

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

über das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück

Wiesenweg 6, 79737 Herrischried



Wertermittlungstichtag:

27. September 2024

Qualitätsstichtag:

27. September 2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Waldshut-Tiengen, Vollstreckungsgericht

Bismarckstraße 23, 79761 Waldshut-Tiengen

3 K 28/24

Inhalt	Seite
1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt	3
1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung	3
2 Vorbemerkungen	4
2.1 Auftraggeber, Anlass	4
2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte	4
2.3 Ergänzende Feststellungen	4
2.4 Ortsbesichtigung	5
2.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	5
2.6 Wertermittlungsgrundlagen	6
2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	7
3 Grundstücksmerkmale	9
3.1 Lagemerkmale	9
3.2 Gestalt und Form	12
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrundverhältnisse, Altlasten	14
4 Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen	15
4.1 Gebäudebeschreibung	15
4.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale	16
4.3 Haustechnische Ausstattung	21
4.4 Zustand	24
4.5 Grundrisse und Schnitte	25
4.6 Flächen und Maßangaben	28
4.7 Nebengebäude	28
4.8 Außenanlagen	29
5 Rechtliche Gegebenheiten	30
5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten	30
5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	31
6 Wertermittlung	34
6.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	34
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	34
6.3 Bodenwertermittlung	35
6.4 Sachwertermittlung	37
6.5 Ertragswertermittlung	49
7 Vergleichsdaten	52
8 Verkehrswertableitung	53
Anlage	54

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

Wertermittlungstichtag:	27. September 2024
Qualitätsstichtag	27. September 2024
Objektart:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr:	1974
Wohnfläche:	rd. 140 m ²
Grundstücksgröße:	995 m ²
Nutzung:	Das Einfamilienhaus ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend

1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung

Bodenwert	100.000 €
Verkehrswert	310.000 €

2 Vorbemerkungen

2.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber: Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 23, 79761 Waldshut-Tiengen
Aktenzeichen: 3 K 28/24

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren

Antragstellerin: Sparkasse Hochrhein
Bismarckstraße 7
79761 Waldshut-Tiengen

Antragsgegner: XXXXX
XXXXX
XXXXX

XXXXX
XXXXX
XXXXX

Art und Datum der Beauftragung: Beschluss vom 30.07.2024
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist nach § 74a Abs. 5, ZVG ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des genannten Grundbesitzes nebst Grundstückszubehör zu erstellen.

2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Gegenstand der Wertermittlung ist das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Wiesenweg 6, 79737 Herrischried.

2.3 Ergänzende Feststellungen

Altlasten siehe Pkt. 4.3

Verwalter nicht vorhanden

Mieter/Pächter	Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	keine bekannt
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt vor. Siehe Pkt. 5.2.1
Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	keine bekannt

2.4 Ortsbesichtigung

Tag:	27. September 2024
Zeit:	11:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Teilnehmer:	XXXXX, mit XXXXX Alexander Weber (M.Sc.), zert. Sachverständiger

2.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Der **Wertermittlungsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Verkehrswert wird zu den Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ausgewiesen.

Der **Qualitätsstichtag**, der von dem Wertermittlungsstichtag abweichen kann, gibt den Zeitpunkt der Zustandsmerkmale an, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll. So können an einem bestimmten Qualitätsstichtag andere Grundstückszustände geherrscht haben als am Wertermittlungsstichtag. Zustandsmerkmale sind z.B. wertbeeinflussende Rechte und Lasten, Art und Maß der baulichen Nutzung, u.v.m.

Der Verkehrswert wird ausgewiesen mit den Zustandsmerkmalen am Qualitätsstichtag zum Zeitpunkt der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag. In diesem Gutachten entspricht der Wertermittlungsstichtag dem Qualitätsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 27. September 2024 = Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 27. September 2024

2.6 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB),
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

Literatur: Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger
Verlag, aktuelle Ausgabe
Kleiber, Schaper (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert
(GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, aktuelle Ausgabe
Stumpe, Tillmann: „Versteigerung und Wertermittlung“, aktuelle Ausgabe

Objektbezogene
Unterlagen:

Von dem Auftraggeber übergeben:

- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Herrischried, Nr. 55, vom 04.06.2024
- Grundstückskaufvertrag und Eintragungsbewilligung vom 25.04.1973, Notariat

Von dem Sachverständigen eingeholt:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, M = 1:500 und Flurstücksnachweis, Landratsamt Waldshut (Vermessungsamt) vom 20.08.2024
- Energieausweis vom 02.03.2016, ausgestellt durch XXXXXXXXXXXX, XXXXX.
- Auskunft über Erschließungsbeiträge, Bürgermeisteramt Herrischried (Rechnungsamt) vom 05.02.2025

- Auskunft über baurechtliche Festsetzungen, Bürgermeisteramt Herrischried (Bauamt) vom 20.01.2025
- Auskunft über Baulasten, Bürgermeisteramt Herrischried (Bauamt) vom 20.01.2025
- Auskunft über Altlasten/Bodenkontaminationen, Bürgermeisteramt Herrischried (Bauamt) vom 20.01.2025
- Maklerexposé, XXXXX vom 08.01.2025
- Auskunft Bauakte des Bauamtes der Gemeinde Herrischried vom 22.01.2025

Folgende Informationen wurden von dem Sachverständigen beschafft:

- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Datenabruf beim Geoportal Baden-Württemberg
- Datenabruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg
- Auskunft über die Hochwassergefahrenkarte, die Karte der Schutzgebiete sowie die Lärmkartierung online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg),
- Marktdatenauskunft vom 13.03.2025 (Sprengnetter GmbH)
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung

2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeber- bzw. eigentümerseits vorgelegter Unterlagen und erteilter Informationen, sowie auf Grund der Ortsbesichtigung.
- Es werden normale Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt. Die Überprüfung geologischer Abweichungen vom Normalzustand sowie das Vorhandensein von Altlasten anhand von

Bodenproben werden auftragsgemäß nicht überprüft und finden in dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung.

- Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt. Auch wird ungeprüft vorausgesetzt, dass normale Erschließungsverhältnisse des bebauten Grundstückes vorliegen.
- Eine fachtechnische Untersuchung bzgl. Baumängel und Schäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe verwendet wurden, die bei Bewohnern gesundheitliche Schäden hervorrufen, oder, im Falle eines Abrisses der baulichen Anlagen, zu erhöhten Kosten bei der Durchführung der Abrissarbeiten und Deponieren des Materials führen können.
- Bei der Ortsbesichtigung werden, soweit in der Wertermittlung nichts anderes erwähnt wird, keine Maßprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme.

Von Immobilienpool.de bewertet
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lagemerkmale

3.1.1 Makrolage

Bundesland: Baden-Württemberg

Landkreis: Waldshut

Großräumige Lage: Herrischried liegt im südlichen Hochschwarzwald, im Landkreis Waldshut, Baden-Württemberg. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von 37,51 km². Sie befindet sich auf dem Hotzenwald, einem Südausläufer des Schwarzwalds, in der Nähe des Hochrheins.



Quelle: www.openstreetmap.de¹

¹ weitere Informationen zur "Open Database Licence" unter www.openstreetmap.org/copyright

3.1.2 Allgemeine Angaben

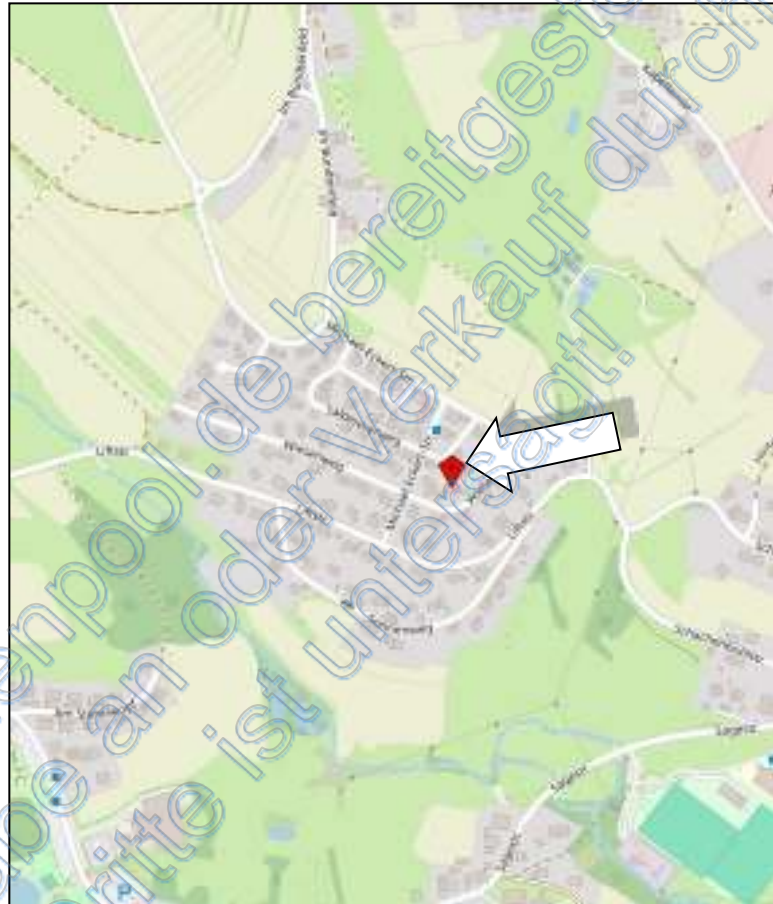
- Einwohner/Infrastruktur:** Zum 31. Dezember 2022 hatte Herrischried 2.748 Einwohner. Ein Jahr später, am 31. Dezember 2023, verzeichnete die Gemeinde 2.724 Einwohner, was einen leichten Rückgang darstellt. Als staatlich anerkannter Luftkurort verfügt Herrischried über eine gut ausgebaute touristische Infrastruktur. Dazu gehören ein Freizeitzentrum mit See, eine Eissport-halle, ein Hallenbad und mehrere Skilifte, die sowohl im Sommer als auch im Winter vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten. Zudem gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, wie den Hotzenwald-Querweg, der durch Herrischried führt.
- Verkehr:** Herrischried ist über die Landesstraße L151 mit dem regionalen Straßennetz verbunden. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Bad Säckingen und Waldshut-Tiengen, die jeweils etwa 20 bis 30 Kilometer entfernt liegen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien gewährleistet, die Herrischried mit den umliegenden Gemeinden verbinden.
- Immobilienmarkt:** Im ersten Quartal 2024 sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,7 % gesunken. Besonders stark war der Rückgang bei Ein- und Zweifamilienhäusern in den großen Metropolen, wo die Preise um 9,5 % fielen. In ländlichen Regionen sanken die Preise für Häuser um 6,7 % und für Wohnungen um 2,4 %. Im Vergleich zum letzten Quartal 2023 ging der Preis für Häuser um 1,1 % zurück, während Eigentumswohnungen in einigen Metropolen leicht teurer wurden.² Die aktuelle Marktanalyse der Angebotspreise für die großflächige Region zeigt einen deutlichen Rückgang der Immobilienpreisangebote. Im ersten Quartal 2024 sind diese um 4,4 % gesunken, und es wird ein weiterer Rückgang von 3,7 % in den nächsten zwölf Monaten prognostiziert. Die Mietpreise haben dagegen seit 2021 um 18,8 % zugenommen. Sinkende Angebotspreise, wie in den aktuellen Auswertungen zu sehen, deuten auf eine gesunkene Nachfrage hin, was auf eine Marktberuhigung hindeuten könnte. Gleichzeitig können sie auf eine Anpassung der Preise an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie steigende Zinsen und Inflation, hinweisen. Angebotspreise spiegeln nur die Erwartungen der Verkäufer wider und können von den tatsächlichen Verkaufspreisen abweichen, weshalb diese als Orientierung, nicht aber als endgültiger Marktindikator dienen.

² Vgl. DESTATIS, „Pressemitteilung Nr. 240“, 21. Juni 2024

3.1.3 Mikrolage

Standortbeschreibung:

Das Grundstück befindet sich in einer östlichen Lage von Herrischried. Das Wohnumfeld besteht aus Einfamilienhäusern und grenzt an weitere Wohnbebauung. In unmittelbarer Nähe befinden sich Wanderwege und Grünflächen.



Quelle: www.openstreetmap.de

Entfernungen:

Bushaltestelle	ca.	200 m
Grundschule	ca.	6 km
Kindergarten	ca.	4 km
Laufenburg, Bahnhof	ca.	18 km
Supermarkt	ca.	1 km
Waldshut-Tiengen	ca.	35 km
Euro-Airport Basel-Mulhouse	ca.	53 km

Art und Maß der umgebenden Bebauung:	Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilienwohnhäusern.
Immissionen:	Immissionen wurden während der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.
Topografie:	Das Grundstück ist nach Südosten und Südwesten teilweise leicht abschüssig.
Wohnlage:	Durchschnittlich bis gute Wohnlage

3.2 Gestalt und Form



Lageplan (verkleinert, im Original M = 1:500)
Quelle: www.geoportal-bw.de
Rot markiert = Bewertungsgrundstück

Grundstücksgröße: 995 m²

Form: Das Grundstück hat eine unregelmäßige, polygonale Form, die sich der Straßenführung des Wiesenwegs anpasst. Die westliche und südliche Grundstücksgrenze verlaufen entlang einer geschwungenen Kurve an der Straße entlang (Eckgrundstück), während die nördliche und östliche Grenze geradlinig verläuft. Die Bebauung nimmt einen zentralen Bereich des Grundstücks ein, mit einer markanten L-förmigen Gebäudestruktur, die sich zur Straßenseite hin öffnet.

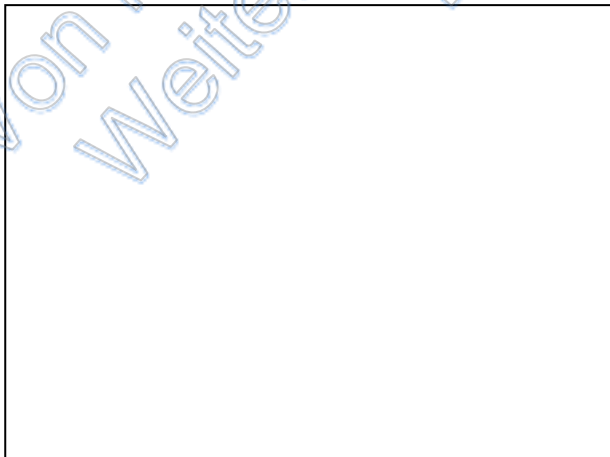
Grenzbebauung: Eine Grenzbebauung des Einfamilienhauses liegt nicht vor.

3.3 Erschließungszustand

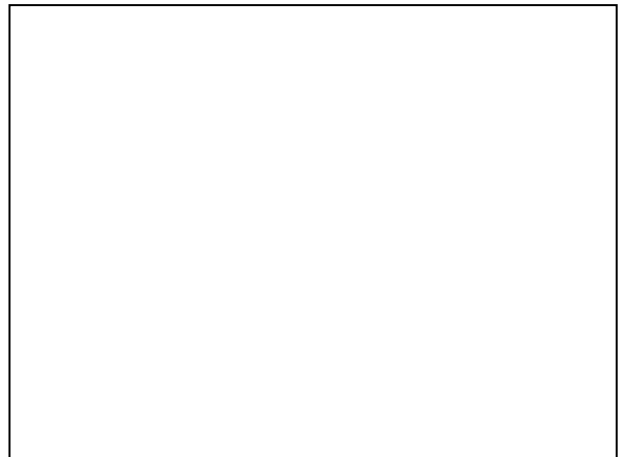
Straßenart: Bei dem Wiesenweg handelt es sich eine innerörtliche Erschließungsstraße.

Straßenausbau: Die Straßenfläche hat einen bituminösen Belag.

Versorgungsleitungen: Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Laut der schriftlichen Stellungnahme des Rechnungsamts vom 05.02.2025 sind die Abwasserbeiträge für das Grundstück vollständig erhoben und bezahlt worden. Hinsichtlich der Wasseranschlussbeiträge kann derzeit keine abschließende Beurteilung erfolgen, da die Globalberechnung für den Wasserversorgungsbereich noch aussteht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können daher keine verbindlichen Aussagen darüber getroffen werden, ob und in welcher Höhe künftig noch Zahlungen anfallen könnten. Die Gemeinde weist in ihrer Auskunft ausdrücklich darauf hin, dass diese auf einer Durchsicht der aktuellen Unterlagen basiert und keinen verbindlichen Verzicht auf bestehende oder zukünftige Beitragsansprüche darstellt.



Straßenansicht (Blick nach Westen)



Straßenansicht (Blick nach Osten)

3.4 Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen, Kontaminationen durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen u.a.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Für das Grundstück liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vor.

In den vorliegenden Bauakten sowie in den von der Gemeinde bereitgestellten Unterlagen sind keine Eintragungen zu Altstandorten oder Verdachtsflächen ersichtlich.

Gemäß Grundstücksauskunft des Bürgermeisteramtes Herrischried (Bauamt) sind keine altlastenverdächtige Flächen auf dem Grundstücken Flst.-Nr. 2072 der Gemarkung Herrischried erkennbar. Hinweise auf eine Belastung dieser Grundstücke gibt es von Seiten der Gemeinde Herrischried nicht.

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

4 Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

Hinweis:

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

4.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1974



Gebäudeansicht Südostseite



Gebäudeansicht Nordostseite



Gebäudeansicht Südseite

Gebäudeansicht Westseite



Gebäudeansicht Schwimmhallegebäude

4.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale

Beschrieben werden nachfolgend nur die dominierenden Merkmale, Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein. Die Beschreibung stützt sich auf die Besichtigung und die Unterlagen.

Geschosse: Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG)

Räume: KG: Drei Kellerräume (davon ein Kellerraum ursprünglich als Garage konzipiert und ein Kellerraum als Saunaraum), Badezimmer, Heizanlage, Pool mit Technikraum

EG: Diele, Badezimmer mit WC/Dusche, Schlafzimmer als Gästezimmer, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Zugang Terrasse über Esszimmer und Diele

DG: Schlafzimmer, WC/Bad

Konstruktionsart: Wohnhaus in Massivbauweise

Fundamente: Streifenfundamente

Außenwände: Gasbeton

Innenwände: Gasbeton

Geschossdecken: Stahlbetonbalkendecke

Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Holzkonstruktion, Flachdach als Warmdach über Gebäudeteil mit Schwimmanlage
Balkone/Terrassen:	Terrasse im EG in Südausrichtung
Fenster:	Holzfenster, Isolierverglasung (Doppelverglasung). Die Fensterrahmen weisen teilweise deutliche Alterserscheinungen auf. Das Holz benötigt möglicherweise eine Aufarbeitung oder einen Neuanstrich, um die Schutzfunktion langfristig zu gewährleisten.
Lichtschutz:	Holzrollläden
Außentreppe:	Die Außentreppe führt vom Grundstücksniveau zum Hauseingang und besteht aus mehreren Stufen aus Waschbeton.
Innentreppen:	Holztreppen
Türen:	
Hauseingangstür:	Die Tür besteht aus einem dunklen Holzrahmen mit einer Glasfüllung



Zugangsbereich EG



Innentreppe EG-DG

Innenansichten:



Kellerraum (ursprünglich als Garage konzipiert)



Abstellraum Keller



Schwimmhalle



Küche Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Kaminecke Erdgeschoss



Zimmer Erdgeschoss



Zimmer Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss



Überdachte Terrasse



Dachterrasse Schwimmballendach

4.3 Haustechnische Ausstattung

Heizung/Warmwasser: Ölheizung von 2004, Fußbodenheizung

Sanitärausstattung: KG: Die Sanitäreinrichtung im Keller umfasst ein Bad mit Waschbecken, Toilette und Badewanne. Die Ausstattung weist eine retrogrüne Farbgebung auf, die für Sanitärinstallationen aus den 1970er- und 1980er-Jahren typisch ist. Das Badezimmer entspricht nicht mehr dem modernen Standard und erfordert eine grundlegende Sanierung, insbesondere hinsichtlich Wasserleitungen, Fliesen und Armaturen.

EG: Das Badezimmer im Erdgeschoss befindet sich in einem unvollständigen und sanierungsbedürftigen Zustand. Die Sanitäreinrichtungen wurden teilweise entfernt oder zurückgebaut, sodass eine Nutzung derzeit nicht möglich ist.

DG: Das Badezimmer im Dachgeschoss befindet sich in einem nicht nutzbaren, teilweise demontierten Zustand. Offensichtlich wurden Sanierungsmaßnahmen begonnen, aber nicht abgeschlossen.

Sonstiges:

Auf dem Dach des Gebäudes sind flach eingelassene Solarmodule installiert. Aufgrund ihrer Bauart, Oberflächenstruktur und Anordnung handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um thermische Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und ggf. Heizungsunterstützung. Die Module sind in Reihen auf der geneigten Dachfläche montiert und fügen sich in das Dachbild ein, was auf eine nachträgliche, aber integrierte Installation hinweist. Im Keller ist eine Hydraulikstation mit Pumpen und Regeltechnik vorhanden, die eine Verbindung zu einer solarthermischen Anlage nahelegt. Die Anlage enthält:

- Pumpen und Steuerungen der Firma Biral, die für den Betrieb solarthermischer Systeme geeignet sind,
- eine Steuerungseinheit mit Paradigma-Logo, ein Hersteller, der auf thermische Solarsysteme spezialisiert ist,
- Vorlauf- und Rücklaufleitungen mit Temperatur- und Druckanzeigen, was typisch für eine Solarthermieanlage ist.

Die vorliegenden Komponenten deuten darauf hin, dass die thermische Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und möglicherweise der Heizungsanlage dient.



Heizanlage



Heizanlage



Sicherungskasten



Solarmodule



Badezimmer KG





Badezimmer EG



Badezimmer DG

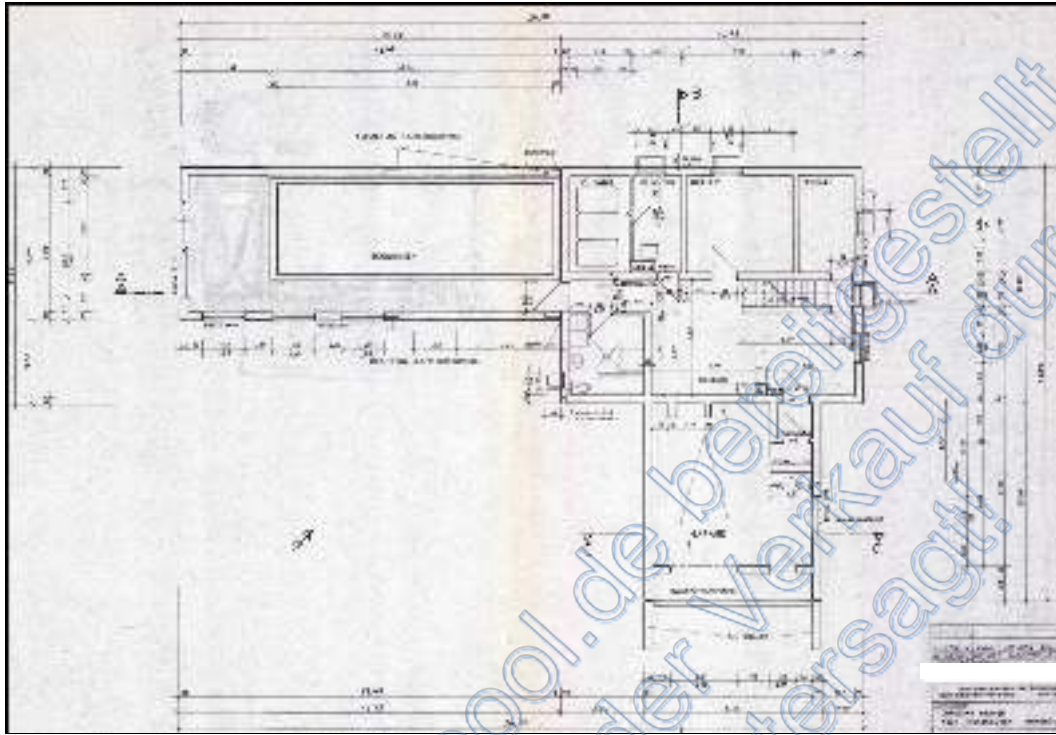
4.4 Zustand

Grundrissgestaltung: Die Raumaufteilung ist modern und zeitgemäß.

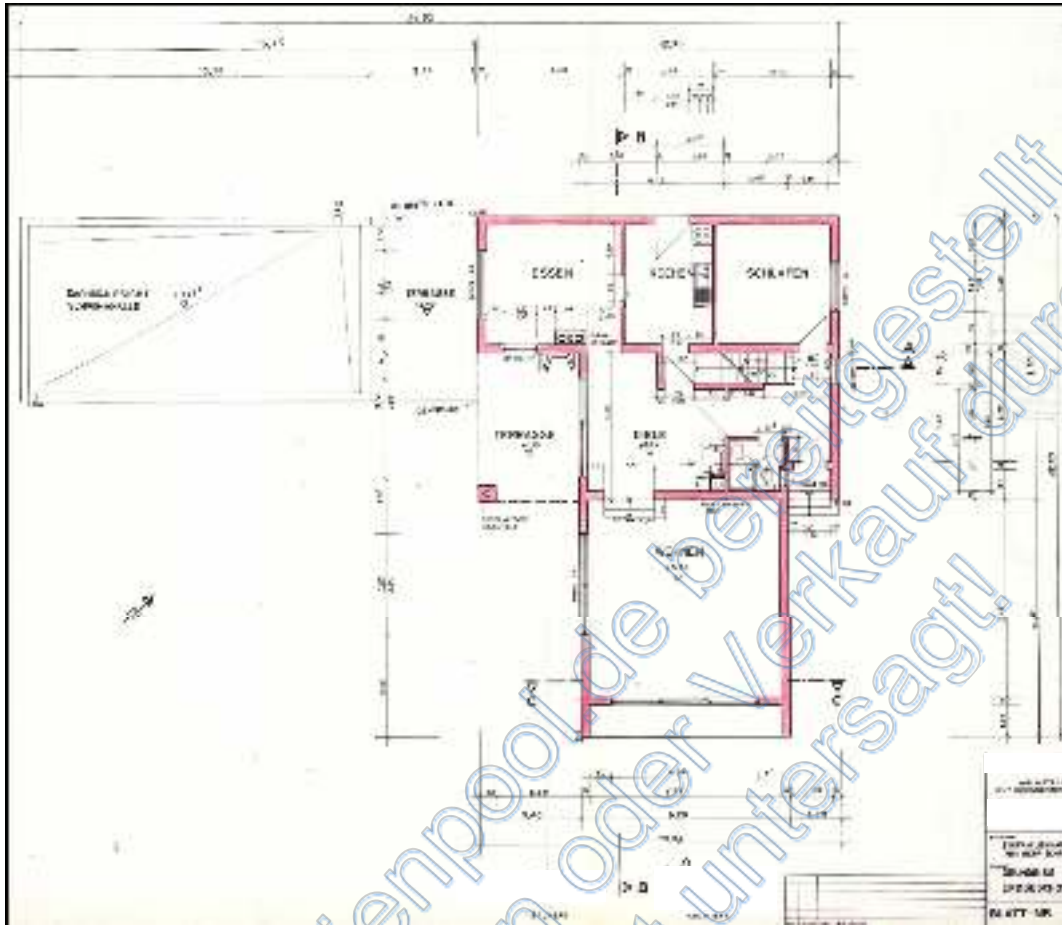
Ausstattungsmaterialien: Die Ausstattung ist teilweise modern, teilweise entspricht sie noch dem Baujahr des Gebäudes

Unterhaltungszustand: Teilweise baualterspezifisch, insbesondere im Kellergeschoss. In den Wohnräumen teilweise renoviert bzw. noch im Sanierungszustand

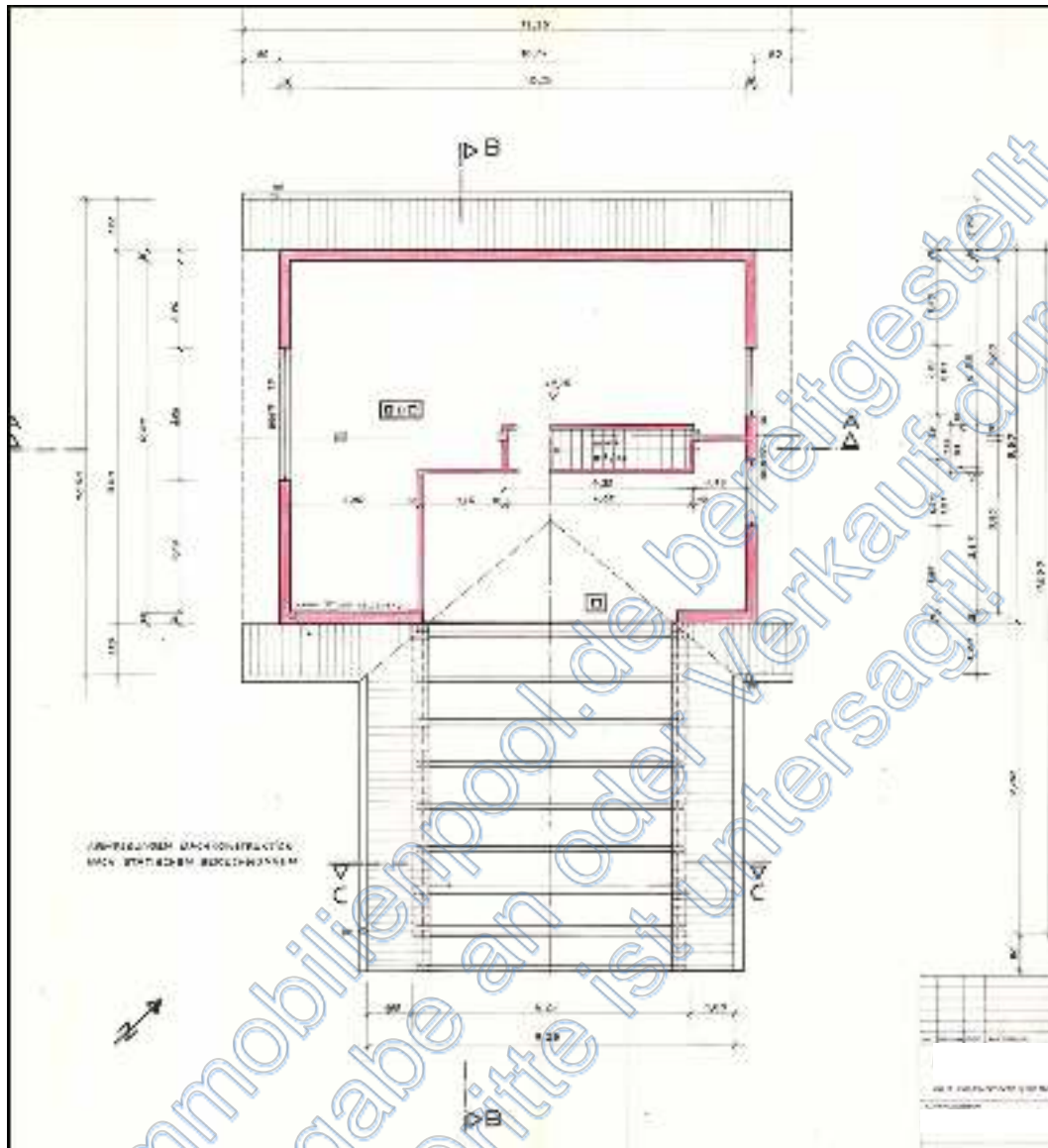
4.5 Grundrisse und Schnitte



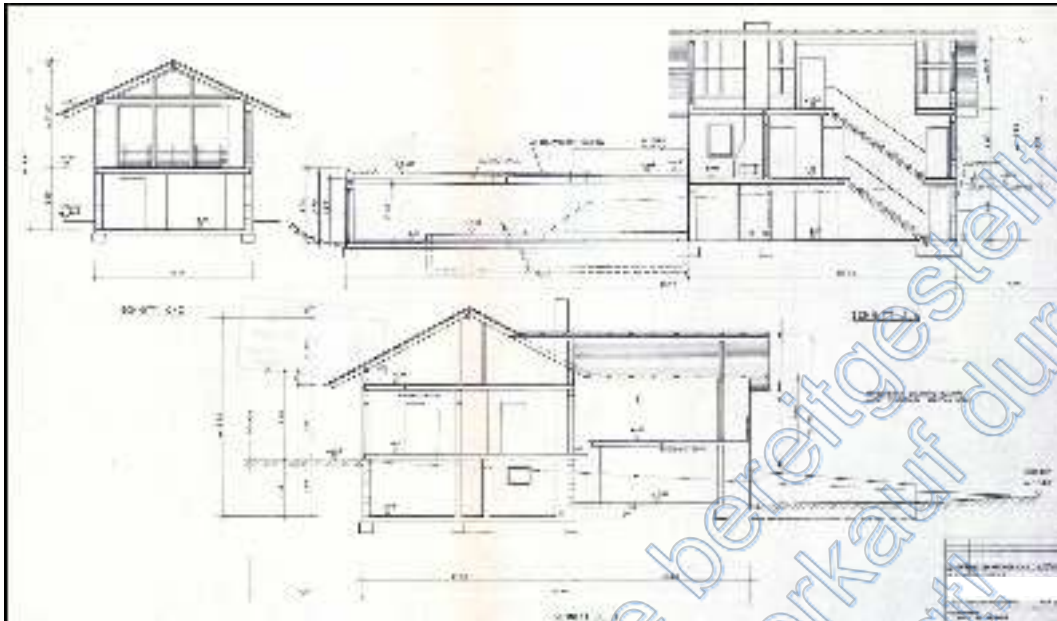
Grundriss Kellergeschoss (aus den Originalbauunterlagen)



Grundriss Erdgeschoss (aus den Originalbauunterlagen)



Grundriss Dachgeschoss (aus den Originalbauunterlagen, farblich markiert und modifiziert)



Grundriss Dachgeschoss (aus den Originalbauunterlagen)

4.6 Flächen und Maßangaben

Die Wohn- und Nutzfläche wurde den übergebenen Unterlagen (Planzeichnungen) entnommen. Diese Flächen wurden anhand üblicher Ausbaufaktoren / Nutzflächenfaktoren auf Plausibilität geprüft und für die Bewertung übernommen. Die Wohnfläche des Einfamilienhauses beträgt laut vorliegender Wohnflächenberechnung rund 140 m² (ohne Dachterrassenfläche Schwimmhalle). Die Gesamtnutzfläche wird gemäß Energieausweis mit 231,20 m² angegeben. Die Bruttogrundfläche wurde anhand der Gebäudepläne ermittelt und beträgt rd. 415 m². Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Abweichungen grundsätzlich unmittelbaren Einfluss auf den Verkehrs-/ Marktwert des Bewertungsobjektes haben, da jedoch die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert erfolgt und hier die Bruttogrundfläche wertbestimmend ist, ist die Wohnfläche nicht direkt für die Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen. Diese wird jedoch zur Plausibilisierung benötigt.

4.7 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich eine offene, hölzerne Konstruktion, die als Carport und Lagerfläche genutzt wird. Die Struktur weist erhebliche Alterungs- und Witterungsschäden auf. Das Gebäude besteht aus Holzstützen und Balken, die deutliche Verwitterung, Risse und teilweise Holzfäule aufweisen. Die Tragkonstruktion ist sichtbar instabil, und einige Balken sind stark beschädigt oder durchgängig verwittert. Das Dach ist mit einer dichten Erd- und Pflanzenschicht bedeckt, was das Gewicht erheblich erhöht und die Statik zusätzlich belastet. Das Nebengebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen bis abbruchreifen Zustand.

Eine Sanierung ist wirtschaftlich fraglich, da umfangreiche strukturelle Eingriffe erforderlich wären. Es wird empfohlen, gegebenenfalls den Rückbau und die Neuerrichtung eines Carports oder einer vergleichbaren Konstruktion in Betracht zu ziehen. Falls eine Weiternutzung beabsichtigt ist, müssen die tragenden Elemente überprüft, das Dach entlastet und die Holzstruktur gegen weitere Witterungseinflüsse geschützt werden.



4.8 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass diese vollständig und funktionsfähig vorhanden sind.

5 Rechtliche Gegebenheiten

5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten

5.1.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 09.01.2025

Grundbuch von Herrischried, Nr. 55

Bestandsverzeichnis: Flst. Nr. 2072
Gebäude- und Freifläche
Wiesenweg 6

mit 9 a 95 m²

Abt. I: **Eigentümer**

Lfd. Nr. 4

XXXXX

- Anteil ½ -

XXXXX

- Anteil ½ -

Abt. II: **Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. 1 Recht auf Versorgungsleitungen für die Gemeinde Herrischried.

Bezug: Bewilligung vom 25. April 1973.

Eingetragen am 01. Oktober 1973, hierher übertragen am 05. August 1974.

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 7. Mai 2002.

Lfd. Nr. 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 29.05.2024 (3 K 28/24).

Eingetragen (VSW064/414/2024) am 04.06.2024.

Abt. III **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Schuldverhältnisse in Abteilung III werden in diesem Gutachten nicht aufgeführt und wertmäßig nicht berücksichtigt.

In Abteilung 2 des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 1 ein Recht auf Versorgungsleitungen für die Gemeinde Herrischried eingetragen. Die zugrunde liegende Eintragungsbewilligung vom 25. April 1973 liegt vor. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der üblichen Erschließungssituation wird davon ausgegangen, dass diese Eintragung keinen wertrelevanten Einfluss auf das Bewertungsobjekt hat.

5.1.2 Mietverhältnisse

Das Einfamilienhaus ist leerstehend.

5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1 Baulastenverzeichnis

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem, das Grundstück betreffende Tun, Dulden oder Unterlassen. Die Belastung entsteht durch die Erklärung der Grundstückseigentümer gegenüber der Behörde.

Gemäß Grundstücksauskunft des Bürgermeisteramtes Herrischried (Bauamt) sind keine baurechtlichen Verpflichtungen zugunsten bzw. zu Lasten des Grundstücks Flst.-Nr. 2072 der Gemarkung Herrischried eingetragen.

5.2.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan „Ackern II“ vom 25.07.1972 in der letzten Änderung vom 13.04.2000 mit auszugsweise folgenden Festsetzungen:

WR	Reines Wohngebiet
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Bauweise	Es sind nur Einfamilienhäuser zulässig und es ist eine offene Bauweise vorgeschrieben.



Auszug Bebauungsplan, Ackern II. Lage des Grundstücks rot markiert

5.2.3 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt vor. Demnach liegt der Endenergiebedarf des Gebäudes bei 122,8 kWh/ (m² a), der Primärenergiebedarf bei 136,5 kWh/ (m² a). Demnach ist das Gebäude in die Energieverbrauchs-kennwertstufe D einzuordnen.

5.2.4 Hochwassergefahren/ Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz BW

Gem. § 65 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg (WG) werden Überschwemmungsgebiete unter anderem als Gebiete definiert, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert. Unter anderem ist es in diesen Bereichen untersagt:

- Neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB auszuweisen
- Bauliche Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB zu errichten bzw. zu erweitern

Nach der u.a. aktuellen Darstellung in den online verfügbaren amtlichen Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines Überflutungsgebietes.

Aufgrund dieser Kartendarstellung wird nach derzeitigem Sach- und Erkenntnisstand davon ausgegangen, dass sich für das Bewertungsgrundstück keine rechtlichen Einschränkungen bzw. Besonderheiten im Sinne von § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), z. B. in Form eines Bauverbots, ergeben.



5.2.5 Schutzgebiete

Laut Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Schutzgebietes.

5.2.6 Lärm

In der Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird keine Lärmbelastung angezeigt. 2018 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) Leitlinien für Umgebungslärm für die Europäische Region veröffentlicht. Darin empfiehlt die WHO, dass die Lärmbelastung durch Straßenverkehr ganztags einen Mittelungspegel von 53 Dezibel (dB(A)) und nachts von 45 dB(A) nicht überschreiten sollte, um negative gesundheitliche Folgen zu vermeiden.

6 Wertermittlung

6.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV), oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen, wobei die Bodenwertermittlung gemäß den §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu erfolgen hat. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, **insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen**; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das **Vergleichswertverfahren** kommt dann zur Anwendung, wenn für eine statistische Auswertung ausreichend Kaufpreise vergleichbarer Immobilien vorliegen. Das Vergleichswertverfahren wird somit meist zur Bewertung von unbebauten Grundstücken und Wohnungseigentum herangezogen.

Das **Sachwertverfahren** ist das geeignete Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern, weil bei Kaufinteressenten, die ein Haus selbst beziehen wollen, der Substanzwert im Vordergrund steht und für die Preisbildung nicht die Erzielung von Erträgen ausschlaggebend ist.

Das **Ertragswertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z.B. bei Mehrfamilienwohnhäusern, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Grundstücken. Bei Ansatz von marktüblichen Mieten und einem empirisch abgeleiteten Liegenschaftszinssatz kann das Ertragswertverfahren aber auch zur Verkehrswertermittlung von selbst genutzten Eigentumswohnungen und Einfamilienwohnhäusern herangezogen werden.

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen dieses Einzelfalls steht bei derartigen Objekten die Erzielung von Erträgen nicht im Vordergrund, da diese Objekte zur Eigennutzung nachgefragt werden. Die Kaufpreisbildung orientiert sich am Sachwert. Somit ist der Verkehrswert bei der gegebenen Nutzbarkeit der Liegenschaft vorrangig nach der Methodik des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) zu ermitteln.

6.3 Bodenwertermittlung

6.3.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hierfür ist das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Gemäß § 40 Abs. 2 und § 26 Abs. 2 ImmoWertV kann für die Ermittlung des Bodenwertes ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

6.3.2 Bodenrichtwert

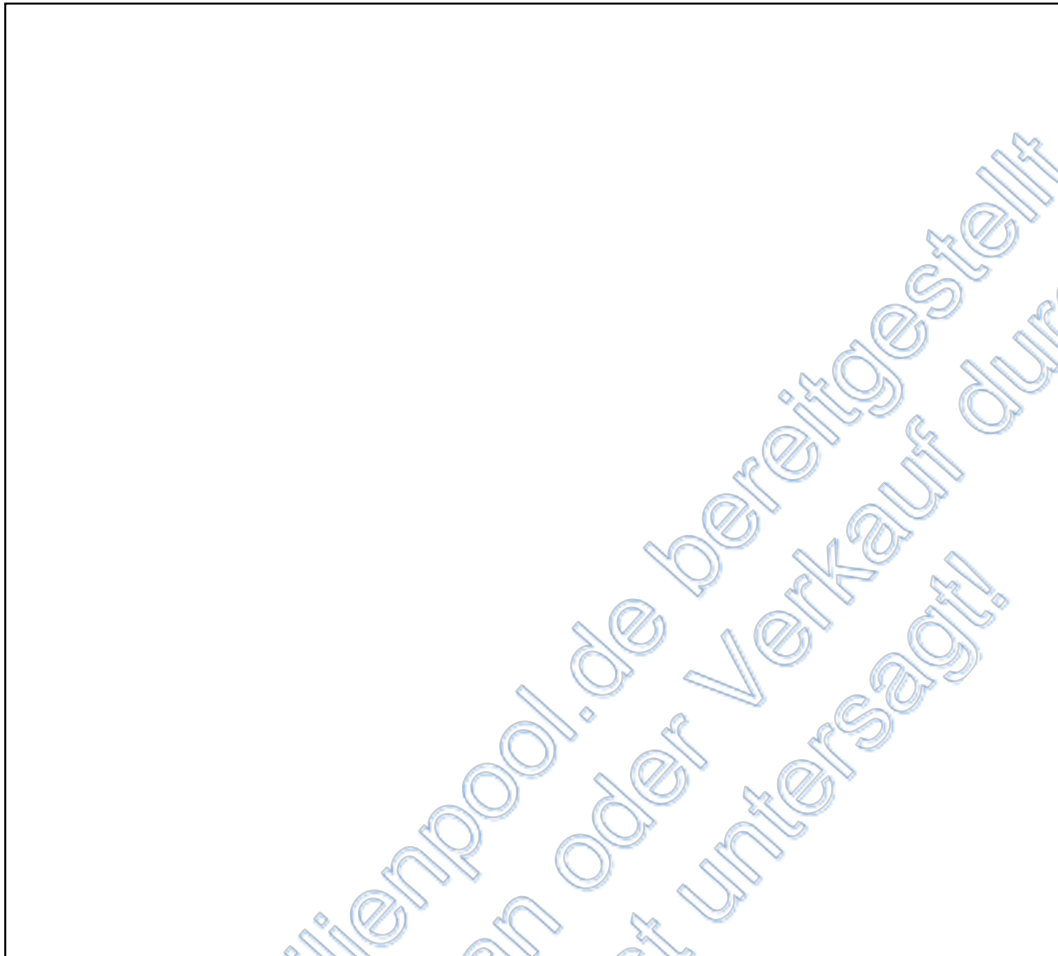
Bodenrichtwerte werden regelmäßig von den Gutachterausschüssen der Gemeinden ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der gemeinsame Gutachterausschuss für den Landkreis Waldshut-West bei der Stadt Bad Säckingen hat folgenden Bodenrichtwert mit Stand **01.01.2023** ermittelt und beschlossen:

Baureifes Land, Wohnbaufläche allgemeines Wohngebiet (Bodenrichtwertnummer 7001001),
100 €/m² erschließungsbeitragsfrei (ebf).

Weitere Kennzahlen zu den jeweiligen Bodenrichtwerten sind nicht bekannt.



Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW)

6.3.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Der Hauptfeststellungszeitpunkt der Bodenrichtwerte (01.01.2023) liegt mehr als 20 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens. Die in den letzten drei Jahren beobachtete Tendenz gleichbleibender Bodenwerte trifft nach sachverständiger Einschätzung auf das hier bewertete Grundstück weiterhin zu. Aufgrund der verhaltenen Nachfrage und stagnierenden Preise wird daher kein gesonderter Zu- oder Abschlag berücksichtigt.

Darüber hinaus sind keine weiteren Gegebenheiten zu beachten, welche Einfluss auf den Bodenwert haben.

6.3.4 Bodenwert

Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) wie folgt bewertet:

Ausgangsbodenwert Wohnbaufläche=	100 €/m ²
995 m ² x 100 €/m ² Grundstücksfläche =	99.500 €
Bodenwert Wohnbaufläche, rund	100.000 €

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten (§§ 36,37 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Der alterswertgeminderte Sachwert und Wert der sonstigen Anlagen bilden zusammen mit dem Bodenwert den vorläufigen Sachwert. Der vorläufige Sachwert wird dann mit Hilfe eines objektspezifische angepassten Sachwertfaktors multipliziert. Anschließend werden - falls vorhanden - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in die Bewertung einbezogen. Das Ergebnis dieses Verfahrens stellt den Sachwert des bebauten Grundstücks dar.

Zur Bewertung mit dem Sachwertverfahren ist ein Modell erforderlich, bei dem die zuvor genannten Sachwertfaktoren für die Marktanpassung (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet werden.

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für den Landkreis Waldshut-West bei der Stadt Bad Säckingen wurden bislang keine Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Rohertrags- und Reinertragsfaktoren, Gebädefaktoren, GFZ-Umrechnungsfaktoren sowie Vergleichspreise für Eigentumswohnungen abgeleitet und beschlossen. Diese Daten befinden sich laut Aussage des Gutachterausschusses in der Vorbereitung und werden entsprechen dem Stichtag der ImmoWertV 2021 spätestens bis zum 31.12.2024 veröffentlicht.

Das einzige in der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks verfügbare Modell ist vom Gutachterausschusses Lörrach-Inzlingen. Folgende Modellparameter werden dabei angesetzt:

- Normalherstellungskosten NHK 2010
- Baupreisindex des statistischen Bundesamtes

- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) wird mit 1,3 angesetzt. Dieser wird belegt durch die Statistik für die Kosten für den Neubau von Wohnhäusern nach Bundesland sowie durch Angaben des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern und der Anwendung anderer Gutachterausschüsse im südbadischen Raum.
- Restnutzungsdauer wird auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert.
- Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwerts

6.4.2 Herstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Insbesondere im Hinblick auf die, für ältere Gebäude ausgewiesenen NHK wird darauf verwiesen, dass es sich dabei um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen und nicht um Rekonstruktionen handelt.

Grundlage der Bemessung sind die Ansätze der „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)“ gemäß Anlage 4 ImmoWertV sowie Erfahrungssätze. Die NHK-Ansätze sind objektspezifisch zu modifizieren. Die Normalherstellungskosten beziehen sich dabei auf einen Quadratmeter (m²) Brutto- Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, Ausgabe 2005.

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteilemerkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen basiert auf dem Kostenkennwert, indiziert auf den Wertermittlungsstichtag.

6.4.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die Anzahl von Jahren, in denen ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Die GND hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie z.B. der Bauweise, der Bauart, der Konzeption und der Nutzung des Objekts.

Die Modellansätze der Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für die Gesamtnutzungsdauer stehen als Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer beruht somit nicht auf empirischen Daten, sondern ist eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer für Zwecke der Wertermittlung dient.

Entsprechend der Anlage 1 ImmoWertV wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes wird in erster Linie von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bestimmt, die dem zu bewertenden Objekt am Wertermittlungsstichtag noch beizumessen ist. Sie errechnet sich i.d.R. aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Baualter. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass evtl. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Bewertungsjahr	2024
Baujahr (fiktiv)	1974
Alter des Gebäudes	50 Jahre
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Bewertungsmodell	80 Jahre

Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Das Modell beruht nicht auf empirischen Daten, sondern soll im Rahmen der Wertermittlung einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Die Punktevergabe erfolgt ebenfalls unter Einbeziehung der Kostenansätze für die Instandsetzungsmaßnahmen in einer Qualität, die dem Standard von Modernisierungen entspricht.

Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

* Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefallener Räume, Verkehrsflächenoptimierung
(nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Tabelle a ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV

Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer kann gemäß den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) die nachfolgende Tabelle verwendet werden. Es ist zu beachten, dass bei Anwendung der Formel als Alter der baulichen Anlagen höchstens die jeweilige Gesamtnutzungsdauer anzusetzen ist.

GND 80	Modermisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
45	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
46	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
47	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
48	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
49	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
50	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
52	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
53	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
54	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
55	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
56	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
57	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
58	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
59	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
60	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
61	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
62	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
63	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
64	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
65	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
66	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
67	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33

Aufgrund des allgemeinen Gesamtzustands des Gebäudes wird

eine modellspezifische Restnutzungsdauer von **37 Jahren** für das Bewertungsobjekt

angesetzt.

6.4.4 Kategorisierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Wohngebäude unter der Kategorie Typ 1.01 (unterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus, ausgebautes Dachgeschoss) einzuordnen. Der Ansatz der Herstellungswerte (NHK 2010) wurde der Anlage 4 ImmoWertV Nr. 1 entnommen.

Standardmerkmal	Standardstufen					Wägungs- anteil	Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23%	167
Dächer		1				15%	109
Außentüren und Fenster		1				11%	80
Innenwände und -türen		1				11%	80
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%	86
Fußböden			1			5%	42
Sanitäreinrichtungen			1			9%	75
Heizung			1			9%	75
Sonstige technisch Ausstattung			1			6%	50
Kennwerte je Gebäudeart je €/m² BGF	655	725	835	1005	1260	100%	763

Nach Zuordnung der Ausstattungsmerkmale ergeben sich Herstellungskosten gemäß NHK 2010 von **763 €/m² BGF**.

6.4.5 Baupreisindex

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude bezogen auf das II. Quartal 2024 (2021 = 100) mit **129,40** an. Umbasiert auf das Jahr 2010 liegt der Baupreisindex bei **182,70**.

6.4.6 Außenanlagen

Die Außenanlagen gehen mit 5% der Herstellungskosten in die Wertermittlung ein. Erfasst werden hierbei u.a. die Hausanschlüsse, die Flächenbefestigungen, die Einfriedungen und die gärtnerischen Anlagen.

6.4.7 Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem **linearen Abschreibungsmodell** zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden ermittelt. Bei einer modellbegründeten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren beträgt die Alterswertminderung rd. **54,00 %** der Herstellungskosten.

6.4.8 Besondere Bauteile, Einrichtungen und Nebengebäude zum Zeitwert

Besondere Bauteile wie Dachgauben und Außentreppen, besondere Einrichtungen wie Alarmanlagen und Klimaanlage, Nebengebäude wie Remisen und Schopf und die Außenanlagen könnten grundsätzlich mit ihrem Neubauwert bewertet und zusammen mit den Normalherstellungskosten einer Alterswertminderung und ggf. einer Minderung wegen Baumängeln und Bauschäden unterworfen werden. Teilweise haben aber diese Bauteile und Einrichtungen eine kürzere Gesamtnutzungsdauer als das Hauptgebäude und sind somit einem kürzeren Abschreibungszeitraum unterworfen. Da die genannten Bauteile, Einrichtungen und Außenanlage ohnehin von untergeordneter Bedeutung sind, können sie zur Vereinfachung mit ihrem altersgeminderten **Zeitwert** pauschal angesetzt werden.

Gebäudeteile und Nebengebäude, die vom Markt als werterhöhend angesehen werden, werden pauschale Zeitwerte wie folgt angesetzt. Die Ansätze erfolgen nach grob überschlägiger Kostenschätzung auf Basis einschlägiger Literatur im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zeitwert:

- Terrasse und Betonstufen Zugangsbereich 3.500 €
- Für den Carport bzw. für die Holzkonstruktion erfolgt aufgrund des Zustands kein Ansatz.

Im Gebäude befindet sich eine Poolanlage. Schwimmbad- und Poolanlagen können je nach Ausführung erhebliche Herstellungskosten verursacht haben, die im Verhältnis zum Gebäudesachwert nur

in geringem Maße den Marktwert (Verkehrswert) der Immobilie erhöhen. Nach einer „intersubjektiven Expertenmeinung“ sind Schwimmbad- und Poolanlagen mit rd. 50 % der Experteneinschätzungen mindestens als wertneutral bis werterhöhend einzustufen. 31 % der befragten Experten sehen Schwimmbad- und Poolanlagen als Belastung mit negativem Werteinfluss an. Dies ist letztlich von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Ein Schwimmbad gilt nach Auffassung des BGH von 1980 in Bezug auf einen Schadensersatz für die Unbenutzbarkeit eines Schwimmbads während der Mängelbeseitigung „noch weithin als Liebhaberei“³ Es erfolgt kein gesonderter Wertansatz für die Poolanlage.

6.4.9 Marktanpassung mit Sachwertfaktor

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 39 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss Lörrach-Inzlingen gibt in seinem Jahresbericht 2023 folgende Grafik⁴ bekannt:



³ Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9., neu bearbeitete Auflage 2022, Zugriff am 26.09.2024

⁴ GAA Lörrach-Inzlingen, Jahresbericht, 2023, S. 46

Das Schaubild zeigt, dass der Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rund 470.000 € bei ca. 1,2 liegt.

In Herrischried wird der Sachwertfaktor lagebedingt (siehe Pkt. 3.1.1) niedriger eingeschätzt als in Lörrach.

Des Weiteren ist anzumerken, dass seit dem 4. Quartal 2022 sinkende Immobilienpreise auf dem Immobilienmarkt (siehe Pkt. 3.1.2) zu beobachten sind, weshalb insgesamt ein Sachwertfaktor von **0,8** zugrunde gelegt werden kann.

6.4.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Erläuterung:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV „wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.“ Damit sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen gemeint. Auch Wertabschläge für Instandhaltungsrückstände werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der ImmoWertV sind wie folgt zu berücksichtigen:

Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf

Die Holzbauteile des Daches weisen deutliche Verfärbungen, Verwitterungsspuren und Abnutzungserscheinungen auf. Dies lässt auf langjährige Feuchtigkeits- und UV-Belastung schließen. Insbesondere an den Balkenköpfen und Schnittkanten sind trocknungs- und feuchtigkeitsbedingte Risse erkennbar, die sich mit der Zeit vergrößern können. Teilweise sind dunkle Stockflecken oder mögliche Schimmelspuren sichtbar, was auf eine langanhaltende Feuchtebelastung hindeutet. Falls das Holz ehemals mit einer Schutzlasur oder Farbe behandelt wurde, ist diese inzwischen stark verwittert oder nicht mehr vorhanden. Dadurch ist das Holz den Witterungseinflüssen ungeschützt ausgesetzt. Während die Balkenkonstruktion optisch noch intakt erscheint, kann aufgrund der erkennbaren Feuchtigkeitseinwirkungen und Witterungsschäden eine Schwächung der Tragfähigkeit nicht ausgeschlossen werden.

Für die Wertermittlung erfolgt ein überschlägiger Kostenansatz von 15.000 € zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen (Holzschutz und Oberflächenbehandlung, Austausch geschädigter Holzbalken oder Verschalungen, Zimmermannsarbeiten, Anstrich und Witterungsschutz, evtl. Abdichtungsmaßnahmen)



Holzdachkonstruktion - Überstand

Die Badezimmer im Erd- und Dachgeschoss müssen noch ausgebaut werden, um funktionsfähig zu sein. Für eine Standardmodernisierung der Badezimmer ist mit Gesamtkosten von ca. 20.000 € bis 30.000 € zu rechnen. Die genaue Höhe hängt von den gewählten Materialien, dem Umfang der Arbeiten und eventuellen Sonderwünschen ab. Im Rahmen dieser Wertermittlung und unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Ausstattungsqualität des Gebäudes erfolgt ein Wertansatz von 25.000 € für die Badsanierung.

Des Weiteren sind noch einige Wände und Decken zu verschließen bzw. zu verputzen. Für die abschließenden Maßnahmen und Malerarbeiten, einschließlich Spachtelung der Gipsplatten, Grundierung, Streichputz und Erstbeschichtung, wird in der Wertermittlung ein überschlägiger Kostenansatz von rund 10.000 € berücksichtigt.



Ausbauzustand Wohnzimmer



Ausbauzustand Zimmer DG

Die Dachterrasse über dem Schwimmbad weist starke Verwitterung auf. Der Bodenbelag ist teilweise mit Moos und Unkraut bewachsen. Einige Platten sind uneben oder lose, was ein Sicherheitsrisiko darstellt. Die Umrandung aus Holz mit einer aufgesetzten Bitumenabdichtung zeigt erhebliche Schäden. Die Holzverkleidung ist teilweise morsch und hat offene Stellen, was zu weiteren Witterungsschäden führen kann. Die Abdichtung der Terrasse ist zu überprüfen, da Schäden an der Holzumrandung und Durchfeuchtungen erkennbar sind.

Pflanzenbewuchs auf dem Dach kann langfristig die Dachabdichtung beschädigen und zu Feuchtigkeitsschäden führen. Eine vollständige Entfernung der Begrünung ist erforderlich, um das Dach vor weiteren Schäden zu bewahren. Eine neue Abdichtung könnte notwendig sein, falls bereits Feuchtigkeit in die Konstruktion eingedrungen ist.

Die kleine Außentreppe in den Garten ist stark beschädigt. Mehrere Holzbohlen sind lose oder teilweise verrottet. Die Treppe stellt ein Sicherheitsrisiko dar und sollte entweder komplett ersetzt oder grundlegend saniert werden. Falls eine neue Treppe aus Holz errichtet wird, ist eine witterungsbeständige Behandlung erforderlich, um eine langfristige Nutzung sicherzustellen.



Dachterrasse



Pflanzenbewuchs Dach



Gartentreppe

Die Kostenschätzung für die Instandsetzung beläuft sich auf ca. 10.000 bis 20.000 €. Falls bei der Entfernung der Dachbegrünung bereits Feuchtigkeitsschäden festgestellt werden, könnten zusätzliche Sanierungskosten für die Dachabdichtung anfallen. In der Wertermittlung erfolgt ein überschlägiger Kostenansatz von rund 15.000 €.

Die vorliegende Kostenschätzung basiert unter anderem auf den Tabellenwerten der BKI-Baukosten 2024 – Statistische Kostenkennwerte für Neubaupositionen des Baukosteninformationszentrums Stuttgart sowie auf den Angaben aus Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: "Baukosten 2018, Band 1: Altbau – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung".

Die angesetzten Kosten dienen als Orientierungswerte für die Wertermittlung, können jedoch von den tatsächlichen Kosten abweichen. Daher wird empfohlen, im Rahmen der konkreten Maßnahmenplanung detaillierte Kostenvoranschläge von Fachfirmen einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei sowohl um disponible als auch um nicht disponible Instandsetzungsmaßnahmen handelt.

Instandsetzung ist die Beseitigung vorhandener Baumängel und Bauschäden und eines daraus resultierenden Instandhaltungsstaus. Es ist zu unterscheiden zwischen unabweisbaren, sofort erforderlichen (nicht disponiblen) Instandsetzungen und disponiblen Instandsetzungen.

Baumängel, von denen keine spürbaren Nutzungsbeeinträchtigungen ausgehen und deren Durchführung nicht zwingend erforderlich sind, können zu disponiblen Instandsetzungskosten führen, die im freien Ermessen des Käufers stehen. Insbesondere bei älteren Gebäuden, die trotz Instandhaltungsstau voll nutzbar sind, haben Baumängel und Bauschäden am Gebäude lediglich einen um einen Bruchteil der erforderlichen Schadensbeseitigungskosten geminderten Verkehrswert zur Folge. Bei älteren Gebäuden hat ein gewisser Instandhaltungsrückstand oftmals gar keine Wertminderung zur Folge.

Der angesetzte Aufwand für die Beseitigung der vorhandenen Alterungs-, Verwitterungs- und Abnutzungserscheinungen wurde ebenfalls bei der Bemessung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

6.4.11 Sachwertberechnung

Zeitwertermittlung Einfamilienhaus Typ 1.01		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ² BGF		763,00
Baupreisindex Wohngebäude Q II/2024	182,7	1.394,00
Indexierter Kostenkennwert		1.394,00
Bruttogrundfläche in m ²	415,00	
Herstellungskosten		578.510,42
Regionalfaktor gem. Vorgabe GAA	1,30	752.063,54
zzgl. Außenanlagen	5,00%	37.603,18
Herstellungskosten Wohngebäude inkl. Außenanlagen		789.666,72
abzgl. Alterswertminderung	53,80%	424.840,69
Zeitwert Wohngebäude		364.826,02
besondere Bauteile		3.500,00
zzgl. unbelasteter Bodenwert (Wohnbaufläche)		99.500,00
Vorläufiger Verfahrenswert		467.826,02
Sachwertfaktor = marktangepasster vorl. Verfahrenswert	0,80	374.260,82
Summe boG		-65.000,00
Verfahrenswert		309.260,82
Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		310.000,00

6.5 Ertragswertermittlung

6.5.1 Vorbemerkungen

Modell: Der Ertragswertermittlung liegt i.d.R. das Modell zugrunde, welches bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen verwendet wurde. Diese sollten von den Gutachterausschüssen aus getätigten Verkäufen abgeleitet werden.

Plausibilisierung: Es wird lediglich eine Plausibilisierung des Sachwertes durch den Ertragswert vorgenommen, da es sich hierbei nicht um ein klassisches Investitionsobjekt handelt, bei dem die Vermietungsabsicht im Vordergrund steht. Demnach erfolgt eine rekursive Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, wobei der Sachwert als Ergebnis angenommen, der Liegenschaftszinssatz entsprechend angepasst und auf seine Realitätsnähe überprüft wird.

6.5.2 Erträge und Kosten

Jahresrohertrag: Der Jahresrohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich durch marktüblich erzielbare Erträge. Nebenkosten werden bei der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt, da sie vom Mieter getragen werden und für den Eigentümer quasi ein „durchlaufender Posten“ sind. Insofern sind Nettokaltmieten die Basis für den Jahresrohertrag.

Ansatz: Das Grundstück ist nicht vermietet. Ein Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs 2 BGB darstellt, ist für Herrischried nicht vorhanden. Nach Recherchen über die Firma Sprengnetter GmbH (Vergleichsobjekte und -mieten) sowie Anfragen bei Maklern und Daten aus eigener Erfahrung werden die nachfolgenden Ansätze als marktüblich erzielbar angesehen.

Bewirtschaftungskosten: Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 Abs. 1 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie bestehen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis sowie evtl. nicht auf Mieter umlegbare Betriebskosten. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß II. BV (aktualisiert) angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten für die Außenanlagen sind in diesen Ansätzen integriert. Diese stellen sich wie folgt dar:

Verwaltungskosten:

Umfassen nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV „insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.“

Instandhaltungskosten:

Beinhalten gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV „die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.“

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst nach § 32 Abs. 4 ImmoWertV „1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.“

6.5.3 Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer wird aus der Sachwertermittlung übernommen.

Liegenschaftszinssätze: Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze sind modellspezifisch und werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens angesetzt.“

**Objektspezifisch
angepasster**

Liegenschaftszinssatz: Im Folgenden wird der modellspezifische Liegenschaftszinssatz rekursiv ermittelt, indem das Ergebnis der Sachwertermittlung durch Variation des Liegenschaftszinssatzes angepasst wird. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz liegt bei 2,0 %. Aufgrund der aktuellen Marktsituation (siehe Pkt. 3.1.2) erscheint dieser Liegenschaftszinssatz plausibel.

Rentenbarwertfaktor: Der Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV) ist eine Funktion von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer und dient dazu, jährlich gleichbleibende Erträge zu kapitalisieren.

6.5.4 Ertragswertberechnung

	Wohnfläche	Ansatz	Rohertrag/Monat	Betrag
Wohnhaus	140 m ²	9,00 €/m ²	1.260 €	
Monatlicher Rohertrag			1.260 €	
Jahresrohertrag				15.120,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.				
Instandhaltungskosten		13,48 €/m ²		1.887 €
Mietausfallwagnis		2,0 %		302 €
Verwaltungskosten		pauschal		351 €
Summe Bewirtschaftungskosten				- 2.541 €
entspricht ca.		16,8 %		
Jahresreinertrag				12.579,40 €
Bodenwert		99.500 €		
Liegenschaftszinssatz		2,00 %		
abzügl. Bodenwertverzinsungsbetrag				- 1.990 €
Gebäudereinertrag				10.589,40 €
Restnutzungsdauer		37 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		2,00 %		
Barwertfaktor		25,97		
Gebäudeertragswert				275.007 €
zuzüglich Bodenwert				99.500 €
Vorläufiger Verfahrenswert				374.507,00 €
Summe boG (Sanierungskosten)				- 65.000 €
Verfahrenswert (Ertragswert)				309.507 €
Verfahrenswert (Ertragswert) gerundet				310.000 €
Plausibilitätskontrolle				
jeweils bezogen auf den vorläufigen Ertragswert				
Rohertragsvervielfältiger		24,8		
Bruttoanfangsrendite		4,0 %		
Ertragswert/m ² Wohnfläche		2.675 €/m ²		

Plausibilisierung: Die Werte pro m² Mietfläche (Wohnfläche) liegen in einem Bereich, welche auch die Marktdaten aufzeigen.

7 Vergleichsdaten

Der beim Online-Dienst der Sprengnetter GmbH abgerufene Vergleichspreis beträgt 2.550 €/m², und die Vergleichsmiete liegt bei 9,10 €/m² Wohnfläche bei einer angegebenen Spanne von 7,74 €/m² bis 11,05 €/m². Aufgrund der durchschnittlichen Ausstattung und des älteren Baujahres des zu bewertenden Wohnhauses erscheint der in Punkt 6.4.11 ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert, bezogen auf die Wohnfläche, in Höhe von rd. 2.640 €/m² Wohnfläche als plausibel.

Objektbezeichnung	Baujahr	Wohnfläche	Kategorie und Typ	Grundstücksfläche	Ausstattungsstandard	Etage	Entfernung	Preis/m ²	Vergleichsdatei
Ferienhaus	1977	133 m ²	12a	2000 m ²		1.010	ca. 5 km	2.210 €/m ²	
Ferienhaus	1990	150 m ²	12b	2000 m ²		1.010	ca. 5 km	2.300 €/m ²	
Ferienhaus	1990	150 m ²	12b	2000 m ²		1.010	ca. 5 km	2.300 €/m ²	
Ferienhaus	1990	150 m ²	12b	2000 m ²		1.010	ca. 5 km	2.300 €/m ²	
Ferienhaus	2004	130 m ²	12a	2000 m ²	Mittel	1.010	ca. 5 km	2.240 €/m ²	
Ferienhaus	2004	130 m ²	12a	2000 m ²	Mittel	1.010	ca. 5 km	2.240 €/m ²	
Ferienhaus	2004	130 m ²	12a	2000 m ²	Mittel	1.010	ca. 5 km	2.240 €/m ²	
Haus (Hauptwohnbau)	1973	150 m ²	12a	2000 m ²		1.010	ca. 5 km	2.300 €/m ²	
Ferienhaus	1990	130 m ²	12a	2000 m ²	Mittel	1.010	ca. 5 km	2.240 €/m ²	

Sprengnetter GmbH Vergleichsdatenbank, Abfrage: 13.03.2025

8 Verkehrswertableitung

Ergebnisse: Die Wertermittlungsverfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

Sachwert: rd. 310.000 €
Ertragswert: rd. 310.000 €

Durch die rekursive Berechnung des Liegenschaftszinssatzes auf Basis des Sachwertes zur Plausibilisierung sind die Ergebnisse von Sachwert und Ertragswert identisch. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz liegt in einem plausiblen Bereich. Somit ist das Sachwertergebnis auch unter Verwendung von marktkonformen Parametern durch den Ertragswert darstellbar.

Maßgebliches Verfahren: Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und bei denen der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt wird. Der Verkehrswert wird daher vom marktangepassten Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert wurde zur Plausibilisierung ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Unterhaltungszustandes, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, Wiesenweg 6, 79737 Herrischried, zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag, dem 27. September 2024 bewertet mit

310.0000 €

(in Worten: dreihundertzehntausend Euro)

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Das Grundstück wurde von mir am 27. September 2024 persönlich besichtigt.

Freiburg, den 19.03.2025

Alexander Weber (M. Sc.)

Von der DIAZert zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIN EN ISO/IEC 17024)
TEGOVA - Recognised European Valuer

