2010

Bezeichnung	Größe	Preis 2010	Preis 2025	Normalherst.- kosten 2025 EUR
Bruttogrundfläche	563,04 m²	780,00	1.432,86	806.757,00 EUR
Summe				806.757,00 EUR
+ Besonders zu bewertende Bauteile				43.000,00 EUR
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag				849.757,00 EUR
- Wertminderung wegen Alters 42,0 %				356.898,00 EUR
<b>Sachwert Wohnhaus</b>				<b>492.859,00 EUR</b>

### III.2.4 Sachwert des Grundstückes;

Bezeichnung	Herstellungskosten 2025	Sachwert 2025
Wohnhaus	849.757,00 EUR	492.859,00 EUR
Wert der baulichen Anlagen	849.757,00 EUR	492.859,00 EUR
Bodenwert		63.360,00 EUR
<b>Sachwert des Grundstücks</b>		<b>556.219,00 EUR</b>

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

### III.3 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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



### **III.4 Ermittlung der Gebäuderoherträge**

#### **III.4.1 Wohnhaus**

##### **Erläuterung der Gebäuderoherträge**

Der Rohertrag (RoE) ist ein Sammelbegriff, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung alle marktüblichen erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück umfasst. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 und § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Ertragswert auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge zu ermitteln.

Bei der Ermittlung der Roherträge wurden Durchschnittswerte von Görwihl in entsprechender Lage angenommen. Ein Mietspiegel des Gutachterausschusses liegt nicht vor. Die Erhebung bezüglich "marktübliche" vergleichbare Miete wurde selbst vorgenommen oder basiert auf eigenen Erfahrungswerten und entsprechenden

Auswertungen innerhalb der einschlägigen Fachliteratur, Fachverbänden und Immobilien Portalen. Die tatsächlich erzielten Mieterträge - soweit hierüber Angaben vorliegen können von den im Gutachten angenommenen Werten abweichen, da sich der Wert auf dauerhaft zu erzielende Beträge bezieht.

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

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

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

### III.4.2 Wohnhaus

#### Ermittlung des Gebäuderohhertrags

Mieteinheit: Wohnung Nr. 1 Erdgeschoss

Bezeichnung	Berechnung		Fläche/m²
Hobbyraum	2,960 *	4,020	11,90
HWR	2,850 *	3,470	9,89
	1,680 *	1,180	1,98
DU/WC	1,800 *	2,280	4,10
Flur	5,800 *	1,600	9,28
Garderobe	1,700 *	1,800	3,06
Küche	3,250 *	6,165	20,04
	0,940 *	4,680	4,40
Wohnen	4,970 *	4,400	21,87
./. 3 % Putz	-0,030 *	86,520	-2,60
Balkon	1,500 *	5,000 /4	1,88

**Wohnfläche Erdgeschoss Wohnung Nr. 1 [m²] 85,80**

Mieteinheit: Wohnung Nr. 1 Dachgeschoss

Bezeichnung	Berechnung		Fläche/m²
Flur	5,800 *	1,800	10,44
	0,900 *	0,900	0,81
Bad	1,200 *	1,700	2,04
	1,650 *	1,200 /2	0,99
	2,850 *	1,750	4,99
Kind 1	3,070 *	3,830	11,76
	0,600 *	1,200	0,72
./.	-1,150 *	1,880 /2	-1,08
./.	-1,050 *	1,050 /2	-0,55
Kind 2	5,450 *	3,400	18,53
./.	-1,150 *	3,400 /2	-1,96
./.	-0,960 *	0,960 /2	-0,46
./.	-0,500 *	0,960 /2	-0,24
Eltern	3,600 *	3,050	10,98
	1,440 *	3,000	4,32
./.	-1,150 *	3,000 /2	-1,73
Studio	4,680 *	0,640	3,00
	5,390 *	4,520	24,36
./.	-0,600 *	3,170	-1,90
./.	-0,280 *	2,050	-0,57
./.	-0,360 *	0,640	-0,23
./.	-0,700 * (0,80+1,60)		-1,78
./. 3 % Putz	-0,030 *	82,470	-2,47
Balkon	4,480 *	1,500 /4	1,68

**Wohnfläche Dachgeschoss Wohnung Nr. 1 [m²] 81,64**

**Summe Wohnfläche Wohnung Nr. 1**

**Erd- und Dachgeschoss [m²] 167,44**

Mieteinheit: Untergeschoss Wohnung Nr. 2  
 (wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung		Fläche/m <sup>2</sup>
Flur	1,33 *	1,40	1,86
	1,00 *	1,33 /2	0,67
	0,90 * (1,8 * 1,65)	/2	1,35
	1,60 *	0,80 /2	0,64
Kochen	4,40 *	2,17	9,55
./.	-1,60 *	0,80	-1,28
DU/WC	2,40 *	1,90	4,56
Schlafen	4,00 *	3,10	12,40
	1,25 *	1,25 /2	-0,78
Wohnen	4,97 *	4,40	21,87
./. 3 % Putz	-0,03 *	52,39	-1,57

**Wohnfläche Wohnung Nr. 2 Untergeschoss [m<sup>2</sup>]** **50,82**

Mieteinheit: Erdgeschoss Wohnung Nr. 3  
 (wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung		Fläche/m <sup>2</sup>
Flur	1,33 *	1,40	1,86
	1,00 *	1,33 /2	0,67
	0,90 * (1,8 * 1,65)	/2	1,35
	1,60 *	0,80 /2	0,64
Kochen	4,40 *	2,17	9,55
./.	-1,60 *	0,80	-1,28
DU/WC	2,40 *	1,90	4,56
Wohnen/ Schlafen	4,00 *	3,10	12,40
./.	-1,25 *	1,25 /2	-0,78
./. 3 % Putz	-0,03 *	28,96	-0,87

**Wohnfläche Wohnung Nr. 3 Erdgeschoss [m<sup>2</sup>]** **28,09**

Mieteinheit: Dachgeschoss Wohnung Nr. 4  
 (wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung		Fläche/m²
Flur	1,330 *	1,400	1,86
	1,000 *	1,330 /2	0,67
	0,900 * (1,8 * 1,65)	/2	1,35
	1,600 *	0,800 /2	0,64
Kochen	4,400 *	2,170	9,55
./. 2 m Linie	-1,600 *	0,800	-1,28
DU/WC	1,200 *	1,900	2,28
	1,400 *	1,200	1,68
./. 2 m Linie	-1,200 *	1,200 /2	-0,72
Schlafen	4,000 *	2,500	10,00
	1,200 *	0,600	0,72
./. 2 m Linie	-1,150 *	2,800	-3,22
./. 2 m Linie	-1,250 *	1,250 /2	-0,78
Wohnen	4,490 *	4,400	19,76
./. 2 m Linie	-1,150 *	4,400 /2	-2,53
./. 3% Putz	-0,030 *	39,97	-1,20
Balkon	6,000 *	1,50 /4	2,25

**Wohnfläche Wohnung Nr. 4 Dachgeschoss [m²]**

**41,02**

Mieteinheit: Untergeschoss  
 (wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung		Fläche/m²
Vorraum	4,43 *	1,80	7,97
Hobbyraum	4,97 *	2,69	13,37
Musikzimmer	4,70 *	4,97	23,36
Naturkeller	2,85 *	3,02	8,61
Heizraum	2,85 *	3,35	9,55
Tankraum	3,41 *	2,48	8,46
Flur	1,29 *	4,60	5,93
Keller 1	2,00 *	2,78	5,56
./.	-0,55 *	0,55 /2	-0,15
Keller 2	2,00 *	2,75	5,50
Keller 3	3,41 *	2,10	7,16
	1,05 *	1,29	1,35
./.3 % Putz	-0,03 *	96,67	-2,90

**Nutzfläche Untergeschoss [m²]**

**93,77**

Mieteinheit:	Fläche [m²]	EUR/ m²	EUR
EG Wohnung Nr. 1	85,80 *	7,20	617,76
DG Wohnung Nr. 1	81,55 *	7,20	587,16
UG Wohnung Nr. 2	50,82 *	8,00	406,56
EG Wohnung Nr. 3	28,09 *	8,50	238,77
DG Wohnung Nr. 4	41,02 *	8,50	348,67
PKW-Garage			50,00

**Gebäuderohertrag Wohnhaus**

**2.248,92 €**

### III.4.3 Summe Gebäuderoherträge

Summe der Wohnflächen : 287,28 m²

Rohrertrag des Grundstückes für wohnliche Nutzung: 2.248,92 EUR



### III.5 Ermittlung des Ertragswertes

#### III.5.1 Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes

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

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

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

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

##### III.5.2.1 Wohnhaus

#### Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

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

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

Kostenart:	Wohnen
- Verwaltungskosten * gewählt*	5 %
(§ 32 Abs.1 Nr.1 ImmoWertV = § 2 BetrKV; § 556 Abs. 1 BGB) inkl. Aufwendungen für die vom Eigentümer persönlich zu leistende Verwaltungsarbeit, Prüfung Jahresabschluss oder Geschäftsführung. (nach Anlage 1 der ErtragswerR oder nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 der II.BV) 4 Wohnungen * 360 € = 1.440,00 EUR PKW-Garage, = 39,00 EUR ca. 1.479,00 EUR/ 26.987 EUR = 5,45 %	
- Instandhaltungskosten * gewählt*	10 %
(§ 32 Abs.1 Nr. 2 ImmoWertV) Instandhaltungskosten werden in der Wertermittlungspraxis üblicherweise in Abhängigkeiten von der Wohn- und Nutzfläche (unter Berücksichtigung des Alters) angesetzt; als Orientierung kann die II. Berechnungsverordnung nach § 28 dienen, sonst kleinere Instandhaltungen mieterseitig Wohnfläche ca. 287 m² * 9,21 EUR/ m² = 2.643 EUR PKW-Garage 88 EUR = 2.731 EUR ca. 2.731 EUR/ 26.987 EUR = 10,12 %	
- Mietausfallwagnis * gewählt*	2 %
§ 32 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV = § 29 II. BV) ImmoWertV definiert das Mietausfallwagnis als "Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, und sonstigen Einnahmen und oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen"; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Für das Mietausfallwagnis kann auf Erfahrungssätze zurückgegriffen werden, bzw. Nach ErtragswertR ( ca. 2-4 % )	
- Betriebskosten (anteilig) * gewählt*	3 %
(§ 32 Abs. 1 Nr. 4 ImmoWertV= § 2 BetrKV; § 556 Abs. 1 BGB) ohne Aufwendungen oder Umlagen, die außerhalb der Miete neben der Miete erhoben werden, z.B. Versicherungen, evtl. Grundsteuer usw. (§ 19 Abs.4 ImmoWertV, § 27 Abs. 2 der II.BV)	
Gesamt:	20 %

## Erläuterung des Barwertfaktors (Verfielfältiger)

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

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

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

### Übliche Liegenschaftszinssätze für gemischte Objekte

Einfamilienhäuser	1,0 - 2,0 v.H.
Zweifamilienhäuser	1,0 – 2,5 v.H.
Reihenhäuser und Doppelhäuser	2,0 – 3,0 v.H.
Dreifamilienhäuser	2,5 – 4,0 v.H.
Benachbarte Gutachterausschuss Schwarzwald-Baar-Kreis	2,0 - 2,5 v.H.
Gutachterausschuss Hegau-Hochrhein	1,0 - 3,0 v.H.

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

**Aufgrund der dargelegten Vorgaben wird  
Innerhalb der Bewertung ein vermittelter  
Liegenschaftszinssatz ermittelt mit:**

**3,0 v.H.**

### III.5.2.2 Wohnhaus mit PKW-Garage

#### Berechnung des Ertragswertes

		Wohnhaus
-----		
Marktüblich erzielb. mtl. Rohertrag		2.248,92
Rohertrag des Gebäudes pro Jahr		26.987,04
Bewirtschaftungskosten:		
- 20,0 % vom Rohertrag Wohnung		5.397,41
-----		
Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag		21.589,63
Anrechenbarer Bodenwert	63.360,00	
Liegenschaftszinssatz	3,0 %	
Ertragsanteil Grund und Boden		1.900,80
Reinertrag des Gebäudes pro Jahr		19.688,83
Restnutzungsdauer 47 Jahre, Barwertfaktor		25,025
Ertragswert		492.713,00
-----		
<b>Gebäudeertragswert Wohnhaus</b>		<b>492.713,00</b>

### III.5.3 Ertragswert des Grundstückes

Bezeichnung	Ertragswert EUR 2025
-----	
Wohnhaus	492.713,00 EUR
-----	
Ertragswert der baulichen Anlagen	492.713,00 EUR
Bodenwert	63.360,00 EUR
-----	
<b>Ertragswert des Grundstückes</b>	<b>556.073,00 EUR</b>

### **III.6 Ermittlung des Verkehrswertes**

#### **III.6.1 Erläuterungen zum Verkehrswert**

Für die Beurteilung des Verkehrswertes gilt gleichbleibend die Definition des § 194 BauGB.

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

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes und der Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Renditeerzielung nachgefragt werden, am Ertragswert. -Siehe hierzu auch die Darstellung der Bewertungsgrundsätze. Unterstützend wird der ermittelte Sachwert zur Bewertung herangezogen.

#### **III.6.2 Zusammenstellung der Werte**

<b>Bodenwert</b>	<b>:</b>	<b>63.360,00 EUR</b>
<b>Grundstückssachwert</b>	<b>:</b>	<b>556.219,00 EUR</b>
<b>Grundstücksertragswert</b>	<b>:</b>	<b>556.073,00 EUR</b>



### III.6.3 Begründung des Verkehrswertes

Marktanpassung des Ertragswertes § 8 Abs. 1-3 ImmoWertV

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt, dem Unterhaltungszustand des Gebäudes mit Berücksichtigung von evtl. vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden und einem gewissen "merkantilen Minderwert" für die Tatsache, dass das Gebäude und die Wohnungen nur von außen zu besichtigen waren und ein nicht unerhebliches Restrisiko verbleibt, können entsprechend § 8 Abs. 1 bis 3 marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile halte ich im vorliegenden Fall einen Marktanpassungsabschlag von 10 % für ausreichend und marktkonform.

Vorläufiger Ertragswert vor Marktanpassung	556.073,00 EUR
./. 10 % Marktanpassung	- 55.607,00 EUR

---

Vorläufiger Grundstückssachwert nach Marktanpassung Ohne Berücksichtigung besonderer objekt- spezifischer Grundstücksmerkmale (boG)	500.073,00 EUR
---	----------------

---

Berücksichtigung besonderer Wertbeeinflussender  
Umstände, und objektspezifischer Eigenschaften.

- unterlassenen Instandhaltungsauf- wendungen (Reparaturstau) Siehe Seite 16 dieses Gutachten	- 44.000,00 EUR
---	-----------------

---

Modifizierter Grundstückssachwert:	456.466,00 EUR
------------------------------------	----------------

---

<b>Nach üblicher Rundung</b>	<b>455.000,00 EUR</b>
------------------------------	-----------------------

### III.6.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten und integrierter PKW-Garage bebauten Grundstück, unter der Anschrift:

**Redmannweg 12, 79733 Görwihl** wird zum Stichtag 20. Februar 2025 unter Berücksichtigung aller Wertbestimmenden Faktoren mit

**455.000,00 €**

\_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_ (i.W.) vierhundertfünfundfünfzigtausend ermittelt.

AUFGESTELLT: 78 176 Blumberg, 30.04.2025



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

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

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

Das vorstehende Gutachten umfasst 45. Seiten und 13. Anlagen.

## Anlagen

### Verzeichnis der Anlagen

### Anlage

- |    |   |   |
|----|---|---|
| a) | Übersichts-Stadtplan der Stadt/Gemeinde<br>über <a href="http://www.geoport.de">www.geoport.de</a> lizenziert | 2 |
| a) | 4 Farbfotos ca. 11 * 9 cm   | 2 |
| c) | Lageplan des Grundstücks  | 1 |
| d) | Grundrisse, Schnitt, Ansichten<br>teilweise mit kleinen Abweichungen<br>zum Ist-Zustand, verkleinert          | 8 |

Gesamt:

13

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

**Basics - Landkreis (Gemeinde)**

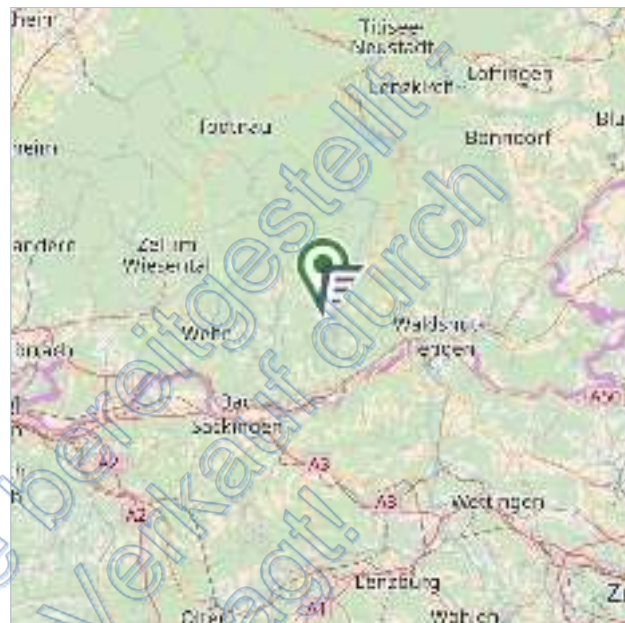
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Waldshut, Landkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	174.391 (4.148)
Fläche	1.131,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	154 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	79733
Gemeindeschlüssel	08337038

Veröffentlichungsjahr: 2024  
Berichtsjahr: 2023

**Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis**

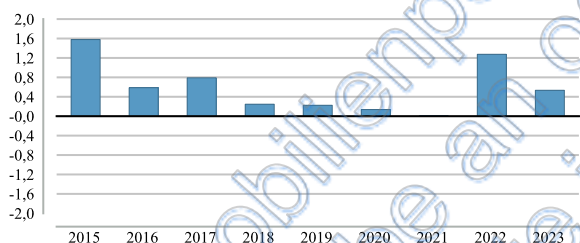
BIP (1)	5.551.636 €
Arbeitslosenquote (2)	4,30 %
Erwerbstätige (3)	69.200

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

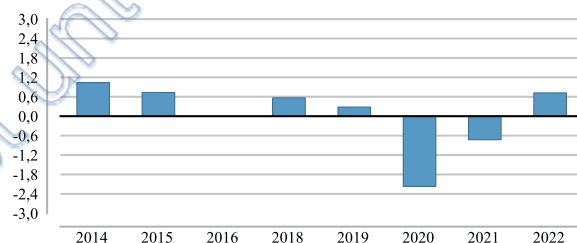


Maßstab: 1:500.000

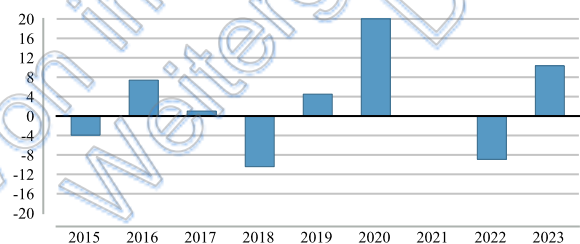
© OpenStreetMap - Mitwirkende

**Einwohnerzahl\***

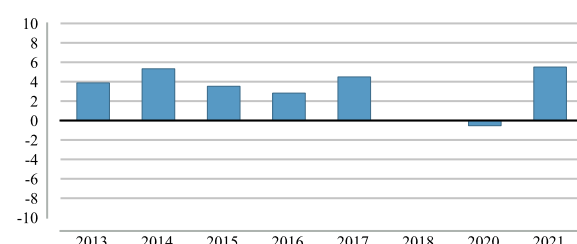
\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

**Erwerbstätige\***

\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

**Arbeitslosenquote\***

\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

**Bruttoinlandsprodukt\***

\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende

↓ fallend

↘ Tendenz fallend

→ gleich bleibend

↗ Tendenz steigend

↑ steigend

**Datenquelle**

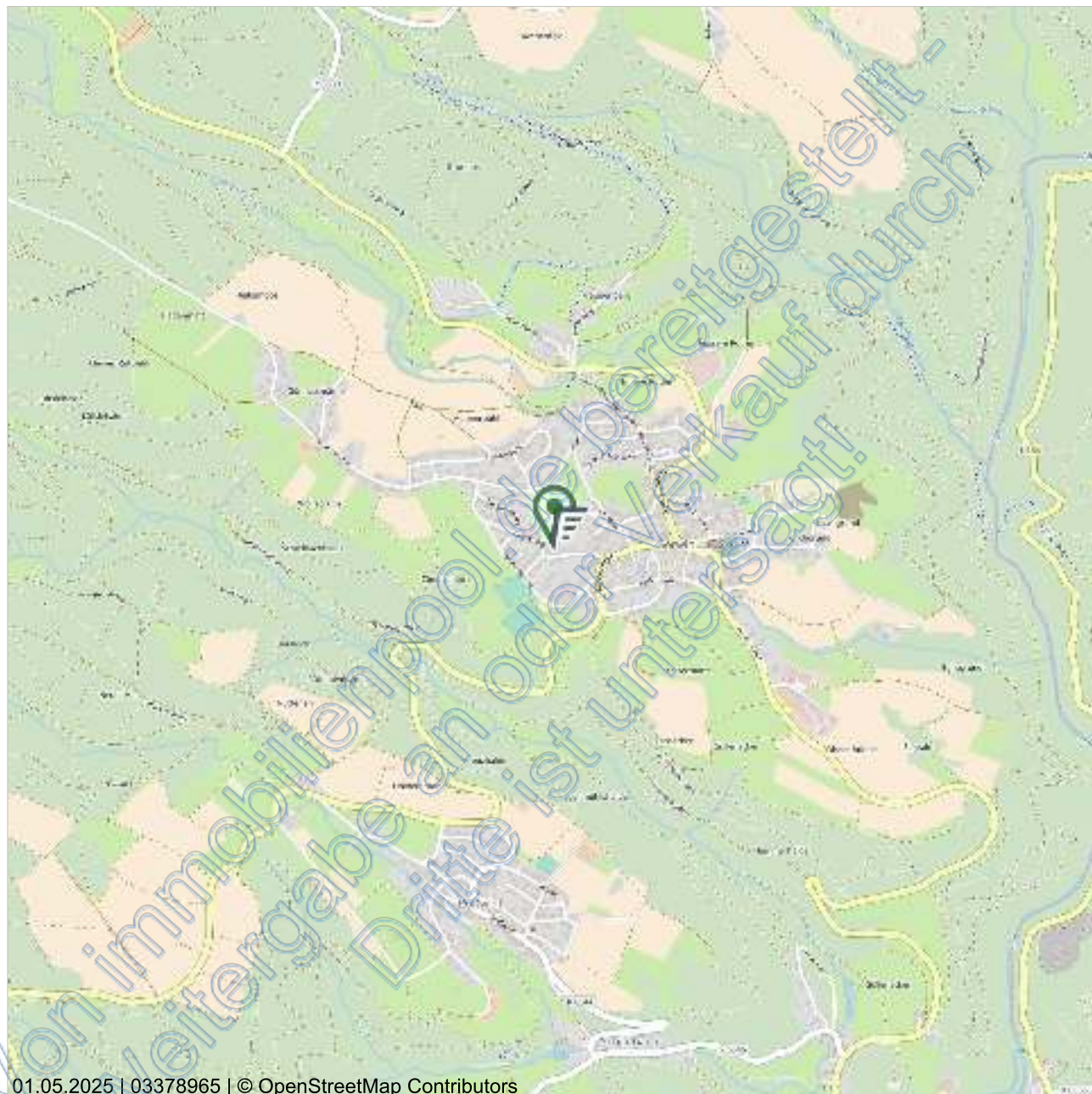
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Stand: 2025



## Stadtplan 1:20.000

79733 Görwihl, Redmannweg 12



01.05.2025 | 03378965 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

### Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



## Armin GUT

Diplom-Ingenieur (FH), Diplom Sachverständiger (DIA)

---

Bild 1

Ansicht Süd



Bild 2

Ansicht West



## Armin GUT

Diplom-Ingenieur (FH), Diplom Sachverständiger (DIA)

---

Bild 3

Ansicht Nord  
Und Garten



Bild 4

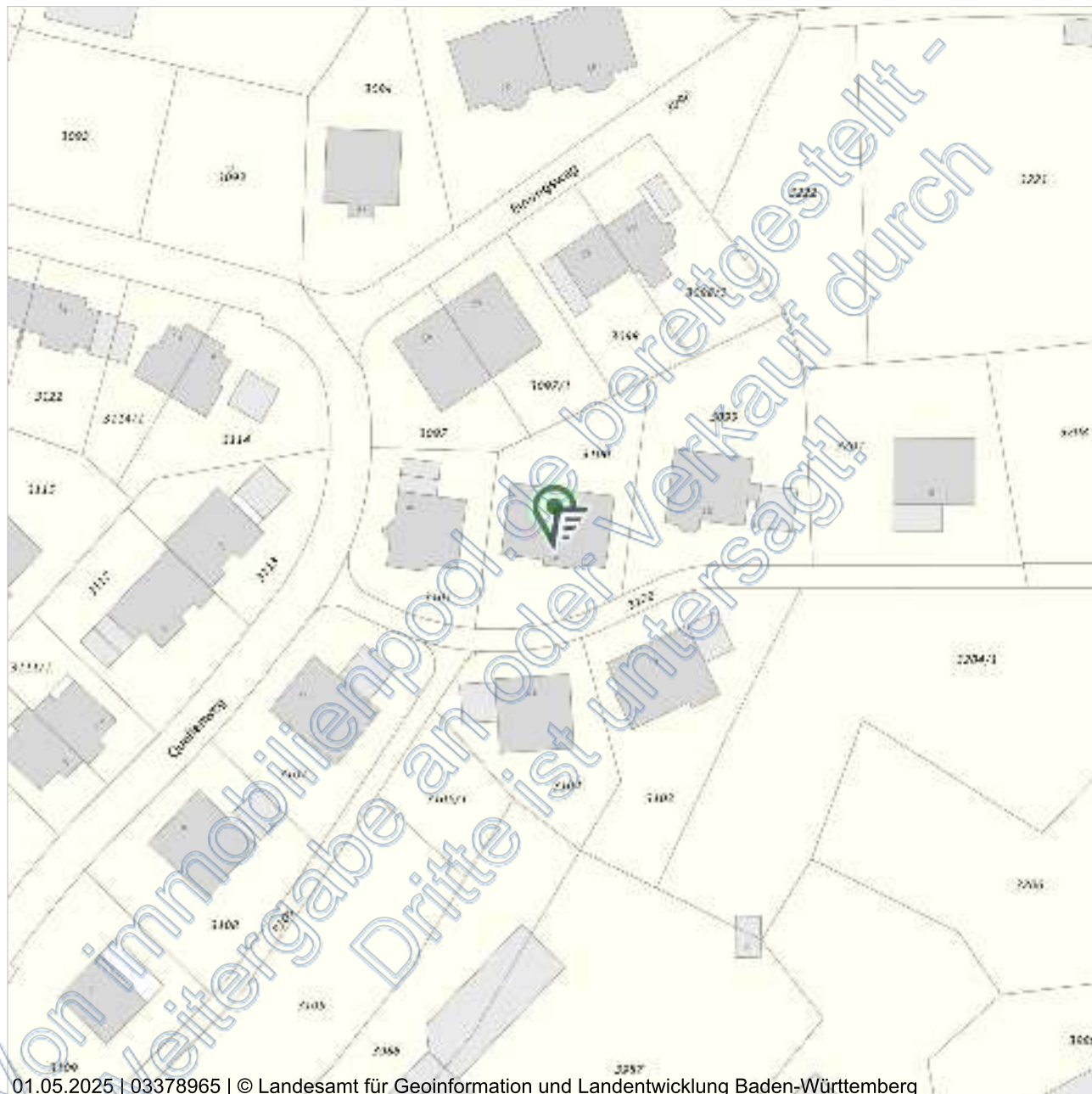
Ansicht Nord-West





# Liegenschaftskarte 1:1.000 Baden-Württemberg

79733 Görwihl, Redmannweg 12



01.05.2025 | 03378965 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

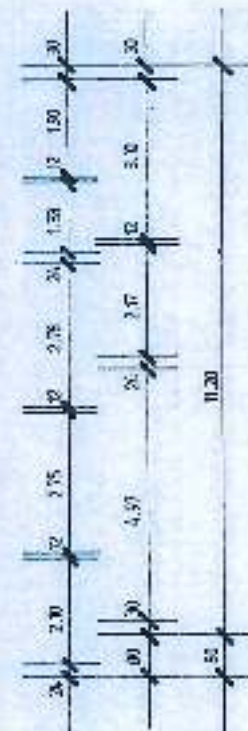
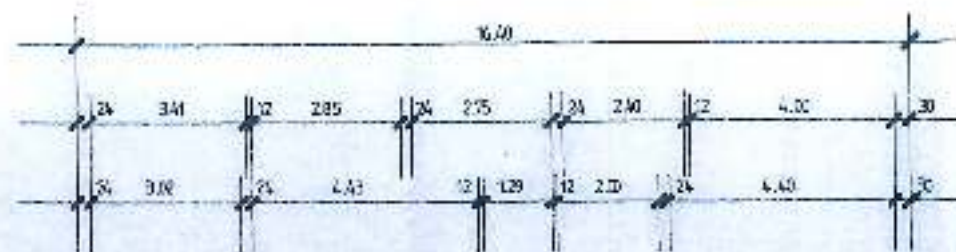
100 m

## Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

## Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Mai 2025



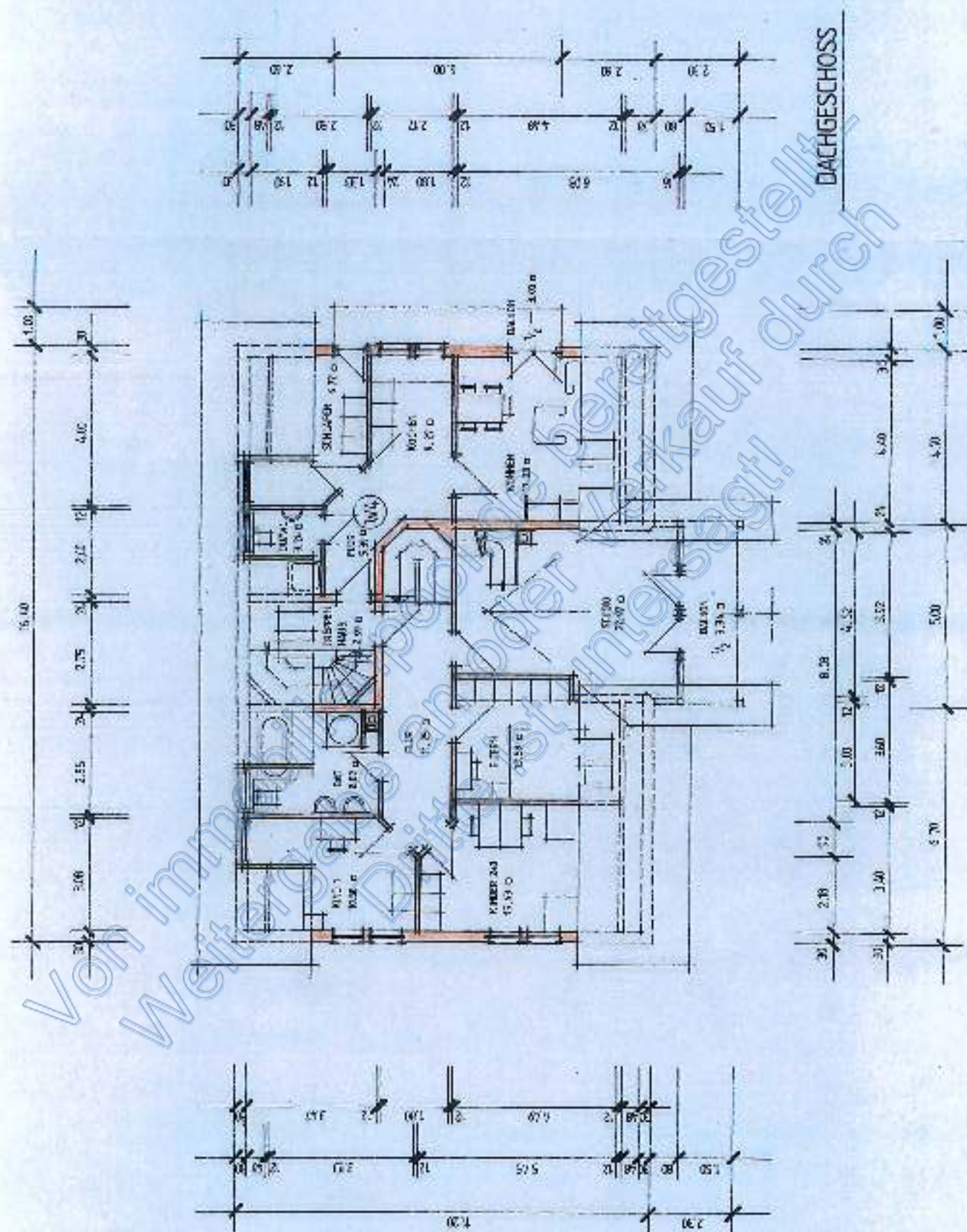
UNTERGESCHOSS





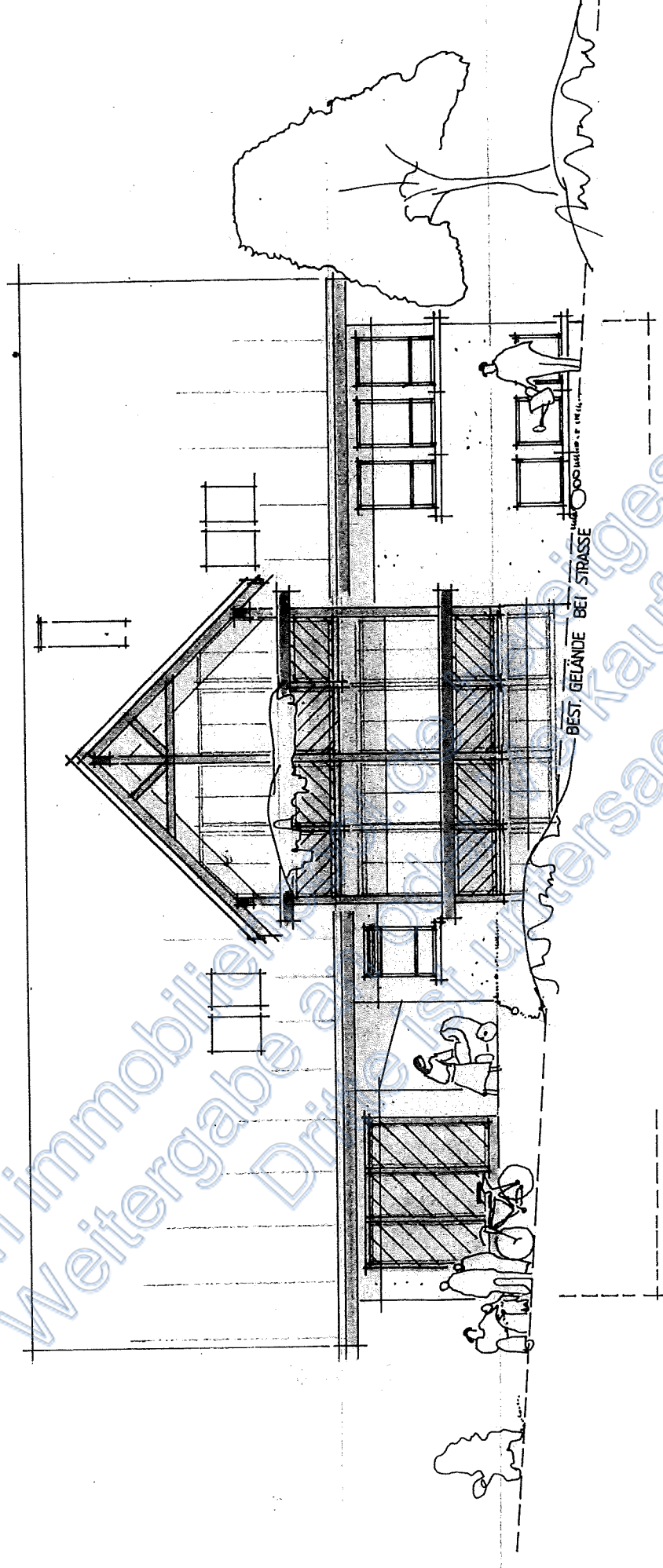






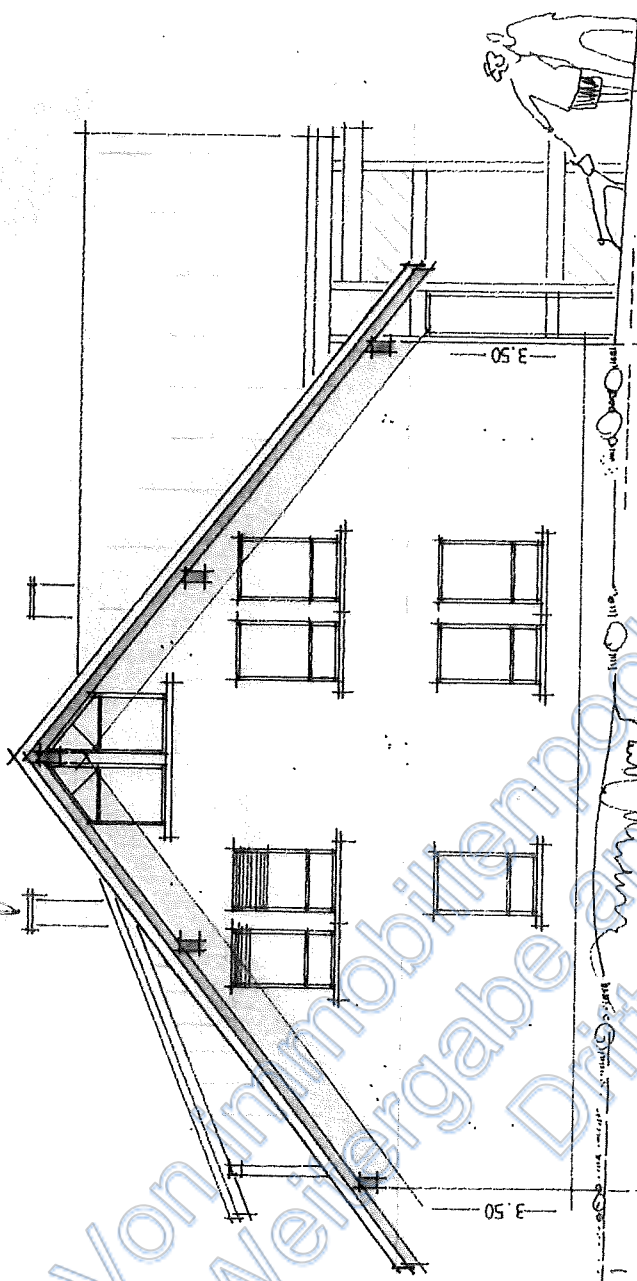






SÜDEN





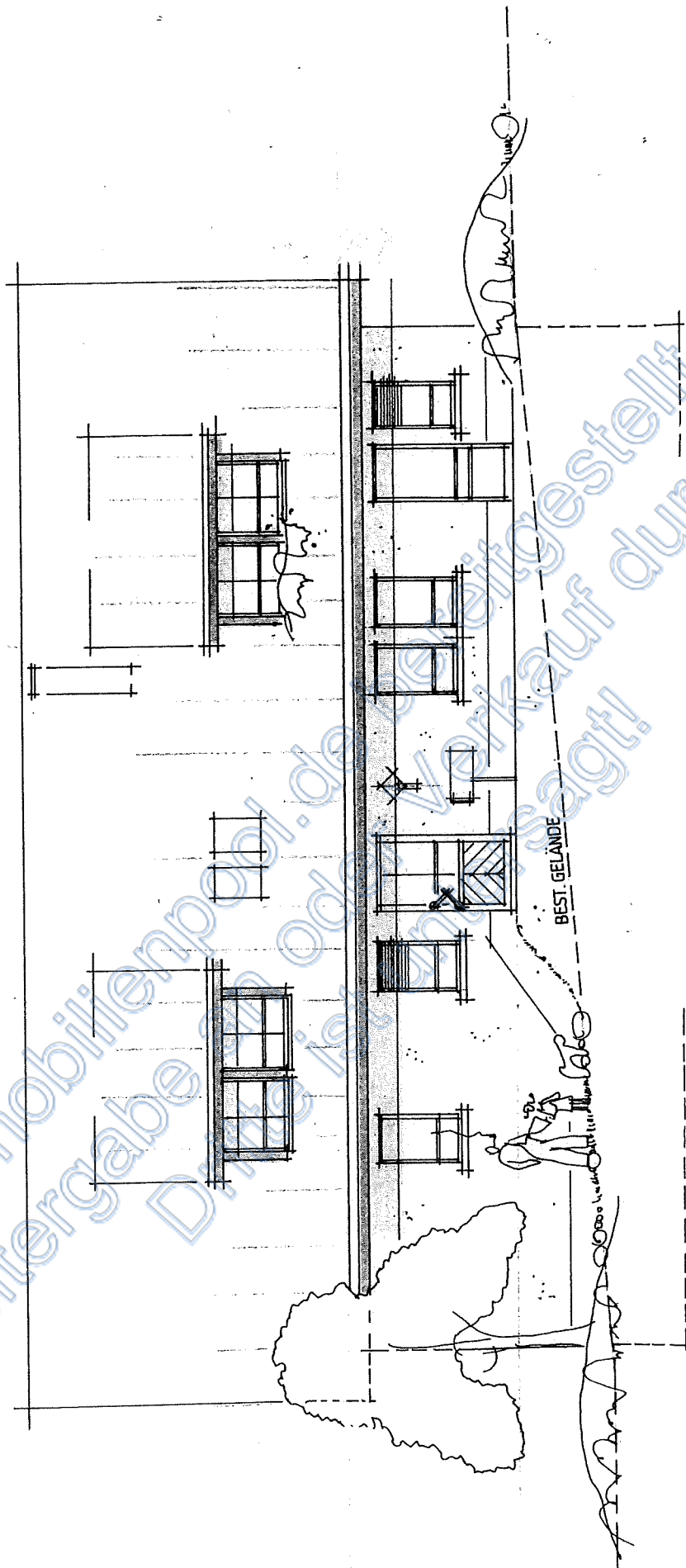
BEST. GELÄNDE (GRENZE)

WESTEN









NORDEN