

Kein Original!
Gutachten!

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

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

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

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

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2
Im Tannwald 8
79736 Rickenbach
Ortsteil Hütten

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
GS.-Nr.: 3 K 50/25

Zweck: Ermittlung des Verkehrswerts

Wertermittlungstichtag: 04. Februar 2026

Ortsbesichtigung: 04. Februar 2026

**Teilnehmer an der
Ortsbesichtigung:** Karin Ebner

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 40 Seiten mit 12 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis	3
2. Auftragssituation und Problemstellung	6
3. Bestand und Eigentumsverhältnisse	8
4. Lagebeschreibung.....	10
4.1. Lage des Ortes	10
4.2. Lage des Objekts im Ort.....	10
5. Grundstücksbeschreibung	11
6. Bebauung	12
7. Baubeschreibung und Mängel.....	14
8. Flächen	18
9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer.....	19
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
11. Bewertung	22
11.1. Bodenwert	22
11.2. Sachwert.....	23
11.3. Ertragswert	25
11.4. Vergleichswert.....	27
12. Verkehrswert	28
13. Schlussbemerkungen	28

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis

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

Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

Wertermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV)

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

Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

Ertragswertverfahren (§ 27-34 ImmoWertV)

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

Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

Brutto-Grund-Fläche, BGF

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

Grundlagenverzeichnis:

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

Bezeichnung	Quelle
Grundbuchauszug	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Lageplan	Staatliches Vermessungsamt
Bau- und Grundrisszeichnungen	Gemeinde Rickenbach, Teilunterlagen, z.T. veraltet, Amtsgericht Villingen-Schwenningen
Flächenberechnungen	Gemeinde Rickenbach, Teilunterlagen, z.T. veraltet, Amtsgericht Villingen-Schwenningen
Bodenrichtwerte	Gemeinsamer Gutachterausschuss Kreis Waldshut West
Liegenschaftszinssatz	Literatur
Baurechtliche Situation	Gemeinde Rickenbach
Baulasten	Baulastenverzeichnis der Gemeinde Rickenbach
WEG-Verwaltung	Herr
Teilungserklärung	Amtsgericht Villingen-Schwenningen
WEG-Situation	WEG-Verwaltung
Energieausweis	Wurde nicht vorgelegt
Index	Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk - Wohngebäude – des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

Standard-Literaturverzeichnis:

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

2. Auftragssituation und Problemstellung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Wohnhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten.

Das Gebäude wurde ca. 1965 in Massiv- und Holzständerbauweise, ursprünglich als Wohnhaus mit insgesamt vier Wohnungen im hangseitig freiliegenden EG und im OG sowie nicht ausgebautem DG erstellt.

Die gesamte Anlage wurde 1982 nach §8 des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt. Der genaue Zeitpunkt des Ausbaus des DGs mit zwei weiteren Wohnungen und leichter Grundrissveränderungen ist nicht bekannt, wird aber daher vor 1982 angenommen.

Weitere Sanierungen/Modernisierungen wurden nach vorliegenden Informationen u.a. 2000, 2007 und 2020 vorgenommen. Es wird ein gewichtetes Baujahr angesetzt.

Die baulichen Anlagen machen von außen und in den besichtigten Gemeinschaftsflächen mehrfach noch einen dem ursprünglichen Baujahr entsprechenden Eindruck. So wurde in Teilbereichen Modernisierungs-, Renovierungs- und Reparaturbedarf festgestellt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 liegt im Ostteil des EGs und verfügt über zwei Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum und Südterrasse. Durch die leichte Hanglage liegen die Fenster zur Nordseite unterirdisch und führen zu Kellerschächten.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine Außentreppe und einen kleinen, gemeinschaftlichen Windfang an der Ostseite im EG.

Die zu bewertende Wohnung weist Pflegebedarf sowie teilweise Modernisierungs-/Renovierungsbedarf auf.

Der ebenfalls im EG liegende Heizraum kann nur über diese Wohnung erreicht werden.

Soweit nicht anders erwähnt werden Zustand und Ausstattung über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Nach Auskunft von Herrn _____ ist er Eigentümer aller Wohnungen im Haus und selbst Verwalter. Es erfolgen keine Hausgeldvorauszahlungen und Rücklagenbildung.

Jeder Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz mit selber Nummerierung zugeordnet.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung auf Dauer vermietet. Die Ortsbesichtigung wurde mit dem Eigentümer und dem Mieter durchgeführt.

Dieses Gutachten wird zeitgleich mit Gutachten über drei weitere Wohnungen im Haus erstellt. Die Wohnungen sind alle auf Dauer vermietet.

Der Eigentümer hat keine genauen Angaben zu der Miete der einzelnen Wohnungen gemacht, sondern lediglich mitgeteilt, dass er für alle vier Wohnungen zusammen im Monat rund € 2.000,- erhalte, also „im Schnitt“ € 500,- pro Wohnung, wobei Nebenkosten pauschal enthalten seien.

Es wird daher hilfsweise eine Kaltmietensumme ermittelt und diese entsprechend der jeweiligen Wohnungseigenschaften auf die Wohnungen verteilt.

Die Ableitung des Verkehrswerts wird vom Ergebnis der Ertragswertberechnung vorgenommen, da das Objekt am Markt unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden würde. Hierbei steht für den Erwerber die Erzielung von Mieteinkünften im Vordergrund. Eine Sachwertbetrachtung wird, soweit möglich, unterstützend vorgenommen und erfolgt rein informativ.

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

3. Bestand und Eigentumsverhältnisse gem. Grundbuch von Hütten Nr. 169

Das Grundbuch von Rickenbach wird beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen geführt. Der Grundbuchstand wurde anhand der Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges, ausgefertigt am 14.08.2025 vom Amtsgericht Villingen-Schwenningen, festgestellt. Darin sind folgende Eintragungen aufgeführt:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Karte	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1		159/1/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
		241.34	277/5	Im Tannwald 8 Gebäude- und Freifläche	1.302 m²
			verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Erdgeschoss links).		
			Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 2.		
			Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 168 bis Nr. 173).		
			Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.		
			Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters.		
			Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung a) durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiter veräußern, b) durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.		
			Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 27.04.1982 und 26.05.1982 Bezug genommen.		
			Aus Grundbuch Nr. 52 hierher übertragen. Eingetragen am 13.07.1982		

Abteilung I

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1 – 6	gelöscht		
7	geb. am	1	Aufgelassen am 21.08.2019. Eingetragen am 25.11.2019.

Abteilung II

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1-3		gelöscht
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 07.08.2025 (3 K 50/25). Eingetragen (VSW037/740/2025) am 14.08.2025.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

Baulastenverzeichnis von Rickenbach: keine Eintragungen

4. Lagebeschreibung

4.1. Lage des Ortes

Die Gemeinde Rickenbach mit den Ortsteilen Altenschwand, Bergalingen, Hütten, Hottingen, Rickenbach und Willaringen liegt im südwestlichen Bereich des Landkreises Waldshut. Rickenbach ist staatlich anerkannter Luftkurort und liegt im Hotzenwald auf einer Höhenlage von ca. 700 bis 1.000 m. Die Gemeinde hat insgesamt rd. 3.900 Einwohner, davon entfallen auf den Ortsteil Willaringen rd. 430.

Rickenbach bietet alle nötigen Infrastruktureinrichtungen einer ländlichen Gemeinde. Filialen von Banken und Post, öffentliche Verwaltung, Einkaufszentren, ärztliche Versorgung, Grundschule, Gemeinschaftsschule (Standort hauptsächlich in der Gemeinde Herrisried), Gastronomie, Segelflugplatz sind vorhanden. Es werden umfangreiche Freizeit und Kulturprogramme angeboten. Rickenbach ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Rickenbach liegt in ca. 25 km Entfernung zur großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen und 12 km zu Bad Säckingen. Lörrach liegt in ca. 35 km und Freiburg in ca. 70 km Entfernung. Durch die räumliche Nähe zur Schweiz, dem Bodensee, dem Elsass und dem Schwarzwald sind alle wichtigen Naherholungsgebiete schnell zu erreichen.

Der Ortsteil Hütten liegt ca. 3 km nordwestlich des Hauptortes Rickenbach

4.2. Lage des Objekts im Ort

Der Ortsteil Hütten ist geprägt durch überwiegend Wohnbebauung, Landwirtschafts- und Handwerksbetriebe.

Die Straße Im Tannwald liegt am nördlichen Ortsrand von Hütten. Sie wird erreicht von der Straße Rüttehof (Hauptdurchgangsstraße), von der sie nach Norden abzweigt, weiter oben parallel zum Südhang nach Osten verläuft, um dann nach einem unbebauten Abschnitt wieder nach Süden abbiegt und in die Straße Roßrückenweg mündet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Teil des west-östlich verlaufenden Abschnitts südlich der Straße in leichter Südhang- und Aussichtslage. Es handelt sich um eine Lage mit mittlerem bis gutem Wohnwert.

Die Entfernung zum Ortszentrum in Rickenbach (Rathaus) beträgt ca. 5 km. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sind in anderen Ortsteil und Nachbargemeinden vorhanden. Ein Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht (nächste Bushaltestelle ca. 200 m).

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksbezeichnung und Größe	Flur-Stück 277/5	1.302 m ²
Tatsächliche Nutzung	1.302 m ² Gebäude- und Freifläche	
Zuschnitt	Rechteckähnliches Mehreck mit überwiegend regelmäßigem Grenzverlauf	
Lage	Südlich an der Straße Im Tannwald Gehweg ist nicht vorhanden Straßenlaternen sind vorhanden	
Ausrichtung	Nord-Süd	
Topografie	Von Nord nach Süd leicht abfallend	
Erschließung	Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom, Telefon	
Bebauungsplan	Rüttehof – Oberer Bühl	
Rechtsverbindlich seit	1972	
Baunutzungsschablone	allgemeines Wohngebiet (WA)	1 Vollgeschoss + DG
	Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 0,8
	Offene Bauweise	35 – 48° Dachneigung
		Garagen 18 – 28° Dachneigung
	Dachgauben zulässig, solange DG-Fläche unter Vollgeschoss bleibt	
Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohnbebauung und nicht störende Kleingewerbebetriebe	

Störende Einflüsse waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Untersuchungen bezüglich Altlasten habe ich nicht unternommen. Es wird von einem lastenfreien Grundstück ausgegangen.

6. Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Wohnhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten.

Das Gebäude wurde ca. 1965 in Massiv- und Holzständerbauweise, ursprünglich als Wohnhaus mit insgesamt vier Wohnungen im hangseitig freiliegenden EG und im OG sowie nicht ausgebautem DG erstellt.

Zwei weitere Wohnungen im DG wurden vermutlich vor 1982 ausgebaut. Weitere Sanierungen/Modernisierungen wurden nach vorliegenden Informationen u.a. 2000, 2007 und 2020 u.a. im Bereich von Dach und Fenstern vorgenommen. Es wird ein gewichtetes Baujahr angesetzt.

Der Haupteingang des Gebäudes befindet sich an der Nordseite im OG. Dort wird über zwei Stufen das Treppenhaus betreten, welches OG und DG erschließt.

Die beiden EG-Wohnung werden jeweils von außen im EG von der Ost- bzw. Westseite über einen kleinen, gemeinschaftlichen Windfang erreicht.

Die baulichen Anlagen machen von außen und in den besichtigten Gemeinschaftsflächen mehrfach noch einen dem ursprünglichen Baujahr entsprechenden Eindruck. So wurde in Teilbereichen Modernisierungs-, Renovierungs- und Reparaturbedarf festgestellt.

Dies betrifft u.a. z.T. überalterte Ausstattungselemente, mutmaßlich asbesthaltige Eternitverschindelung an der Fassade mit deutlichen Schadstellen, defekte Treppengeländer (Innen- und Außentreppen), meist überalterte Eingangs- und Wohnungstüren mit häufig fehlenden oder defekten Beschlägen.

Die Ölzentralheizung stammt noch aus 1964. Obwohl augenscheinlich Teilelemente erneuert wurden, ist mit zeitnahe Modernisierungs-/Austauschbedarf zu rechnen.

Zustand und Ausstattung werden über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 liegt im Ostteil des EGs.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine Außentreppe an der Ostseite. Dort wird ein kleiner, gemeinschaftlicher Windfang betreten, der rechts den Abstellraum einer anderen Wohnung und geradeaus die zu bewertende Wohnung Nr. 2 erschließt.

Die Wohnung wird über eine einfache Zimmertür mit Sichtschutzglasfüllung und ohne Türbeschlag im Flur betreten. Dieser erschließt nach rechts (Nordseite) einen Keller-Abstellraum, das Bad und die Küche. Durch die leichte Hanglage liegen die Fenster dieser Räume unterirdisch und führen zu Kellerschächten.

Nach links (Südseite) erschließt der Flur zuerst das Schlafzimmer und dann das Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus besteht Ausgang auf die durch den oberen Balkon überwiegend überdachte Südterrasse.

Am Ende des Flurs liegt der Heizraum des Gebäudes. Dieser kann nur über die zu bewertende Wohnung betreten werden.
Die zu bewertende Wohnung weist Pflegebedarf, strengen Geruch sowie teilweise Modernisierungs-/Renovierungsbedarf auf.

Die Grundrissgestaltung ist grundsätzlich sinnvoll und der Wohnungsgröße entsprechend. Teilbereiche sind etwas beengt. Die einzige Zugangsmöglichkeit zum Heizraum über die Wohnung ist negativ einzustufen.

Zustand und Ausstattung werden über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Der Zugang zum Dachspitz erfolgt im DG-Treppenhaus über eine Luke. Diese konnte allerdings auf Grund der Möblierung des Treppenhauses nicht geöffnet werden, so dass der Dachspitz nicht besichtigt werden konnte.

Die Außenanlagen bestehen in weiten Teilen aus Wiesen-/Rasenfläche. An der Nordseite des Grundstücks sind die gepflasterten Stellplätze angelegt, die nach Süden mit einer höheren Lebendhecke abgegrenzt sind und für die Sondernutzungsrechte an die einzelnen Wohnungen vergeben sind.
Von der Ostseite des Grundstücks verläuft eine geteerte Abfahrt bis zum geteerten, nördlichen Hausvorplatz auf OG-Niveau. An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine mit Rasengittersteinen befestigte Abfahrt dorthin. Östlich des Gebäudes führt eine Außentreppe auf EG-Niveau, an der Westseite ein mit Einzelplatten befestigte Hangweg. Z.T. sind Platten-Zuwegungen, Zierbepflanzung und Stützmauerchen vorhanden, sowie an der Südgrenze dichter Buschbestand.

Für nicht besichtigte Bauteile wird Mangelfreiheit unterstellt.

Es erfolgt keine Bewertung von nicht fest mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Einrichtungsgegenständen.

7. Baubeschreibung und Mängel

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

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Fundament	Streifenfundament	
Umfassungswände	EG Beton, Mauerwerk, OG, DG Holzfachwerk	
Innenwände	Holzfachwerk	
Geschossdecken	Holzbalken	
Kellerdecke bzw. hier Decke über EG	Umo-Decke (Kochdecke)	
Treppen	OG-DG: Holztreppe mit Holzstufen und Holz-Stabgeländer DG-Dachspitz: Auszugstreppe (konnte nicht besichtigt werden) OG-Niveau-EG: Östliche Außentreppe mit Betonstufen und Metallgeländer	Geländerstäbe fehlen im unteren Bereich Metallgeländer nur noch an einem Punkt fixiert
Fenster	ETW 2 Kunststofffenster, zur Nordseite (jeweils Kellerschacht) Sichtschutzglas, lt. Eigentümer ca. 15 Jahre alt, zur Südseite Fenster aus 2020, Rollläden	

Fußböden	ETW 2 Fliesen (älter), Laminat, Holzdielen	Pflegebedarf, ggf. Modernisierungsbe- darf
Sanitärinstallationen	ETW 2 Bad mit Stand-WC, Auf- putzspülkasten, Dusche, Waschbecken, Waschma- schinenanschluss	Pflegebedarf, ggf. Modernisierungsbe- darf
Elektroinstallationen	dem Baujahr/gewichteten Baujahr bzw. Einbringungs- jahr und Nutzungszweck entsprechende Ausstat- tung,	in Allgemeinberei- chen z.T. noch ältere Installationen
Wandbehandlung	ETW 2 Raufaser, Strukturtapete, z.T. Holz, z.T. Fliesen in Bad (älter) und Küche (neuer)	im Wohnzimmer eine noch nicht renovierte, ehemalige Schad- stelle
Decken	ETW 2 Raufaser, Strukturtapete, z.T. Holz	
Türen und Zargen	ETW 2 Wohnungseingangstür ein- fache Holztür mit Sicht- schutzglas, Holztüren/-zargen, gestri- chen/beschichtet, z.T. Sichtschutzglasfüllung	Wohnungseingangs- tür ohne Beschlag z.T. Renovierungs-An- strichsbedarf
Heiztechnische Anlage	Ölzentralheizung (1964) mit Warmwasseraufbereitung, evtl. Teile erneuert, lt. Baubeschreibung Öltank unterirdisch vor Heizraum	Anzunehmender Mo- dernisierungs-/Aus- tauschbedarf

Außenansicht	EG (soweit freiliegend): verputzt, gestrichen OG, DG: Eternitplatten (verm. aus Baujahr)	z.T. Anstrichsbedarf Verdacht auf Asbest- belastung, vor Be- handlung oder Entfer- nung wird Untersu- chung angeraten, an der Nordseite z.T. massive Schadstellen
Dachkonstruktion	Holzdach, Satteldach ohne Dachaufbauten, lt. Hr. vor ca. 15 Jahren neu gemacht mit Aufdachdämmung	
Dacheindeckung	Betonziegel. Z.T. Schnee- fanghaken	Teilweise Vermoosun- gen
Dachrinnen und Fall- rohre	Blech	
Sonstiges	ETW 2 Kleiner Abstellkeller in der Wohnung, Südterrasse vor der Woh- nung, Betonplattenbelag Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 2	Heizraum nur über Wohnung 2 erreich- bar

Außenanlagen	An der Nordseite gepflasterte Stellplätze (ein Stellplatz für jede Wohnung) mit südlicher Lebendhecke, östliche Haus-Zufahrt geteert, westliche Haus-Zufahrt mit Rasengittersteinen, nördlicher Hausvorplatz geteert, Umwegung mit einzelnen Waschbetonplatten teilweise Busch-/Baum-/Zierbepflanzung, ansonsten Rasenflächen	z.T. eingewachsen z.T. deutliche Absackungen z.T. Pflegebedarf
--------------	---	---

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Es wird von einer dem Baujahr bzw. dem gewichteten Baujahr entsprechenden Energetik ausgegangen, was in Teilbereichen energetischen Sanierungsbedarf impliziert.

Untersuchungen bezüglich des Vorhandenseins kontaminierter Baustoffe habe ich nicht unternommen. Anzeichen für Hausschwammbefall waren soweit einsehbar augenscheinlich nicht festzustellen. Es wird von einer lastenfreien Bebauung ausgegangen. In Bezug auf die Eternitplattenverkleidung kann auf Grund der mutmaßlichen Einbringungs- bzw. Erwerbszeiten eine Asbestbelastung nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Behandlung oder Entfernung wird eine Untersuchung angeraten.

8. Flächen

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

MFH			
<i>Maße/Flächen aus Unterlagen Bauakte</i>			
Grundrissebene	Länge	Breite	BGF
EG	8,03	15,46	124,14 m²
OG	8,07	15,54	125,41 m²
DG	8,07	15,54	125,41 m²
Summe BGF MFH			374,96 m²

Wohnfläche			
<i>Maße/Flächen aus Anlagen Teilungserklärung</i>			
ETW 2, EG			
Wohnen	4,22	3,72	15,70 m ²
Schlafen	3,00	3,72	11,16 m ²
Flur	5,16	1,20	6,19 m ²
Küche	2,00	2,15	4,30 m ²
Bad	1,92	2,15	4,13 m ²
Terrasse 25% ca.	7,60	1,50	2,85 m ²
Summe			44,33 m ²
./. 3% Putz			-1,33 m ²
Wohnfläche ETW 2, EG			43,00 m²

Abstellraum ETW 2, EG	0,88	2,15	1,89 m²
------------------------------	------	------	---------------------------

9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer

Das Gebäude lässt sich nicht eindeutig nach dem Gebäudekatalog NHK 2010 charakterisieren. Die Einstufung erfolgt daher in Anlehnung an den Gebäudekatalog NHK 2010 Typ 4.1 Mehrfamilienhaus mit bis zu sechs Einheiten.

NHK Typ 4.1	Standardstufe			Wägungs- anteil	Standardstufe des Objekts
	3	4	5		
Außenwände	0,8			23	0,55
Dächer	0,5	0,5		15	0,53
Außentüren und Fenster	1			11	0,33
Innenwände und Türen	1			11	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	1			11	0,33
Fußböden	1			5	0,15
Sanitäreinrichtungen	1			9	0,27
Heizung	0,8			9	0,22
Sonstige technische Ausstattung	1			6	0,18
					2,88

Kostenkennwerte für Gebäudeart	Standardstufe		
	3	4	5
NHK Typ 4.1	825 €/m²	985 €/m²	1.190 €/m²
	BGF	BGF	BGF

Außenwände	152 €/m² BGF
Dächer	136 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	91 €/m² BGF
Innenwände und Türen	91 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	91 €/m² BGF
Fußböden	41 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	74 €/m² BGF
Heizung	59 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	50 €/m² BGF
Kostenkennwert (gewogen)	784 €/m² BGF

Das ursprüngliche Baujahr des Bewertungsobjekts (Haupthaus, Baujahr des Anbaus ist nicht bekannt) ist 1961.

Gemäß der ImmoWertV ist für Objekte dieser Art eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen.

In vielen Bereichen entspricht der Ausstattungsstandard noch dem ursprünglichen Baujahr. Modernisierungen wurden nach den vorliegenden Informationen und offensichtlich in mehreren Bereichen vorgenommen, was zu folgender Modernisierungseinstufung führt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung der Bäder	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe	20	7

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der üblichen Gesamtnutzungsdauer und des Modernisierungsgrades empfiehlt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

ursprüngliches Baujahr	1965
Wertermittlungsjahr	2025
ursprüngliches Gebäudealter	61
Standardstufe	2,88
übliche Gesamtnutzungsdauer	80
übliche RND	19
Modernisierungsgrad	7
modifizierte Restnutzungsdauer	34
fiktives Baujahr	1980

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bei dem Bewertungsobjekt liegen keine gesondert zu bewertenden Merkmale vor, bzw. sie sind an anderer Stelle berücksichtigt.

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

11. Bewertung

11.1. Bodenwert

Die Bodenrichtwerte für Hütten wurden vom gemeinsamen Gutachterausschuss Kreis Waldshut West mit € 72,- /m² im Bereich des Bewertungsobjekts ermittelt. In diesem Preis sind die Kosten der Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) enthalten. Die Werte wurden zum 01.01.2025 ermittelt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Grenzen eines rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplans und ist als allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Grundstückgröße und Bebauung bewegen sich im Rahmen der Umgebung. Auf Grund des Fehlens weiterer wertbeeinflussender Faktoren wird der Bodenrichtwert der Berechnung des Bodenwerts zu Grunde gelegt.

Der Grundstückswert berechnet sich demnach wie folgt:

Flurstück	Größe	BRW	Bodenwert
277/5	1.302 m ²	72,00 €	93.744,00 €
Bodenwert			93.744,00 €

Berechnung des anteiligen Bodenwerts

Bezeichnung	MEA	Teiler	anteiliger Bodenwert
ETW 2	159	1000	14.905,30 €

11.2. Sachwert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich als Eigentumswohnung nicht um ein typisches Sachwertobjekt. Diese Sachwertbetrachtung wird daher lediglich informativ vorgenommen.

Der Sachwert wird überschlägig für die gesamte Bebauung berechnet und anteilig zugeordnet. Für das Bewertungsobjekt werden nur es betreffende Zu- und Abschläge vorgenommen. Außerdem wird ein Korrekturfaktor angewendet, der berücksichtigt, dass es sich eben um eine Eigentumswohnung handelt, die Gemeinschaftseigentum und -flächen mit anderen Parteien teilt, was sich sowohl auf die Entscheidungsgewalt als auch auf die Privatsphäre auswirkt.

Die Berechnung des Sachwerts der baulichen Anlage erfolgt in Anlehnung an die Ausstattungsqualifizierung (Punkt 9). Hierbei sind die Baunebenkosten in den NHK 2010 in normalem Ausmaß beinhaltet. Die Alterswertminderung erfolgt linear.

Marktanpassung/Sachwertfaktoren:

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

Seit ca. Mitte 2022 war ein deutlicher Preistrückgang auf dem in den Vorjahren deutlich gestiegenen Markt festzustellen. Die Zahl potenzieller Nachfrager ist spürbar gesunken. Momentan ist eine leichte Erholung eingeleitet, die in Teilbereichen auch wieder zu moderaten Preissteigerungen führt, was sich hauptsächlich auf 1-2-Familienhäuser und Eigentumswohnungen bezieht, besonders, wenn sich die Angebote in niedrigem bis moderatem Preisniveau bewegen.

Unter Berücksichtigung der Lage der Bebauung, des teil-modernisierten/-sanierten Zustands, des Alters und der Marktlage halte ich einen Zuschlag in Höhe von 8% auf den Sachwert für die Gesamtbebauung in der Summe für marktkonform.

Die hier zu bewertende Wohnung als einzelnes „Sachwert“-Objekt betrachtet, verdient diesen Zuschlag auf Grund ihrer Charakteristik (Alter, Modernisierungsgrad, Ausstattungsstandard, Pflegezustand, nördliche Souterrainlage, Durchgangswohnung für Heizraum) nicht, so dass er bei der Einzelberechnung abgezogen wird.

Sachwertbetrachtung

NHK Typ	4.1
Wertermittlungsjahr	2026
ursprüngliches Baujahr	1965
fiktives Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
modifizierte Restnutzungsdauer	34

Kostenkennwert (gewogen)	784,20 €
Korrekturfaktoren für Kostenkennwert	0%
= angepasste NHK	784,20 €
x Index 2010 = 100	188,00%
= NHK zum WE-Stichtag	1.474,30 €

x BGF	374,96 m²
Herstellungskosten der baulichen Anlage	552.803,53 €
+ Außenanlagen, pauschal	5% 27.640,18 €
Zwischensumme	580.443,71 €
+ Baunebenkosten	0% 0,00 €
Gesamtherstellungskosten	580.443,71 €
Alterswertminderung linear	58% -333.755,13 €
Sachwert der baulichen Anlagen	246.688,58 €
+ Bodenwert	93.744,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	340.432,58 €
+/- Marktanpassung	8% 27.234,61 €
Marktangepasster Sachwert	367.667,19 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
Summe gemeinschaftlich	367.667,19 €
davon 159/1000 anteilig ETW 2	58.459,08 €
Korrekturfaktor ETW	-8,6% -5.027,48 €
vorläufiger Sachwert ETW 2	53.431,60 €
Korrekturfaktor Marktanpassung für Lage, Ausstattung etc.	-8% -4.274,53 €
Überschlägiger Sachwert ETW 2	49.157,07 €

11.3. Ertragswert

Die Positionen für Mietausfallwagnis, Instandhaltung und Verwaltung sind der II. Berechnungsverordnung, bzw. der Betriebskostenverordnung entnommen und ggf. an die Marktverhältnisse angepasst. Das Mietausfallwagnis wird mit einer „im-Hundert-Rechnung“ berechnet. Nebenkosten, die gemäß II. Berechnungsverordnung/Betriebskostenverordnung auf die Mieter umlagefähig sind, bleiben unberücksichtigt.

Vom Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes erfolgt aufgrund der Erfahrung, dass Objekte der vorliegenden Art in der Region mit durchschnittlich 3,5% verzinst werden.

Dieses Gutachten wird zeitgleich mit Gutachten über drei weitere Wohnungen des Eigentümers im Haus erstellt. Die Wohnungen sind alle auf Dauer vermietet.

Der Eigentümer hat keine genauen Angaben zu der Miete der einzelnen Wohnungen gemacht, sondern lediglich mitgeteilt, dass er für alle vier Wohnungen zusammen im Monat rund € 2.000,- erhalte, also „im Schnitt“ € 500,- pro Wohnung, wobei Nebenkosten pauschal enthalten seien.

Es wird daher hilfsweise eine Kaltmietensumme ermittelt und diese entsprechend der jeweiligen Wohnungseigenschaften auf die Wohnungen verteilt. Die Angaben sind dementsprechend unverbindlich.

Ein allseits anerkannter Mietspiegel liegt für Rickenbach nicht vor.

Erträge			
	Größe	Mietpreis/m²	Miete/p.a.
ETW 2, EG	43,00	6,00 €	3.096,00 €
Rohertrag			3.096,00 €
Bewirtschaftungskosten			Kosten p.a.
Instandhaltung			
Wohnfläche ETW 2, EG	43,00	14,00 €	602,00 €
Objektverwaltung			359,00 €
Mietausfallwagnis 2%			60,71 €
Bodenwertverzinsung	3,50%	14.905,30 €	521,69 €
Gesamtkosten			1.543,40 €
Reinertrag			1.552,60 €
Wertermittlungsjahr	2026		
fiktives Baujahr	1980		
Gesamtnutzungsdauer	80		
modifizierte Restnutzungsdauer	34		
Liegenschaftszinssatz	3,50%		
Vervielfältiger	19,70		
Wert der baulichen Anlage			30.586,22 €
Bodenwert			14.905,30 €
vorläufiger Ertragswert			45.491,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0,00 €
Ertragswert			45.491,52 €

11.4. Vergleichswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundsätzlich um ein Vergleichs-
wertobjekt. Allerdings konnten nicht genügend aussagekräftige Vergleichs-
werte über ausreichend vergleichbare Eigentumswohnungen in Rickenbach
in Erfahrung gebracht werden, so dass keine konkreten Vergleichsobjekte
genannt werden können.

Der Wert je m² Wohnfläche aufgrund der Berechnung des Ertragswerts liegt
bei rd. € 1.060,-.

Erfahrungswerte aus vergleichbaren Regionen unter Berücksichtigung der
Charakteristik der Wohnung (Alter, Lage, Modernisierungsgrad, Ausstattungs-
standard, Pflegezustand, nördliche Souterrainlage, Durchgangswohnung für
Heizraum) stützen diesen Wert.

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

12. Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts wähle ich das Ergebnis der Ertragswertmethode, da das Objekt am Markt eher unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden würde.

Den Verkehrswert schätze ich unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen, der Fakten, der Ausstattung, des derzeitigen Unterhaltungszustandes, der möglichen Nutzung des Gebäudes, der örtlichen Lage und der Lage auf dem Grundstücksmarkt für

ETW Nr. 2
Am Tannwald 8, 79736 Rickenbach, Ortsteil Hütten
zum 02. Februar 2026
auf € 45.000,-
in Worten: Fünfundvierzigtausend EURO

13. Schlussbemerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 04.02.2026 von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

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

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

St. Blasien, 09.03.2026

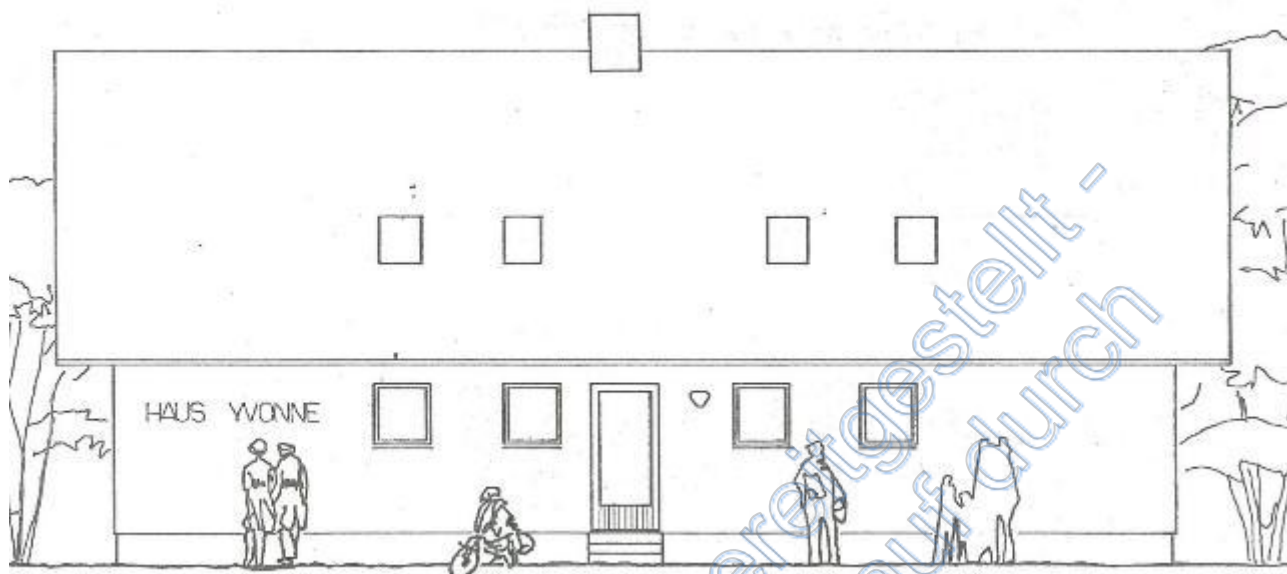
Karin Ebner

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

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

Lage der Stellplätze (Sondernutzungsrechte)

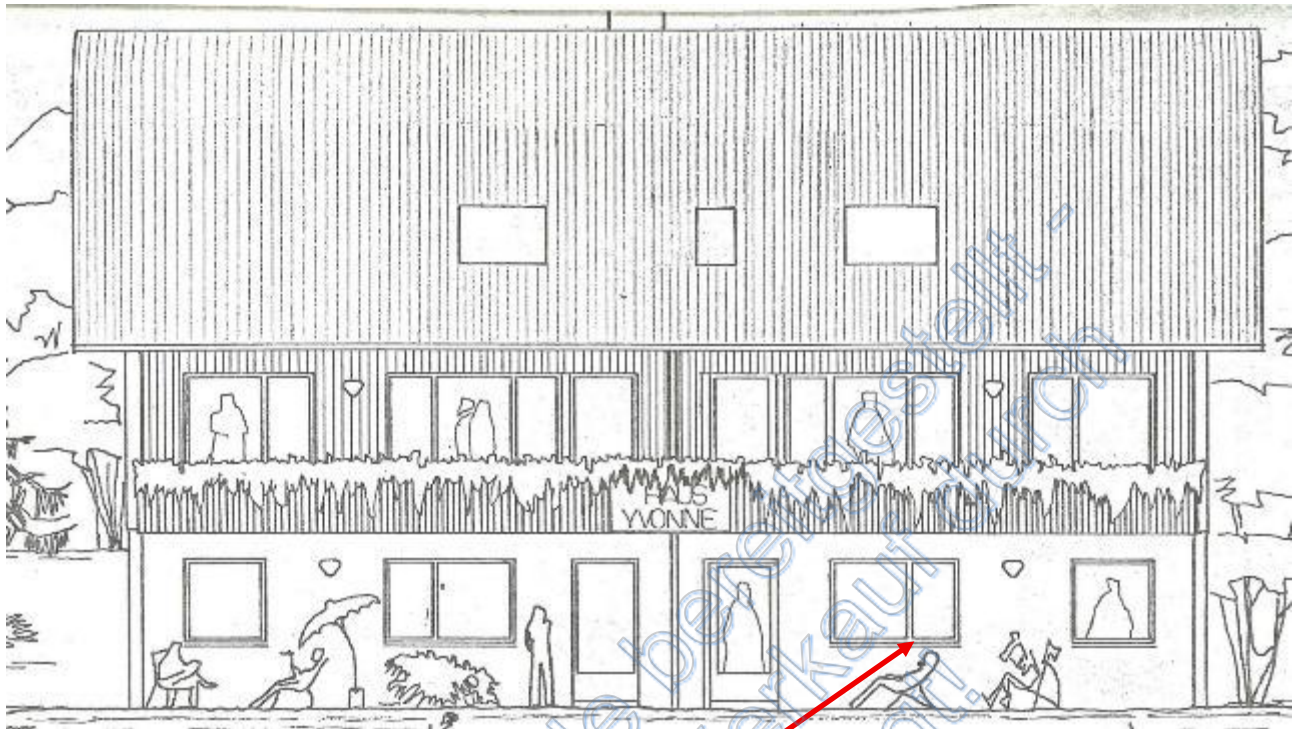
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Nordansicht

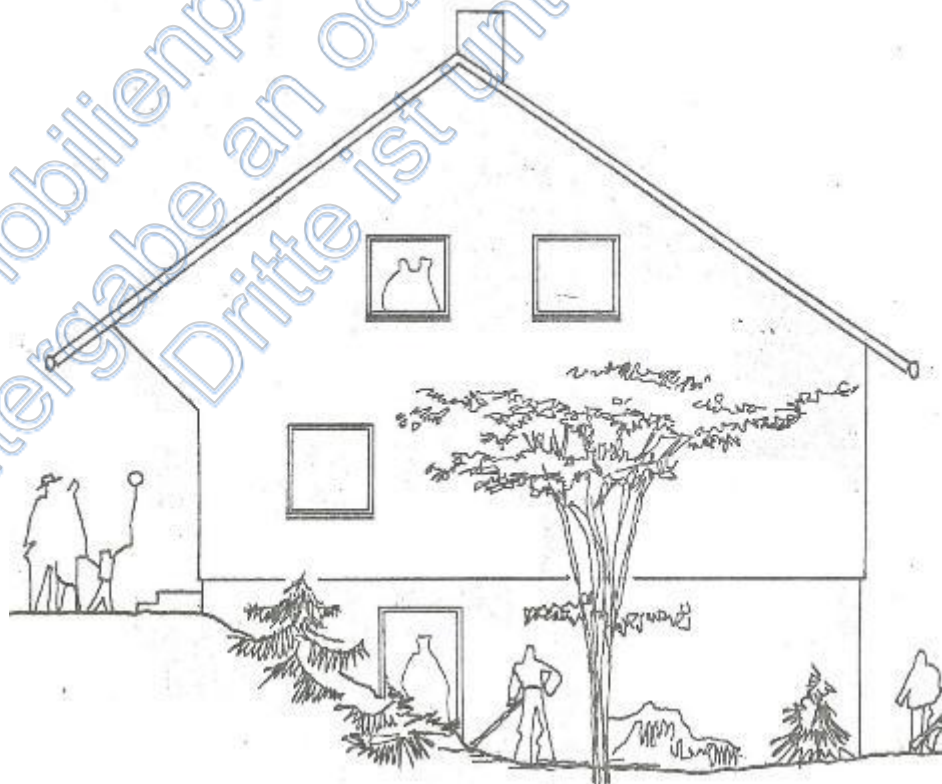


Ostansicht

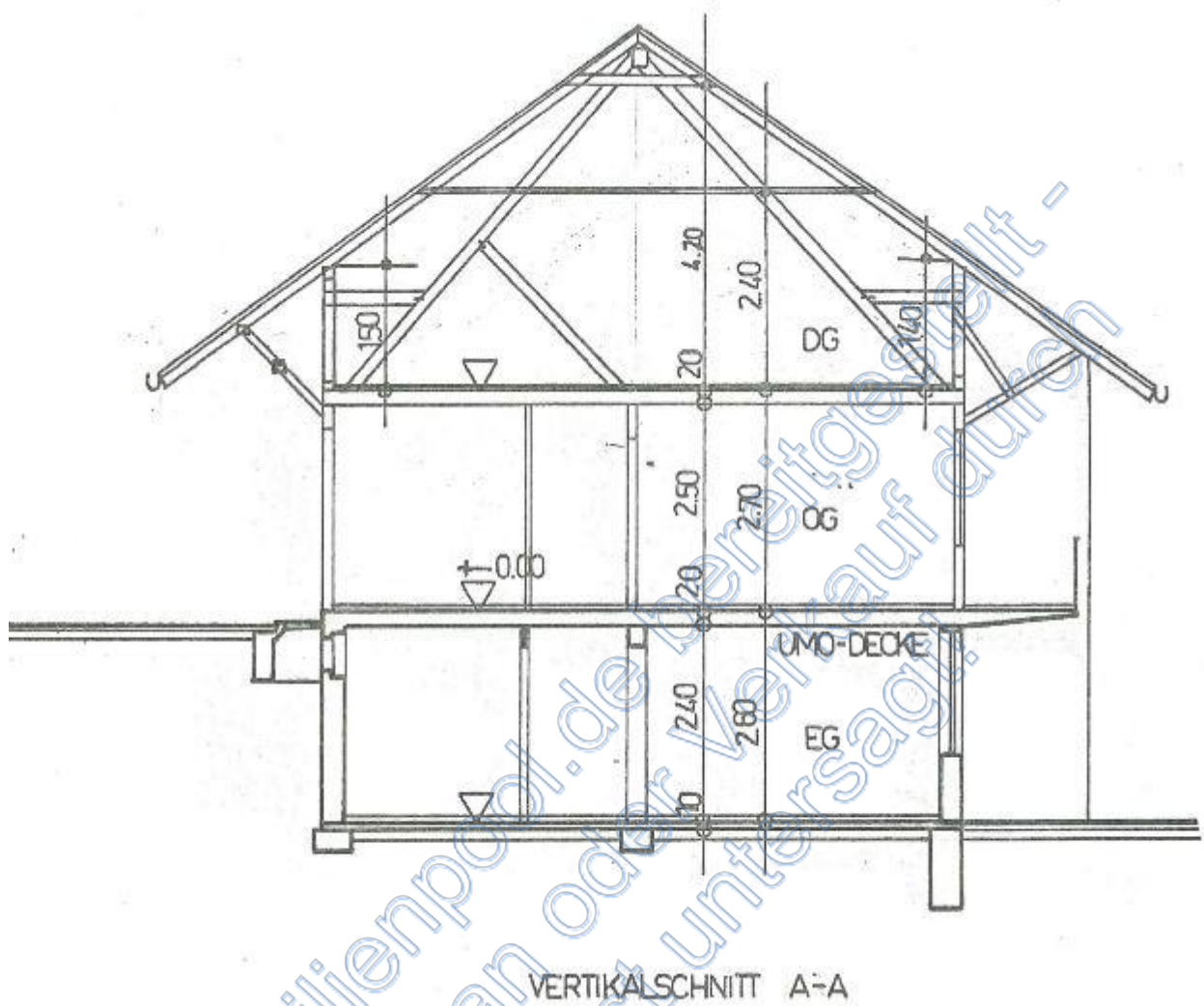


Südansicht

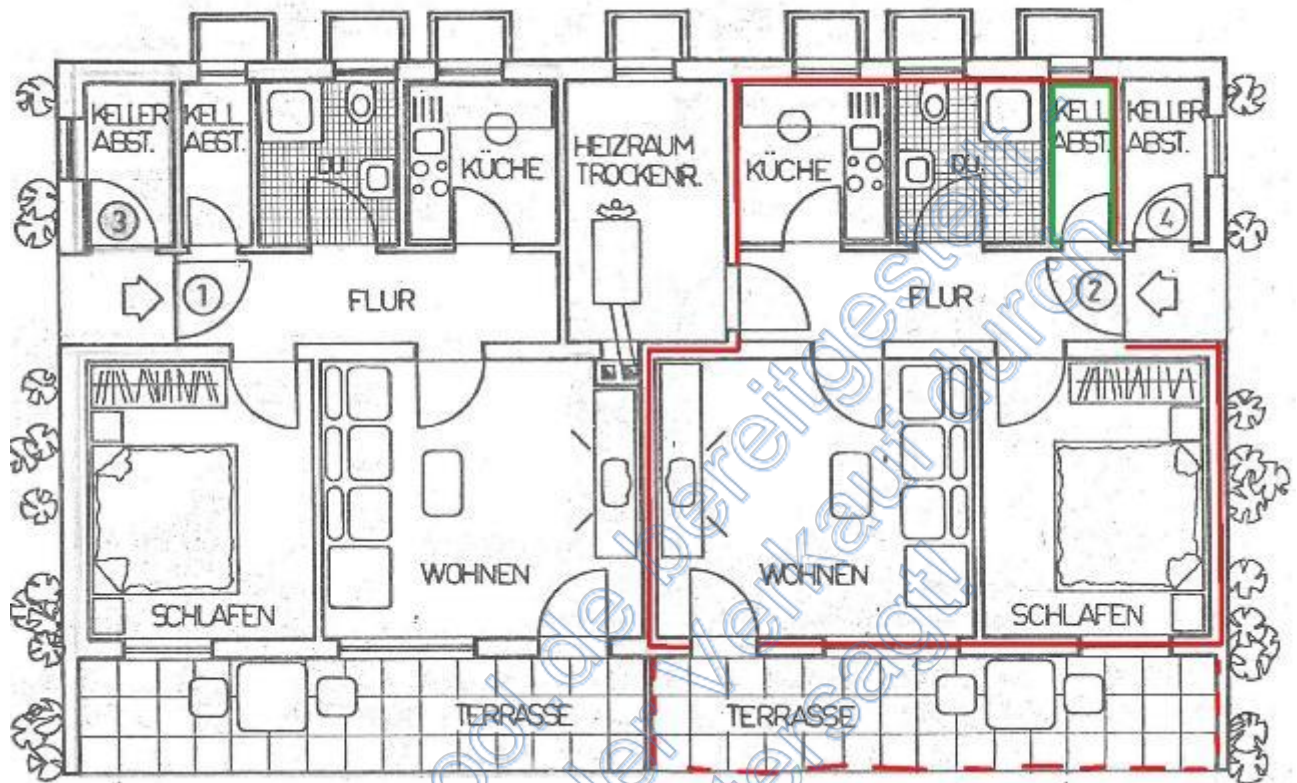
ETW 2



Westansicht



Schnitt





Ansicht Nordost



Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest

östliche Abfahrt



Ansicht Nord

westliche Abfahrt



Ostgiebel



Stellplätze



Terrasse ETW 2



Teilansichten Süd mit Terrassen



Östliche Außentreppe



westlicher Aufgang

Nördlicher Wiesenbereich



Teilansichten ETW 2



Flur



Bad

Küche

Wohnzimmer

Schlafzimmer



Treppenhaus OG



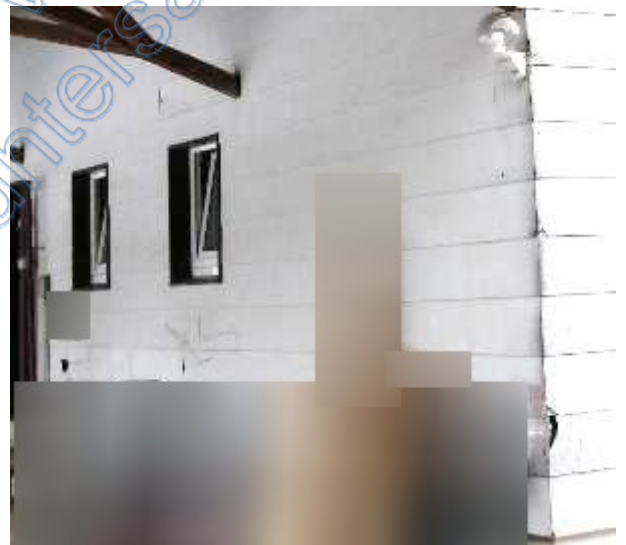
Treppe DG-OG



DG Luke zum Dachspitz



Heizraum



Schadstellen Eternitverkleidung

