

Kein Original!
Gutachten!

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

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

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

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und angebauter Doppelgarage
-beides unvollständiger Rohbau-
Schwimmbadweg 8, Flst. 351/1
und
Doppelgarage
-unvollständiger Rohbau-
Schwimmbadweg 8a, Flst. 351/3
beides
79682 Todtmoos

Eigentümer: Feldbergstraße 38
79650 Schopfheim

Auftraggeber: Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
GS.-Nr.: 2 K 63/24

Zweck: Ermittlung des Verkehrswerts

Wertermittlungstichtag: 07. April 2025

Ortsbesichtigungen: 1. 19. Februar 2025 -nur Außenbesichtigung-
2. 07. April 2025

**Teilnehmer an den
Ortsbesichtigungen:** 1. Frau
2. Herr
Frau

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 48 Seiten mit 14 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

Verkehrswertgutachten.....	1
1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis	3
2. Auftragssituation und Problemstellung	6
3. Bestand und Eigentumsverhältnisse	8
4. Lagebeschreibung.....	12
4.1. Lage des Ortes	12
4.2. Lage der Objekte im Ort	12
5. Grundstücksbeschreibung	13
5.1. Flst. 351/1, Schwimmbadweg 8	13
5.2. Flst. 351/3, Schwimmbadweg 8a.....	14
6. Bebauung	15
6.1. Flst. 351/1, Schwimmbadweg 8.....	15
6.2. Flst. 351/3, Schwimmbadweg 8a.....	16
7. Baubeschreibung und Mängel.....	17
7.1. Wohnhaus, Schwimmbadweg 8, Flst. 351/1.....	17
7.2. Garagengebäude, Schwimmbadweg 8 und 8a, Flst. 351/1 und 351/3	19
8. Flächen	20
9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer.....	23
9.1. Wohnhaus, Schwimmbadweg 8, Flst. 351/1	23
9.2. Garagengebäude, Schwimmbadweg 8 und 8a, Flst. 351/1 und 351/3	25
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
11. Bewertung	27
11.1. Bodenwert	27
11.2. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale.....	28
11.3. Sachwert.....	29
11.3.1. Vorberechnung Garagengebäude.....	31
11.3.2. Schwimmbadweg 8, Flst. 351/1	32
11.3.2. Schwimmbadweg 8a, Flst. 351/3	33
12. Verkehrswerte	34
13. Schlussbemerkungen	34

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis

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

Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

Wertermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV)

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

Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

Ertragswertverfahren (§ 27-34 ImmoWertV)

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

Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

Brutto-Grund-Fläche, BGF

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

Grundlagenverzeichnis:

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

Bezeichnung	Quelle
Grundbuchauszug	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Lageplan	Staatliches Vermessungsamt
Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	Staatliches Vermessungsamt
Bau- und Grundrisszeichnungen	Gemeinde Todtmoos, Eigentümer
Flächenberechnungen	Gemeinde Todtmoos, Eigentümer
Bodenrichtwerte	Gemeinsamer Gutachterausschuss Kreis Waldshut West
Liegenschaftszinssatz	Literatur
Baurechtliche Situation	Gemeinde Todtmoos
Baulasten	Baulastenverzeichnis der Gemeinde Todtmoos
Energieausweis	Wurde nicht vorgelegt
Index	Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk - Wohngebäude – des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

Standard-Literaturverzeichnis:

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

2. Auftragssituation und Problemstellung

Der Eigentümer war anfänglich nicht zu erreichen und ist der Bitte um Kontaktaufnahme nicht nachgekommen, so dass eine Außenbesichtigung terminiert und durchgeführt wurde.

Der Eigentümer meldete sich danach und bat um eine weitere, reguläre Besichtigung. Diese wurde mit ihm zusammen durchgeführt.

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um zwei benachbarte Grundstücke in Todtmoos, die teilweise bebaut sind. Die Grundstücke befinden sich in steiler Westhanglage. Die oberen, östlichen Bereiche sind als Waldfläche/Gehölz ausgewiesen. Die westlichen, an der Straße liegenden Bereiche befinden sich im Bereich eines Bebauungsplans.

Nach Auskunft der Gemeinde Todtmoos wurden mittlerweile Hausnummern für die beiden Bewertungsobjekte vergeben:

Flst. 351/1: Schwimmbadweg 8

Flst. 351/3: Schwimmbadweg 8a

Auf dem Ursprungsgrundstück Flst. 351/1, welches nachträglich in die Bewertungsgrundstücke Flst. 351/1 und 351/3 aufgeteilt wurde, wurde eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern und zwei dazwischen liegenden, verbindenden Doppelgaragen geplant und genehmigt.

Die vorliegende Planung sieht Bebauung in Massivbauweise mit jeweils einem Haus mit einer kleinen Wohnung und Technikräumen im straßenseits freiliegenden UG und einer größeren Wohnung, die sich in EG und DG befindet, vor, sowie zwei verbundene, eingeschossige Doppelgaragen, die zwischen den Wohnhäusern liegen. Das Flachdach des Garagengebäudes ist als Terrasse für die EG/DG-Wohnung vorgesehen. *(In manchen Planunterlagen wird das DG als OG bezeichnet.)*

Der Bau des südlichen Wohnhauses (Flst. 351/1) und des Garagengebäudes (ca. hälftig auf Flst. 351/1 und 351/3) wurde 2019 begonnen, aber 2020/2021 eingestellt.

Die vorhandenen baulichen Anlagen befinden sich in unvollständigem Rohbauzustand. Das Wohnhaus verfügt noch nicht über ein Dach und ist dementsprechend ungeschützt der Witterung ausgesetzt. Die Treppe vom EG ins DG ist noch nicht fertiggestellt, so dass das DG nicht besichtigt werden konnte.

Es wird für die vorhandene Bebauung jeweils ein prozentualer Rohbauanteil angesetzt und von diesem ein prozentualer Abschlag für noch nicht erfolgte Rohbauleistungen abgezogen.

Es sind, soweit einsehbar, Feuchtigkeitsspuren, Materialabrieb, z.T. Vermoosungen und freiliegendes Dämmmaterial erkennbar.

Für erkennbare Schäden durch den Baustillstand und Witterungseinflüsse sowie für das Risiko eventuell höherer Schäden in nicht einsehbaren/besichtigten Bereichen wird ein weiterer Abschlag vorgenommen.

Beide Grundstücke befinden sich in steiler Hanglage. Im Bereich der bisherigen Bebauungen wurden Abgrabungen am Hang vorgenommen, allerdings ist keine Hangsicherung erfolgt. An beiden Ortsterminen konnte leichter Materialabgang am Hang bzw. den Abgrabungswänden beobachtet werden. An der Rückseite (Ostseite) der vorhandenen Bebauungen sind Ablagerungen von Sand, Geröll und Steinen vorhanden. Auch innerhalb des Garagengebäudes befinden sich Steine, die über die offenen Kellerschächte hineingelangt sind.

Nach Auskunft des Eigentümers belaufen sich die Kosten für eine notwendige Hangsicherung auf rd. € 60.000,-. Dies wird unter der Position der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hälftig für die beiden Bewertungsgrundstücke berücksichtigt. Dieser Betrag bedarf fachbetriebsmäßiger Überprüfung und ist absolut unverbindlich.

Nach Auskunft des Baurechtsamtes beim Landratsamt Waldshut ist diese Situation aktenkundig und bereits beim Regierungspräsidium Freiburg anhängig. Auf Grund fehlender Standsicherheits-Nachweise in Bezug auf den Hang sind bereits Zwangsgelder festgesetzt worden. Ebenso gibt es Bedenken in Bezug auf die Verkehrssicherheit des seit Jahren auf der Baustelle befindlichen Baukrans.

Für beide Bewertungsgrundstücke besteht eine Baulast, nach der die Waldflächen der Grundstücke im Umkreis von 30 m zu Gebäuden entsprechend nieder zu halten sind. Da dies auch im Interesse eines Eigentümers liegen sollte, erfolgt hierfür keine direkte Wertbeimessung, sondern wird nur marginal berücksichtigt.

Auf beiden Bewertungsgrundstücken befinden sich Baumaterial und Baustellenausstattung. Da keine feste Verbindung mit den Grundstücken bzw. den baulichen Anlagen besteht, erfolgt hierfür in diesem Gutachten keine Wertbeimessung.

Die Ableitung der Verkehrswerte wird vom Ergebnis der Sachwertberechnung vorgenommen, da die Objekte am Markt nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden würden. Für einen Erwerber steht i.d.R. das Selbstbewohnen/-nutzen, bzw. in diesem Fall die Erstellung/Fertigstellung eines Eigenheims im Vordergrund seiner Überlegungen.

Da noch keine ertragsfähige Substanz vorhanden ist, wird von einer Ertragswertberechnung abgesehen.

Dieses Gutachten wird vom Amtsgericht Waldshut-Tiengen –Vollstreckungsgericht– bestellt, da auf Antrag eines Gläubigers die Zwangsversteigerung angeordnet wurde.

3. Bestand und Eigentumsverhältnisse gem. Grundbuch von Todtmoos Nr. 345

Das Grundbuch von Todtmoos wird beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen geführt. Der Grundbuchstand wurde anhand der Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges, ausgefertigt am 12.11.2024 vom Amtsgericht Villingen-Schwenningen, festgestellt. Darin sind folgende Eintragungen aufgeführt:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Karte	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1-2				-bereits gelöscht-	
3	2		351/1	Schwimmbadweg (nach Auskunft der Gemeinde Todtmoos zugewiesene Hausnummer 8; Anm.d.Verf.) Gebäude- und Freifläche Waldfläche	789 m ²
4	2		351/3	Schwimmbadweg (nach Auskunft der Gemeinde Todtmoos zugewiesene Hausnummer 8a; Anm.d.Verf.) Gebäude- und Freifläche Waldfläche	876 m ²

Abteilung I

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1 - 3	gelöscht		
4	geb. am	2	Aufgelassen am 29.06.2018. Eingetragen am 13.08.2019.

Abteilung II

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1		gelöscht
2	3, 4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 06.11.2024 (2 K 63/24). Eingetragen (VSW026/409/2024) am 12.11.2024.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

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

Baulastenblatt Nr. 282 Baulastenverzeichnis von Todtmoos - Grundstück Flst. 351/1 Straße/Hausnummer Schwimmbadweg 8
Inhalt der Eintragung Als grundbuchmäßiger ,Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 351/1 der Gemarkung Todtmoos übernehme ich für mich und meine Rechtsnachfolger gemäß § 71 der Landesbauordnung folgende Verpflichtung: „Der nach § 4 Abs. 3 S. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) grundsätzlich einzuhaltende Abstand von 30 m zwischen baulichen Anlagen und Wald, welcher auf dem Grundstück Flst.Nr. 351/1 Gemarkung Todtmoos der Gemeinde steht, wird durch das Baufenster des Bebauungsplans unterschritten. Es ist uns bekannt, dass durch den Zustand des Waldes und den Forstbetrieb, insbesondere durch Holzfällen und Holzbringung, eine erhebliche Gefährdung von Personen und Sachen auf angrenzenden Grundstücken eintreten kann. Ich erkläre daher für mich und meine Rechtsnachfolger folgendes: 1. Der Waldrand des Grundstücks Flst.- Nr. 251/1 wird vom Waldeigentümer gemäß dem beiliegenden Situationsplan vom 08.04.2019, im Bereich des neu zu errichtenden Gebäudes bis zur 30m-Markierung, dauerhaft als Niederwald bewirtschaftet. 2. Dies bedeutet, dass der Waldrand dauerhaft so behandelt wird, dass die dort stockenden Bäume derart begrenzt werden, dass eine Gefahr für das Bauvorhaben ausgeschlossen ist. 3. Höhere Bäume müssen dauerhaft beseitigt werden. Die Kosten hierfür trägt der Eigentümer des Waldgrundstücks Flst. Nr. 351/1.“ Todtmoos, den 17 April 2019

Da das Flurstück 351/1 nach dieser Eintragung geteilt wurde in Flst. 351/1 und 351/3 bezieht sich diese Baulast auf beide Bewertungsobjekte.

Anlage Baulast

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

4. Lagebeschreibung

4.1. Lage des Ortes

Die Gemeinde Todtmoos liegt in einer Höhe von 760 – 1.263 m ü.M. im südlichen Teil des Schwarzwaldes. Die Gesamtgemeinde Todtmoos hat rd. 2.000 Einwohner.

Die Gemeinde Todtmoos ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebe, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, Kurklinik, Hotels und Gaststätten. Der Tourismus hat für die Gemeinde große Bedeutung.

Todtmoos hat eine gute Infrastruktur und bietet die wesentlichsten Versorgungseinrichtungen. Lebensmittelgeschäfte, Bankfilialen, Poststelle, Kindergarten, Grundschule und ärztliche Versorgung sind in Todtmoos vorhanden.

Todtmoos liegt im Naturpark Südschwarzwald, nördlich der Stadt Bad Säckingen. Die Grenze zur Schweiz ist in ca. 25 km Entfernung (Bad Säckingen/Grenzübergang), nach Basel (Flughafen) sind es ca. 55 km.

Die große Kreisstadt Waldshut-Tiengen liegt in ca. 25 km und die Domstadt St. Blasien in ca. 15 km Entfernung. Nach Freiburg sind es ca. 50 km. Todtmoos ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs über Buslinien angeschlossen.

4.2. Lage der Objekte im Ort

Der Schwimmbadweg liegt im nordöstlichen Teil von Todtmoos. Er zweigt von der Sankt-Blasier-Straße (L 150, Verbindung nach St. Blasien) kurz vor deren Einmündung auf die Freiburger Straße (L 151, Hauptdurchgangsstraße) nach Norden ab, führt weiter bis zum örtlichen Schwimmbad und endet dort als Sackgasse, bzw. geht in einen Wanderweg über.

Die Bewertungsobjekte liegen auf der östlichen Seite des Schwimmbadwegs in Ortsrandlage.

Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und nicht störendem Kleingewerbe. In Saisonzeiten ist mit erhöhtem Zufahrtsverkehr zum Schwimmbad und Wanderaktivitäten zu rechnen. Es handelt sich um eine Lage mit mittlerem Wohnwert. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 400 m; Schwimmbad und Rathaus liegen in ca. 100 m Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten sind in Todtmoos vorhanden. Ein Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht (Bushaltestelle ca. 400 m).

5. Grundstücksbeschreibung

5.1. Flst. 351/1, Schwimmbadweg 8

Grundstücksbezeichnung und Größe	Flur-Stück 351 /1	789 m ²
Tatsächliche Nutzung	349 m ² Wohnbaufläche 440 m ² Gehölz	
Zuschnitt	Ungefähres Rechteck mit regelmäßigem Grenzverlauf	
Lage	Östlich am Schwimmbadweg Gehweg ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden Straßenlaternen sind vorhanden	
Ausrichtung	Ost-West	
Topografie	Von Ost nach West abfallend, im unteren Bereich z.T. abgegraben	
Erschließung	Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom, Telefon,	
Bebauungsplan	Vordertodtmoos	
Baunutzungsschablone	allgemeines Wohngebiet (WA)	II + D
	Grundflächenzahl 0,35	Geschossflächenzahl 0,9
	Offene Bauweise	35° – 46° Dachneigung
Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohnbebauung und nicht störende Kleingewerbebetriebe, Schwimmbad	

Störende Einflüsse waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. In Saisonzeiten ist jedoch mit erhöhtem Zufahrtsverkehr zum Schwimmbad und Wanderaktivitäten zu rechnen. Untersuchungen bezüglich Altlasten habe ich nicht unternommen. Es wird von einem lastenfreien Grundstück ausgegangen.

5.2. Flst. 351/3, Schwimmbadweg 8a

Grundstücksbezeichnung und Größe	Flur-Stück 351/3	876 m ²
Tatsächliche Nutzung	312 m ² Wohnbaufläche 564 m ² Gehölz	
Zuschnitt	Ungefähres Rechteck mit regelmäßigem Grenzverlauf	
Lage	Östlich am Schwimmbadweg Gehweg ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden Straßenlaternen sind vorhanden	
Ausrichtung	Ost-West	
Topografie	Von Ost nach West abfallend, im unteren Bereich z.T. abgegraben	
Erschließung	Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom, Telefon,	
Bebauungsplan	Vordertodtmoos	
Baunutzungsschablone	allgemeines Wohngebiet (WA)	II + D
	Grundflächenzahl 0,35	Geschossflächenzahl 0,9
	Offene Bauweise	35° – 46° Dachneigung
Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohnbebauung und nicht störende Kleingewerbebetriebe, Schwimmbad	

Störende Einflüsse waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. In Saisonzeiten ist jedoch mit erhöhtem Zufahrtsverkehr zum Schwimmbad und Wanderaktivitäten zu rechnen. Untersuchungen bezüglich Altlasten habe ich nicht unternommen. Es wird von einem lastenfreien Grundstück ausgegangen.

6. Bebauung

6.1. Flst. 351/1, Schwimmbadweg 8

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den unvollständigen Rohbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage. Der Bau in Massivbauweise wurde 2019 begonnen, die Arbeiten aber 2020/2021 unfertig eingestellt.

Die baulichen Anlagen in Hanglage bestehen aus talseitig freiliegendem UG, EG und DG. Es ist noch kein Dach vorhanden. Außerdem sind die DG-Decke und die Treppe EG-DG noch nicht fertiggestellt.

Es liegen Planunterlagen vor, von denen jedoch in Teilbereichen (z.T. Fenster, Zugänge) abgewichen wurde.

Geplant ist im UG eine Wohnung mit Zugang von der Südseite, in der eine gewinkelte Diele ein Schlafzimmer, ein Bad und einen offenen Wohn-Koch-Essbereich erschließt. Zudem besteht von der Diele Zugang zum Treppenhaus, von dem ein Technikraum erreicht wird. Über diesen besteht Zugang in den hinteren Garagenbereich.

Das EG soll laut Plan über eine Außentreppe an der Rückseite (Ostseite) betreten werden. Dort erschließt die Diele ein Zimmer, einen offenen Wohn-Koch-Essbereich, ein WC und einen Hauswirtschaftsraum sowie den Treppenaufgang ins DG. Vom Küchenbereich aus besteht Ausgang auf das Flachdach der Garage, welches als Terrasse ausgebildet werden soll.

Im DG, welches auf Grund der nicht fertiggestellten Treppe nicht besichtigt werden konnte, befinden sich laut Planunterlagen drei Zimmer, eines davon mit Ankleideraum, ein Bad und ein WC.

Die Garage ist an der Nordseite etwas zurückgesetzt angebaut. Es handelt sich um einen großen Raum, wobei sich ca. die Hälfte auf dem anderen Bewertungsgrundstück befindet, auf dem die gleiche Bebauung (gespiegelt) vorgesehen war, von der aber nur die Doppelgarage, zusammen mit der Doppelgarage dieses Bewertungsgrundstücks erstellt wurde. Anders als in den Planunterlagen sind die beiden Doppelgaragen innen (bisher) nicht voneinander getrennt. An der Nordseite ist keine Wand erstellt, da hier vermutlich der Abschluss durch Anbau des geplanten Wohnhauses auf dem zweiten Bewertungsgrundstück vorgesehen war.

Die baulichen Anlagen sind in weiten Teilen der Witterung ausgesetzt. Es sind Feuchtigkeitsspuren, Materialabrieb, z.T. Vermoosungen und freiliegendes Dämmmaterial erkennbar.

Zustand und Ausstattung werden grundsätzlich über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt. Es wird ein Rohbauanteil zu Grunde gelegt und von diesem sowohl ein Abzug für noch nicht erstellte Rohbauelemente sowie für erkennbare Baustillstands-/Witterungsschäden und das Risiko nicht einsehbarer Schäden vorgenommen.

Außenanlagen sind noch nicht angelegt.

Auf dem Grundstück (und auf dem benachbarten, anderen Grundstück) befinden sich Baumaterialien (u.a. Fenster, Mauersteine) und Baustellenausrüstung (u.a. Baukran ohne TÜV, Bauwagen), die sich nach Auskunft des Eigentümers in seinem Eigentum befinden (Baustützen seien Eigentum einer Firma). Über den jetzigen Zustand (Schadensfreiheit, Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit) kann keine Aussage gemacht werden. Da keine feste Verbindung mit den baulichen Anlagen oder dem Grundstück besteht, erfolgt hierfür in diesem Gutachten keine Wertbeimessung.

6.2. Flst. 351/3, Schwimmbadweg 8a

Auf diesem Flurstück befindet sich eine Doppelgarage in Rohbauzustand. Es sind keine innere Abtrennung zur anderen Hälfte (Doppelgarage auf dem anderen Bewertungsgrundstück) und keine nördliche Wand (Abschluss war vermutlich durch Anbau des geplanten Wohnhauses vorgesehen) vorhanden. Siehe hierzu Punkt 6.1..

Es sind keine Außenanlagen angelegt.

7. Baubeschreibung und Mängel

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare oder nicht besichtigte Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde bei der Besichtigung nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können daher unvollständig sein:

7.1. Wohnhaus, Schwimmbadweg 8, Flst. 351/1

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Fundament	Streifenfundament	
Umfassungswände	UG: Beton roh, vereinzelt begonnene Außendämmung EG+DG: Mauerwerk, roh	Feuchtigkeitsspuren, Abrieb an Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk	Abrieb an Mauerwerk, Feuchtigkeitsspuren, z.T. Vermoosung
Geschossdecken	Beton	DG-Decke nicht fertiggestellt, Feuchtigkeitseintritt
Kellerdecke	Beton	
Treppen	UG-EG: Betontreppe roh	Treppe EG-DG nicht fertiggestellt
Fenster	./.	
Fußböden	./.	
Sanitärinstallationen	./.	
Elektroinstallationen	Begonnene Installationen	Auf Grund des Baustellen-Stillstands wird eine Überprüfung an-geraten
Wandbehandlung	./. vereinzelt begonnener Verputz	Putzablösungen

Decken	./.	
Türen und Zargen	./.	
Heiztechnische Anlage	./. im UG (ELW) vereinzelt be- gonnene Installation für Fußbodenheizung	
Außenansicht	Roh, im UG vereinzelt begon- nene Dämmung	Feuchtigkeitsspuren, Abrieb, Schadstellen
Dachkonstruktion	./.	
Dacheindeckung	./.	
Dachrinnen und Fall- rohre	./.	
Sonstiges	(siehe Punkt 7.2.)	
Außenanlagen	./.	Fehlende Hangsiche- rung, Abgang von Sand, Geröll, Steinen, z.T. bis in die Garage

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Für bereits eingebrachte Dämmelemente wird auf Grund des Baustillstand und der Witterungseinflüsse eine Untersuchung angeraten.

Untersuchungen bezüglich des Vorhandenseins kontaminierter Baustoffe habe ich nicht unternommen. Anzeichen für Hausschwammbefall waren so weit einsehbar augenscheinlich nicht festzustellen. Es wird von einer lasten-
freien Bebauung ausgegangen.

7.2. Garagengebäude, Schwimmbadweg 8 und 8a, Flst. 351/1 und 351/3

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Fundament	Streifenfundament	
Umfassungswände	Beton roh	Keine nördliche Wand
Innenwände	./.	
Decke/Flachdach	Beton	
Dacheindeckung	./.	
Dachrinnen und Fallrohre	./.	
Fenster	./.	
Fußböden	./.	
Sanitärinstallationen	./.	
Elektroinstallationen	Begonnene Installationen	Auf Grund des Baustellen-Stillstands wird eine Überprüfung angeraten
Wandbehandlung	./. vereinzelt begonnene Innendämmung	
Decken		
Garagentore	./.	
Außenansicht	Roh	Feuchtigkeitsspuren
Sonstiges		keine innere Abtrennung
Außenanlagen	./.	Fehlende Hangsicherung, Abgang von Sand, Geröll, Steinen, z.T. bis in die Garage

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

8. Flächen

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

Haus 1 (Flst. 351/1)			
<i>Maße/Flächen aus Planunterlagen</i>			
Grundrissebene	Länge	Breite	BGF
UG	7,99	10,99	87,81 m²
EG	7,99	10,99	87,81 m²
DG	7,99	10,99	87,81 m²
Summe BGF Haus 1			263,43 m²

Garagengebäude (Flst. 351/1 und 351/3)			
<i>Maße/Flächen aus Planunterlagen</i>			
Grundrissebene	Länge	Breite	BGF
UG	10,74	8,87	95,21 m²

Wohnflächen (geplant)			
<i>Maße/Flächen aus Planunterlagen</i>			
UG (2-Zimmer Wohnung)			
Diele	4,125	1,510	10,50 m²
+	1,135	3,760	
Schlafen	3,885	3,135	12,18 m²
Kochen/Wohnen/Essen	7,260	3,010	31,08 m²
+	3,885	2,375	
Dusche/WC	1,885	2,460	4,64 m²
Abstellraum	1,885	1,010	1,90 m²
Summe			60,30 m²
./. 2% Putz			-1,21 m²
Wohnfläche UG			59,09 m²

EG+DG (5-Zimmer-Wohnung)			
EG			
Diele	1,760	1,885	10,16 m ²
+	1,135	4,250	
+	2,000	1,010	
HWR	1,260	1,885	2,38 m ²
WC	1,885	1,585	2,99 m ²
Zimmer 1	3,885	3,510	13,64 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	7,260	3,885	38,89 m ²
+	3,885	2,750	
Terrasse 25%	5,390	9,365	12,62 m ²
Summe			80,68 m ²
./. 2% Putz			-1,61 m ²
Wohnfläche EG			79,07 m²
DG			
Flur	1,140	6,385	7,45 m ²
+	0,075	2,260	
Zimmer 2	3,885	3,010	11,69 m ²
Ankleide	3,135	1,885	5,91 m ²
Zimmer 3	3,885	3,510	13,64 m ²
Zimmer 4	3,885	3,510	13,64 m ²
Bad	1,885	4,010	9,76 m ²
+	1,250	1,760	
WC	1,885	1,585	2,99 m ²
Summe			65,08 m ²
./. 2% Putz			-1,30 m ²
Wohnfläche DG			63,78 m²
Wohnfläche EG			79,07 m ²
Wohnfläche DG			63,78 m ²
Summe Wohnfläche EG/DG			142,85 m²
Wohnfläche 2-Zi-Wohnung UG			59,09 m ²
Wohnfläche 5-Zi-Wohnung EG/DG			142,85 m ²
Wohnfläche gesamt			201,94 m²

Nutzflächen			
UG			
Treppenhaus	3,135	1,010	3,41 m ²
+	1,010	0,240	
Technik	3,135	1,885	5,91 m ²
Summe			9,32 m ²
./. 2% Putz			-0,19 m ²
Nutzfläche UG			9,13 m²

Garage (anteilig Flst. 351/1)	5,010	8,385	42,01 m ²
./. 2% Putz			-0,84 m ²
Nutzfläche Garage Flst. 351/1			41,17 m²

Garage (anteilig 351/3)	5,010	8,385	42,01 m ²
./. 2% Putz			-0,84 m ²
Nutzfläche Garage Flst. 351/3			41,17 m²

9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer

Die baulichen Anlagen lassen sich nicht eindeutig nach dem Gebäudekatalog NHK 2010 charakterisieren. Die Einstufung erfolgt daher in Anlehnung an den Gebäudekatalog NHK 2010

- für das Wohnhaus: Typ 1.01/1.31 Einfamilienhaus, freistehend.
- und
- für das Garagengebäude (mit hälftigem Anteil beider Bewertungsobjekte) Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage.

Die NHK unterstellen eine Fertigstellung. Es wird von einem mittleren Ausstattungsstandard ausgegangen. Die Bewertung für den unvollständigen Rohbauzustand erfolgt im Anschluss.

9.1. Wohnhaus, Schwimmbadweg 8, Flst. 351/1

NHK Typ 1.01/1.31	Standardstufe					Wägungsanteil	Standardstufe des Objekts
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23	0,69
Dächer			1			15	0,45
Außentüren und Fenster			1			11	0,33
Innenwände und Türen			1			11	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	0,33
Fußböden			1			5	0,15
Sanitäreinrichtungen			1			9	0,27
Heizung			1			9	0,27
Sonstige technische Ausstattung			1			6	0,18
							3,00

Kostenkennwerte für Gebäudeart	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
NHK Typ 1.01/1.31	688 €/m ²	763 €/m ²	878 €/m ²	1.055 €/m ²	1.323 €/m ²
	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF

Außenwände	202 €/m² BGF
Dächer	132 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	97 €/m² BGF
Innenwände und Türen	97 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	97 €/m² BGF
Fußböden	44 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	79 €/m² BGF
Heizung	79 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	53 €/m² BGF
Kostenkennwert (gewogen)	878 €/m² BGF

Gemäß der ImmoWertV ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen.

Das ursprüngliche Baujahr des Bewertungsobjekts ist 2019.

Da noch keine über die normale Instandhaltung hinausgehenden und die Gesamtnutzungsdauer spürbar verlängernden Modernisierungen oder Sanierungen durchgeführt wurden, basiert die Bewertung auf dem ursprünglichen Baujahr.

ursprüngliches Baujahr	2019
Wertermittlungsjahr	2025
ursprüngliches Gebäudealter	6
Standardstufe	3
übliche Gesamtnutzungsdauer	80
übliche RND	74
Modernisierungsgrad	0
modifizierte Restnutzungsdauer (= ursprüngliches RND)	74
fiktives Baujahr (= ursprüngliches Baujahr)	2019

9.2. Garagengebäude, Schwimmbadweg 8 und 8a, Flst. 351/1 und 351/3

Kostenkennwerte für Gebäudeart	Standardstufe		
	3	4	5
NHK Typ 14.1	245 €/m ²	485 €/m ²	780 €/m ²
	BGF	BGF	BGF

Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise

Das ursprüngliche Baujahr des Bewertungsobjekts ist 2019.

Da noch keine über die normale Instandhaltung hinausgehenden und die Gesamtnutzungsdauer spürbar verlängernden Modernisierungen oder Sanierungen durchgeführt wurden, basiert die Bewertung auf dem ursprünglichen Baujahr.

Auf Grund der baulichen und nutzungstechnischen Verbindung zum Wohnhaus wird die Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer an die des Wohnhauses angepasst.

ursprüngliches Baujahr	2019
Wertermittlungsjahr	2025
ursprüngliches Gebäudealter	6
Standardstufe	3
übliche Gesamtnutzungsdauer	80
übliche RND	74
Modernisierungsgrad	0
modifizierte Restnutzungsdauer (= ursprüngliches RND)	74
fiktives Baujahr (= ursprüngliches Baujahr)	2019

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bei den Bewertungsobjekten sind folgende Merkmale gesondert zu berücksichtigen:

- Auf beiden Bewertungsgrundstücken wurden Abgrabungen am Hang vorgenommen, der Hang wurde jedoch nicht gesichert. Es ist Materialabgang von Sand, Geröll und Steinen festzustellen, welche sich an der Ostseite der vorhandenen Bebauungen sammeln und z.T. auch in Gebäudeteile gelangt sind. Die Situation ist beim Landratsamt Waldshut aktenkundig und mittlerweile auch beim Regierungspräsidium Freiburg anhängig. Nach Auskunft des Landratsamtes Waldshut wurden mehrfach erfolglos Standsicherheitsnachweise in Bezug auf den Hang angefordert und schon Zwangsgelder festgesetzt.

Ansonsten liegen bei den Bewertungsobjekten keine gesondert zu bewertenden Merkmale vor, bzw. sie sind an anderer Stelle berücksichtigt.

11. Bewertung

11.1. Bodenwert

Die Bodenrichtwerte für Todtmoos wurden vom gemeinsamen Gutachterausschuss Kreis Waldshut West für Wohnbauland mit € 110,- /m² ermittelt. In diesem Preis sind die Kosten der Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) enthalten.

Für forstwirtschaftliche Flächen wurde der Wert mit € 0,50/m² ermittelt. Die Werte wurden zum 01.01.2023 ermittelt.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich mit den westlichen Teilen innerhalb der Grenzen eines rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplans. Die östlichen Teile liegen im Außenbereich.

Die jeweils anteiligen Flächen wurden Auszügen des Liegenschaftskatasters entnommen.

Grundstückgrößen und Bebauungen bzw. geplante Bebauungen bewegen sich im Rahmen der Umgebung. Auf Grund des Fehlens weiterer wertbeeinflussender Faktoren werden die jeweiligen Bodenrichtwerte der Berechnung der Bodenwerte zu Grunde gelegt.

Die Grundstückswerte berechnen sich demnach wie folgt:

Flurstück	Größe	BRW	Bodenwert
351/1	789 m ²		
davon Wohnbaufläche	349 m ²	110,00 €	38.390,00 €
davon Gehölz	440 m ²	0,50 €	220,00 €
Bodenwert Flst. 351/1			38.610,00 €

Flurstück	Größe	BRW	Bodenwert
351/3	876 m ²		
davon Wohnbaufläche	312 m ²	110,00 €	34.320,00 €
davon Gehölz	564 m ²	0,50 €	282,00 €
Bodenwert Flst. 351/3			34.602,00 €

11.2. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale

Nach Auskunft des Eigentümers belaufen sich die Kosten für die notwendige Hangsicherung auf ca. € 60.000,-. Dies wird der Berechnung zu Grunde gelegt und hälftig den beiden Bewertungsobjekten zugerechnet.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

notwendige Hangsicherung		60.000,00 €
Summe		60.000,00 €
zzgl. 25%		15.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		75.000,00 €
davon Flst. 351/1	50%	37.500,00 €
davon Flst. 351/3	50%	37.500,00 €

Es handelt sich hierbei um einen pauschalen Ansatz auf Grundlage der erhaltenen Informationen. Er bedarf fachbetriebsmäßiger Überprüfung und ist daher absolut unverbindlich.

11.3. Sachwert

Die Berechnung der Sachwerte der baulichen Anlagen erfolgt in Anlehnung an die Ausstattungsqualifizierungen (Punkt 9). Hierbei sind die Baunebenkosten in den NHK 2010 in normalem Ausmaß beinhaltet. Die Alterswertminderung erfolgt linear.

Die Berechnung der Sachwerte erfolgt auf Basis der kompletten Herstellungskosten, von denen anteilmäßig die Rohbaukosten ermittelt werden. Die Rohbaukosten werden um den Anteil der noch nicht erstellten/fertiggestellten Rohbaupositionen vermindert.

Darüber hinaus erfolgt ein pauschaler Abschlag für erkennbare Schäden durch den Baustillstand und Witterungseinflüsse, sowie für das Risiko weiterer Schäden in nicht einsehbaren/nicht besichtigten Bereichen.

Marktanpassung/Sachwertfaktoren:

Die SW-RL sieht vor, dass von den örtlichen Gutachterausschüssen Sachwertfaktoren (typ-spezifisch) ermittelt werden, mit denen der vorläufige Sachwert an die regionalen Wertverhältnisse angepasst werden kann. Dies fand besonders im ländlichen Raum meist auf Grund eines Mangels an Geschäftsfällen und/oder personeller Qualifikation häufig nicht statt. Die ab April 2021 gebildeten, überkommunalen gemeinsamen Gutachterschüsse befinden sich datentechnisch z.T. noch im Aufbau und können bisher nur bedingt Daten liefern. Da die in der SW-RL vorgeschlagene, ersatzweise Heranziehung von Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten meist ebenso ausscheidet, bleibt wie im vorliegenden Fall nur die sachverständige Schätzung der Marktanpassung an die regionalen Wertverhältnisse.

In den letzten Jahren litt der Immobilienmarkt nicht mehr unter der Kaufzurückhaltung, die seit ca. Mitte der 90er Jahre anhielt. Im Bereich der Ein- und Zwei-Familien-Wohnhäuser und Eigentumswohnungen war seit längerem eine starke Nachfrage vorhanden, die i.d.R. zu einer positiven Marktanpassung führte, wobei seit ca. Mitte 2022 ein deutlicher Preisrückgang festzustellen war und die Zahl potenzieller Nachfrager spürbar sank. Momentan ist eine leichte Erholung eingeleitet, die häufig auch wieder zu moderaten Preissteigerungen führt.

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich nicht um markttypische Objekte. Obwohl eine Nachfrage nach Baugrundstücken oder fertigen Objekten besteht, sind besonders beim Flst. 351/1 schon „Fakten“ geschaffen, die den persönlichen Planungsspielraum begrenzen, ohne dass ein fertiges Objekt vorhanden ist.

Darüber hinaus ist die Situation der notwendigen Hangsicherung behördlich anhängig und schränkt potenziell den zeitlichen Handlungsspielraum ein. (Der damit einhergehende Kostenfaktor ist in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt).

Für das Bewertungsobjekt Flst. 351/1 halte ich einen Abschlag von 10% auf den Marktwert für angemessen.

Das Bewertungsobjekt Flst. 351/3 ist nur in geringem Maß bebaut und bietet noch einen größeren Planungsspielraum. Andere negative Faktoren sind bereits anderweitig berücksichtigt, so dass ich hier vom Ansatz einer Marktanpassung absehe.

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

11.3.1. Vorberechnung Garagengebäude

NHK 2010; Typ14.1	
Wertermittlungsjahr	2025
Baujahr/gewichtetes Baujahr	2019
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	74

Normalherstellungskosten 2000/m²	485,00 €
Korrekturfaktoren für NHK	0%
= angepasste NHK	485,00 €
x Index 2010 = 100	183,70%
= NHK zum WE-Stichtag	890,95 €

x BGF	95,21 m²
Herstellungskosten der baulichen Anlage	84.827,35 €
+ Außenanlagen, pauschal	0,00 €
Zwischensumme	84.827,35 €
+ Baunebenkosten	0% 0,00 €
Gesamtherstellungskosten	84.827,35 €
Alterswertminderung linear	8% -6.362,05 €
Sachwert Zwischensumme	78.465,30 €
Rohbauanteil	65% 51.002,45 €
./. Risikoabschlag für eventuelle Schäden	5% -2.550,12 €
Sachwert der baulichen Anlagen	48.452,32 €
anteilig pro Bewertungsobjekt	50% 24.226,16 €

11.3.2. Schwimmbadweg 8, Flst. 351/1

NHK Typ	1.01/1.31
Wertermittlungsjahr	2025
ursprüngliches Baujahr	2019
fiktives Baujahr	2019
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
modifizierte Restnutzungsdauer	74

Kostenkennwert (gewogen)	877,50 €
Korrekturfaktoren für Kostenkennwert	0%
= angepasste NHK	877,50 €
x Index 2010 = 100	183,70%
= NHK zum WE-Stichtag	1.611,97 €

x BGF	263,43 m²	
Herstellungskosten der baulichen Anlage		424.641,26 €
+ Außenanlagen, pauschal	0%	0,00 €
Zwischensumme		424.641,26 €
+ Baunebenkosten	0%	0,00 €
Gesamtherstellungskosten		424.641,26 €
Alterswertminderung linear	8%	-31.848,09 €
Sachwert Zwischensumme I.		392.793,17 €
Rohbauanteil	45%	176.756,93 €
./.. fehlende Rohbauleistungen	27%	-47.724,37 €
Sachwert Zwischensumme II.		129.032,56 €
./.. Abschlag für erkennbare und für eventuelle weitere Schäden	10%	-12.903,26 €
Sachwert Zwischensumme III.		116.129,30 €
+ Zeitwert der Garage (anteilig 1/2)		24.226,16 €
Sachwert der baulichen Anlagen		140.355,46 €
+ Bodenwert		38.610,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks		178.965,46 €
+/- Marktanpassung	-10%	-17.896,55 €
Marktangepasster Sachwert		161.068,91 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-37.500,00 €
Sachwert zum Wertermittlungstichtag		123.568,91 €

11.3.2. Schwimmbadweg 8a, Flst. 351/3

+ Zeitwert der Garage (anteilig 1/2)	24.226,16 €
Sachwert der baulichen Anlagen	24.226,16 €
+ Bodenwert	34.602,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	58.828,16 €
+/- Marktanpassung	0,00 €
Marktangepasster Sachwert	58.828,16 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-37.500,00 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	21.328,16 €

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

12. Verkehrswerte

Für die Ableitung der Verkehrswerte wähle ich die Ergebnisse der Sachwertmethode, da für einen Erwerber i.d.R. das Selbstbewohnen/-nutzen, bzw. in diesem Fall die Erstellung/Fertigstellung eines Eigenheims im Vordergrund seiner Überlegungen stehen.

Die Verkehrswerte schätze ich unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen, der Fakten, des derzeitigen Zustandes, der möglichen Nutzung, der örtlichen Lage und der Lage auf dem Grundstücksmarkt

zum 07. April 2025
für
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
-unvollständiger Rohbau-
Schwimmbadweg 8, 79682 Todtmoos
auf € 124.000,-
in Worten:
Einhundertvierundzwanzigtausend EURO
und für
Doppelgarage
-unvollständiger Rohbau-
Schwimmbadweg 8a, 79682 Todtmoos
auf € 22.000,-
in Worten:
Zweiundzwanzigtausend EURO

13. Schlussbemerkungen

Die Wertermittlungsobjekte wurden am 19.02.2025 und am 07.04.2025 von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

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

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

St. Blasien, 10. Mai 2025

Karin Ebner

Flst. 351/1, Schwimmbadweg 8

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

Flst. 351/3, Schwimmbadweg 8a

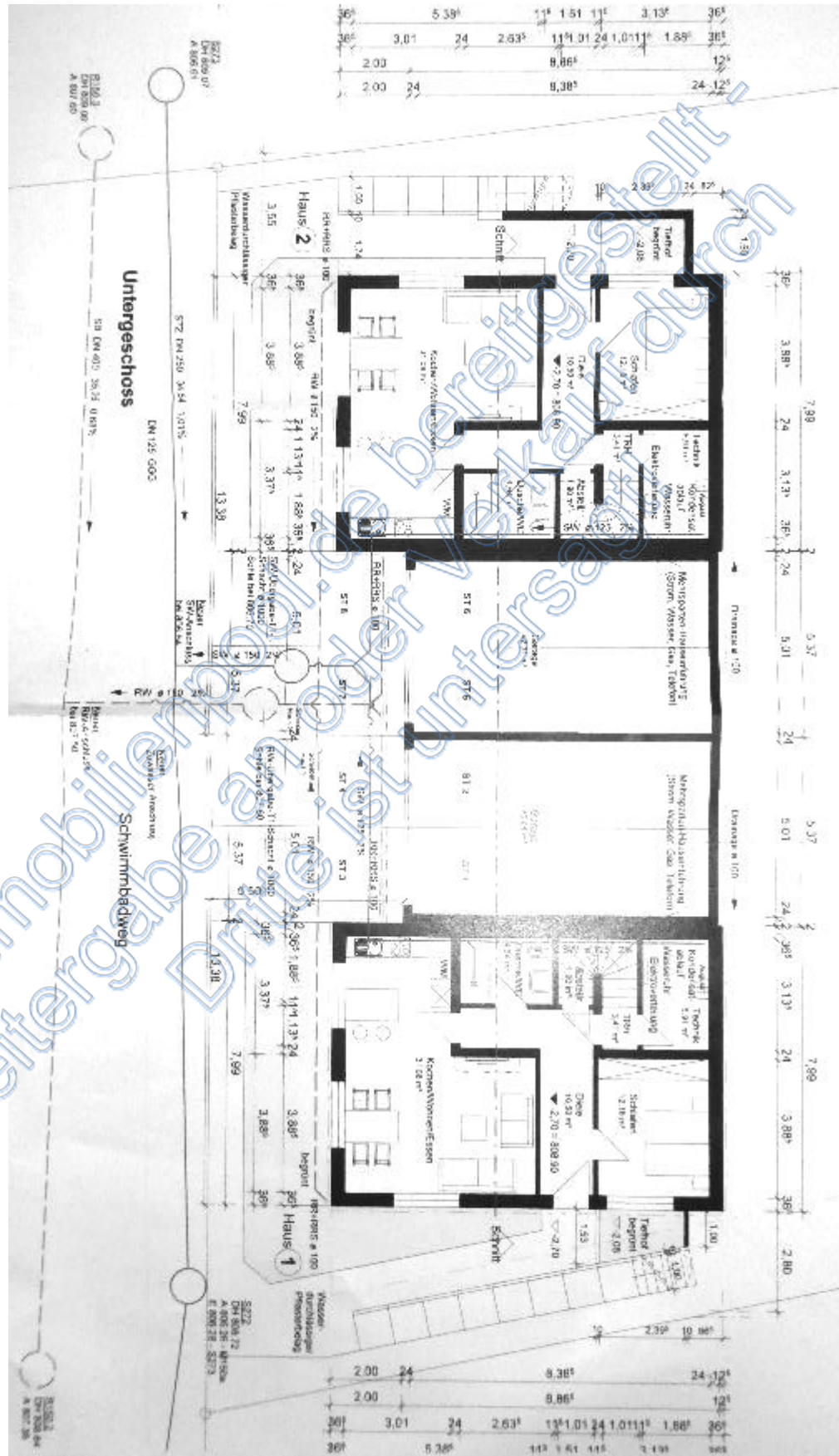
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

Genehmigte Planunterlagen

UG

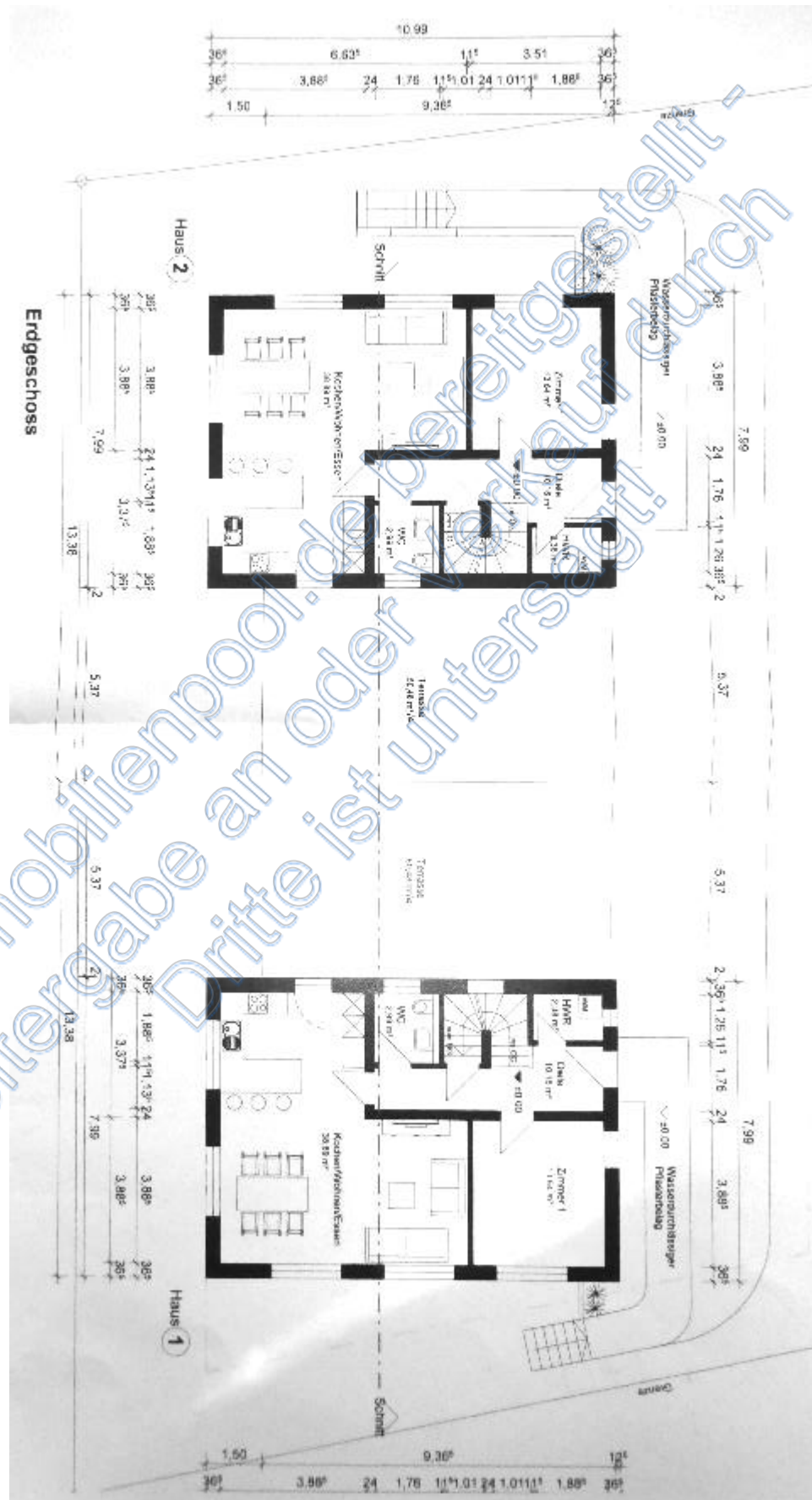
nicht erstellt/fertiggestellt
 z.T. Planabweichungen



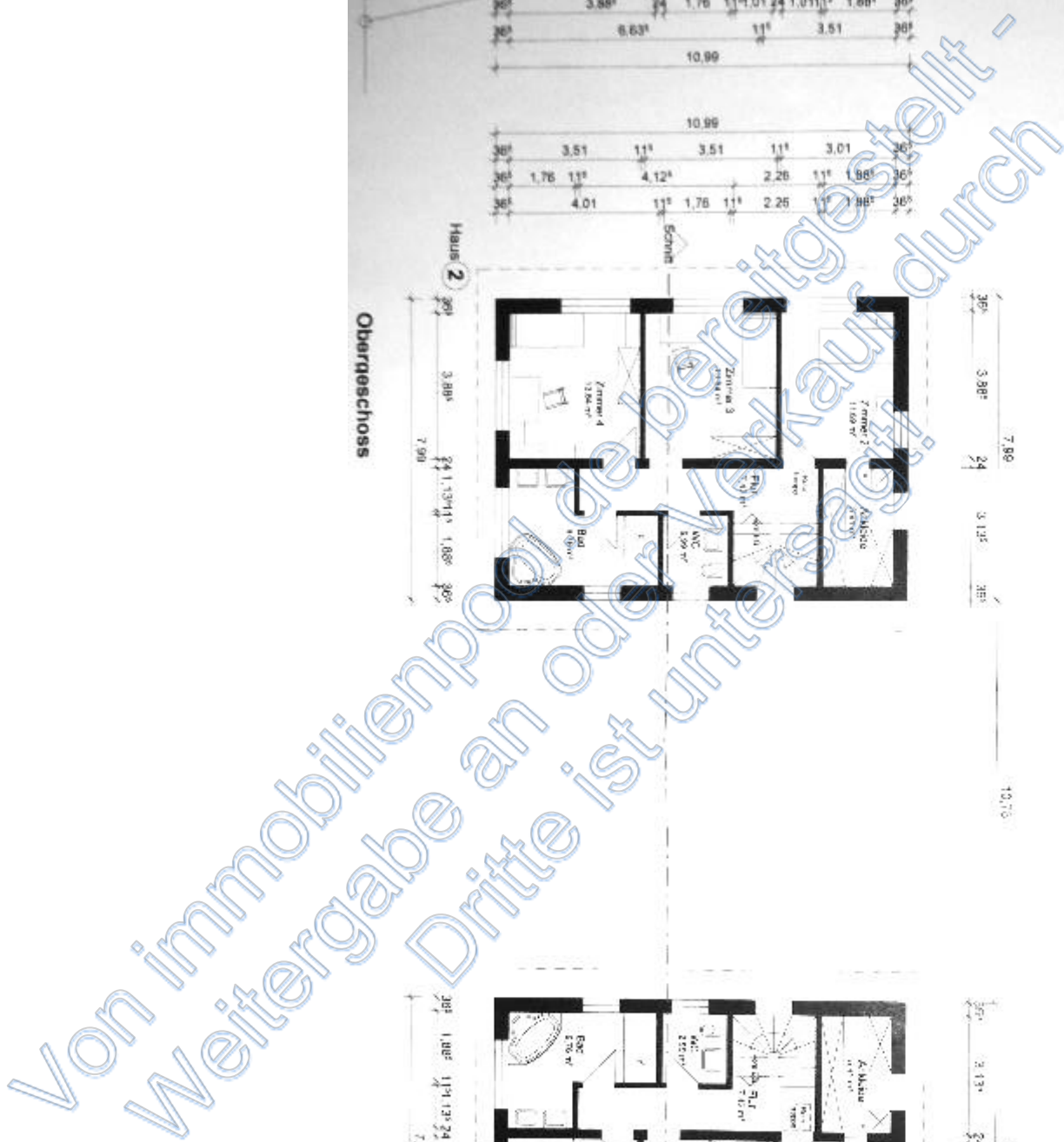
Genehmigte Planunterlagen

nicht erstellt/fertiggestellt
 z.T. Planabweichungen

EG



DG





Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest

Ansicht West



Ansicht West

Ansicht Nordwest



Ansicht Nord



Südseite



abgegrabener Hang



Materialabgang vom Hang

UG



Eingang von Süden



Wohn-Ess-Küchenbereich



Diele



Schlafzimmer

UG



Durchgang vom Technikraum zur Garage

Teilansichten Garagenraum
 (mit eingedrunenem Geröll)



Blick nach Osten
 vom Kellerschacht zum Hang



EG



Treppe UG-EG



Wohn-Ess-Küchenbereich



Ausgang auf Terrasse



Zimmer 1



Geplante Terrasse
auf Garagendach

DG



Unfertige Treppe EG-DG



Blicke vom EG ins DG



Beispiel für Materialabrieb



erkennbare Vermoosung