

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 mit Einliegerwohnung
bebaute Grundstück

Eduard-Mange-Weg 33, 79713 Bad Säckingen (Rippolingen)

und

1/3 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche

Eduard-Mange-Weg (Flurstücks-Nr. 159/4)



Wertermittlungstichtag:

21. Dezember 2024

Qualitätstichtag:

21. Dezember 2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Waldshut-Tiengen, Vollstreckungsgericht

Bismarckstraße 23, 79761 Waldshut-Tiengen

3 K 39/24

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 Wertermittlungstichtag 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	14
3.3 Erschließungszustand	15
3.4 Baugrundverhältnisse, Altlasten	15
4 Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen	17
4.1 Gebäudebeschreibung	17
4.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale	19
4.3 Haustechnische Ausstattung	24
4.4 Zustand	26
4.5 Grundrisse und Schnitte	27
4.6 Flächen und Maßangaben	28
4.7 Nebengebäude und -anlagen	28
4.8 Außenanlagen	31
5 Rechtliche Gegebenheiten	32
5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten	32
5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	33
6 Wertermittlung	37
6.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	37
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	37
6.3 Bodenwertermittlung	38
6.4 Sachwertermittlung	41
6.5 Ertragswertermittlung	47
7 Vergleichsdaten	50
8 Verkehrswertableitung	51
Anlage	52

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

Wertermittlungsstichtag:	21. Dezember 2024
Qualitätsstichtag	21. Dezember 2024
Objektart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Baujahr:	ca. 1981
Wohnfläche:	rd. 179 m ²
Grundstücksgröße:	1.398 m ² (Flurstück 159/3) und 138 m ² (Flurstück 159/4)
Nutzung:	Das Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt.

1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung

Verkehrswert Flurstück 159/3	580.000 €
Verkehrswert Flurstück 159/4 (1/3 Miteigentumsanteil)	1.500 €
Verkehrswert rd.	580.000 €

2 Vorbemerkungen

2.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber: Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 23, 79761 Waldshut-Tiengen
Aktenzeichen: 3 K 39/24

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren

Antragstellerin: XXXXX XXXXX
XXXXX XXXXX
XXXXX XXXXX

Antragsgegner: XXXXX XXXXX
XXXXX XXXXX
XXXXX XXXXX

Art und Datum der Beauftragung: Beschluss vom 08.11.2024
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 mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück, Eduard-Mange-Weg 33, 79713 Bad-Säckingen (Rippolingen).

2.3 Ergänzende Feststellungen

Altlasten siehe Pkt. 4.3

Verwalter nicht vorhanden

Mieter/Pächter	Die Einliegerwohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Weitere Angaben wie Angaben über Mietbeginn und Miethöhe sind nicht bekannt.
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	keine bekannt
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Siehe Pkt. 5.2.3
Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	keine bekannt

2.4 Ortsbesichtigung

Tag:	21. Dezember 2024
Zeit:	17:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Teilnehmer:	XXXXX XXXXX, Eigentümer, mit Begleitung 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: 21. Dezember 2024 = Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 21. Dezember 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 Rippolingen, Nr. 72, vom 06.11.2024

Von dem Sachverständigen eingeholt:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, M = 1:500 und Flurstücksnachweis, Landratsamt Waldshut (Vermessungsamt) vom 22.05.2025
- Bescheinigung über Erschließungs- und Abwasserbeiträge, Stadtverwaltung Bad Säckingen vom 27.05.2025
- Auskunft über Baulasten, Stadtverwaltung Bad Säckingen (Fachbereich Facility Management, Baurecht und -verwaltung) vom 21.05.2025

- Auskunft über Altlasten/Bodenkontaminationen, Landratsamt Waldshut (Justizariat) vom 23.05.2025

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),
- Auskunft über baurechtliche Festsetzungen, Stadtverwaltung Bad Säckingen vom 21.05.2025
- Marktdatenauskunft vom 04.06.2025 (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 Augenscheinnahe.

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

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lagemerkmale

3.1.1 Makrolage

Bundesland: Baden-Württemberg

Landkreis: Waldshut

Großräumige Lage: Bad Säckingen ist eine Stadt im Landkreis Waldshut im Bundesland Baden-Württemberg. Die Stadt liegt am Hochrhein, der hier die Grenze zur Schweiz bildet, und befindet sich am südlichen Rand des Hotzenwalds, einem Teil des Südschwarzwalds. Die Stadt besteht aus der Kernstadt Bad Säckingen sowie den Ortsteilen Harpolingen, Rippolingen und Wallbach. Rippolingen liegt in wald- und wiesenreicher Umgebung mit Blick in das Rheintal und die benachbarte Schweiz. Die Verkehrsanbindung von Bad Säckingen ist durch die Hochrheinbahn, die von Basel nach Konstanz führt, gewährleistet. Der Bahnhof Bad Säckingen befindet sich direkt in der Innenstadt. Die Bundesstraße 34 verläuft entlang des Hochrheins und verbindet Bad Säckingen mit anderen Städten wie Waldshut und Singen. Die Nähe zur Schweiz, insbesondere zu Basel, macht Bad Säckingen auch für Pendler attraktiv. Die Stadt profitiert von ihrer Lage im Dreiländereck Deutschland-Schweiz-Frankreich. Die wirtschaftliche Struktur der Stadt ist geprägt von mittelständischen Unternehmen, insbesondere in den Bereichen Gesundheitswesen, Tourismus und Dienstleistungen. Bad Säckingen ist zudem ein attraktiver Standort für Unternehmen am Hochrhein.



Quelle: www.openstreetmap.de¹

3.1.2 Allgemeine Angaben

Einwohner/Infrastruktur: Zum 31. Dezember 2023 betrug die Einwohnerzahl 17.713 Personen. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahren einen moderaten Anstieg. Zwischen 2017 und 2022 stieg die Einwohnerzahl von 17.195 auf 17.660, was einer Zunahme von etwa 2,7 % entspricht. Dieser Trend deutet auf eine stabile demografische Entwicklung hin. Nach der Schließung des örtlichen Krankenhauses wurde der Gesundheitscampus Bad Säckingen etabliert, um die medizinische Versorgung in der Region sicherzustellen. In Bad Säckingen gibt es mehrere Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen, weiterführende Schulen sowie Berufsschulen. Für die frühkindliche Bildung stehen Kindergärten und -tagesstätten zur Verfügung. Die Stadt bietet diverse Freizeit- und Kulturangebote. Dazu zählen das Fridolinsmünster, die historische Altstadt sowie die längste gedeckte Holzbrücke Europas, die

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

Bad Säckingen mit der Schweizer Gemeinde Stein verbindet. Zudem gibt es zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie das Waldbad und verschiedene Sportvereine.

Verkehr:

Bad Säckingen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B 34, die eine wichtige Ost-West-Verbindung entlang des Hochrheins darstellt. Der Bahnhof Bad Säckingen ist an die Hochrheinbahn angeschlossen, die eine Verbindung zwischen Basel und Singen (Hohentwiel) bietet. Zudem bestehen Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Immobilienmarkt:

In den meisten Gegenden Deutschlands sind die Immobilienpreise im 4. Quartal 2024 im Vergleich zum 4. Quartal 2023 gestiegen. Nur in dünn besiedelten ländlichen Kreisen waren die Preise gegenüber dem Vorjahresquartal rückläufig. Dort kosteten Wohnungen im Durchschnitt 1,2 %, Ein- und Zweifamilienhäuser 0,9 % weniger.

In den sieben größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) musste für Wohnungen 1,6 % mehr gezahlt werden als im 4. Quartal 2023, Häuser kosteten 1,1 % mehr. Im Vergleich zum Vorquartal waren die Preise für Wohnungen dagegen leicht rückläufig (-0,3 %). Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich in diesen Städten um 3,9 % gegenüber dem Vorquartal.

In den kreisfreien Großstädten ohne Metropolen stiegen die Preise für Wohnungen um 2,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal, für Ein- und Zweifamilienhäuser erhöhten sie sich um 2,2 %. Im Vergleich zum Vorquartal kosteten Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser jeweils 0,2 % mehr.²

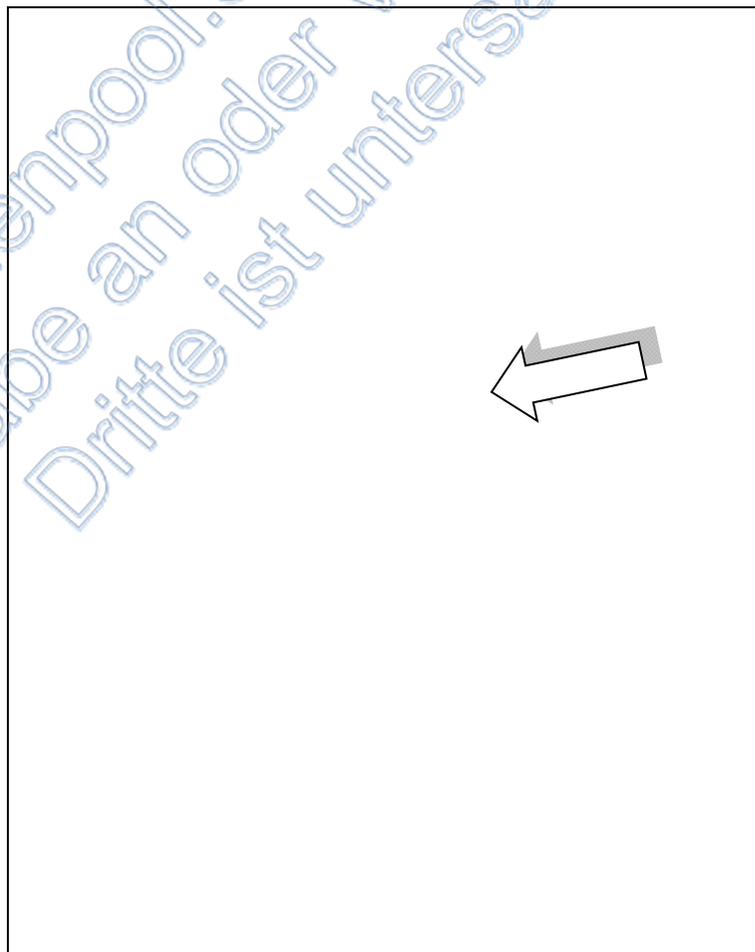
Aktuelle Auswertungen von Engel & Völkers (Stand Mai 2025) zeigen für Eigentumswohnungen durchschnittliche Angebotspreise von ca. 3.201 €/m² und für Einfamilienhäuser von ca. 3.258 €/m². Die durchschnittlichen Mietpreise betragen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung 12,46 €/m² für Wohnungen und 10,95 €/m² für Häuser

² Vgl. DESTATIS, „Pressemitteilung Nr. 115“, 25. März 2025

3.1.3 Mikrolage

Standortbeschreibung:

Der Ortsteil Rippolingen liegt etwa fünf Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums von Bad Säckingen auf einer Höhe von ca. 500 bis 600 Metern über dem Meeresspiegel. Die Umgebung ist geprägt von einer wald- und wiesenreichen Landschaft am Südhang des Schwarzwalds. Rippolingen bietet eine ruhige, ländliche Wohnlage mit guter Anbindung an die Kernstadt. Im Ort selbst befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Kindergarten und eine Grundschule. Die weiterführenden Schulen sowie umfassendere Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in Bad Säckingen vorhanden und gut erreichbar. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Eduard-Mange-Weg 33 in Rippolingen. Die Straße ist eine ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, was zu einer hohen Wohnqualität beiträgt. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit gepflegten Gärten. Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand. Die Lage kann insgesamt als gut bewertet werden.



Quelle: www.openstreetmap.de

Entfernungen:	Bushaltestelle	ca.	600 m
	Grundschule	ca.	350 m
	Kindergarten	ca.	450 m
	Bad Säckingen, Bahnhof	ca.	6 km
	Supermarkt	ca.	4 km
	Euro-Airport Basel-Mulhouse	ca.	50 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: Gute Wohnlage

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

3.2 Gestalt und Form



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

Grundstücksgröße: 1.398 m² (Flurstück 159/3) und 138 m² (Flurstück 159/4)

Form: Das Grundstück Flurstück 159/3 hat eine unregelmäßige, annähernd polygonale Form mit mehreren Kanten und Knicken.
Das Grundstück Flurstück 159/4 hat eine langgestreckte, schmale und annähernd rechteckige Form. Es verläuft in Ost-West-Richtung und stellt die Zuwegung zu den bebauten Grundstücken dar.

Grenzbebauung: Eine Grenzbebauung des Einfamilienhauses liegt nicht vor. Das auf dem Grundstück befindliche Nebengebäude, welches als Garage mit Lagerfläche genutzt wird, ist grenzständig an das östlich angrenzende Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer 159/2 angebaut.

3.3 Erschließungszustand

- Straßenart:** Bei dem Eduard-Mange-Weg 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 Bescheinigung der Beitragsstelle der Stadtverwaltung von Bad Säckingen vom 27.05.2025 wurde das Grundstück Flst. Nr. 159/3 vollständig auf der Grundlage einer Geschossflächenzahl von 0,4 zum Abwasserbeitrag veranlagt. Ebenfalls erfolgte die Veranlagung zum Erschließungsbeitrag für den Eduard-Mange-Weg. Die angeforderten Beiträge wurden vollständig bezahlt. Beim Grundstück Flst. Nr. 159/4 der Gemarkung Rippolingen handelt es sich um ein selbstständiges Wegegrundstück, für welches keine Beiträge anfallen. Gemäß Stadtverwaltung wäre eine weitere Veranlagung zum Abwasserbeitrag nur im Rahmen einer Nachveranlagung nach § 33 der Abwassersatzung der Stadt Bad Säckingen möglich.



Straßenansicht (Blick nach Westen)



Straßenansicht (Blick nach Süden)

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.

Gemäß schriftlicher Grundstücksauskunft des Landratsamtes Waldshut (Justizariat) bestehen keine Einträge im Bodenschutz- oder Altlastenkataster. Auch im Rahmen der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf eine mögliche Belastung der Grundstücke.

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: ca. 1981

Das genaue Baujahr des Wohngebäudes ist nicht bekannt. Eine Abschätzung auf Grundlage stilistischer und baulicher Merkmale (Fenster, Heizkörper, Innenausbau) sowie die Auswertung historischer Luftbildaufnahmen legt nahe, dass das Gebäude zwischen 1976 und 1986 errichtet wurde. Auf dem Luftbild von 1976 ist an der betreffenden Stelle keine dem heutigen Gebäude entsprechende Bebauung erkennbar. Erst auf der Luftbildaufnahme aus dem Jahr 1986 erscheint das Wohnhaus in seiner heutigen Kubatur und Lage. Das Baujahr wird daher im Rahmen dieses Gutachtens mit ca. 1981 angenommen.



Luftbild 1976



Luftbild 1986



Gebäudeansicht Südwestseite



Gebäudeansicht Südseite



Gebäudeansicht Südostseite



Gebäudeansicht Nordostseite



Gebäudeansicht Nordostseite



Gebäudeansicht Westseite

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)
Räume:	<p>KG: Zwei Kellerräume und ein Heiz- und Tankraum, Flur, Einliegerwohnung mit Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und Abstellraum, Wintergartenzugang.</p> <p>EG: Windfang, Gäste-WC und Waschraum, Diele, Küche, Ess- und Wohnraum, Flur, drei Schlafzimmer und Badezimmer, Balkon</p>
Konstruktionsart:	Wohnhaus in Massivbauweise
Dach:	<p>Das Gebäude ist mit einem Satteldach versehen. Die Dachneigung ist vergleichsweise flach ausgeführt. Die Traufseiten verlaufen entlang der Längsseiten des Baukörpers, während die Giebelseiten stirnseitig abschließen. Die Dachflächen kragen sowohl an den Traufen als auch an den Giebelseiten deutlich über die Außenwände hinaus und bieten somit konstruktiven Witterungsschutz.</p> <p>Die Eindeckung besteht aus Betondachsteinen in dunkler Farbgebung. Gauben, Dachflächenfenster oder sonstige Dachaufbauten sind nicht vorhanden. Ein Schornstein tritt aus der südwestlichen Dachfläche hervor. Hinweise auf eine Erneuerung der Dacheindeckung oder energetische Modernisierungen sind auf Grundlage der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.</p> <p>Die Dachform entspricht dem regional und bauzeittypischen Standard für Einfamilienhäuser der 1980er-Jahre.</p>
Balkone/Terrassen:	Terrasse im KG in Südausrichtung, Balkon im EG in Südwestausrichtung
Fenster/Lichtschutz:	<p>Die Fenster sind als zweifach verglaste Holzfenster mit dunkel lasierten Rahmen ausgeführt. Es handelt sich um Fenster mit Isolierverglasung, deren Abstandshalterprägung auf den Scheiben den Hersteller „Flachglas AG“ sowie das Produktionsdatum „03/80“ ausweist. Daraus lässt sich schließen, dass die Fensterverglasung im März 1980 gefertigt wurde und damit bauzeittypisch ist.</p> <p>Die Ausführung entspricht dem Standard der frühen 1980er-Jahre. Die Fenster sind in Rechteckform gehalten und überwiegend mit außenliegenden Kunststoffrollläden versehen, die manuell über Gurtzüge be-</p>

dient werden. Die Fensterbänke auf der Innenseite bestehen aus Naturstein, vermutlich Jura-Marmor oder einem vergleichbaren Kalksteinmaterial.

Eine nachträgliche Erneuerung der Fenster konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Der Zustand erscheint altersentsprechend und funktional, ohne sichtbare gravierende Schäden.

Außentreppe:

Der Zugang zur Hauptwohnung erfolgt über eine einläufige Außentreppe aus Sichtbeton, die entlang des Geländeverlaufs bergauf zur Eingangsebene führt. Die Treppe ist geradläufig ausgeführt und besteht aus Betonstufen ohne Geländer. Die Oberflächen zeigen witterungsbedingte Abnutzungsspuren sowie Algen- und Moosansatz, was auf eine eingeschränkte Rutschhemmung bei Nässe hinweist.

Die Stufen verlaufen parallel zur nordöstlichen Außenwand des Gebäudes. Der Treppenaufgang fügt sich funktional in die Hanglage des Grundstücks ein.

Innentreppe:

Die Innentreppe zwischen Erdgeschoss (EG) und Kellergeschoss (KG) ist eine einläufige, gewendelte Massivtreppe. Sie besteht aus einem mit keramischen Fliesen belegten Betonlauf, die Tritt- und Setzstufen sind dabei durchgängig gefliest. Die Wendelung erfolgt im oberen Bereich der Treppe im EG. Die Wandseite ist mit einem schlichten Handlauf aus Metall versehen. Die Treppe verläuft in einem geschlossenen Treppenhaus mit weiß verputzten Wänden. Der Zustand der Treppe erscheint gepflegt und funktional.

Türen:

Hauseingangstür EG:

Die Tür besteht aus einem dunklen Holzrahmen mit einer Glasfüllung. Die Hauseingangstür ist eine einflügelige, nach innen öffnende Holztür mit glatter Oberfläche in mittlerem Holzton. Sie ist Bestandteil eines Windfangs im Eingangsbereich und fügt sich gestalterisch in den Stil des Gebäudes ein. Die Zarge und die Beschläge wirken funktional, aber nicht modernisiert. Die Tür ist insgesamt dem Baualter entsprechend.

Hauseingangstür

Einliegerwohnung KG:

Die Hauseingangstür der Einliegerwohnung im Kellergeschoss ist eine einflügelige Holztür mit einem dunklen Dekor. Auf der rechten Seite der Tür ist ein integriertes, senkrecht verlaufendes, strukturiertes Glaselement angeordnet, das zur natürlichen Belichtung des angrenzenden Flurbereichs dient. Die Verglasung besteht aus ornamentiertem Drahtglas mit erhöhter Bruchsicherheit. Die Tür wirkt funktional und ist

entsprechend dem Baualter ausgeführt. Über dem Eingangsbereich ist ein auskragendes Sichtbetonvordach angebracht, das als Witterungsschutz dient.



Außentreppe



Innentreppe KG-EG



Eingangsbereich KG



Eingangsbereich EG

Innenausstattung:

Boden:

Die Bodenbeläge im Gebäude zeigen eine deutliche funktionale und optische Differenzierung zwischen den einzelnen Bereichen:

Wohn- und Schlafräume (EG und KG):

Hier ist ein massiv wirkender, heller Mosaikparkettboden verlegt. Der Boden besteht aus kleinen quadratischen Holzstäben, was auf ein älteres, qualitativ hochwertiges Echtholzparkett hindeutet.

Flure und Eingangsbereiche:

Im Flur der Einliegerwohnung und in den Verteilzonen (z. B. Windfang, Garderobe) sind großformatige Feinsteinzeugfliesen in einem neutralen Grauton verbaut. Die Oberflächen sind matt bis leicht glänzend.

Küche (EG):

Der Küchenbereich ist mit dunklen polierten Naturstein- oder Feinsteinzeugplatten ausgestattet. Die Platten sind großformatig, anthrazitfarben bis schwarz.

Badezimmer (EG):

Das Badezimmer weist einen dunklen Fliesenboden mit marmorierter Struktur auf. Die Fliesen sind glänzend und vermutlich rutschhemmend glasiert – geeignet für Feuchträume.

Separates WC (EG):

Hier ist ein kleinformatiger Mosaikboden mit runden, dunklen Fliesen (Penny-Round-Fliesen) verarbeitet. Dies ist eine rutschhemmende und dekorative Ausführung.

Wasch- und Hauswirtschaftsraum:

Hier finden sich graublau marmorierte Fliesen, was funktional ist und auf die hohe Feuchtigkeitsbeanspruchung Rücksicht nimmt.

Innenwände:

Die Wände sind überwiegend verputzt und weiß gestrichen.

Decke:

Die Decken bestehen teilweise aus weißen und braunen Holzpaneelen

Innentür:

Die Innentüren im Gebäude zeigen sich überwiegend als schlichte Holztüren mit glatter Oberfläche und natürlichem Holzdekor. Sie verfügen über einfache Drückergarnituren aus Metall. Die Zargen sind ebenfalls in Holzoptik gehalten und passen farblich zu den Türblättern. Die Gestaltung ist funktional und entspricht einem typischen Standardausbau ohne auffällige gestalterische Merkmale.

Sonstiger:

Der Wintergarten ist als Anbau an das Gebäude ausgeführt und in Holzrahmenbauweise mit großzügiger Glasflächenverglasung errich-

tet. Die Konstruktion besteht aus lasierten Holzrahmen mit geneigter Dachverglasung. Die Verglasung umfasst große stehende Fensterflächen, die teilweise aus Klapp- oder Drehflügeln bestehen. Die Verglasung scheint aus älterem Isolierglas zu bestehen; an mehreren Stellen ist deutlich sichtbarer Feuchtigkeitsniederschlag oder Beschlag zwischen den Scheiben zu erkennen. Die Fenster werden teilweise bereits „blind“, was auf das Versagen der Randverbundabdichtung und den Verlust der Isolierwirkung hinweist. Dies deutet auf ein fortgeschrittenes Alter der Konstruktion hin. Die Pflege des Holzrahmens zeigt witterungsbedingte Abnutzungsspuren, insbesondere im unteren Bereich der Konstruktion. Es sind Verfärbungen und beginnende Materialablösungen sichtbar, was mittelfristig Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich macht. Der Wintergarten ist unbeheizt.



EG Eingangsbereich – Windfang



EG Küche



EG Wohn-Essbereich



EG Heizkörper



KG Eingangsbereich – Diele



KG Schlafzimmer – Zugang Wintergarten



Wintergarten



Wintergarten

4.3 Haustechnische Ausstattung

Heizung/Warmwasser:

Zentrale Heizungsanlage, bestehend aus einem bodenstehenden Öl-Brennwertkessel. Die Heizungsanlage versorgt das Gebäude mit Raumwärme und Warmwasser.

Als Brennstoff wird Heizöl verwendet, welches in einem separaten Tanklager bevorratet wird. Das Tanklager befindet sich in einem angrenzenden Raum zum Heizraum und besteht aus mehreren Kunststoffbatterietanks. Die Tanks weisen typische Alters- und Nutzungsspuren auf. Die Anlage befindet sich nach Sichtprüfung in einem funktionalen Zustand.

Sanitärausstattung:

KG: Im Kellergeschoss befindet sich ein einfach ausgestattetes WC mit Wand-WC, Spülkasten in Aufputzbauweise sowie ein Waschbecken mit Unterbauschrank und Dusche. Die Wandflächen sind voll-

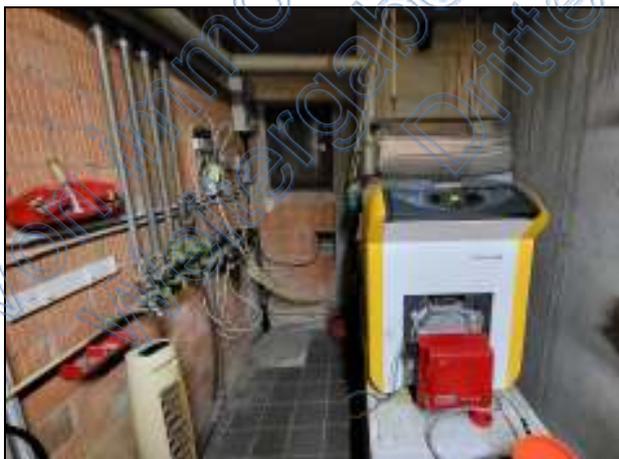
ständig gefliest, der Boden ist ebenfalls gefliest. Es handelt sich um eine zweckmäßige Ausführung mit funktionaler Ausstattung aus einem älteren Baujahr.

EG: Das Badezimmer im Erdgeschoss weist eine gehobene Ausstattung auf. Es ist mit einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche mit Glastrennwand, einem wandhängenden WC sowie einem modernen Doppelwaschtisch mit Unterschrank versehen. Die Wand- und Bodenflächen sind vollständig gefliest. Es handelt sich um eine zeitgemäße, gepflegte Ausstattung mit einem ansprechenden Design. Die Armaturen und Sanitärobjekte sind in gutem Zustand und von gängiger Markenqualität.

EG: Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist mit einem wandhängenden WC und einem Waschbecken mit Unterschrank ausgestattet. Die Fliesenarbeiten an Wand und Boden sind durchgehend ausgeführt. Die Ausstattung entspricht einem mittleren Standard und ist ebenfalls gepflegt.

Elektroinstallation:

Die Elektroinstallation befindet sich überwiegend in einem dem Baualter entsprechenden Zustand. Die Hauptverteilung ist in einem Wandverteilerkasten im Untergeschoss untergebracht. Es handelt sich um eine ältere Ausführung mit Schraubsicherungen sowie einem zentralen Stromzähler. Die Verteilung zeigt Spuren der Nachrüstung und Erweiterung, was auf kontinuierliche Nutzung und Anpassung hinweist.



Heisanlage



Öltank



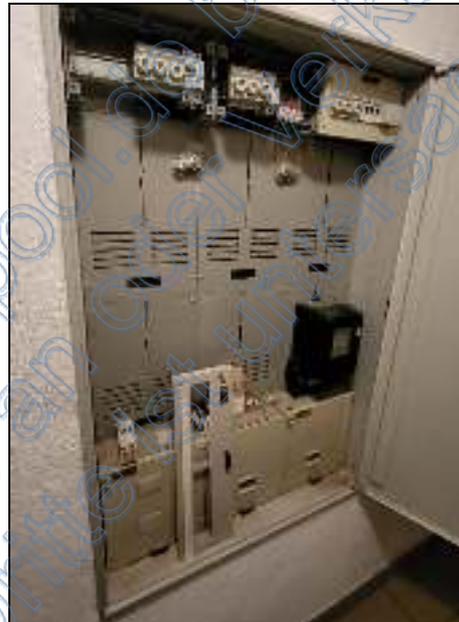
Badezimmer KG



Badezimmer EG



Gäste-WC EG



Sicherungskasten

4.4 Zustand

Grundrissgestaltung:

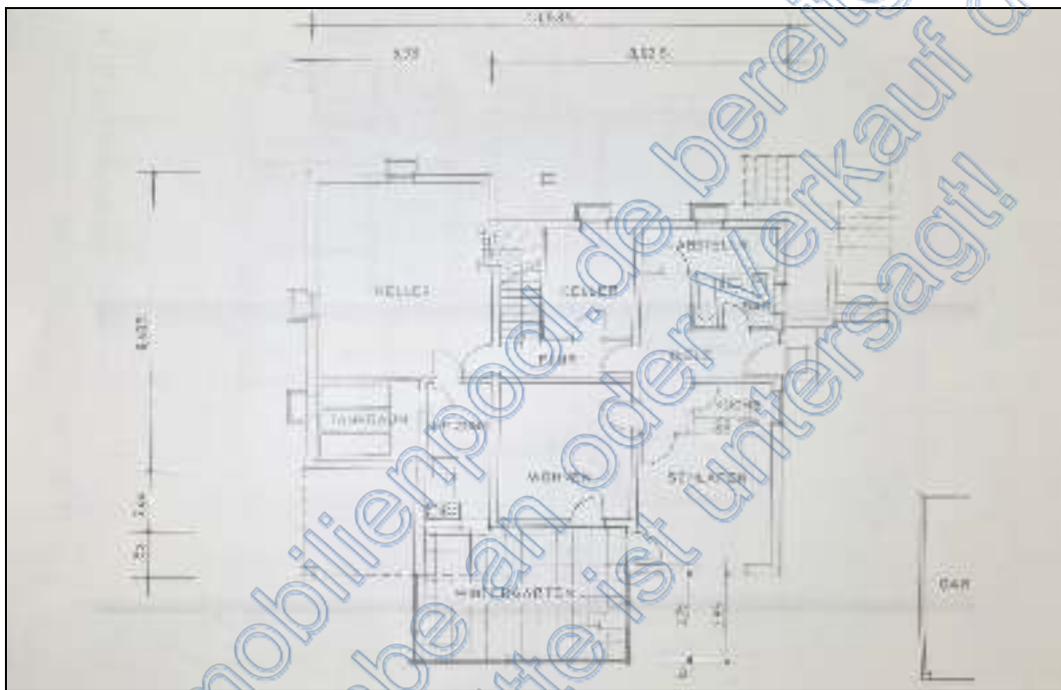
Die Raumaufteilung ist funktional und noch zeitgemäß.

Ausstattungsmaterialien:

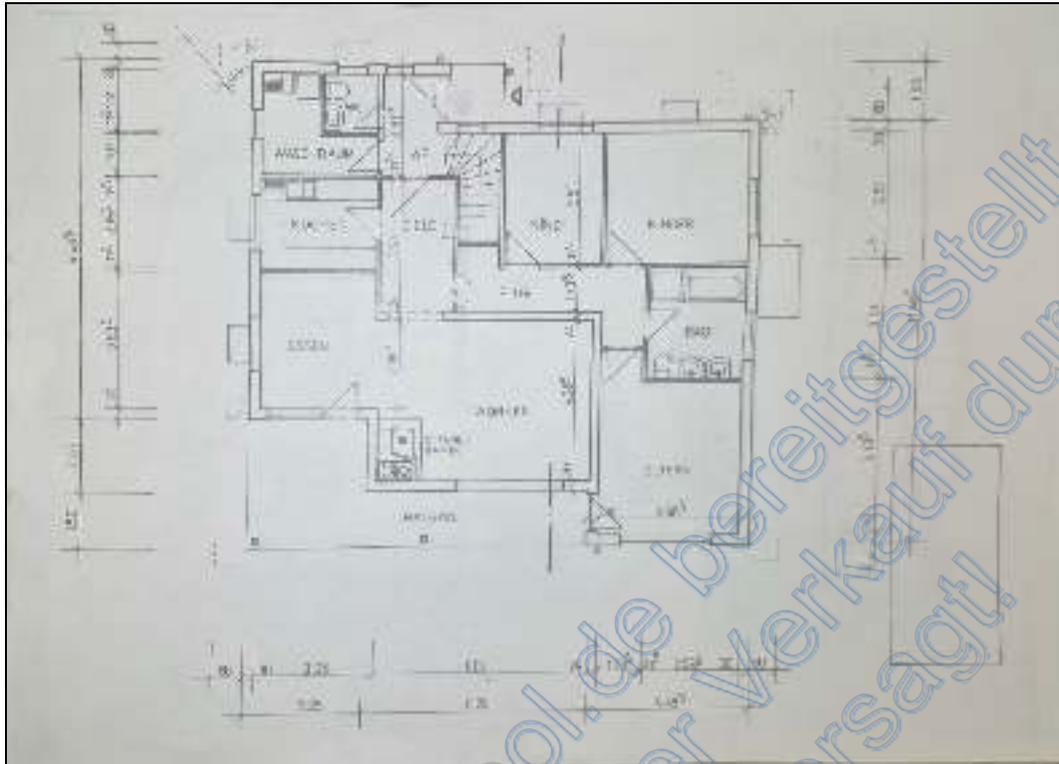
Die Ausstattung des Objekts entspricht insgesamt einem durchschnittlichen Standard. Einzelne Bereiche, insbesondere das Hauptbad, wurden bereits zeitgemäß modernisiert. Andere Ausstattungsmerkmale wie die Heizungsanlage, die Fenster sowie die Elektroinstallation entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. In diesen Bereichen ist mittelfristig mit Erneuerungsbedarf zu rechnen.

Unterhaltungszustand: Der bauliche Unterhaltungszustand des Objekts ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Es zeigen sich typische altersbedingte Gebrauchsspuren sowie vereinzelte Instandhaltungsrückstände, insbesondere im Bereich der technischen Gebäudeausstattung (Heizung, Elektro, Fenster). Die regelmäßig genutzten Räume, wie das modernisierte Hauptbad und die Wohnräume, befinden sich in einem gepflegten Zustand.

4.5 Grundrisse und Schnitte



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

4.6 Flächen und Maßangaben

Die Wohnfläche und Bruttogrundfläche wurden den übergebenen Unterlagen (Planzeichnungen) entnommen. Die Wohnfläche des Einfamilienhauses beträgt laut grober elektronisch ausgeführter Flächenausmessung ca. 179 m². Die Wohnfläche der Hauptwohnung im Erdgeschoss beträgt dabei ca. 125 m² und die Wohnfläche der Einliegerwohnung im Kellergeschoss beträgt ca. 54 m². Die Bruttogrundfläche wurde ebenfalls anhand der Gebäudepläne ermittelt und beträgt rd. 302 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 und -anlagen

Auf dem Grundstück befinden sich einige Nebengebäude und -anlagen. Pläne oder Genehmigungen zu diesen Baukörpern lagen nicht vor. Eine genaue Flächenabgrenzung konnte daher nicht vorgenommen werden. Eine bauliche Relevanz im Sinne der Wohnnutzung besteht nicht, die Gebäude sind untergeordnet und nicht flächenrelevant für die Bewertung der Hauptnutzung.

An der östlichen Grundstücksgrenze, zur Straßenseite hin, ist ein Garagengebäude mit weiß verputzter Fassade und einem Pultdach vorhanden. Das Gebäude verfügt über ein Holz-Schwingtor und ist in massiver Bauweise errichtet. Es zeigt insgesamt einen funktionalen, jedoch altersgemäßen Zustand. Hinweise auf etwaige Modernisierungsmaßnahmen konnten nicht festgestellt werden.

Unmittelbar angrenzend befindet sich ein kleineres Nebengebäude in einfacher Holzkonstruktion mit Pultdach, dessen Dachflächen deutliche Bewuchs- und Feuchtespuren (Moosbildung) aufweisen. Die Fassade besteht aus einer offenen Holzverschalung bzw. OSB-Platten. Das Gebäude wirkt provisorisch errichtet und befindet sich insgesamt in einem einfachen und tendenziell instandsetzungsbedürftigen Zustand. Eine Nutzung als Geräteschuppen oder Lagerraum ist naheliegend.

Beide Nebengebäude werden augenscheinlich ausschließlich zu Neben- bzw. Unterstellzwecken genutzt.



Garagen- und Lagergebäude



Garagen- und Lagergebäude

An der Nordseite des Gebäudes befindet sich eine überdachte Freisitzkonstruktion in offener Bauweise. Es handelt sich um einen modernen, nachträglich errichteten Sitzplatz mit Überdachung, der überwiegend aus einer kombinierten Holz-Stahl-Konstruktion besteht.

Die Überdachung besteht aus einer Holzlattung mit darauf befestigten lichtdurchlässigen Platten (vermutlich Stegplatten oder ähnliches Material).

Die Seitenflächen sind zum Teil durch transparente Windschutzwände ergänzt, was auf eine Nutzung als ganzjährig geschützten Aufenthaltsbereich hinweist. Die Bodenfläche ist mit Pflastersteinen befestigt. Der Zustand der Anlage ist insgesamt gepflegt und funktionsfähig. Die Ausführung wirkt handwerklich solide, auch wenn keine prüffähigen Planunterlagen vorlagen. Die Nutzung erfolgt offensichtlich als geschützter Außenaufenthaltsbereich für Freizeit- und Grillzwecke.

Ein auf der nördlichen Grundstücksseite gelegenes Nebengebäude befindet sich in erhöhter Lage auf dem Grundstück und ist über einen unbefestigten, terrassierten Bereich erreichbar. Das Gebäude ist umgeben von Baumbestand und liegt im hinteren Grundstücksbereich.

Das Gebäude wirkt funktional und primär für nicht beheizte, gelegentliche Nutzungen ausgelegt, z. B. zur Aufbewahrung von Werkzeugen oder zur Durchführung kleinerer handwerklicher Tätigkeiten.



Freisitzkonstruktion Gebäudenordseite

Werkstatt- und Lagergebäude

An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein kleines Gartenhaus in Holzbauweise, das als typisches Gerätehaus oder zur Aufbewahrung von Gartenutensilien genutzt wird. Das Gartenhaus verfügt über ein sattelförmiges Dach mit Bitumenschindeleindeckung. Die Ausführung ist einfacher Standard, wie er für Gartenhäuser üblich ist. Das Gebäude steht auf einem nicht einsehbaren, leicht erhöhten Gartenbereich und ist über einen gepflasterten Weg erschlossen. Es sind keine Anzeichen für eine dauerhafte Nutzung oder für installierte haustechnische Anschlüsse (z. B. Strom oder Wasser) erkennbar.

Das Gartenhaus zeigt wetterbedingte Gebrauchsspuren, wirkt jedoch in seiner Funktion als Nebengebäude zweckdienlich und stabil.



Gartenhaus an der westlichen Grundstücksgrenze

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.

Die Außenanlagen des Grundstücks zeigen sich insgesamt gepflegt, wenn auch mit teilweise sanierungs- oder pflegebedürftigen Bereichen. Das Grundstück ist hanglagig gestaltet und terrassiert. Im unteren Grundstücksbereich befindet sich eine deutliche Böschungssicherung aus senkrecht gesetzten Betonrundelementen, die einen funktionalen Eindruck macht. Die Wegeführung ist durchgehend befestigt, überwiegend mit Betonpflaster. Die Erschließung der verschiedenen Ebenen erfolgt über Treppenanlagen. Im Eingangsbereich der Einliegerwohnung ist eine überdachte Vorfläche mit Betondecke vorhanden. Das Grundstück ist mit verschiedenen Gehölzen, Hecken und Zierpflanzen eingefasst.



Außenanlage Straßenseite

5 Rechtliche Gegebenheiten

5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten

5.1.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 06.11.2024

Grundbuch von Rippolingen, Nr. 72

Bestandsverzeichnis: Flst. Nr. 159/3
Gebäude- und Freifläche
Eduard-Mange-Weg 33

mit 13 a 98 m²

1/3 Miteigentumsanteil
Flst. Nr. 159/4
Verkehrsfläche
Eduard-Mange-Weg

mit 1 a 38 m²

Abt. I: **Eigentümer**

Lfd. Nr. 3
XXXXX XXXXXX

Abt. II: **Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 04.09.2024
(3 K 39/24).

Eingetragen (VSW064/792/2024) am 09.09.2024.

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

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

5.1.2 Mietverhältnisse

Das Einfamilienhaus wird vom Eigentümer selbst genutzt. Die im Kellergeschoss befindliche Einliegerwohnung ist vermietet. Konkrete Informationen zum Mietverhältnis lagen zum Bewertungszeitpunkt nicht vor. Im Rahmen der Bewertung wird von einer ortsüblichen Vermietung ausgegangen.

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 der Baurechtsbehörde Bad Säckingen sind keine baurechtlichen Verpflichtungen zugunsten bzw. zu Lasten der Grundstücke Flst. Nr. 159/3 und 159/4 der Gemarkung Rippolingen eingetragen.

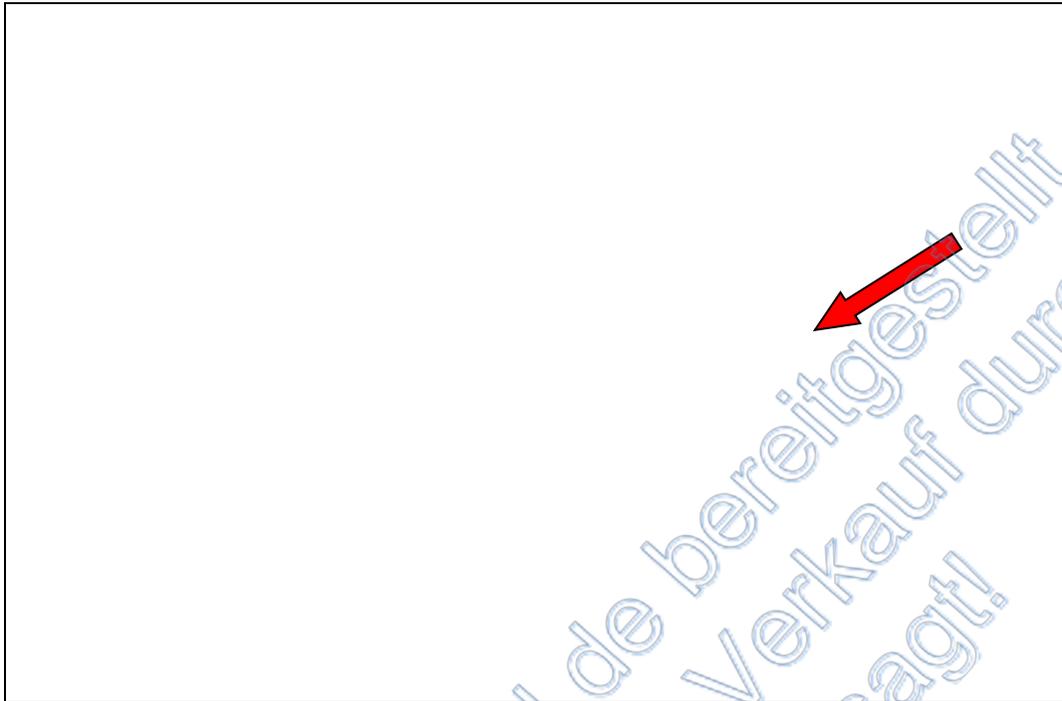
5.2.2 Bauplanungsrecht

Für das Bewertungsgrundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 9 R „Eduard-Mange-Weg“ der Stadt Bad Säckingen, in der ursprünglichen Fassung vom 27.12.1983 und der 1. Änderung vom 14.09.2015.

Garagen sind in den Baukörper zu integrieren und unter dessen Dachfläche unterzubringen. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten und sind nur aus Holz mit Holzschutzanstrich zulässig.

Für das Bewertungsgrundstück (Flurstück 159/3) ist im Bebauungsplan „Eduard-Mange-Weg“ ein Baufenster festgesetzt, innerhalb dessen die überbaubare Grundstücksfläche eindeutig definiert ist. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass sich einzelne Nebengebäude – insbesondere das freistehende Garagengebäude sowie das an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegene Werkstattgebäude – außerhalb des festgesetzten Baufensters befinden. Darüber hinaus legt der Bebauungsplan ausdrücklich fest, dass Garagen in den Baukörper zu integrieren sind und unter der Dachfläche des Hauptgebäudes zu liegen haben. Das bestehende freistehende Garagengebäude in Massivbauweise entspricht laut vorliegender Informationen dieser Vorgabe nicht. Für die genannten Nebengebäude (Garage sowie Werkstattgebäude) liegen keine Baugenehmigung vor. Eine Legalisierung im Rahmen einer etwaigen Bestandsschutzregelung oder durch nachträgliche Genehmigung müsste im Einzelfall durch die zuständige Baurechtsbehörde geprüft werden.

Diese baurechtlichen Abweichungen stellen potenziell formelle Planungsrechtsverstöße dar, deren tatsächliche Relevanz im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend beurteilt werden kann. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine unmittelbaren baurechtlichen Konsequenzen (z. B. Rückbauverfügungen) zum Bewertungsstichtag ergangen sind, die Nebengebäude werden mit einem geringen Pauschalansatz wertmäßig berücksichtigt.



Auszug Bebauungsplan, Eduard-Mange-Weg. Lage des bebauten Grundstücks rot markiert

5.2.3 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine Bewertung des energetischen Zustands erfolgt daher auf Basis der vor Ort festgestellten baulichen und anlagentechnischen Gegebenheiten.

Das Gebäude wird über eine zentrale Ölheizungsanlage versorgt, die augenscheinlich bereits seit mehreren Jahrzehnten in Betrieb ist. Die verbaute Technik entspricht nicht mehr dem Stand der heutigen Anlagentechnik hinsichtlich Energieeffizienz und Emissionsverhalten. Auch wenn regelmäßige Wartungen dokumentiert sind, ist von einem erhöhten Energieverbrauch im Vergleich zu modernen Heizsystemen auszugehen.

Insgesamt deutet die Ausführung der baulichen Hülle und der Anlagentechnik auf einen energetischen Zustand hin, der nach heutigen Maßstäben als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten ist. Es ist von einem überdurchschnittlichen Heizenergiebedarf auszugehen.

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 wer-

den 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

Gemäß schriftlicher Grundstücksauskunft des Landratsamtes Waldshut (Justizariat) befinden sich die Grundstücke im Wasserschutzgebiet TB Großfeld 1-6 Zone IIIB. Die Zone III B eines Wasserschutzgebiets dient dem Schutz des Grundwassers vor langfristigen Verunreinigungen durch diffuse Einträge, insbesondere aus dem Siedlungs-, Verkehrs- und landwirtschaftlichen Bereich. Auch wenn in dieser Zone im Regelfall bauliche Nutzungen zulässig sind, unterliegen bestimmte Maßnahmen genehmigungspflichtigen Einschränkungen. Dazu zählen z. B. das Errichten bestimmter Anlagen, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Entsorgung von Abwasser sowie Eingriffe in den Boden. Die Einstufung des Grundstücks in diese Schutzzone kann daher in baurechtlicher und nutzungsbezogener Hinsicht zu Auflagen führen. Aus gutachterlicher Sicht ergibt sich hieraus jedoch in der Regel kein wesentlicher wertmindernder Einfluss auf den Verkehrswert, solange keine konkret einschränkenden Auflagen oder Nutzungsausschlüsse vorliegen. Eine marktübliche Bebaubarkeit bleibt bei ordnungsgemäßer Einhaltung der Schutzauflagen in der Zone III B üblicherweise gegeben.

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.

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

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 Zweifamilienwohnhäuser, 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

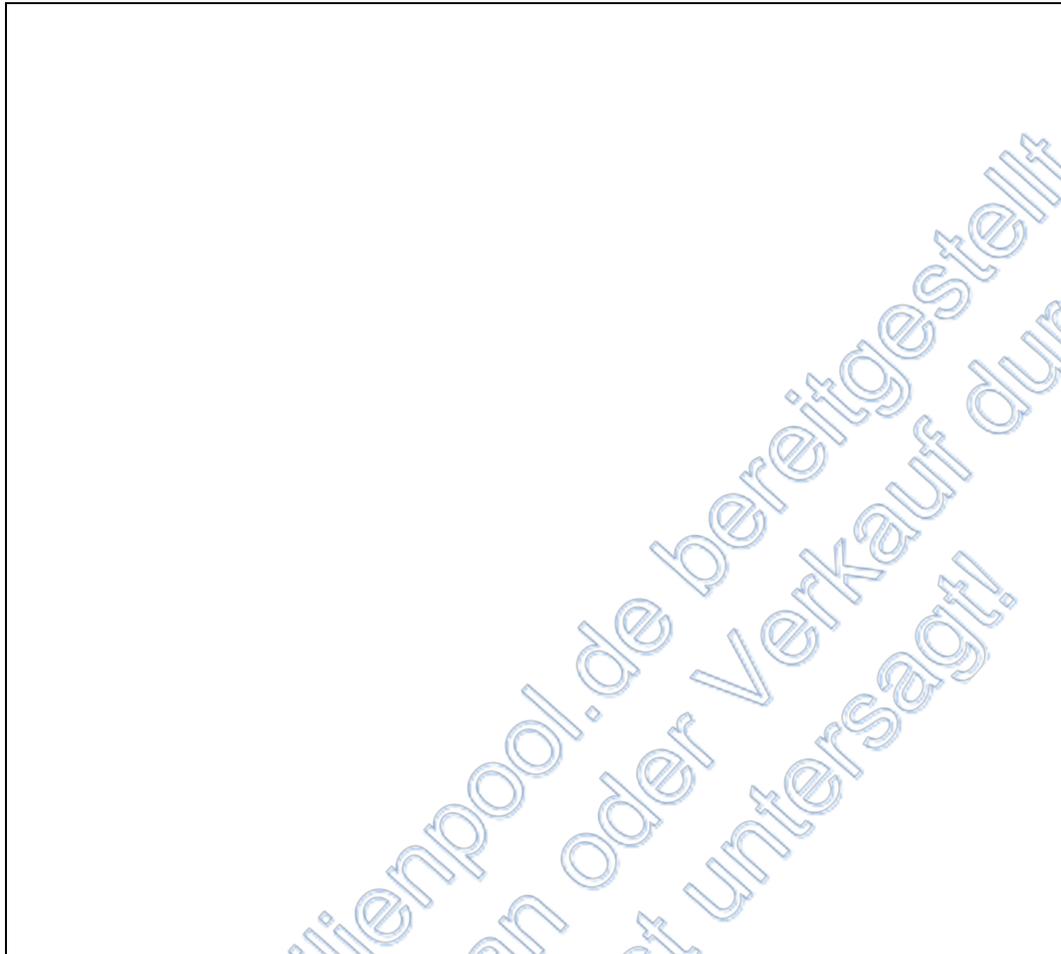
Bodenrichtwerte werden regelmäßig von den Gutachterausschüssen der Gemeinden ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- 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 70421016),
165 €/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 23 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens. Die in den letzten 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.

Bei dem Flurstück Nr. 159/4 handelt es sich laut Grundbucheintrag um eine Verkehrsfläche, die sich im Miteigentum mehrerer Parteien befindet und der Zuwegung u.a. zum Bewertungsgrundstück (Flurstück Nr. 159/3) sowie zum benachbarten Grundstück Nr. 159/2 dient. Eine eigenständige bauliche Nutzung ist aufgrund der Grundstücksform und -funktion ausgeschlossen.

Gemäß der Fachliteratur³ ist bei Frei- und Verkehrsflächen, die als solche im Grundbuch ausgewiesen sind und sich in privater Hand befinden, vom Bodenrichtwert ein angemessener Abschlag vorzunehmen, sofern dieser nicht bereits in der Ableitung des Bodenrichtwertes enthalten ist. Ein marktüblicher Abschlag beträgt je nach Lage, Nutzbarkeit und rechtlicher Ausgestaltung solcher Flächen zwischen 50 % und 80 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für baureifes Land. Für die vorliegende Fläche – eine schmale, ausschließlich zur Erschließung dienende Verkehrsfläche ohne eigenständige Bebaubarkeit – ist ein pauschaler Abschlag von 80 % vom zonalen Bodenrichtwert als sachgerecht anzusehen.

Bei einem Bodenrichtwert von 165 €/m² ergibt sich für das Flurstück Nr. 159/4 (Größe: 138 m²) somit ein Bodenwert von:

$$165 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 33 \text{ €/m}^2$$

Dieser Wert ist als anteiliger Verkehrswert im Sinne der Zuwegungsfunktion zu verstehen und spiegelt den eingeschränkten Nutzungswert dieser Fläche im Rahmen der Erschließung wider.

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 Flurstück 159/3 = 165 €/m²

$$1.398 \text{ m}^2 \times 165 \text{ €/m}^2 \text{ Grundstücksfläche} = 230.670 \text{ €}$$

Bodenwert Wohnbaufläche, rund 230.000 €

Ausgangsbodenwert Verkehrsfläche Flurstück 159/4 = 33 €/m²

$$138 \text{ m}^2 \times 33 \text{ €/m}^2 \text{ Grundstücksfläche} \times 1/3 \text{ Miteigentumsanteil} = 1.518 \text{ €}$$

Bodenwert Verkehrsfläche, rund 1.500 €

³ Vgl. Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens > 6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) > 6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale > 6.4.6 Grundstücksgröße, -tiefe und -zuschnitt > 6.4.6.1 Allgemeines

Verkehrswertgutachten Nr. 20241108: Einfamilienhaus, Eduard-Mange-Weg 33, 79713 Bad Säckingen (Rippolingen)
zum Wertermittlungstichtag 21. Dezember 2024

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 Wertermittlungstichtag.

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 Wertermittlungstichtag 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 ca.	1981

Alter des Gebäudes 43 Jahre
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Bewertungsmodell 80 Jahre

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 1.03 (unterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus, flach geneigtes Dach) einzuordnen. Der Ansatz der Herstellungswerte (NHK 2010) wurde der Anlage 4 ImmoWertV Nr. 1 entnommen.

Standardmerkmal	Standardstufen					Wägungsanteil	Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23%	181
Dächer		1				15%	118
Außentüren und Fenster		1				11%	86
Innenwände und -türen		1				11%	86
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11%	86
Fußböden			0,5	0,5		5%	50
Sanitäreinrichtungen			1			9%	81
Heizung		1				9%	71
Sonstige technische Ausstattung			1			6%	54
Kennwerte je Gebäudeart je €/m² BGF	705	785	900	1085	1360	100%	813

Nach Zuordnung der Ausstattungsmerkmale ergeben sich Herstellungskosten gemäß NHK 2010 von **813 €/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 III. Quartal 2024 (2021 = 100) mit **130,3** an. Umbasiert auf das Jahr 2010 liegt der Baupreisindex bei **184,00**.

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.

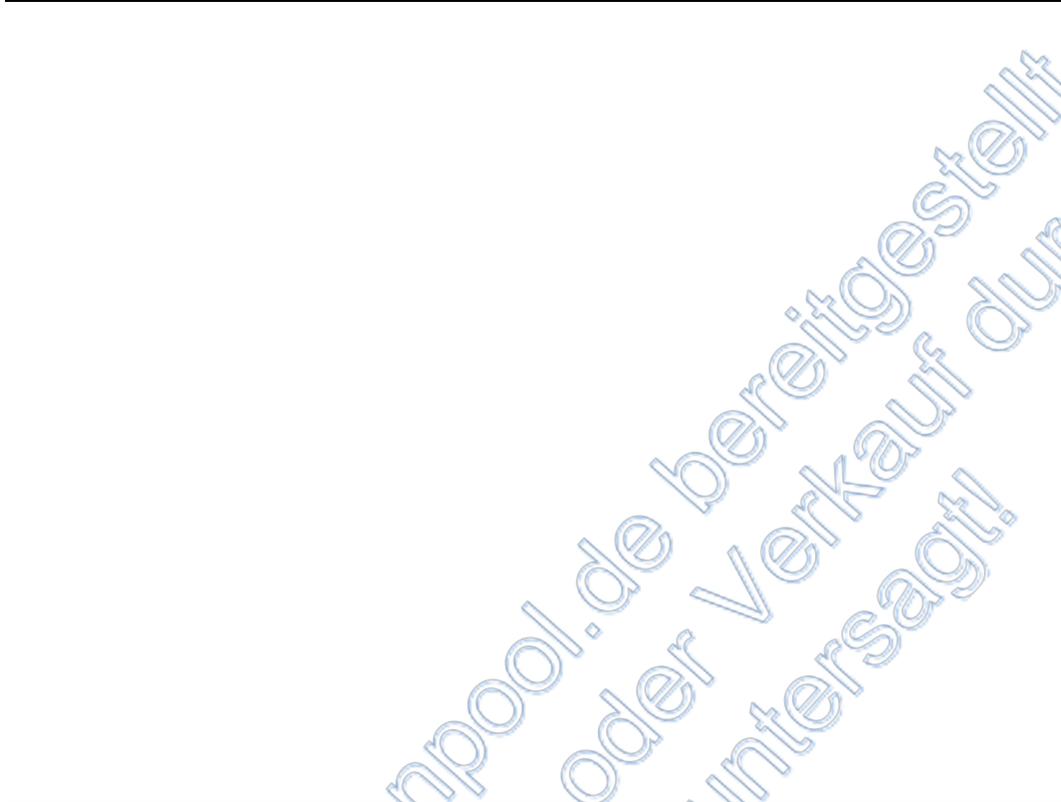
Gebäudeteile und Nebengebäude, die vom Markt als werterhöhend angesehen werden, werden pauschale Zeitwerte wie folgt angesetzt. Die Ansätze erfolgen nach grob überschlägiger Kostenschätzung auf Basis einschlägiger Literatur im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zeitwert:

- Für den vorhandenen Balkon, den Wintergarten sowie die Außentreppe wird ein pauschaler Zeitwertansatz in Höhe von 5.000 € berücksichtigt. Der Betrag orientiert sich an der üblichen Größenordnung vergleichbarer Ausstattungsmerkmale in mittlerem Unterhaltungszustand.
- Für die vorhandenen Nebengebäude (Garage, Werkstatt, Gartenhaus, Unterstand) erfolgt aufgrund der unvollständigen Dokumentation hinsichtlich Genehmigungslage, Baualter und baulichem Zustand ein vorsichtig bewerteter Pauschalansatz in Höhe von 10.000 €. Dieser Betrag stellt einen Abschlag gegenüber einem vollwertigen Zeitwertansatz dar und berücksichtigt die bestehende Unsicherheitslage.

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:



Das Schaubild zeigt, dass der Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rund 550.000 € bei ca. 1,17 liegt.

In Bad Säckingen - Rippolingen wird der Sachwertfaktor lagebedingt (siehe Pkt. 3.1.1) niedriger eingeschätzt als in Lörrach. Des Weiteren ist jedoch anzumerken, dass seit dem 4. Quartal 2022 wieder steigende Immobilienpreise auf dem Immobilienmarkt (siehe Pkt. 3.1.2) zu beobachten sind, weshalb insgesamt ein Sachwertfaktor von **1,1** 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

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

Belastungen gemeint. Auch Wertabschläge für Instandhaltungsrückstände werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der ImmoWertV sind nicht zu berücksichtigen.

6.4.11 Sachwertberechnung

Zeitwertermittlung Einfamilienhaus Typ 1.03		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ² BGF		813,00
Baupreisindex Wohngebäude Q III/2024	184,0	1.495,92
Indexierter Kostenkennwert		1.495,92
Bruttogrundfläche in m ²	302,00	
Herstellungskosten		451.767,84
Regionalfaktor gem. Vorgabe GAA	1,30	587.298,19
zzgl. Außenanlagen	5,00%	29.364,91
Herstellungskosten Wohngebäude inkl. Außenanlagen		616.663,10
abzgl. Alterswertminderung	53,80%	331.764,75
Zeitwert Wohngebäude		284.898,35
zzgl. besondere Bauteile, Einrichtungen und Nebengebäude zum Zeitwert (pauschal)		15.000,00
zzgl. Bodenwert Flurstück 159/3		230.670,00
Vorläufiger Verfahrenswert		530.568,35
Sachwertfaktor = marktangepasster vort. Verfahrenswert	1,10	583.625,19
Summe boG		0,00
Verfahrenswert		583.625,19
Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		580.000,00

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: Ein Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs 2 BGB darstellt, ist für Bad Säckingen 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 1,95 %. 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
Hauptwohnung Wohnhaus	125 m ²	10,00 €/m ²	1.250 €	
Einliegerwohnung	54 m ²	10,00 €/m ²	540 €	
Monatlicher Rohertrag			1.790 €	
Jahresrohertrag				21.480,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.				
Instandhaltungskosten		13,80 €/m ²		2.470 €
Mietausfallwagnis		2,0 %		430 €
Verwaltungskosten		pauschal		751 €
Summe Bewirtschaftungskosten				- 3.651 €
entspricht ca.		17,0 %		
Jahresreinertrag				17.829,20 €
Bodenwert Flurstück 159/3		230.670 €		
Liegenschaftszinssatz		1,95 %		
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag				- 4.498 €
Gebäudereinertrag				13.331,14 €
Restnutzungsdauer		37 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		1,95 %		
Barwertfaktor		26,18		
Gebäudeertragswert				349.009 €
zuzüglich Bodenwert Flurstück 159/3				230.670 €
Vorläufiger Verfahrenswert				579.679,00 €
Summe boG				0 €
Verfahrenswert (Ertragswert)				579.679 €
Verfahrenswert (Ertragswert) gerundet				580.000 €
Plausibilitätskontrolle				
jeweils bezogen auf den vorläufigen Ertragswert				
Rohertragsvervielfältiger		27,0		
Bruttoanfangsrendite		3,7 %		
Ertragswert/m ² Wohnfläche		3.238 €/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 3.279 €/m², und die Vergleichsmiete liegt bei 9,65 €/m² Wohnfläche bei einer angegebenen Spanne von 8,25 €/m² bis 11,64 €/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. 3.254 €/m² Wohnfläche als plausibel.

Sprengnetter GmbH Vergleichsdatenbank, Abfrage: 05.06.2025

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

8 Verkehrswertableitung

Ergebnisse: Die Wertermittlungsverfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

Flurstück 159/3 – Eduard-Mange-Weg 33

Sachwert: rd. 580.000 €

Ertragswert: rd. 580.000 €

Flurstück 159/4 – Verkehrsfläche (1/3 Miteigentumsanteil)

Bodenwert: rd. 1.500 €

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, Eduard-Mange-Weg 33, 79713 Bad-Säckingen (Rippolingen) und der Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Flurstück 159/4, zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag, dem 21. Dezember 2024 bewertet mit gerundet

580.000 €

(in Worten: fünfhundertachtzigtausend Euro)

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Das Grundstück wurde von mir am 21. Dezember 2024 persönlich besichtigt.

Freiburg, den 05.06.2025

Alexander Weber (M. Sc.)

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

