

Verwaltungsgemeinschaft Bad Säckingen

Untere Baurechtsbehörde



Baurechtsbehörde Bad Säckingen, Rathausplatz 1, 79713 Bad Säckingen

Dietrich Finanzplanung
Bahnhofstr. 27
79189 Bad Krozingen

Baurechtsbehörde

Aktenzeichen : 64/373-1970

Sachbearbeiter : Frau Müller

Zimmer-Nr. : 205

Telefon : 07761/51-251

E-Mail : tina.mueller@bad-saecking.de

Datum : 09.06.2026

Sprechzeiten:

Mo. - Do: 8.30 - 12.00 Uhr

Freitag: 8.30 - 13.00 Uhr

Dienstag: 14.00 - 16.00 Uhr

Donnerstag: 14.00 - 18.00 Uhr

Auszug aus dem Baulastenzustand der Stadt Bad Säckingen

Auf Ihren Antrag vom 08.06.2026 erhalten Sie folgende schriftliche Auskunft aus dem Baulastenzustand / Altlastenzustand Bad Säckingen:

Grundstück/e Flst.Nr.: **545/6 + 545/7**

Gemarkung: **Säckingen**

Im Baulastenzustand ist **kein Eintrag** für diese/s Grundstück/e **vorhanden**.

Im Altlastenzustand ist **kein Eintrag** für diese/s Grundstück/e **vorhanden**.

Gebührenfestsetzung:

Aufgrund Nr. 2 des Gebührenverzeichnisses der Satzung der Stadt Bad Säckingen über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung) vom 05.12.2022 werden Verwaltungsgebühren in Höhe von **14,00 €** festgesetzt.

Die vorgenannte Gebühr ist innerhalb 2 Wochen an die Stadt Bad Säckingen unter Angabe der **Gebührenverzeichnis-Nr. 5.1222.260234** auf eines der untenstehenden Bankkonten zu überweisen.

Für die Gebührenfestsetzung ergeht folgende

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch kann schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Bad Säckingen, Rathausplatz 1, 79713 Bad Säckingen oder auf elektronischem Weg durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz erhoben werden. Die E-Mail-Adresse lautet: info@bad-saecking.de. Der Widerspruch kann auch durch EGVP-Nachricht an „Stadt Bad Säckingen“ erfolgen.

Baurechtsamt


Tina Müller



Telefon: 07761/51-0

E-Mail: info@bad-saecking.de

Internet: www.bad-saecking.de

Sparkasse Hochrhein

IBAN: DE52 6845 2290 0026 0000 91

BIC: SKHRDE6WXXX

Volksbank eG – Die Gestalterbank

IBAN: DE88 6649 0000 0000 3149 00

BIC: GENODE61OG1

UBS Switzerland AG (auf Euro-Basis)

IBAN: CH87 0021 5215 3113 0160 M

BIC: UBSWCHZH80A

Wichtig: Bei Überweisungen als Empfänger immer „Stadt Bad Säckingen“ angeben!

Amtsgericht Villingen-Schwenningen

Gemeinde Bad Säckingen

Grundbuch

von

Säckingen

Nr. 408



Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind u.U. schwarz sichtbar. Freigegeben am 05.08.2015.

Reder

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
3		249.34	3641	Oberer Rebberg 27 Gebäude- und Freifläche	-	9	49
5		250.34	500/7	Sonnhalde Gebäude- und Freifläche	-	6	90
6		250.34	545/6	Rebbergweg Gebäude- und Freifläche		12	23

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd.Nr. der Grd.st		Zur lfd.Nr. der Grd.st.	
5	6	7	8
	Nr. 1-2, 4 bereits gelöscht. Nr. 3, 5-6 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 05.08.2015. Reder	3	Nach Blatt 9297 BV-Nr. 2 übertragen. Eingetragen (VSW010/1215/2024) am 27.10.2025. Bowers
		5	Nach Blatt 9901 BV-Nr. 1 übertragen. Eingetragen (VSW010/1215/2024) am 27.10.2025. Bowers

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
<u>1</u>	[REDACTED]	3, 5, 6	Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 05.08.2015. <u>Reder</u>
<u>2</u>	[REDACTED]	3, 5, 6	Aufgrund notariellen Testaments vom 05.04.2011 nebst Eröffnungsprotokoll vom 16.01.2023 (Amtsgericht Bad Säckingen, Az.: 17 IV 14/23) berichtigend eingetragen (VSW010/561/2024) am 12.12.2024. <u>Bowers</u>
<u>3</u>	[REDACTED]	6	Aufgelassen am 02.06.2025. Eingetragen (VSW010/1215/2024) am 27.10.2025. <u>Bowers</u>

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch von

Nummer

Erste Abteilung

Villingen-Schwenning Bad Säckingen
en

Säckingen

408

Einlegeblatt

1
R

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
<u>2</u>	<u>5</u>	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungskanalrecht) für die Stadt Bad Säckingen. Bezug: Bewilligung vom 04.02.1964. Eingetragen am 19.02.1964. Aus Blatt 2679 hierher übertragen am 29.12.1982.
3	6	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Durchführung und Unterhaltung eines Fernmeldekabels) für die Deutsche Telekom AG, Bonn. Bezug: Bewilligung vom 07.05.1960. Eingetragen am 30.11.1960. Aus Blatt 2679 hierher übertragen am 01.08.1990.
4	6	Grunddienstbarkeit (Wasser- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Lgb. Nr. 545/3. Bezug: Bewilligung vom 31.05.1990. Eingetragen am 01.08.1990. Nr. 1 bereits gelöscht. Nr. 2-4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 05.08.2015. Reder

Veränderungen		Löschungen	
Lfd.Nr. der Spalte 1		Lfd.Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
2	Nach Säckingen (Bad Säckingen) Blatt 9901 übertragen. Eingetragen (VSW010/1215/2024) am 27.10.2025. Bowers		

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der bel. Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
<u>1</u>	<u>3</u>	<u>83.000,00 DM</u>	<u>Dreiundachtzigtausend Deutsche Mark</u> <u>Grundschuld mit 15 % Jahreszinsen für die</u> <u>Bezirkssparkasse Säckingen.</u> <u>Bezug: Bewilligung vom 28.09.1973.</u> <u>Eingetragen am 11.10.1973.</u> <u>Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 05.08.2015.</u> <u>Reder</u>

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch von

Nummer

Dritte Abteilung
Einlegeblatt

Villingen-Schwenning
en

Bad Säckingen

Säckingen

408

1
R

Veränderungen			Löschungen		
Lfd.Nr. der Sp. 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
<u>1</u>	83.000,00 DM	Das Recht an Lgb. Nr. 3290/1 aufgrund Baulandumlegung am 01.07.1975 übergegangen auf Lgb. Nr. 3641. Eingetragen am 13.08.1975. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 05.08.2015. <u>Reder</u>	1	83.000,00 DM	Gelöscht (VSW010/1215/2 024) am 27.10.2025. Bowers

Amtsgericht Villingen-Schwenningen

Gemeinde Bad Säckingen

Grundbuch

von

Säckingen

Nr. 4539



Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind u.U. schwarz sichtbar. Freigegeben am 16.02.2015.

Kister

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch von

Nummer

Bestandsverzeichnis

Villingen-Schwenning Bad Säckingen
en

Säckingen

4539

Einlegeblatt

1
R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd.Nr. der Grd.st		Zur lfd.Nr. der Grd.st.	
5	6	7	8
	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 16.02.2015. Kister		

Villingen-Schwenning Bad Säckingen

Säckingen

4539

Lfd.Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	1 [REDACTED] - Anteil 1/3 - 2 [REDACTED] - Anteil 1/3 - 3 [REDACTED] - Anteil 1/3 -	1	Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 16.02.2015. Kister
2	1 [REDACTED] - Anteil 1/3 - 2.1 [REDACTED] 2.2 [REDACTED] 2.3 [REDACTED] in Erbengemeinschaft - Anteil 1/3 - 3 [REDACTED] - Anteil 1/3 - 4 [REDACTED] - Anteil 1/3 -	1	Teils Erwerbsgrund wie lfd. Nr. 1, teils aufgrund Erbfolge (Erbschein des Notariats Bad Säckingen vom 20.11.2014, I NG 242/2014) übergegangen. Ingetragen (AS 113, Nr. 132) am 29.03.2016. Knappe <u>Ehemals lfd. Nr. 2.3 aufgrund notariellen Testaments vom 05.04.2011 nebst Eröffnungsprotokoll vom 16.01.2023 (Amtsgericht Bad Säckingen, Az.: 17 IV 14/23) berichtend ingetragen (VSW010/561/2024) am 12.12.2024.</u> Bowers
	5 [REDACTED] - Anteil 1/3 -	1	Ehemals lfd. Nr. 2.4 aufgelassen am 02.06.2025. Ingetragen (VSW010/1215/2024) am 27.10.2025. Bowers

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch von

Nummer

Erste Abteilung

Einlegeblatt

Villingen-Schwenning Bad Säckingen
en

Säckingen

4539

1
R

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Durchführung und Unterhaltung eines Fernmeldekabels) für die Deutsche Telekom Aktiengesellschaft, Bonn. Bezug: Bewilligung vom 07.05.1960. Eingetragen am 30.11.1960. Hierher übertragen am 01.08.1990.
2	1	Zu Gunsten der jeweiligen Miteigentümer ist die Aufhebung der Gemeinschaft für immer ausgeschlossen. Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 3. Bezug: Bewilligung vom 31.05.1990. Eingetragen am 01.08.1990.
3	1	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lgb. Nr. 545/3. Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2 Bezug: Bewilligung vom 31.05.1990. Eingetragen am 01.08.1990. Nr. 1-3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 16.02.2015.
		Kister

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch von

Nummer

Zweite Abteilung

Einlegeblatt

Villingen-Schwenning Bad Säckingen

Säckingen

4539

1

en

R

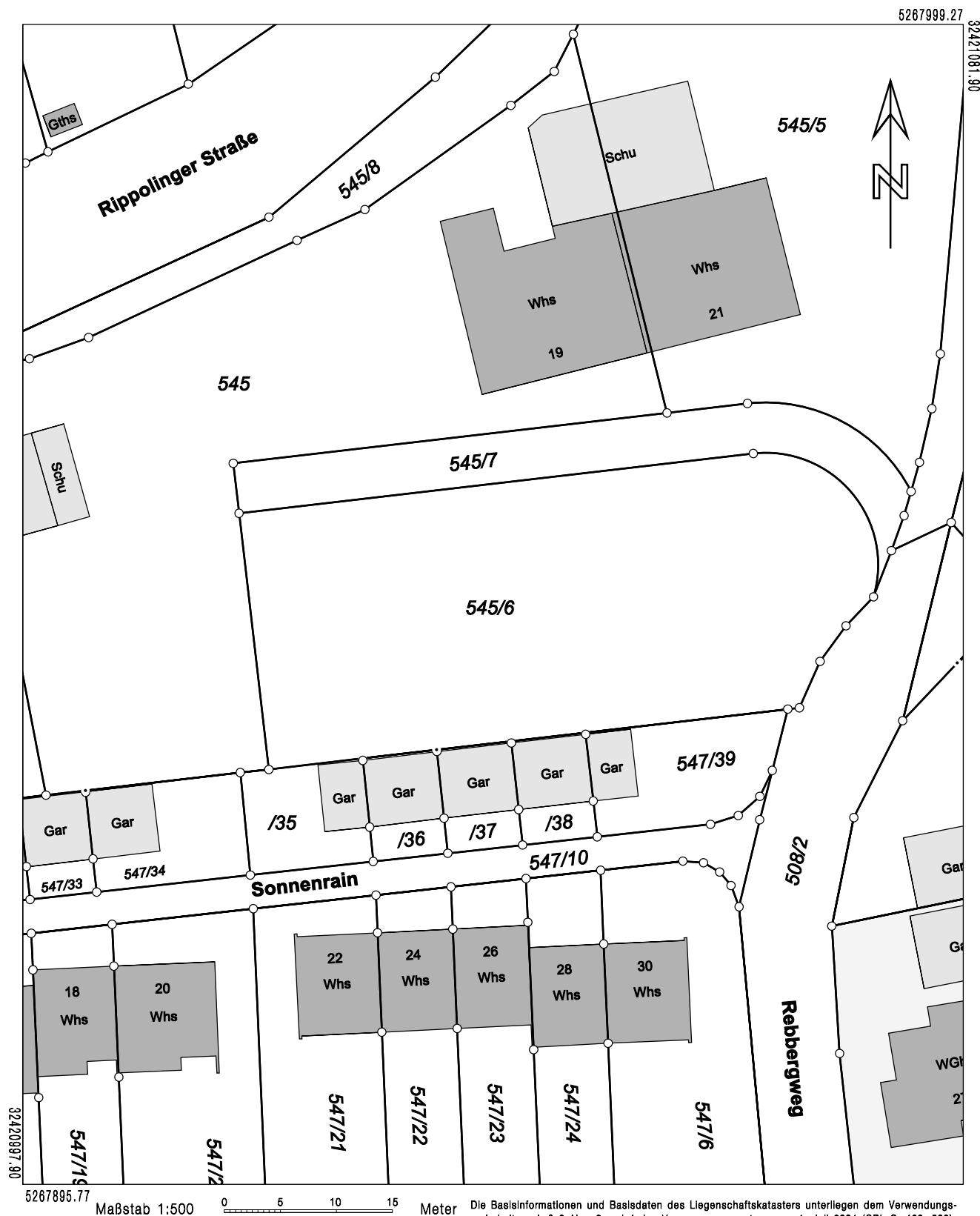
Veränderungen		Löschungen	
Lfd.Nr. der Spalte 1		Lfd.Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Lfd.Nr. der Eintra- gun- gen	Lfd.Nr. der bel. Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Betrag	Hypothehen, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg		Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis Stand vom: 26.05.2026
Landratsamt Waldshut Vermessungsbehörde Eisenbahnstraße 5-7 79761 Waldshut-Tiengen		
Flurstück 545/6, Gemarkung Säckingen Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Bad Säckingen Kreis Waldshut Regierungsbezirk Freiburg Lage: Rebbergweg Fläche: 1 223 m² Tatsächliche Nutzung: 1 223 m² Landwirtschaftliche Betriebsfläche Buchungsart: Grundstück Buchung: Grundbuchamt Amtsgericht Villingen-Schwenningen Grundbuchbezirk Säckingen Grundbuchblatt 408 Laufende Nummer 6		

Flurstück: 545/6 und 545/7
Flur: 545
Gemarkung: Säckingen

Gemeinde: Bad Säckingen
Kreis: Waldshut
Regierungsbezirk: Freiburg



Maßstab 1:500

0 5 10 15 Meter

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg		Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis Stand vom: 26.05.2026
Landratsamt Waldshut Vermessungsbehörde Eisenbahnstraße 5-7 79761 Waldshut-Tiengen		
Flurstück 545/7, Gemarkung Säckingen Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Bad Säckingen Kreis Waldshut Regierungsbezirk Freiburg Lage: Rebbergweg Fläche: 288 m² Tatsächliche Nutzung: 288 m² Weg Buchungsart: Grundstück Buchung: Grundbuchamt Amtsgericht Villingen-Schwenningen Grundbuchbezirk Säckingen Grundbuchblatt 4539 Laufende Nummer 1		



**Immobilien Consulting Hans-
Peter Zimmermann**

Haseler Str. 42, 79664 Wehr

Tel: +497762806450 Fax:

+497762806477

Email: zimmermann@ivd.net

Internet:

www.zimmermannconsulting.de

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



Unbebautes Grundstück 545/6 und Weg 545/7 Rebberg Weg in 79713 Bad Säckingen

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 03.04.2025 ermittelt mit:

399.000 €

In Worten: Dreihundertneunundneunzigtausend Euro

Zusammenfassung

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Aktenzeichen	125
Objektart	Unbebautes Grundstück
Auftragsanlass	Auftrag durch Berthold Kessler
Adresse Wertermittlungsobjekt	Rebberg Weg 79713 Bad Säckingen
Bundesland	Baden-Württemberg
Grundbuch	Amtsgericht Siehe Anlage
Wertermittlungstichtag	03.04.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	356.000 €
Verkehrswert (rd.)	399.000 €
Grundstückswert (ohne boG)	356.113,14 €

Ausfertigung Nr. X von X

Diese Wertermittlung besteht aus 19 Seiten und Anlagen (inkl. Deckblatt), und wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1. Auftrag.....	4
1.2. Erläuterungen zum Umfang	5
1.3. Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
2. Lage	5
2.1 Regionale Lage	5
2.2 Lokale Lage	6
3. Wertermittlungsobjekt.....	6
3.1 Grundstück	6
4. Wertermittlung.....	7
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	7
4.3 Verfahrenswahl und Begründung	7
5. Bodenwert.....	7
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	7
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	8
6. Marktanpassung	9
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10
7.1 Pauschale Erfassung.....	10
7.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	10
8. Verkehrswert	11
9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	12
10. Vita - Referenzen.....	12
Anhang A: Objektbilder.....	14
Anhang B: Anlagen.....	17
- Boris, Pläne, GB-Auszüge,Fotos	17

1. Einleitung

1.1. Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Paul Kessler Oberer Rebberg 27 79613 Bad Säckingen Deutschland
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Paul Kessler Oberer Rebberg 27 79613 Bad Säckingen Deutschland

Anlass der Verkehrswertermittlung: Auftrag durch Berthold Kessler

Aktenzeichen: 125

Ortstermin: 02.04.2025

Teilnehmer Ortstermin: Gutachter

Hinweise zum Ortstermin:

Einsicht in Bebauungsplan, örtliche Besichtigung und Fotoaufnahmen im Anhang

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 03.04.2025

Qualitätsstichtag: 03.04.2025

1.2. Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine weiterführenden Untersuchungen durch.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

1.3. Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Baulastenauskunft:	Nicht eingeholt, angeblich keine bekannt
Bebauungsplan:	Bebauungsplan der Stadt Bad Säckingen Veröffentlichung: Abruf Datum: 03.04.2025
Bodenrichtwertauskunft:	Gutachterausschuss Bad Säckingen Auszug vom: 03.04.2025
Grundbuchauszug:	Siehe Anlage in Auszügen

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Waldshut
Stadt / Ort:	Bad Säckingen
Einwohner:	20000
Verkehrsanbindung:	Bahn Basel-Konstanz, Autobahn Stein AG 4 km, Rheinfelden 16 km, Bundesstraße

2.2 Lokale Lage

Lage im Ort: Entfernung zur Ortsmitte ca. 500 Meter

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht: Siehe Anlage

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation: Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss

Straßenausbau: Privatstrasse

Emissionen/Immissionen: Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt

Baugrund, Grundwasser: Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.

Grenzverhältnisse: bekannt

Miet- und Pachtverhältnisse: unbebaut

Rechteckiges Grundstück zwischen größeren Häusern (Nord+Ost, sowie Garagen im Süden)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: nichts eingetragen

Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten: nichts eingetragen

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan: Das Objekt liegt im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans

Entwicklungszustand: Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert (siehe Ausführungen im Gutachten Oberer Rebberg)

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab. Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Ein erzielbarer Ertrag, als auch ein Sach- oder Nutzwert sind demnach nicht gegeben. Der Bodenwert ist deshalb über das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dazu ist in § 15 ImmoWertV geregelt: Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Bodenwert kann nach §16 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung,

kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche des Bewertungsgrundstücks:	1223 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert:	300 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gemeinsamer Gutachterausschuss Landkreis Waldshut WEST bei der Stadt Bad Säckingen
Bodenrichtwertnummer:	70401194
Gutachterausschusskennziffer:	33702
Gemarkungsname:	Säckingen
Gemeinde:	Bad Säckingen
Gemarkungsnummer:	087040
Ortsteil:	Bad Säckingen
Quelle:	Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

Anpassung an wertrelevante Merkmale

Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können. Es muss bei Differenzen der wertrelevanten Grundstücksmerkmale zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
BTR. Zustand	e/k-frei;kanalanschl.-pfl.	e/k-frei;kanalanschl.-pfl.	x 1,00
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	x 1,00
Nutzung	reines Wohngebiet	reines Wohngebiet	x 1,00
Stichtag	01.01.2023	03.04.2025	x 1,00
		Geschosswohnungsbau	x 1,15

Angepasster Bodenrichtwert: 345,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (1223 m²) x Bodenrichtwert (345,00 €/m²) = 421.935,00 €

Bodenwert 421.935,00 €

Korrektur durch Vorder- /Hinterland

Eine Aufteilung ist erforderlich, da nur ein Teil Baulandfläche ist. Die Restliche Fläche ist Gartenland

Vorderland:978.4 m² (80% des Gesamtgrundstücks)berechnet mit 345,00 €/m²
= 337.548,00 €**Hinterland:**244.6 m² (20% des Gesamtgrundstücks)berechnet mit 75,90 €/m² (22% des BRW)
= 18.565,14 €**Bodenwert durch Vorder-/Hinterland:**-----
356.113,14 €

6. Marktanpassung

Marktanpassung unbebautes Grundstück

Vorläufiger Wert des unbebauten Grundstücks

356 113,14 EUR

Anpassung mittels Faktor

x 1

Grundstückswert (marktangepasst)

356 113,14 EUR**Wert des unbebauten Grundstücks**-----
356 113,14 EUR

Der Wert des unbebauten Grundstücks wird geschätzt auf

356 113,14 EUR

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Gut Erschlossenes Bauland mit eigener Straße (Achtung: Nachbargrundstück hat Überfahrtsrecht s. Plan und Grundbuchauszug)

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

7.1 Pauschale Erfassung

1/2 Wertanteil am Zufahrtsweg 545/7	Pauschale Erfassung	43 000,00 EUR

Summe pauschale Erfassungen		+ 43 000,00 EUR

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. (Wegrecht-Mitbenutzung!)

7.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	+ 0,00 EUR
Pauschale Erfassung	+ 43 000,00 EUR
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+ 0,00 EUR

Summe	+ 43 000,00 EUR

8. Verkehrswert

Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

Bewertung unbebautes Grundstück

Vorläufiger Bodenwert	356 113,14 €
Marktanpassung	+ 0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 43 000,00 €

Verkehrswert des unbebauten Grundstücks	399 113,14 €

Verkehrswert

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks, Bad Säckingen, Rebberg Weg einschl. Anteil am Weg 545/7 wird auf:

399.000 €

(in Worten: Dreihundertneunundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Wehr, den 04.04. 2025



(Ort, Datum)

(Immobilien Experte Hans-Peter Zimmermann)

Haftung

Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Er haftet nicht im Falle leichter Fahrlässigkeit. Sofern rechtliche Themen in diesem Dokument berührt werden, wird die Haftung nach zugelassenem Maß ausgeschlossen. Die Klärung von Rechtsfragen ist nicht Bestandteil des Auftrages und daher ausgeschlossen.

Urheberrecht

Für diese Verkehrswertermittlung gibt der Urheberrechtsschutz. Alle Rechte werden vorbehalten. Die Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber bestimmt, und gilt nur für den im Auftrag festgelegten Zweck. Weiter erhält diese Karten, Luftbilder, Grafiken oder sonstige Bestandteile, die, wie auch das Gesamtwerk, urheberrechtlich geschützt sind. Eine anderweitige Nutzung ist untersagt. Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf einer schriftlichen Zustimmung durch den Auftragnehmer.

9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch - Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 197 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

WoFlV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

10. Vita - Referenzen

Hans-Peter Zimmermann, Immobilienexperte

Kurze Vita – Qualifikationen / Referenzen

1961-64 Verwaltungslehre bei der Stadt Wehr und Handelsschule Bad Säckingen

1964-66 Angestellter bei der Volksbank in Wehr

1966-1971 - Export- Kaufmann Maschinenbau Firma in Schopfheim

1971 -1980 Abteilungsleiter in CH-Konzern (Handel) in Basel als Standortsplaner und Projektleiter

1976-77 Berufsbegleitendes Studium an der „Höheren Kaufm. Führungsschule“ in Basel

1980-1990 Prokurist im gleichen Konzern im Bereich Immobilienverwaltung und Immobilien-Anlagefond
1986-88 berufsbegleitendes Studium Immobilientreuhänder in Zürich beim Verband

SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilientreuhänder)

1991 Selbständigkeit als Immobilienmakler, Verwalter, Gutachter und Projektentwickler in Wehr

1991 – 1993 berufsbegleitendes Studium für Makler und Gutachter beim Immobilienverband VDM in Bad Urach (Vorgängerverband des IVD)

1994 Übernahme der Mehrheit an der Firma IMS Immobilien Service GmbH in Wehr

1995-2007 Vizepräsident und Bundesschatzmeister des Immobilienverbandes IVD (Immobilienverband Deutschland) in Berlin (ca. 7.000 Firmen)

1995-2007 Vorstandmitglied Europäische Immobilien Akademie EIA in Saarbrücken/Berlin/Leipzig
Dozent an der EIA von 1995-2015

1995 bis 2018 Bankbestellter Gutachter/ Wertermittlung für eine CH-F-Bank in Basel für den Bereich Südbaden. Seit 2018 gelegentliche Gutachtenaufträge bei Sonderfällen.

Seit 2007 Ehrenmitglied des IVD-Bundesverbandes und Ehrenmitglied der EIA Europäischen Immobilienakademie Saarbrücken/Berlin/Köln/Leipzig

2009 Übernahme der Firma BIT Immobilien-Treuhand GmbH in Weil am Rhein mit ca. 1.000 Verwaltungseinheiten

2011 Übernahme der Firma Dr. Rainer Hartmann & Partner AG in CH 4104 Oberwil (Unternehmensberatung und Gutachten für die Immobilienwirtschaft).

2016 Übergabe der Firma IMS-BIT an Nachfolger Axel Richter (IMS+)

Seit 2016 Erstellung von Wertermittlungsgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke / Berater in Immobilienfragen

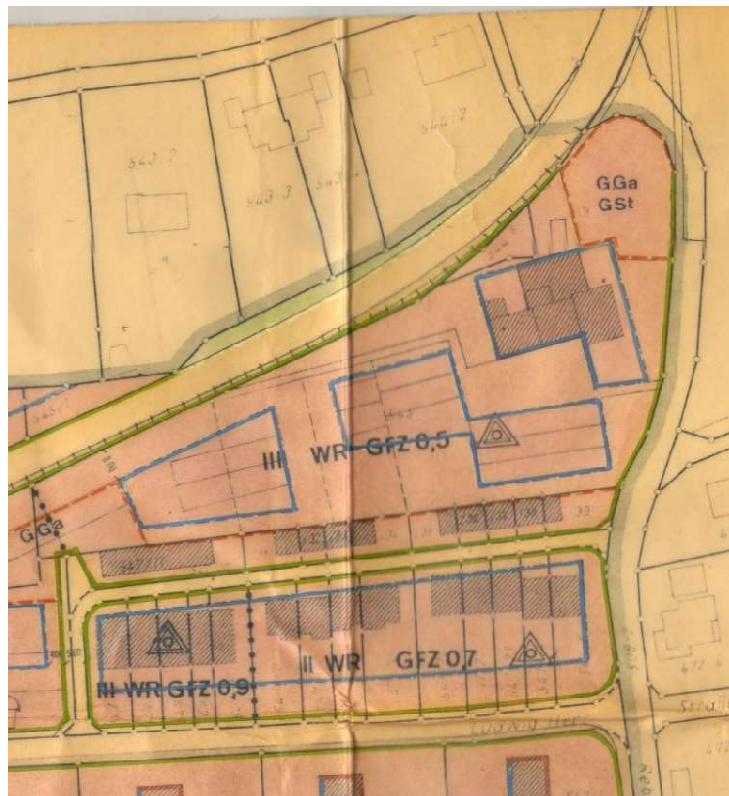
Gewerbeerlaubnis 34C seit 1991

Anhang A: Objektbilder



Rebberg Weg, Bad Säckingen - Bild 1

Rebberg Weg, Bad Säckingen - Bild 2



[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗](#)

Wohnbaufläche Sonstige Flächen Kontakt

📅 2024 🔍 PDF

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)

Bodenrichtwert **300 €/m²**
(Wohnbaufläche)

Lage und Wert

Gemeinde	Bad Säckingen
Postleitzahl	79713
Gemarkungsname	Säckingen
Gemarkungsnummer	087040
Ortsteil	Bad Säckingen



Rebberg Weg, Bad Säckingen - Bild 5

Ausgewähltes Produkt: BORIS-BW 🔍 NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL Grundkarte Karte

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗](#)

Wohnbaufläche Sonstige Flächen Kontakt

📅 2024 🔍 PDF

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)

Bodenrichtwert **300 €/m²**
(Wohnbaufläche)

Lage und Wert

Gemeinde	Bad Säckingen
Postleitzahl	79713
Gemarkungsname	Säckingen
Gemarkungsnummer	087040
Ortsteil	Bad Säckingen

Impressum Nutzungsbedingungen Datenschutzerklärung Barrierefreiheit



Rebberg Weg, Bad Säckingen - Bild 6



Rebberg Weg, Bad Säckingen - Bild 7



Rebberg Weg, Bad Säckingen - Bild 8

Anhang B: Anlagen

- Boris, Pläne, GB-Auszüge, Fotos

Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Bestandsverzeichnis
Villingen-Schwenning Bad Säckingen Säckingen 408 Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
3		249.34	3641	Oberer Rebberg 27 Gebäude- und Freifläche		9	49
5		250.34	500/7	Sonnhalde Gebäude- und Freifläche		6	90
6		250.34	545/6	Rebbergweg Gebäude- und Freifläche		12	23

Ausdruck 09.10.2024 15:11:09 Seite 3 von 10

Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Bestandsverzeichnis
Villingen-Schwenning Bad Säckingen Säckingen 4539 Einlegeblatt 1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd. Nr. der Grd. st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		250.34	545/7	Rebbergweg Verkehrsfläche		2	88

Ausdruck 09.10.2024 15:11:12 Seite 3 von 10

Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Zweite Abteilung
Villingen-Schwenningen Bad Säckingen Säckingen 4539 Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Durchführung und Unterhaltung eines Fernmeldekabels) für die Deutsche Telekom Aktiengesellschaft, Bonn. Bezug: Bewilligung vom 07.05.1960. Eingetragen am 30.11.1960. Hierher übertragen am 01.08.1990.
2	1	Zu Gunsten der jeweiligen Miteigentümer ist die Aufhebung der Gemeinschaft für immer ausgeschlossen. Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 3. Bezug: Bewilligung vom 31.05.1990. Eingetragen am 01.08.1990.
3	1	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lgb. Nr. 545/3. Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2 Bezug: Bewilligung vom 31.05.1990. Eingetragen am 01.08.1990.
		Nr. 1-3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 16.02.2015.
		Kister

Ausdruck 09.10.2024 15:11:12 Seite 7 von 10