

# Gutachten

## 23 12 68 BC

# Verkehrswert

des bebauten Grundstücks  
Bachstr. 21 in 88444 Ummendorf

**Angebautes Einfamilienhaus  
mit Stockwerksüberbauten und Dachbodenlast  
zugunsten des Nachbargebäudes 19  
mit unterkellertem Garage, UG der Garage hälftig  
als Überbau unter der Nachbargarage**



**Auftraggeber**

Amtsgericht Biberach  
Alter Postplatz 4  
88400 Biberach  
**2 K 4/23**

**Eigentümer**

Erbengemeinschaft

**Wertermittlungsstichtag**

02.02.2024

**Verkehrswert** (unbelastet)

**Euro 100.000,00**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3 - 4</b>
<b>II</b>	<b>Voraussetzung der Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>5 - 6</b>
<b>III</b>	<b>Beschreibung der Grundstücke</b>	<b>Seite</b>	<b>7 - 16</b>
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 8
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 16
<b>IV</b>	<b>Beschreibung der Gebäude</b>	<b>Seite</b>	<b>17 - 21</b>
	1. Wohnhaus	Seite	17 - 20
	2. Doppelgarage	Seite	21
<b>V</b>	<b>Beschreibung der Wohnung</b>	<b>Seite</b>	<b>22 - 24</b>
<b>VI</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>25 - 34</b>
	1. Bodenwert	Seite	25
	2. Sachwert	Seite	26 - 30
	3. Lasten in Abt. II	Seite	31 - 32
	4. Verkehrswert	Seite	33 - 34
<b>VII</b>	<b>Objektfotos</b>	<b>Seite</b>	<b>35 - 56</b>
<b>VIII</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>Seite</b>	<b>57 - 82</b>
<b>IX</b>	<b>Baulast mit Lageplan</b>	<b>Seite</b>	<b>83 - 84</b>
<b>X</b>	<b>Servituten Buch Blatt 476</b>	<b>Seite</b>	<b>85</b>
<b>XI</b>	<b>Aktueller Kataster Lageplan</b>	<b>Seite</b>	<b>86</b>

## I ALLGEMEINE ANGABEN

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Biberach  
Alter Postplatz 4  
88400 Biberach  
**2 K 4/23**

### **Objekt**

Ans Nachbarhaus 19 (Flst. 85/1) angebautes Einfamilienhaus mit Stockwerksüberbauten und Dachbodenlast zugunsten des Nachbargebäudes 19 mit unterkellierter Garage, UG der Garage hälftig als Überbau unter der Nachbargarage auf Flst. 85/2 Flst. 85/1  
Bachstraße 21  
88444 Ummendorf

### **Eigentümer**

-in Erbengemeinschaft-

### **Quellenverzeichnis**

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.

Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98  
ImmoWertV 2010 + 2021  
WertR 02, 06 etc.  
Sachwert-Richtlinie,  
Ertragswert-Richtlinie,  
Vergleichswert-Richtlinie  
etc.

**Zweck des Gutachtens** Ermittlung des Verkehrswertes  
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum  
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

**Objektbesichtigung** Am 02.02.2024 im Beisein von Herrn ,  
und .

**Wertermittlungstichtag** 02.02.2024

## **II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.  
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigefügten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.  
Die beigefügten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

- 8.** Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- 9.** Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- 10.** Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- 11.** Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
- 12.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.  
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.  
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.
- 13.** Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.  
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

### III BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

#### 1. Rechtliche Gegebenheiten

<b>Amtsgericht</b>	Ravensburg
<b>Gemeinde</b>	Ummendorf
<b>Grundbuch von</b>	Ummendorf
<b>Grundbuchheft-Nr.</b>	1192
<b>Bestandsverzeichnis</b>	<b>BV lfd. Nr. 1</b> Karte SO 4451 Flst. 85/1 01 a 82 qm Bachstraße 21 Gebäude- und Freifläche
	<u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 13.11.2006.
<b>Grundstücksgröße</b>	01 a 82 qm
<b>Grundstücksqualität</b>	Bauland
<b>Eintragung in Abt. II</b>	<b>Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1</b> Zulasten von 121 m <sup>2</sup> -früher Geb. Nr. 48-: Der <b>Dachboden</b> des <b>Gebäudes 48</b> , welcher mit <b>Nr. 49</b> <b>zusammengebaut</b> ist, <b>gehört zu letzterer Parzelle</b> , welche auch die <b>Unterhaltungspflicht</b> hat. Das <b>obere Gebälk</b> im <b>zweiten Stock</b> von <b>Gebäude 48</b> ist <b>von Nr. 48 und 49 gemeinsam</b> zu <b>unterhalten</b> . Umgeschrieben am 30.10.1903. Mitübertragen, den 18. März 1982.  Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 13.11.2006.

**Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1**

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 12.04.2023 (2 K 4/23).

Eingetragen (042/392/2023) am 08.05.2023.

**Eintragung in Abt. II  
Nachbargrundstück  
Bachstraße 19**

Heft Nr. 1644

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Das **obere Gebäk** im **2. Stock** des Hauses **Bachstraße 19** ist mit Geb. **Bachstraße 21 gemeinschaftlich zu unterhalten.**

Siehe hierzu auch Seite 476 Servitutenbuch im Anhang.

**Eintragung im  
Baulastenverzeichnis**

Baulastenblatt Nr. 116 für das Grundstück Bachstr. 19

Lfd. Nr. 113

Eingetragen auf Grund der Anordnung des Landratsamtes Biberach vom 3. Februar 1960

„Öffnungen in der Brandmauer, die der Nachbargrenze näher als 2.30 m gegenüberstehen, werden in nur stets widerruflicher Weise genehmigt –Baugenehmigungsurkunde des Landratsamtes Biberach vom 3.2.1961 Nr. 1237/60 –„

Eingetragen Ummendorf, den 6.2.1961

Siehe hierzu auch Lageplan zur Baulast im Plananhang.

**Eintragung im  
Altlastenkataster**

Wurde nicht eingesehen.

Anmerkungen :

*Zu Baulasten und evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.*

*Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.*

*Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.*

## **2. Lage und Beschaffenheit**

### **2.1 Lage**

#### **Ortsbeschreibung**

Die Gemeinde Ummendorf liegt in landschaftlich reizvoller Lage im Umlachtal südöstlich der Kreisstadt Biberach und besitzt mit dem Ortsteil Fischbach ca. 4.400 Einwohner.

#### **Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich mitten in Ummendorf in einem gemischt bebauten Dorfgebiet nahe am östlichen Ortsrand gelegen.

### **2.2 Verkehrsanbindung**

#### **Nahverkehr**

Ummendorf ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

#### **Fernverkehr**

Die **Bundesstraße B 30** Ulm – Ravensburg führt am Ort vorbei.  
Die **Bundesstraße B 312** verläuft nördlich von Ummendorf.

**Autobahn A 7** ist ca. 30 km entfernt.

**IC-Bahnanschluss** Richtung Stuttgart/Ulm/München in Ulm.  
Regionalbahnhof in Biberach.

**Flughafen** Stuttgart, ca. 120 km oder Friedrichshafen, ca. 60 km.

#### **Beurteilung der Verkehrsanbindung**

sehr gut/**gut/durchschnittlich**/ungünstig

## **2.3 Entfernungen und Infrastruktur**

### **Nächste Stadt**

Biberach, ca. 5 km.

### **Ortskern Ummendorf**

Ca. 0,5 km.

### **Betreuung + Bildung**

3 Kindergärten (Ummendorf und Fischbach)  
1 Kindertagesstätte  
Grund-, Haupt- und Werkrealschule  
alle weiterführenden Schulen in Biberach

### **Kulturelle Einrichtungen**

Schloss Ummendorf  
Katholische Kirche  
Kreuzbergkapelle  
Johanneskapelle  
„Bäule“

### **Freizeitmöglichkeiten**

Zahlreiche Vereine  
Freibad  
Badesee  
Minigolfanlage  
Sporthalle  
Sportplätze und Sporteinrichtungen  
Volleyballplatz  
Tennisplatz  
Skateranlage  
Skilift  
Jordanbad in Biberach nördlich der B 312

### **Einkaufsmöglichkeiten**

In Ummendorf Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden, ausreichend Einkaufsmöglichkeiten im benachbarten Biberach.

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksbebauung**

Das Grundstück ist mit einem ans Nachbarhaus (Bachstr. 19) angebauten Einfamilienwohnhaus als Teil eines Gesamtwohnhaus Bachstr. 19 und 21 und einer Garage mit UG als Teil einer unterkellerten Doppelgarage bebaut.

### **Überbauten Wohnhaus**

#### Wohnhaus

Der südöstliche Grenzverlauf von Flst. 85/1 zu Flst. 85 verläuft mitten durch das gesamte Wohnhausgebäude Bachstr. 19 (Flst. 85) + 21 (Flst. 85/1, hier zu bewerten) und stimmt nicht mit der Lage der Haus- bzw. Wohnungstrennwände zwischen Bachstr. 19 + 21 in den einzelnen Geschossen überein.

Das heißt, die Trennwände zwischen Bachstr. 19 + 21 springen je nach Geschoss vor und zurück, im DG ist keine durchlaufende Wand vorhanden, sondern diese verspringt um ca. 50 cm von Nordosten nach Südwesten.

Lediglich im EG und OG gibt es durchgehende Trennwände, welcher aber auch nicht genau übereinander liegen.

Der genaue Grenzverlauf zwischen den beiden Wohnungen ist nicht bekannt, ist aber nach Abmessen im aktuellen Lageplan (Katasterauszug, siehe Plananhang) ungefähr in die 3 Wohnungsgrundrisse EG, OG, DG rot gestrichelt eingezeichnet (s.a. Planskizzen).

Hier zeigt sich, dass das hier zu bewertende Wohnhaus 21 (Flst. 85/1) im östlichen Bereich geringfügig aufs Nachbargebäude 19 (Flst. 85) überbaut.

Hauptsächlich aber bauen die Wohnräume des Nachbargebäudes 19 stockwerksweise bis zu ca. 1 m im Westen auf das hier zu bewertende Grundstück Flst. 85/1 Bachstr. 21 über.

Das Flst. 85/1 ist also im Wohnhausbereich 21 stark mit Überbauten vom Nachbarhaus 19 belastet.

Lt. Abt. II wird zudem unter der lfd. Nr. 1 in beiden Grundbüchern von 19 + 21 erwähnt, dass das obere Gebälk im 2. Stock (OG oder DG?) gemeinschaftlich zu unterhalten ist.

Im Grundbuch von Gebäude 21 wird unter Abt. II Nr. 1 zusätzlich der Dachboden des Gebäudes 48 (jetzt wohl 21, da es zu Lasten des früheren Gebäudes 48 geht) erwähnt, der mit dem Dachboden des Gebäude 49 (jetzt wohl 19) zusammengebaut ist und zu letzterer Parzelle gehören soll, der auch die Unterhaltungspflicht hat.

Als „letztere Parzelle“ ist wohl das Gebäude 49 (jetzt 19) gemeint, welches als letzte genannt wird, zumal auch in dem Bestandsplan (Grundriss DG) vom Baugesuch 1966 der westliche Schlafraum im DG (auf Flst. 85/1, Gebäude 21) der Wohnung in Gebäude 19 auf Flst. 85 zugeordnet ist, da die Zimmertür zum Gebäude 19 führt und im Schlafraum eine öfFnungslose Trennwand nach Osten zum westlichen Vorratsraum des Gebäudes 21 eingezeichnet ist (s. a. Grundriss DG Baugesuch).

Beide Eintragungen sind in der Praxis nicht mehr genau nachvollziehbar (der gesamte „Dachboden“ von 21 ist mittlerweile abgetrennt von 19), zeigen aber auf, dass es sich im OG + DG um gemeinschaftliche Bausubstanz handelt, welche auch gemeinschaftlich unterhalten werden muss.

Evtl. ist mit „Dachboden“ auch nur der Dachspitz gemeint, welcher nach Süden zu über Wohnung Nr. 19 liegt, also auch gemeinsames Gebälk beinhaltet.

Lt. Rückfrage bei den Beteiligten ist hierüber aber nichts Näheres bekannt und somit diese Situation unklar.

Letztlich gehören sämtliche vorgenannten Aspekte zu dem Thema „vorhandenen Überbauten“ mit gemeinsamer Bausubstanz in den einzelnen Geschossen.

### Hintergrund der Überbauten

Vermutlich handelte es sich früher um ein gesamtes Gebäude, welches in 2 Wohnungen oder Wohnungsanteile aufgeteilt und durch eine gerade Grenzziehung grundbuchrechtlich geteilt wurde.

Hierbei stimmt aber - wie erwähnt - der Grenzverlauf nicht mit den Wohnungstrennwänden innerhalb der Wohnungen und Geschosse überein.

Ein genaues örtliches Aufmaß der Räume 21 mit genauer Lage der Wohnungstrennwand in den einzelnen Geschossen wurde aber nicht durchgeführt, sondern es wurden die vorhandenen Planunterlagen (Grundrisse) des Baugesuchs 1965 zugrunde gelegt (s. a. Plananhang).

### Rechtliche Lage

Von irgendwelchen Überbaurenten ist dem Verfasser und den Eigentümern nichts bekannt. Auch sonst gibt es keine weiteren rechtlichen Vereinbarungen bzw. sind dem Verfasser keine bekannt.

In nachfolgender Wertermittlung wird nun bzgl. der anzusetzenden Bruttogrundfläche vom **derzeitigen Bestand** des Hausanteils Bachstr. 21 ausgegangen.

Weitere rechtliche Untersuchungen diesbezüglich erfolgten nicht.

### Wertermittlung Überbauten

Aufgrund der ungeklärten Verhältnisse bez. der Überbauten wird nachfolgend keine (komplizierte) Überbaubewertung mit Ansatz von (nicht bekannten) Überbaurenten durchgeführt, zumal es sich auch nicht um unbeabsichtigte bzw. unabsichtliche Überbauten handelt.

## Überbauten Doppelgarage

### Garage mit UG

Die vorhandene Doppelgarage nördlich des Wohnhauses befindet sich auf 2 Flurstücken 85/1 (hier zu bewerten) und 85/2 (Nachbarga-  
rage) und wird innen im EG durch eine Leicht-  
trennwand geteilt.

Das heißt, auch hier handelt es sich um gemein-  
schaftliche Bausubstanz, die nördliche Garage  
im EG auf Flst. 85/2 gehört aber nicht zum Be-  
wertungsobjekt.

Anders sieht es mit dem **gesamten UG** und  
dem **hinteren Treppenabgang** der Doppelga-  
rage aus, welche ausnahmslos vom Eigentümer  
des hier zu bewertenden Flst. 85/1 genutzt wer-  
den und auch nur von Bachstr. 21 genutzt wer-  
den kann, da sich der Zugang zum UG sowie  
die gesamte Kellertreppe auf Flst. 85/1 befindet.

Das heißt, ein Teil des Untergeschosses der  
Doppelgarage baut auf das nördliche Nachbar-  
flurstück 85/2 über, Berechtigter ist nach An-  
gabe der Eigentümer das hier zu bewertende  
Flst. 85/1.

### Rechtliche Situation Doppelgarage UG

Auch hierüber liegen dem Verfasser und den  
Eigentümern keine schriftlichen Vereinbarungen,  
rechtliche Absicherungen oder Überbaurenten  
vor.

Insofern wird auch bei dem Untergeschoss der  
Doppelgarage von der jetzigen Nutzung durch  
Flst. 85/1 ausgegangen und unterstellt, dass  
dieser Zustand rechtlich so gesichert ist.

**Umgebende Bebauung**

Überwiegend gemischte dörfliche Bebauung, landwirtschaftliche Gebäude und Wohnhäuser.

**Grundstückszuschnitt**

Siehe beigefügter aktueller Kataster-Lageplan.

**Topographie**

Das Grundstück ist nach Augenschein eben mit Stützmauer nach Westen zum höher liegenden Nachbargrundstück Flst. 102/4.

**Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Altort“  
rechtsverbindlich seit 20.11.2017

Dorfgebiet

Weiteres siehe Plananhang und Ausführungen im Textteil bei der Gemeinde Ummendorf.

**Störende Einflüsse**

Während der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen festgestellt.

Lt. Bebauungsplan liegt das Grundstück im 100 m Radius von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung mit möglichen Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung.

## **2.5 Erschließung**

### **Straßenbau**

Das Grundstück ist im Osten an die Straße angeschlossen.

### **Straßenart**

Innerörtliche Durchgangsstraße als Nebenstraße.

### **Versorgungsleitungen**

Strom/Wasser/Telefon/Kabel.  
Gas in der Straße vorhanden  
(Angabe des Beteiligten).

### **Entsorgungsleitungen**

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

### **Erschließungskosten**

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Außerdem werden in der Regel keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

## IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

### 1. Einfamilienwohnhaus

#### **Bauform**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, 2-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach und Bühne im Spitz.

Das Einfamilienhaus (Bachstr. 21) ist an das Nachbargebäude Bachstr. 19 angebaut bzw. ein Teil vom Gesamtgebäude 19 + 21.

Der westliche Teil des DG („Dachboden“, jetzt vermutlich Schlafraum von Gebäude Bachstr. 21 und abgetrennt von Gebäude 19) soll nach ursprünglichem Plan (siehe DG-Grundriss Baugesuch 1965) und Eintragung in Abt. II Nr. 1 zum Nachbarhaus 19 auf Flst. 85 gehören.

De facto ist der hintere Schlafraum aber von Gebäude 19 abgetrennt und verbunden mit dem Vorraum mit Treppe von Gebäude 21. Der Zugang erfolgt über eine Tür vom Vorraum 21 aus (s.a. aktuelle Grundrisskizze DG).

Das hintere Schlafzimmer „gehört“ also einschließlich Voraum derzeit komplett zum zu bewertenden Gebäude 21 (s. a. aktuelle Grundrisskizze).

Evtl. ist mit „Dachboden“ aber auch nur der Dachspitz (Bühne) gemeint.

Es handelt sich also bezüglich des „Dachbodens“ um eine **ungeklärte Situation**.

Siehe hierzu auch Anmerkungen bei **Überbauten und Lasten in Abt. II**.

#### **Art der Baulichkeit**

Massivbauweise.  
Evtl. auch Fachwerkteile.

#### **Bruttogrundfläche**

Wohngebäude 21 EG, OG + DG ca. 130 qm.

**Wohn- und Nutzflächen**

Nach eigener und überprüfter Wohnflächenberechnung auf Grundlage der Grundrisse des Baugesuchs (ein örtliches **Aufmaß** wurde nicht durchgeführt) liegen folgende Wohn- und Nutzflächen vor (bei 3 % Putzabzug), wobei das westliche DG-Zimmer (Schlafraum, welcher vermutlich als „Dachboden“ bezeichnet zu Gebäude 49 (jetzt wohl Bachstr. 19) gehören soll) in der Wohnfläche bei Bachstr. 21 mit enthalten ist:

Wohnfläche EG	ca.	34,0 qm
Wohnfläche OG	ca.	31,0 qm
Wohnfläche DG	ca.	26,0 qm
<b>Gesamte Wohnfläche EG + DG</b>	<b>ca.</b>	<b>91,0 qm</b>

Der in Abt. II, Nr. 1 vermutlich zu Bachstr. 19 gehörende „Dachbodenanteil“, jetzt vermutlich Schlafzimmer 21 im DG (evtl. auch Bühne im Spitz) hat hierin eine Größe von ca. **13 qm**.

**Baujahr**

Ursprüngliches Baugesuch von 1913 vorhanden.

Umbau des Wohnhauses 1965 - 1968.

**Gesamtnutzungsdauer**

80 Jahre

**Restnutzungsdauer**

**31 Jahre** ermittelte Restnutzungsdauer aufgrund des Baualters, des Zustands, bereits vorgenommenen und zukünftig unterstellten Instandhaltungsmaßnahmen (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).

**Nutzung**

Das gesamte Haus steht leer und ist seit ca. 5 Jahren unbewohnt.

**Bauzustand**

Insgesamt desolater und vernachlässigter Zustand.

## **Renovierungen**

Ca. 2000er Jahre.  
Isolierverglaste Kunststofffenster.  
Isolierung Dachstuhl im Spitz.  
Badmodernisierung EG.

## **Sichtbare Bauschäden und Sonstiges**

Neuer Fassadenanstrich notwendig.  
Fenster im OG und DG teilweise mit zu niedriger Brüstung und fehlender Absturzsicherung.  
Zahlreiche Feuchteschäden und Flecken an den Wänden.  
Alte Holzdielenböden und Holzterasse mit Substanzschäden und großflächigen Kleberesten des Vorbelags.  
Stark verschmutzte WC-Schüssel im Bad.  
Verschmutzungen in der Badewanne.  
Im WC-Raum beim Eingangsanbau sind keine Sanitär-objekte vorhanden.  
Eingang mit rohem Estrichboden.  
Keine Treppe zum Kellerraum.  
Wand- und Decken benötigen neue Oberbeläge/Anstriche.  
Die Bodenendbeläge (außer Badfliesen) fehlen noch komplett.

## **Baubeschreibung**

### **Außenwände**

Massivbauweise verputzt, evtl. auch alte Fachwerkwände.

### **Innenwände**

Massiv und Fachwerk vermutet.  
Teilweise Leichtbauwände.

### **Dachkonstruktion**

Satteldach als Teil des Gesamtdaches als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Quergiebel.  
Kleiner Eingangsanbau mit Ziegeldach.

### **Dachdeckung**

Alte Betonziegeldeckung.  
Gedämmter Dachspitz.

### **Geschossdecken**

Massive Holzbalkendecken.

### **Geschosstreppen**

Holzwingentreppen, auf einer Treppe großflächige Klebereste des Vorbelags, benötigt Abschleif und Neuversiegelung.  
Scherenausziehtreppe aus Stahl zum Dachspitz.

	<b>Fassade</b>	Verputzt und gestrichen, kein Vollwärmeschutz.
	<b>Fenster</b>	Isolierverglaste Kunststofffenster von ca. 2000 mit PVC-Rollläden. Im OG + DG teilweise zu niedrige Brüstungshöhen mit fehlender Absturzsicherung.
	<b>Besondere Bauteile</b>	Eingangsanbau im Süden mit altem WC-Raum. Kellerraum im Osten des Gebäudes.
	<b>Außenanlage</b>	Kleiner umzäunter Vorgarten. Garagenzufahrt und Hauszugang mit Betonflächen. Hinter der Doppelgarage überdachter Hof mit Pergola. Hinter dem Haus im Westen kleiner befestigter Platz und Stützmauer zum Nachbarn sowie Buschbepflanzung.
<b>Technische Installationen</b>	<b>Heizung</b>	Ölbefeuerte Einzelöfen, wobei die Einzelöfen nicht vorhanden sind, sondern lediglich die Schornsteinanschlüsse.
	<b>Elektroinstallation</b>	Alte Installation unter Putz, vermutlich ältere Erneuerungen bei der Feininstallation.
	<b>Sanitärinstallation</b>	Bad im EG wurde vermutlich Anfang der 2000er Jahre modernisiert, wobei die Sanitär-objekte bereits wieder stark verschmutzt sind. Alter WC-Raum ohne Sanitär-objekte beim Eingang. Weitere Einzelheiten siehe Planunterlagen und Beschreibung der Wohnung.

## 2. Garage mit UG als Teil einer Doppelgarage

### **Allgemein**

Massive Bauweise mit Stahlbetonwänden im UG und Hohlblockmauerwerk im EG.  
Außenwände verputzt mit Flecken, benötigen neuen Anstrich.  
Blechverkleidetes Garagenkipptor, benötigt neuen Anstrich.  
Flachdach als Stahlbetonplatte mit Abdichtung und Wildwuchs auf dem Dach.  
Das Flachdach steht unter Wasser.  
Leichte Trennwand zwischen beiden Garagenstellplätzen.  
Voll unterkellert mit Holzlattenverschlängen im UG, insgesamt 3 Abstellräume vorhanden.  
Mit Treppe ins Untergeschoss im Westen der Garage.

Rostige Bodenanschlussschiene, altes Garagentor.  
Feuchteschäden im Deckenbereich und an den Wänden der Garage und an der südlichen Außenecke, vermutlich durch verstopften Dachabfluss (s.a. Fotos).

Bruttogrundfläche (BGF)	EG mit Garage und Kellertreppe	ca. 21 qm
	Gesamtes UG	ca. 35 qm
	Gesamte BGF	ca. 56 qm
Nutzfläche	EG Garage	ca. 12 qm
	Gesamtes UG	ca. 25 qm
Baujahr	ca. 1967 - 1970	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre, da Massivbauweise	
Restnutzungsdauer	16 Jahre + 4 Jahre bei unterstellter zukünftiger Flachdachsanieierung = 20 Jahre angenommene Restnutzungsdauer	

### **Bewertungsobjekt**

Zum Wertermittlungsobjekt gehört also die südliche Garage auf Flst. 85/1, der hintere Treppenabgang auf Flst. 85/1 sowie das gesamte UG der Doppelgarage auf Flst. 85/1 und dem Nachbarflurstück 85/2.

Die nördliche Garage samt Zufahrt befindet sich auf dem Nachbarflurstück 85/2 und ist nicht in der Zwangsversteigerungsmasse enthalten.

## **V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG**

### **Lage der Wohnung**

Die Wohnung befindet sich im gesamten EG, OG und DG des Wohnhauses.

Im Dachgeschoss soll vermutlich der hintere Raum (Schlafzimmer) der Nachbarhaushälfte 19 als „Dachboden“ zugeordnet sein (s.a. Abt. II, Nr. 1), ist aber nach Grundriss derzeit dem Gebäude 21 zugehörig.

Evtl. ist mit „Dachboden“ auch nur der Dachspitz (Bühne) gemeint (unklar).

Unter der Treppe im EG befindet sich noch ein kleiner Kellerraum ohne Treppenzugang (nur Bodenloch mit Abdeckung).

### **Größe der Wohnung**

Die Wohnung im EG, OG und DG hat eine gesamte Wohnfläche von 91 qm (einschließlich dem in Abt. II Nr. 1 bezeichneten „Dachboden“, welcher im westlichen DG vermutet wird).

Wohnfläche EG	34 qm
Wohnfläche OG	31 qm
Wohnfläche DG	26 qm

-----  
Gesamte Wohnfläche EG, OG, DG 91 qm  
(ohne Kellerraum, ohne Bühne im Spitz)

### **Anzahl der Räume**

#### Untergeschoss

1 Kellerraum, ohne Treppe, nur Bodenloch in Decke

#### Erdgeschoss

1 Eingangsflur im Anbau

1 ehemaliges WC ohne Objekte im Anbau

1 Diele mit Treppenaufgang und Bodenloch zum Keller

1 kleiner Flur

1 Bad mit Badewanne, WC und Handwaschbecken

1 hintere Essküche (Plan Schlafzimmer)

#### Obergeschoss

1 Diele mit Treppenhaus

1 Vorraum (Plan Küche) halb offen zum Wohnzimmer

1 hinteres Wohnzimmer, halb offen zum Vorraum

#### Dachgeschoss

1 größerer Vorraum/Diele mit Treppenabgang und Bodentreppe zum Dachspitz

1 hinterer Schlafräum

(vormals „Dachboden“ Bachstr. 19?)

### Dachspitz

1 niedrige gedämmte Bühne, Zugang über Ziehharmonika-Stahlausziehtreppe (s.a. Foto)  
Die Bühne ragt über die Wohnungstrennwände hinüber zum Gebäude 19.

### **Grundrissgestaltung**

Einfach, die hinteren Zimmer sind meist gefangene Räume, die vorderen Dielen/Vorräume sind Durchgangszimmer.  
Niedrige Fensterhöhen im DG ohne Absturzsicherungen.

### **Belichtung**

Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Nordosten, Nordwesten und Südwesten (nach Südosten keine Fenster, dort Nachbargebäude 19).

### **Garage**

1 unterkellerte Garage mit Vorplatz.  
Großer UG-Raum unter der Garage auch unterhalb der Nachbargarage auf Flst. 85/2.

### **Vermietungssituation**

Leerstand.

### **Ausstattungsstandard**

**Böden**, zum großen Teil alte Holzdielenböden, größtenteils mit großflächigen Kleberesten des entfernten Belags. Eingang nur Estrich, Bad Fliesen. Wohnzimmer im OG Spanplatten ohne Belag.

**Wände**, größtenteils Raufaser gestrichen, benötigen neuen Anstrich, Bad Fliesen.

**Decken**, zum Teil Raufaser gestrichen, zum Teil Holzdeckenverkleidung.

**Türen**, nur wenige einfache Zimmertüren in Zargen.

### **Gesamteindruck**

Eher desolat und außer den Fenstern komplett renovierungs- und modernisierungsbedürftig mit einfacher Einzelofenheizung, wobei die Einzelöfen nicht vorhanden sind, sondern lediglich die Schornsteinanschlüsse.

### **Vermietbarkeit**

Im derzeitigen Zustand nicht vermietbar.

## **Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts**

Bisher war aufgrund der Niedrigzinsphase schon länger eine gute Lage auf dem Immobilienmarkt vorhanden, wodurch die Preise auf ein sehr hohes Niveau gestiegen sind.

Mittlerweile sind sowohl die Baukreditzinsen wie auch die Warmkosten (Nebenkosten) stark gestiegen, was zu hohen mtl. Belastungen für Hausbesitzer und potenziellen Käufern führt.

Aufgrund dessen ist ein großer Teil der potenziellen Käuferschicht weggefallen, welche die derzeit hohen Raten nicht mehr zahlen kann oder erst gar keinen Kredit bei den Banken mehr bekommt.

So scheiden insbesondere bei größeren Objekten eine große Anzahl von Marktteilnehmern aus Kapitalbeschaffungsgründen aus.

Auch die Kapitalanleger bekommen wieder gutes Geld (Zinsen) für ihr Erspartes und sind nicht mehr so erpicht auf den Kauf von Immobilien.

Gleichzeitig ist ein deutlich vermehrtes Angebot auf dem Immobilienmarkt zu verzeichnen, da u.a. viele Objekte nicht mehr „unter der Hand“ veräußert werden (können) und gleichzeitig noch viele Immobilienbesitzer, welche bisher in „Wartestellung“ waren, ihre Wohnungen nun auf dem Markt bringen um sich noch einen möglichst hohen Preis zu sichern, bevor auf dem Markt eine Kehrtwende stattfindet, die aber bereits stattgefunden hat.

Beide Aspekte -hohes Angebot und niedrige Nachfrage- führen nach gängigen Marktgesetzen mit der Zeit in der Regel zu niedrigeren Preisen, worüber aber bisher nur wenig Marktdaten vorliegen, da diese erst in der Zukunft veröffentlicht werden.

Der Häuserpreisindex des statistischen Bundesamtes ist Ende 2023 um ca. 10 % zum Vorjahr (Ende 2022) gefallen, wobei im ländlichen Raum Biberach keine so exorbitant hohen Preissteigerungen stattgefunden haben, ergo wohl auch nicht so hohe Preisnachlässe zu verzeichnen sind.

In diesem Fall handelt es sich um ein sehr niedrigpreisiges Objekt mit etlichen Baumängeln und ungeklärter Rechtslage hinsichtlich des Dachbodens und der Überbauten.

Aufgrund des sehr niedrigen Preisniveaus dürfte trotz der vorgenannten Problematiken ein größerer Kundenkreis, insbesondere der mit viel Eigenleistungsbereitschaft und handwerklichen Fähigkeiten für das Objekt vorhanden sein, da in dieser Preislage nur wenig Objekte zum Kauf angeboten werden.



## 2. Sachwertermittlung

### Voraussetzungen

Bei Ansatz der Normalherstellungskosten und der Restnutzungsdauer wird von einer Sanierung der Außenwände (Feuchteflecken) sowie von einer einfachen Mindestrenovierung der Wohnräume im mittleren Standard ausgegangen. Die dafür in Abzug gebrachten Wertabschläge beinhalten aber keine umfassenden und werterhöhenden Modernisierungen.

Auch für die Garage werden Sanierungskosten für das Flachdach in Abzug gebracht.

### Baupreisindex

Zugrunde liegt der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude 179,0 (2010 = 100) 4. Quartal 2023 des statistischen Bundesamtes.

### Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche für das Objekt beträgt nach eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen wie folgt:

Bruttogrundfläche Wohnhaus	ca. 130 qm
Bruttogrundfläche Garage mit gesamten UG der Doppelgarage	ca. 56 qm

### Normalherstellungskosten (NHK), Gebäudetyp und Standard

Der vorhandene Kellerraum im Wohnhaus wird als besonderer Bauteil berücksichtigt.

### Wohnhaus

Gebäudetyp 1.01 (nicht unterkellert, 2-geschossig, ausgebautes DG)  
Haushälfte (angebaut), evtl. teilweise Fachwerk

Standardstufe 1 ca. 32 %, Standardstufe 2 ca. 43 %, Standardstufe 3 ca. 25 %

**Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus € 720,00/qm BGF**

Garage in Massivbauweise mit Flachdach, Teil einer Doppelgarage, komplettes UG

Standardstufe 4

**Normalherstellungskosten Garage € 400,00/qm BGF**

Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohnhauses nach Anlage 2 Immo Wert V 2021

Modernisierungsgrad nach Bauteilen und Alter	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (Wärmedämmung Dachspitz)	4,0	1,0
Modernisierung Fenster (Kunststofffenster ca. 2000er Jahre)	2,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (evtl. Bad EG)	2,0	0,5
Modernisierung Heizungsanlage	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung Bäder (Bad im EG)	2,0	1,0
Modernisierung Innenausbau Wände, Böden (zukünftige Renovierung unterstellt)	2,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		5,5 Punkte

**5,5 Modernisierungspunkte** = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Wertermittlungsjahr	2024		
. /. Fiktives Baujahr	1964		
Gebäudealter	60 Jahre	Modernisierungsgrad	5,5 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer (RND) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren:

60 Jahre Gebäudealter und 4 Punkte 27,0 Jahre

60 Jahre Gebäudealter und 8 Punkte 37,0 Jahre

60 Jahre Gebäudealter und 5,5 Punkte  $(1,5 \times 10) : 4 = 3,75 + 27 = 30,75$  Jahre

**Restnutzungsdauer bei 60 Jahre Alter und 5,5 Punkte ger. 31 Jahre**

## Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in €/qm BGF	€	720,00	
Normalherstellungskosten 2024 = $\frac{720,00 \text{ €} \times 179,0}{100}$	= €	1.288,80	
Regionalfaktor x 1,0	€	1.288,80	
Normalherstellungskosten Wohnhaus gerundet	€	1.290,00	
Normalherstellungskosten Wohnhaus 130 qm x € 1.290,00	= €	167.700,00	
+ Zuschlag für besondere Bauteile			
- Zuschlag für Eingangsanbau psch.	€	3.000,00	
- Kellerraum ohne Treppe psch.	€	5.000,00	+ = €
			8.000,00
			-----
			€ 175.700,00
+ Außenanlagen psch. ca. 5 %	+ = €	9.000,00	
			-----
Neuwert Wohnhaus + Außenanlagen	€	184.700,00	
./. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom fiktiven Baujahr 1964, wenig vorgenommenen und zukünftig unterstellten Renovierungen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 31 Jahre = 61,25 %	- = €	113.128,75	
			-----
Bauzeitwert Wohnhaus + Außenanlagen	€	71.571,25	
Bauzeitwert Wohnhaus + Außenanlagen gerundet	€	72.000,00	

Übertrag Bauzeitwert Wohnhaus + Außenanlagen	€	72.000,00
Normalherstellungskosten 2010 Garage mit UG in €/qm BGF	€	400,00
Normalherstellungskosten 2024 = $\frac{600,00 \text{ €} \times 177,8}{100}$	= €	716,00
Regionalfaktor x 1,0	€	716,00
Normalherstellungskosten Garage mit UG gerundet	€	715,00
Normalherstellungskosten Garage mit UG 56 qm x € 715,00	= €	40.040,00
./.. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 20 Jahre = 66,7 %		
	- = €	26.706,68
Bauzeitwert Garage mit UG	€	13.333,32
Bauzeitwert Garage mit UG gerundet	€	13.000,00
+ Wertzuschlag überdachte Pergola hinter der Garage psch.	€	3.000,00
+ Bauzeitwert Wohnhaus + Außenanlagen	€	72.000,00
Gesamter Bauzeitwert	€	88.000,00
+ Bodenwert Flst. 85/1	+ = €	27.000,00
Vorläufiger Sachwert	€	115.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert € 115.000,00

Berücksichtigung der Marktlage in Anlehnung an den  
Grundstücksmarktbericht 2022 vom Gemeinsamen  
Gutachterausschuss Biberach Mitte

Sachwertfaktor für 1-2-Familienhausgrundstücke Umlandgemeinden  
(u.a. Ummendorf)

Vorläufiger Sachwert € 115.000,00

Sachwertfaktor 1,43

Sachwertfaktor von ca. 1,43 =  
Zuschlag zur Marktanpassung + 43 %

Zuschlag wegen Lage nahe der Kreisstadt  
Biberach psch. + 10 %

Abschlag für aktuelle konjunkturelle Situation 2024  
(nachlassende Preise aufgrund gesunkener Nachfrage  
bei gleichzeitig vermehrtem Angebot an Immobilien  
aufgrund signifikanter gestiegener Kreditzinsen  
und Nebenkosten)  
Nach Häuserpreisindex des statistischen  
Bundesamtes - 10 % zum Vorjahr, hier gewählt ca. - 5 %

Objektspezifische Merkmale

Risikoabschlag (zusätzlich zum Kostenabschlag)  
wegen Feuchteprobleme der Außenwände  
aufgrund der unbekanntenen Ursache und den damit  
verbundene Risiken psch. ca. - 5 %

Abschlag wegen Anteil an einem Gesamtgebäude  
(angebaute Haushälfte) mit gegenseitigen rechtlich  
ungeklärten Überbauten psch. ca. - 5 %

**Objektspezifischer Marktzuschlag + 38 % + = € 44.000,00**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert € 159.000,00

Berücksichtigung der besonderen bautechnischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen Renovierungsanstau (Wohnung)  
ca. 85 qm x € 200,00/qm = € 17.000,00 gerundet - = € 17.000,00

. /. Wertabschlag wegen Feuchteproblematik an den Außenwänden  
und sonstigem Reparatur- und Sanierungsanstau (Fassade,  
Absturzsicherungen Fenster, Sanitärobjekte etc.) psch. - = € 35.000,00

. /. Wertabschlag wegen Sanierungsanstau Garage (Feuchte-  
schäden, Garagentor, Wandanstrich, Schiene etc.) psch. - = € 8.000,00

**Sachwert € 99.000,00**

### 3. Lasten in Abt. II, Nr. 1

#### Beschreibung der Belastung

Im Grundbuchheft 1192 ist in Abt. II, Nr. 1 folgende Last für BV 1 eingetragen:

*Zulasten von 121 m<sup>2</sup> -früher Geb. Nr. 48-:*

*Der **Dachboden** des **Gebäudes 48**, welcher mit **Nr. 49** **zusammengebaut** ist, **gehört zu letzterer Parzelle**, welche auch die **Unterhaltungspflicht** hat.*

*Das **obere Gebälk** im **zweiten Stock** von **Gebäude 48** ist von **Nr. 48** und **49** **gemeinsam** zu **unterhalten**.*

*Umgeschrieben am 30.10.1903.  
Mitübertragen, den 18. März 1982.*

*Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 13.11.2006.*

#### Beurteilung der Belastung

Als zu Grunde liegendes Schriftstück hierzu wurde seitens des Notariats das **Blatt 476** aus dem **Servituten Buch** zugesandt.

Dieses ist aber nicht leserlich und beinhaltet vermutlich auch keine anderen bzw. genaueren Raumbezeichnungen („Dachboden, Gebälk“) wie im Text des Grundbuchs angegeben bzw. eingetragen.

Nach Abt. II, Nr. 1 zu BV 1 soll der „Dachboden“ des hier vermuteten Gebäudes 21 (*Text 48*), welcher mit dem hier vermuteten Gebäude 19 (*Text 49*) **zusammengebaut** ist (und vermutlich auf dem hier zu bewertenden Flst. 85/1 Gebäude 21 liegt und auch von Gebäude 21 genutzt wird), vermutlich dem Gebäude 19 zugehörig sein (*letztere Parzelle ?*).

Lt. **altem** Bestandsplan ist in dem betroffenen Bereich in Gebäude 21 im DG ein Schlafraum eingezeichnet mit **Tür** zum Flur des Gebäudes **19** und Trennwand zum restlichen östlichen DG von Gebäude 21.

In der Realität ist aber in diesem Schlafzimmer eine **Tür** zum Vorraum des Gebäudes **21** und eine Trennwand zum südlichen liegenden Nachbargebäude 19 vorhanden.

Der Schlafraum vom westlichen DG ist also derzeit de facto zum zu bewertenden Gebäude 21 zugehörig.

Evtl. handelt es sich bei dem erwähnten „Dachboden“ auch gar nicht um den westlichen Schlafraum, sondern lediglich um die **Bühne im Dachspitz**.

Letztlich ist dieses Thema bez. der Zuordnung der Räume im DG bzw. diese Problematik **ungeklärt** und kann hier nicht eindeutig beschrieben werden.

### Einschätzung und Bewertung der Belastung

Aufgrund der ungeklärten Rechtsverhältnisse und des damit verbundenen Risikos wird aber nun folgender Wertminderungsbetrag bzw. Wertabschlag für die Belastung in Abt. II, Nr. 1 vorgenommen und für angemessen eingeschätzt:

Aufgrund sämtlicher vorgenannten Aspekte und Überlegungen sowie des rechtlichen Risikos wird der ca. 13 qm große hintere **Schlafraum** im westlichen **DG** anteilig als „Wertminderung“ eingestuft, und zwar wie folgt:

#### Bauzeitwertanteil des Schlafraumes im DG:

Gesamte Wohnfläche                      91 qm  
Wohnfläche Schlafraum DG            13 qm = ca. 14 % der gesamten Wohnfläche

Gesamter Bauzeitwert Wohnhaus ohne Außenanlagen Ca. € 64.000,00 x 14 % =	€ 8.960,00.	
Hiervon als Risikoabschlag der hälftige Anteil =	€ 4.480,00 ger.	€ 4.500,00
zzgl. Wertminderung durch Unterhaltungslast oberes Gebälk im 2. Stock psch.		+ = € 500,00
Summe Wertminderung		----- € 5.000,00
<b>Wertminderung durch Dachbodenlast Abt. II, Nr. 1</b>		<b>€ 5.000,00</b>

#### **4. Verkehrswert**

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein altes ans Nachbarhaus „angebautes“ 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Garage und UG unter einer Doppelgarage auf kleinem Grundstück im gemischt bebauten Dorfgebiet in Ummendorf nahe der Kreisstadt Biberach.

Das Wohnhaus Bachstraße 21 war ursprünglich ein Anteil am Nachbarhaus 19 bzw. eine Wohnung des Gesamtgebäudes 19 + 21 und verspringt stockwerksweise bzgl. der Wohnungstrennwand zu Gebäude Bachstraße 19.

Auch die südöstliche Grenze zwischen den Gebäuden 19 + 21 verläuft nicht entlang der Wohnungstrennwände sondern deutlich außerhalb davon.

Aufgrund der geraden Grenzziehung zwischen Flst. 85/1 (Gebäude 21) und dem Nachbarhaus 19 auf Flst. 85 entstehen somit zahlreiche Überbauten im Bereich der Wohnungstrennwände, hauptsächlich Überbauten von Gebäude 19 auf das hier zu bewertende Flst. 85/1.

Auch soll nach Abt. II Nr. 1 der „Dachboden“ auf Flst. 85/1 (vermutlich westliches Schlafzimmer im DG) dem Gebäude 19 zugehörig sein, was in der Wirklichkeit so nicht gegeben ist.

Evtl. ist auch lediglich die Bühne im Dachspitz mit „Dachboden“ gemeint (s.a. Lasten in Abt. II).

Dieses gesamte Thema ist also nicht eindeutig definierbar und rechtlich ungeklärt.

Der Wohnhausteil ist insgesamt renovierungs-, sanierungs- und modernisierungsbedürftig und weist derzeit zahlreiche Feuchteschäden/Flecken an den Außenwänden auf (s.a. Fotos).

Zum Kellerraum führt keine Treppe und es sind lediglich Schornsteinanschlüsse für Einzelöfen vorhanden. Zur Verlegung neuer Boden- und Treppen Beläge müssen erst noch zahlreiche Klebereste abgeschliffen werden.

Zum Wohnhausgrundstück auf Flst. 85/1 gehört noch eine Garage als Anteil der Doppelgarage sowie das gesamte darunterliegende Untergeschoss, welches sich also ca. hälftig als Überbau (bzw. Unterbau) unter dem nördlichen Nachbarflurstück 85/2 befindet.

Auch dieser Zustand ist rechtlich ungeklärt.

1-2-Familienhäuser werden i.d.R. nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da diese in erster Linie für Eigennutzer von Interesse sind.

Der ermittelte (unbelastete) **Sachwert** beträgt **€ 99.000,00.**

Die Marktanpassung erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschuss Biberach Mitte mit Berücksichtigung der konjunkturellen Lage und der objektspezifischen Besonderheiten des Grundstücks.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **unbelasteten Verkehrswert** (ohne Berücksichtigung der Lasten in Abt. II) für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 02.02.2024** auf

**Euro 100.000,00**

Lasten in Abt. II, Nr. 1 Dachboden- und Unterhaltungslast

**Wertminderungsbetrag durch Abt. II, Nr. 1 geschätzt. € 5.000,00**

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

**Abgeschlossen:**

Nellingen, den 08.02.2024

Der Sachverständige

## STRASSENFOTOS



Blick von Südosten, Pfeil Wohnhaus 21, links davon Nachbarhaus 19



Grundstück von Osten, Pfeile nördlicher Wohnhausteil Bachstr. 21 und Garage auf Flst. 85/1



Vorgarten im Osten



Vorgarten im Osten

## STRASSENFOTOS



**Wohnhaus 21 von Nordosten mit Eingangsanbau**

## AUSSENFOTOS



Zu streichende Kellenputzfassade



Grundstück von Nordosten, Pfeile nördlicher Wohnhausteil 21 und Garage auf Flst. 85/1



Grundstück von Nord/Nordosten, Pfeile nördlicher Wohnhausteil 21 und Garage auf Flst. 85/1

## AUSSENFOTOS



Blick von Norden, Pfeile nördlicher Wohnhausteil 21 und Garage auf Flst. 85/1



Vorgarten und Hauszugang/Garagenzufahrt



Haustür Bachstr. 21



Gang zwischen Wohnhaus und Garage zum Hinterhof



Gang mit WC-Anbau

## AUSSENFOTOS GARAGE



Doppelgarage mit alten Blechtoren von Osten, linke Garage auf Flst. 85/1, rechts auf Flst. 85/2



Garage von Süden, Pfeil Feuchteschäden, rechts davon Tür zur UG-Treppe

## INNENFOTOS GARAGE EG



Blick in die südliche Garage auf Flst. 85/1 mit Sanierungsanstau



Blick in der südlichen Garage auf Flst. 85/1 zum Hof nach Osten, Feuchtflecken an der Decke

## INNENFOTOS DOPPELGARAGE UG



Treppe zum UG der Garage



Flur und Abstellräume unter der gesamten Doppelgarage



Treppe zum UG der Garage



Abstellräume unter der gesamten Doppelgarage



Flur und Abstellräume unter der gesamten Doppelgarage auf den Flurstücken 85/1 + 85/2



## DACHFOTOS DOPPELGARAGE



Garagendach von oben, Pfeil hintere Überdachung (Pergola)



Blick nach Westen zum Hinterhof



Blick nach Nordosten zur Straße

## AUSSENFOTOS VOM HINTERHOF



Westlicher Hof + Garten auf Flst. 85/1



Südwestlicher Hof + Garten



Überdachte Pergola mit befestigtem Sitzplatz und Bepflanzung hinter der Garage auf Flst. 85/1

## AUSSENFOTOS VOM HINTERHOF



Überdachter Hof hinter der Garage mit Pergola



Feuchteschaden im Eckbereich Garage



Überdachter Hof hinter der Garage und Garten im Westen

## AUSSENFOTOS VOM HINTERHOF



Überdachter Hof hinter der Garage mit Pergola



Westseite Wohnhaus



Westseite Wohnhaus und Hinterhof von Nordwesten



Hinterhof



Garten im Westen



Garten und Hof von Süden

## AUSSENFOTOS VOM HINTERHOF



Wohnhaus mit Hinterhof von Westen

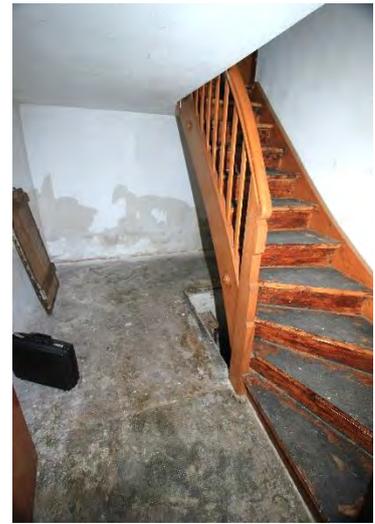
## WOHNHAUS EG



Eingang



Ehemaliger WC-Raum



Diele mit Treppenaufgang



Diele und Flur, rechts Bodenöffnung zum Kellerraum



Kellerraum ohne Treppe



Bad mit altem Korkboden



Verschmutzte Badewanne

## WOHNHAUS EG



**Warmwasserboiler**



**Wasseranschluss**



**Verschmutzte WC-Schüssel**



**Essküche (Plan Schlafzimmer) mit Feuchteschäden**



**Feuchteschäden an der Außenwand**



**Holzschäden am Boden**

## WOHNHAUS OG



Treppe zum OG



Holzterappe mit Kleberesten vom Vorbelag



Treppenhaus mit Holzboden mit Kleberesten vom Vorbelag



Vorraum (Plan Küche)



Geöffnete Holzdecke

## WOHNHAUS OG



**Wohnzimmer**



**Wohnzimmer, Blick zum Vorraum**



**Feuchteschäden an der Außenwand**

## WOHNHAUS DG



Treppe zum DG



Vorraum im DG mit Treppenabgang zum OG



Vorraum mit Treppe und Holzboden mit Kleberesten vom Vorbelag



Feuchteschäden an der Außenwand



Vorraum mit schieferm Kamin

## WOHNHAUS DG



Schlafraum im DG, Feuchteschäden an den Außenwänden



Feuchteschäden an den Außenwänden

## WOHNHAUS DG + SPITZ



Vorraum mit Treppen



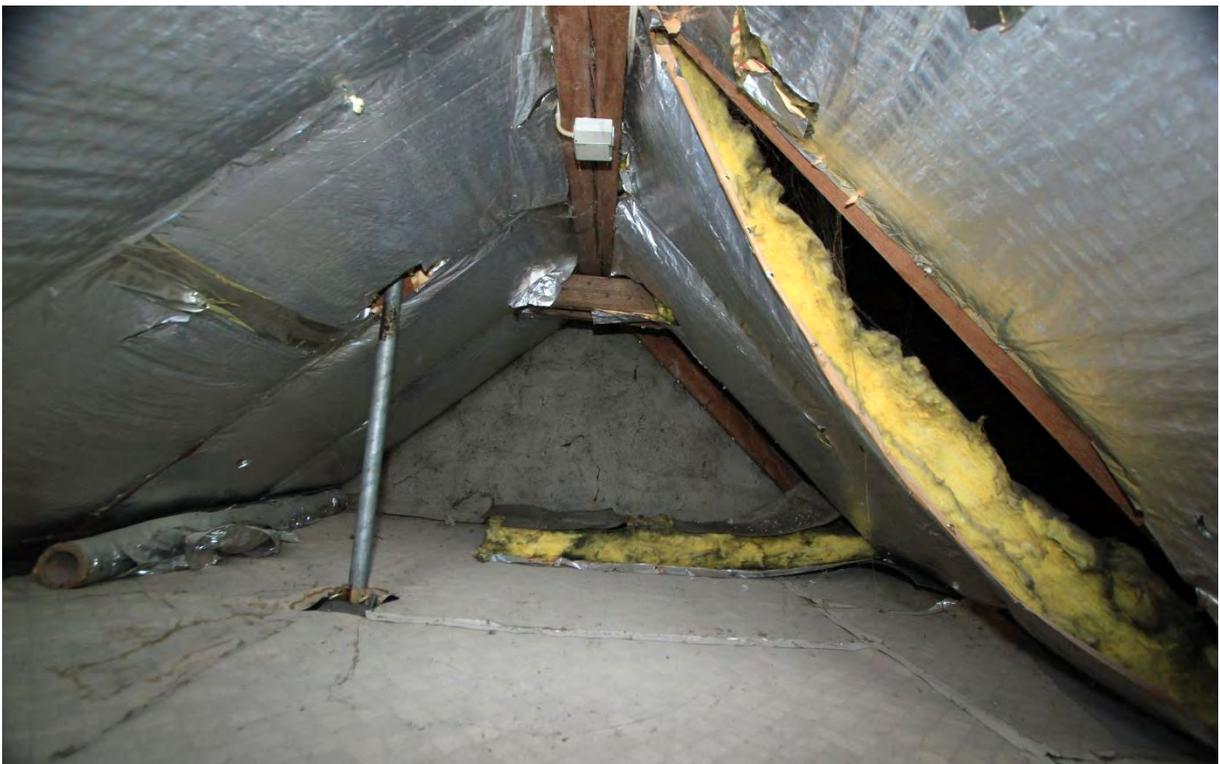
Scherentreppe zum Spitz



Blick in den Spitz

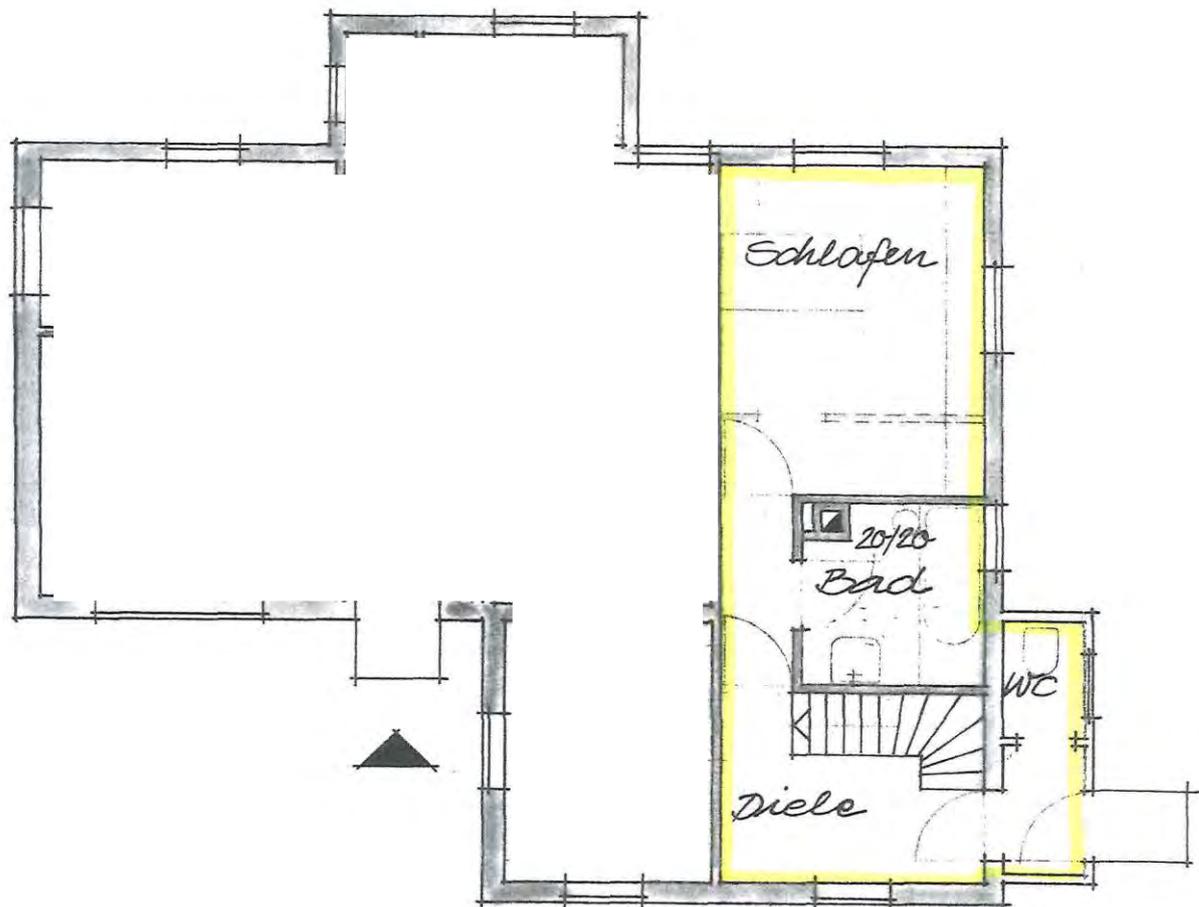


Bühne im Spitz

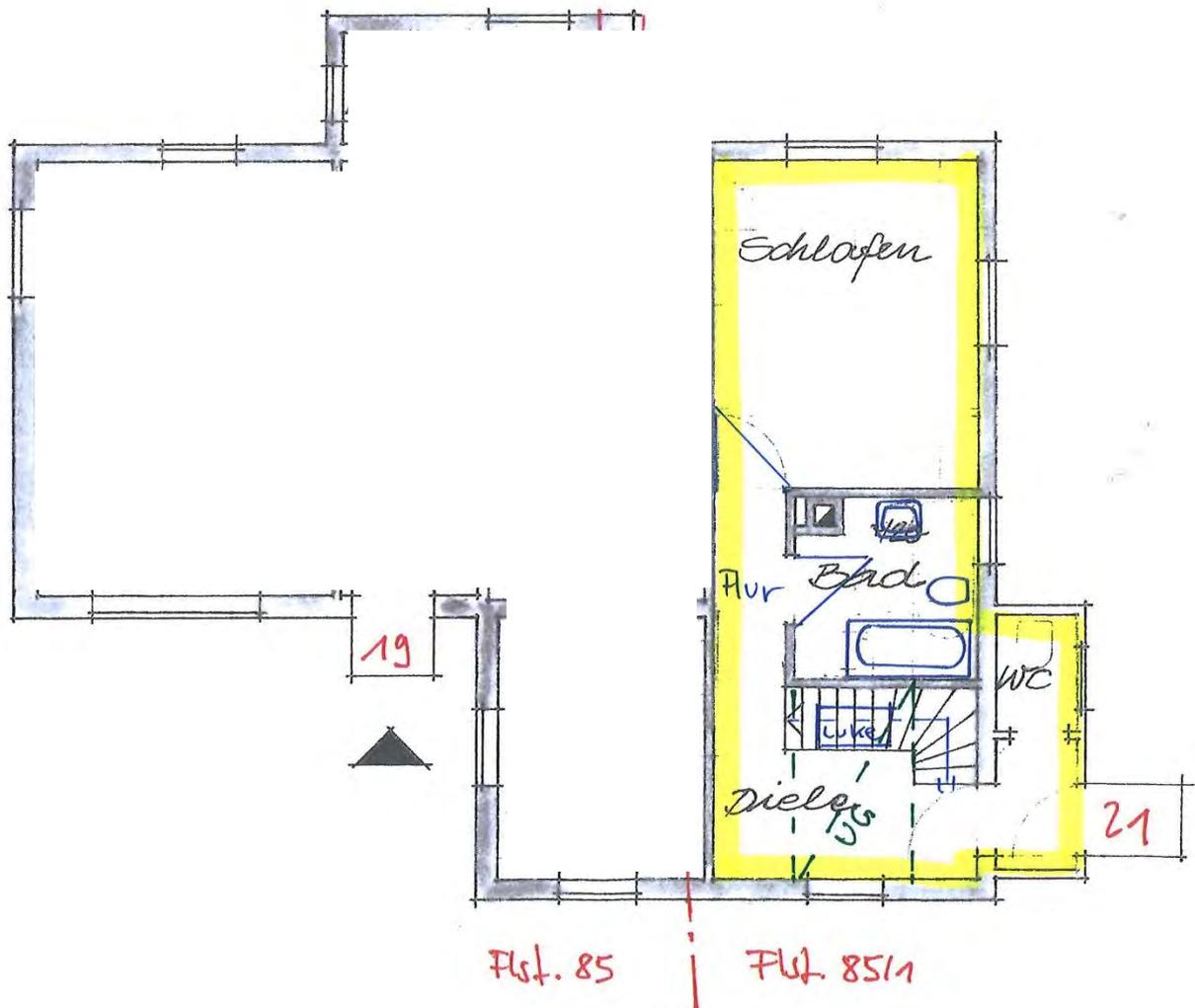


Bühne im gedämmten Spitz

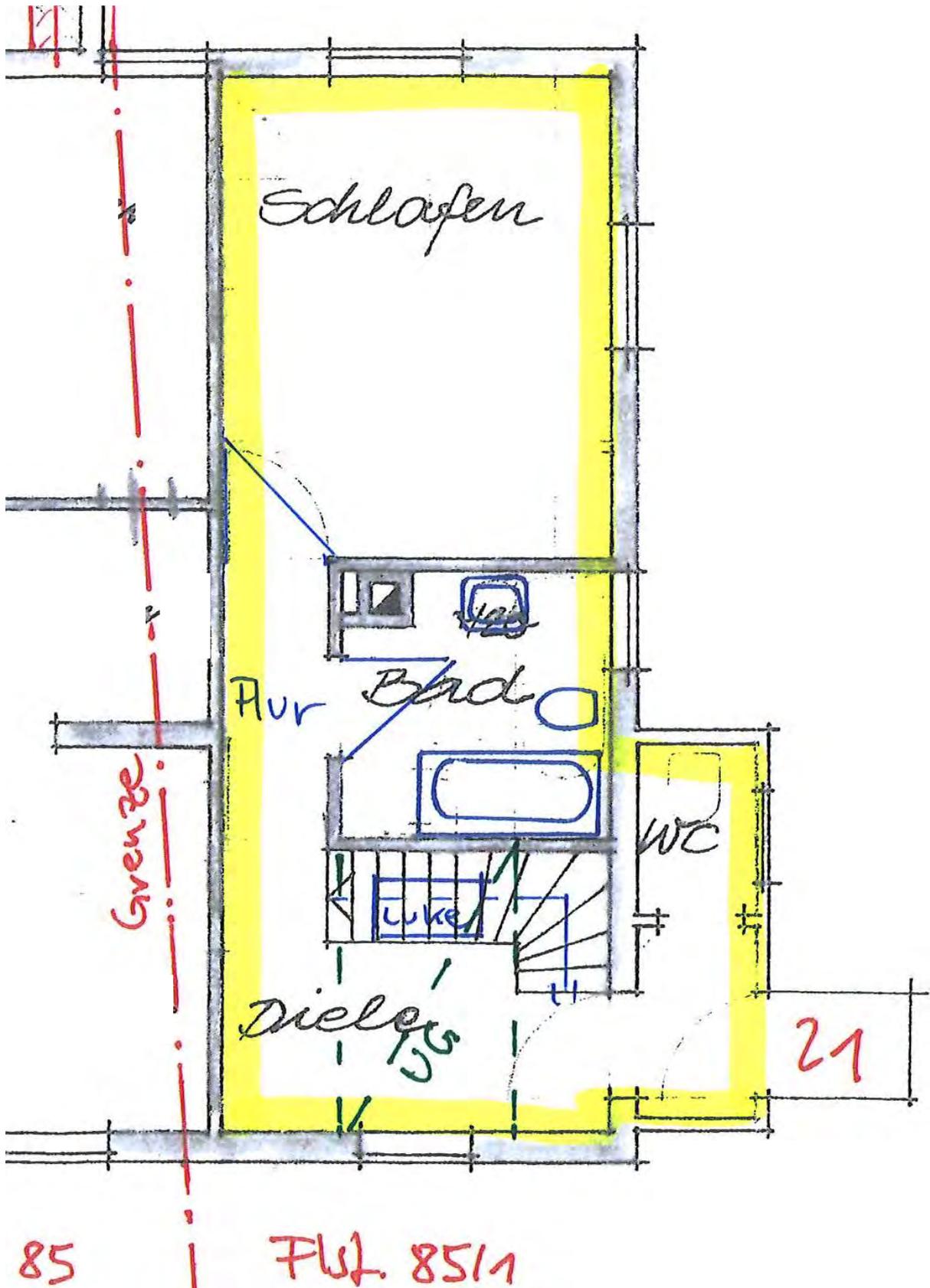
**ERDGESCHOSS ÜBERSICHT**  
**BAUGESUCH 1968 UMBAU DES WOHNHAUSES**  
**(GELB WOHNHAUSTEIL BACHSTRASSE 21)**



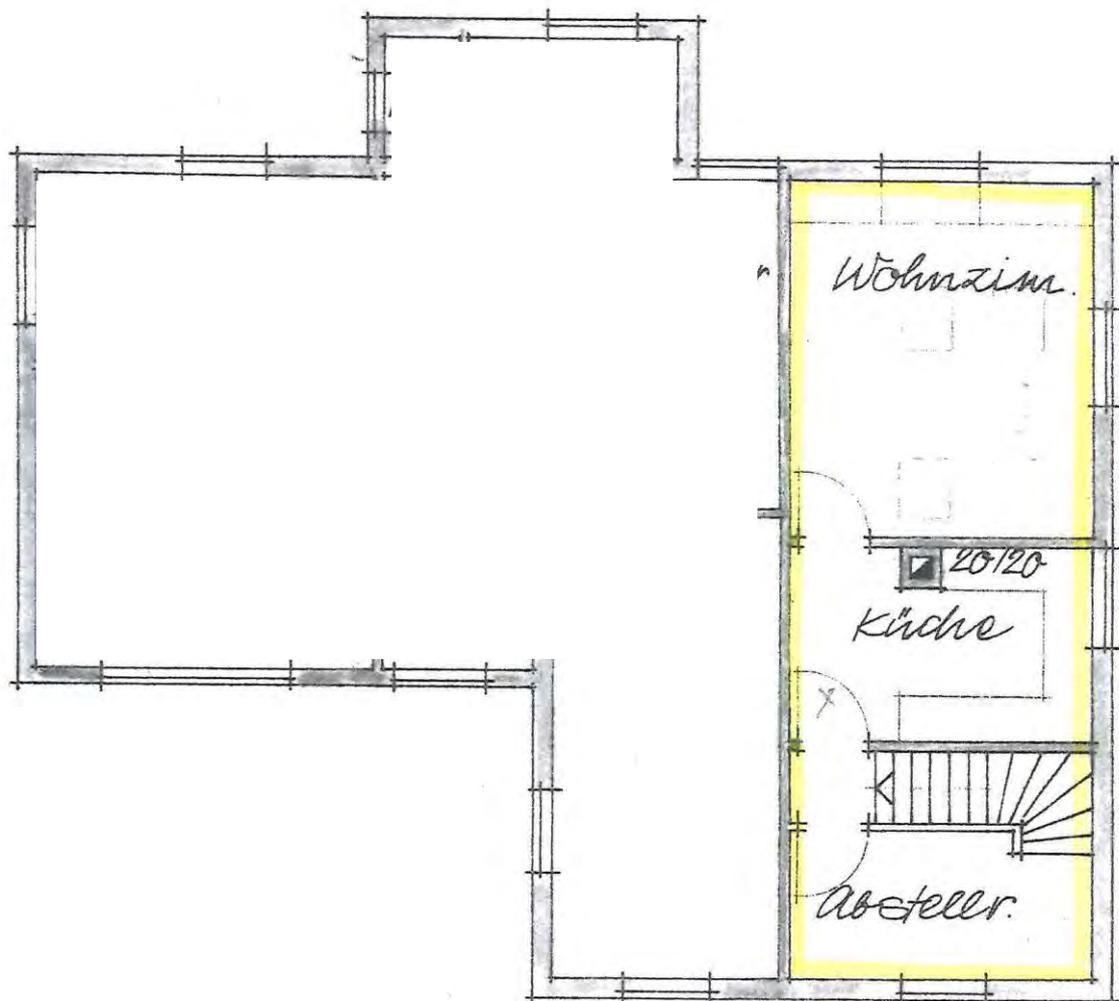
## ERDGESCHOSS ÜBERSICHT MIT GRENZE UND AKTUELLER GRUNDRISS-SKIZZE WOHNUNG 21



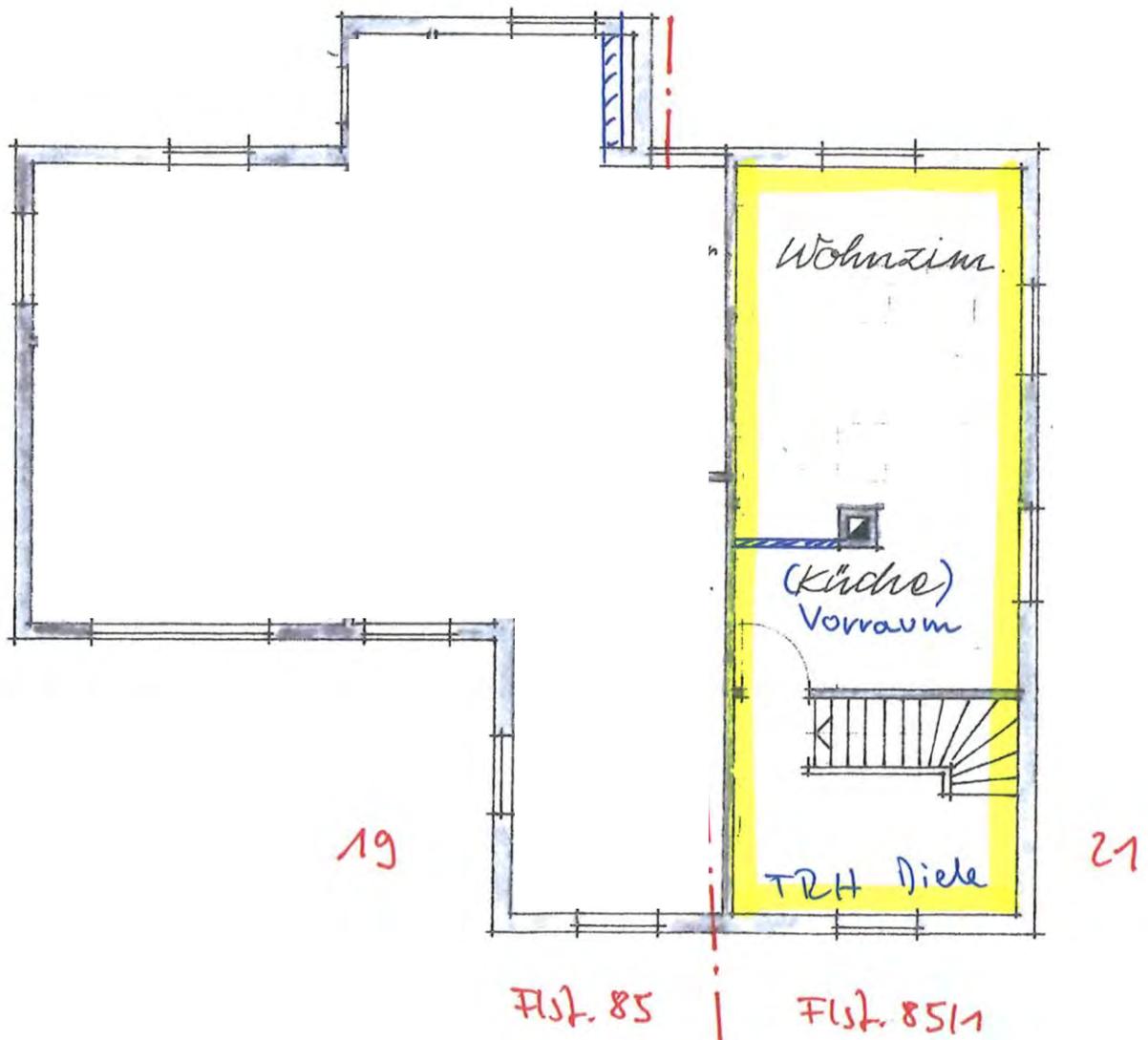
## AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE WOHNUNG 21 EG



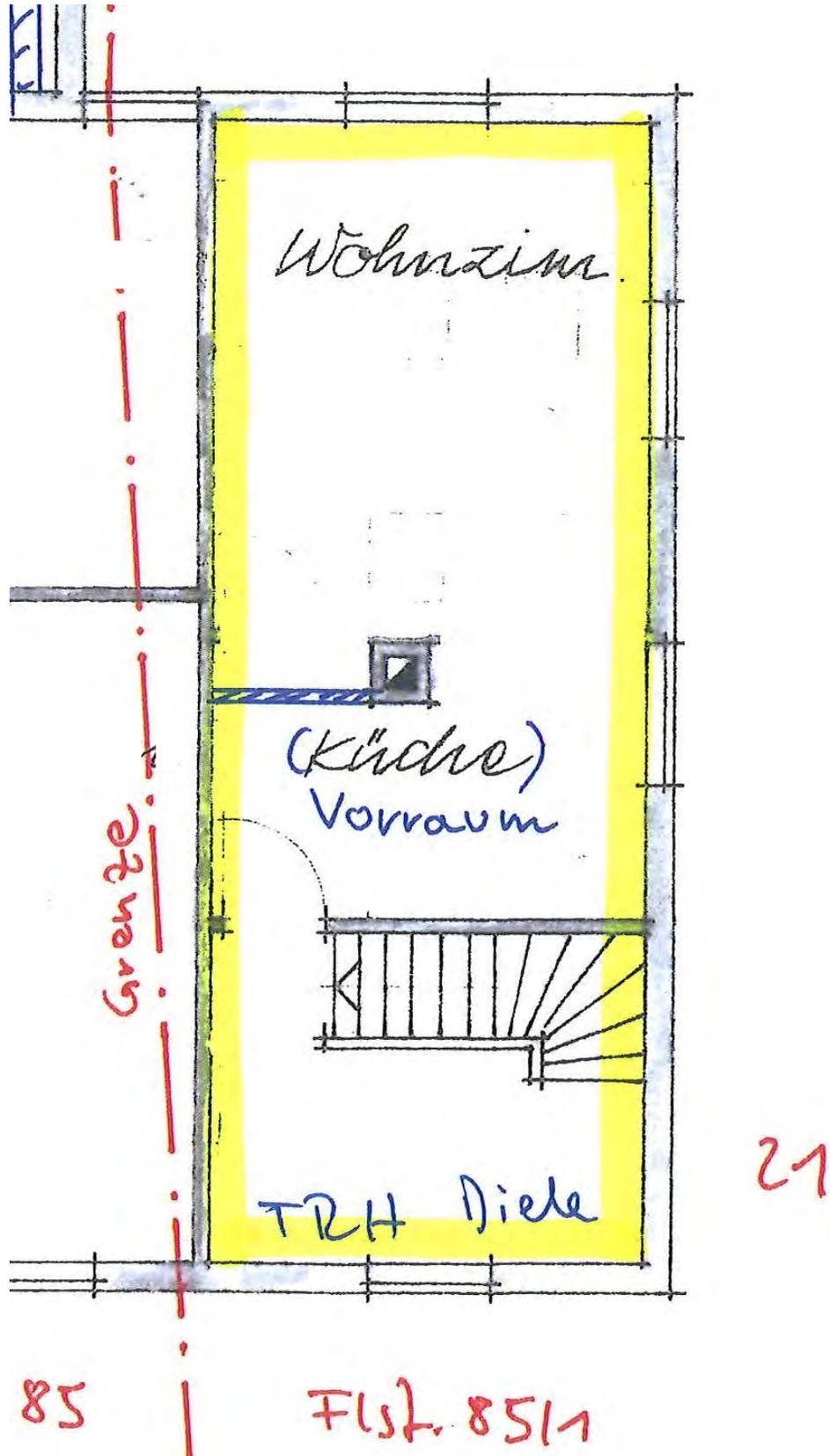
**OBERGESCHOSS ÜBERSICHT**  
**BAUGESUCH 1968 UMBAU DES WOHNHAUSES**  
**(GELB WOHNHAUSTEIL BACHSTRASSE 21)**



## OBERGESCHOSS ÜBERSICHT MIT GRENZE UND AKTUELLER GRUNDRISS-SKIZZE WOHNUNG 21



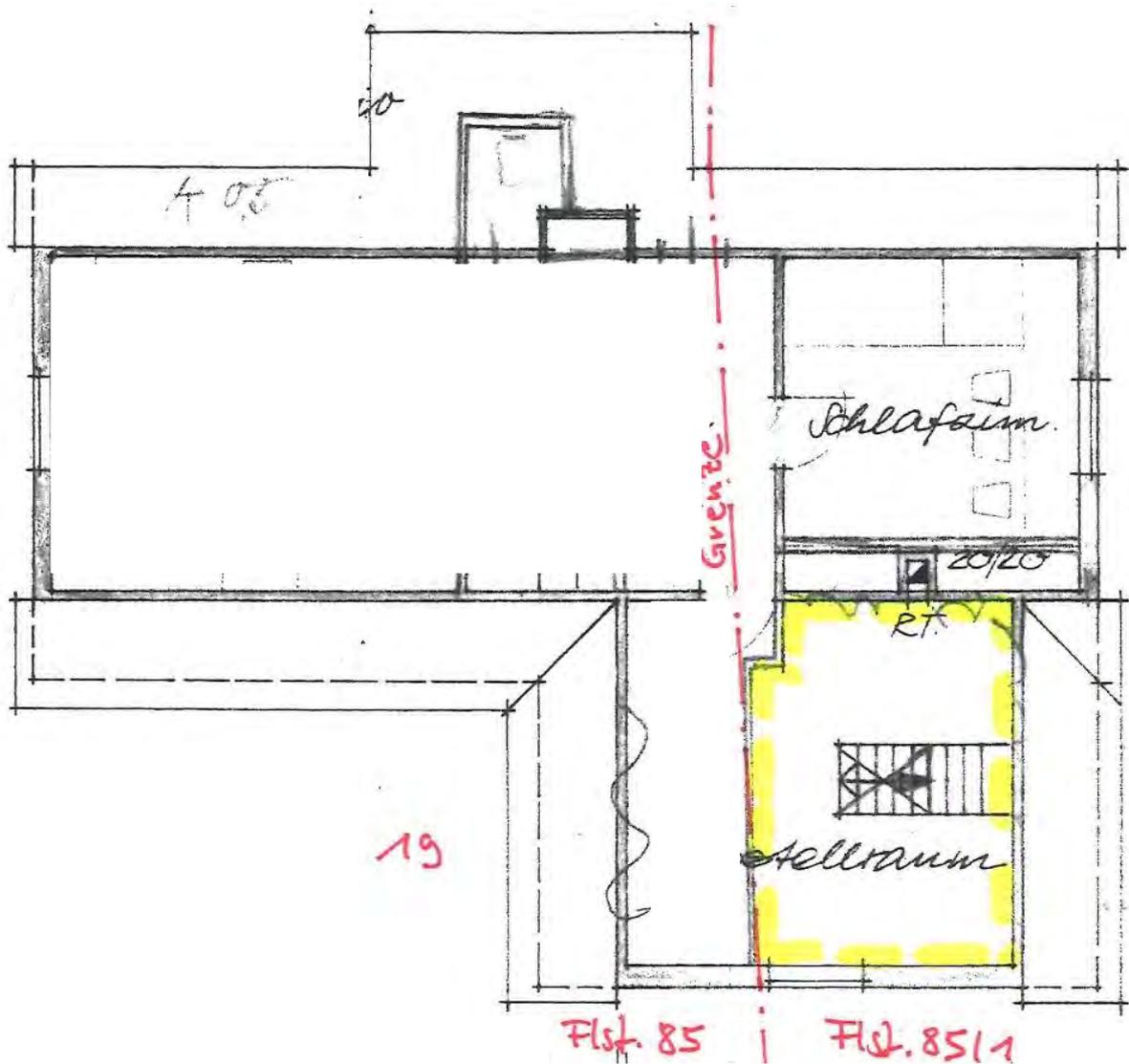
## AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE WOHNUNG 21 OG



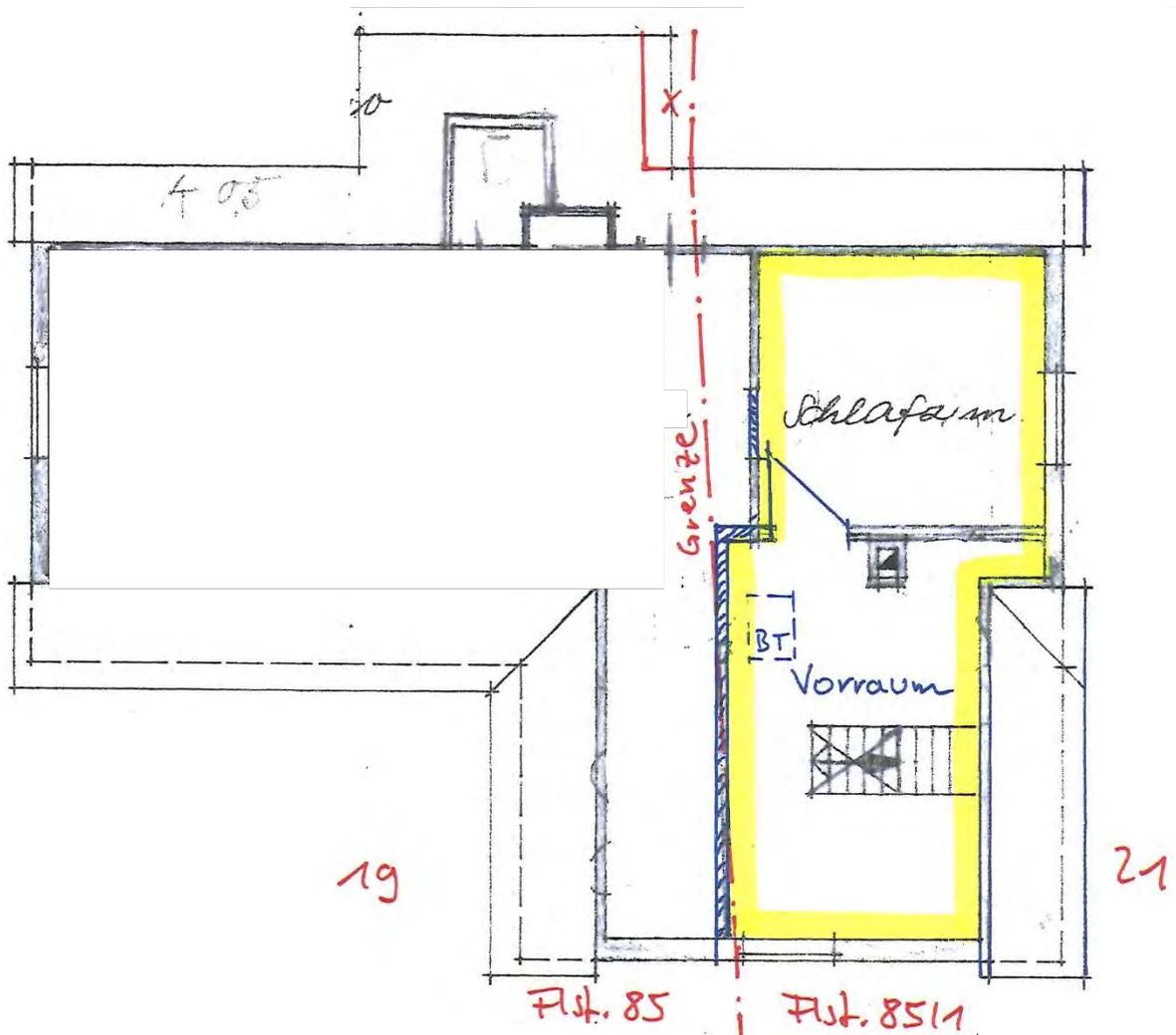
## DACHGESCHOSS

### BAUGESUCH 1968 UMBAU DES WOHNHAUSES

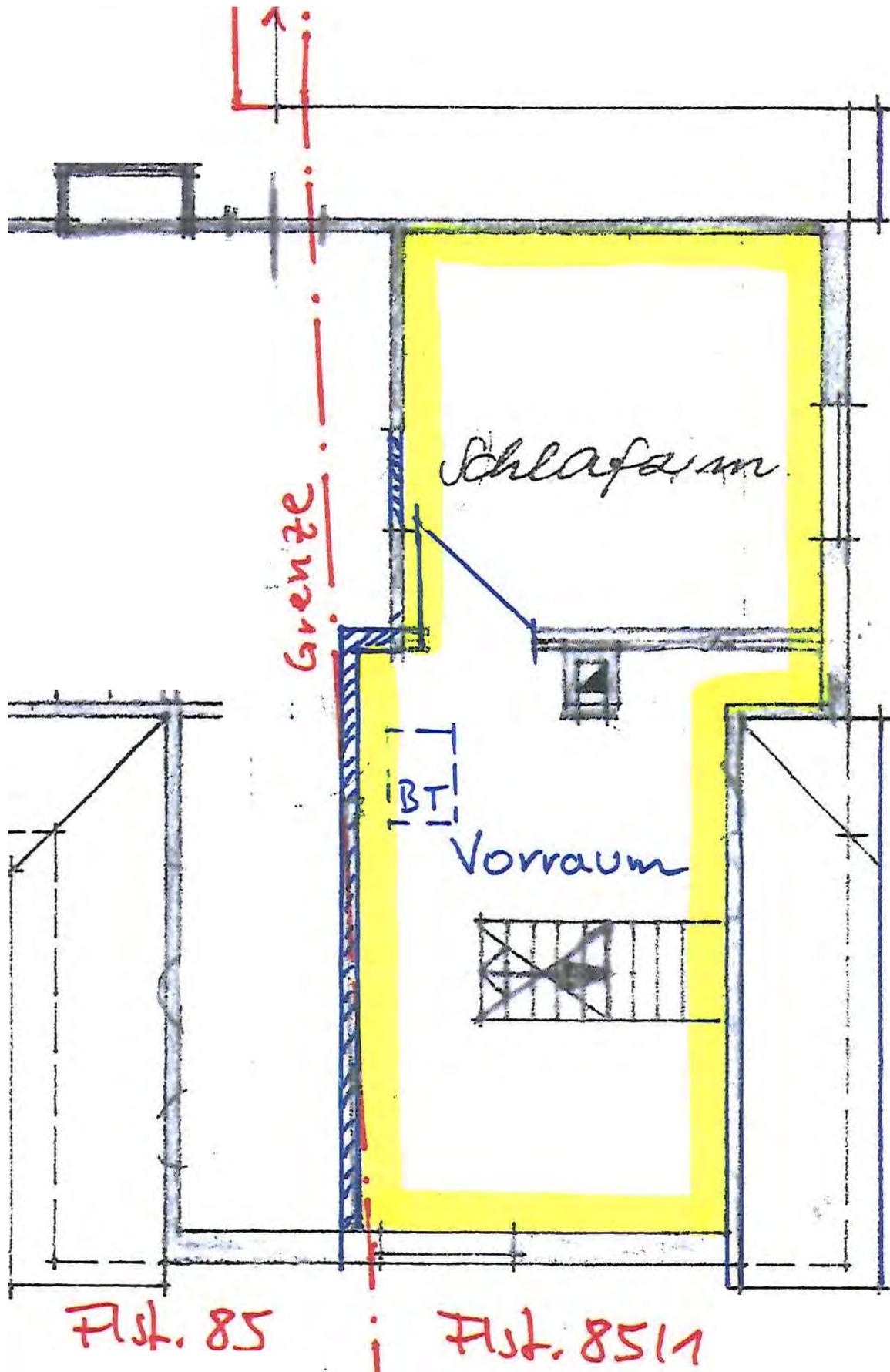
(GELB WOHNHAUSTEIL BACHSTRASSE 21 NICHT AKTUELL !)



## DACHGESCHOSS ÜBERSICHT MIT GRENZE UND AKTUELLER GRUNDRISS-SKIZZE WOHNUNG 21

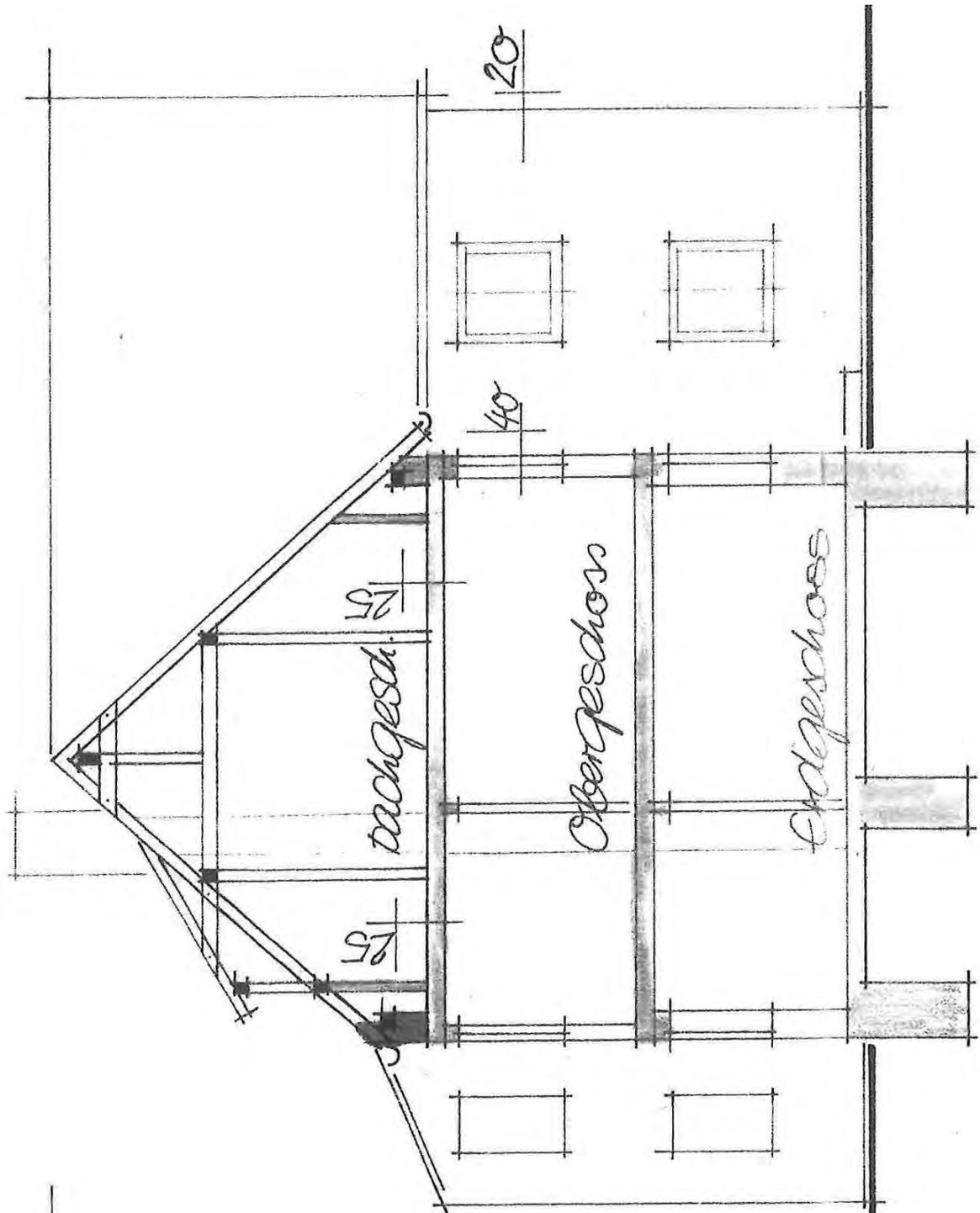


## AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE WOHNUNG 21 DG

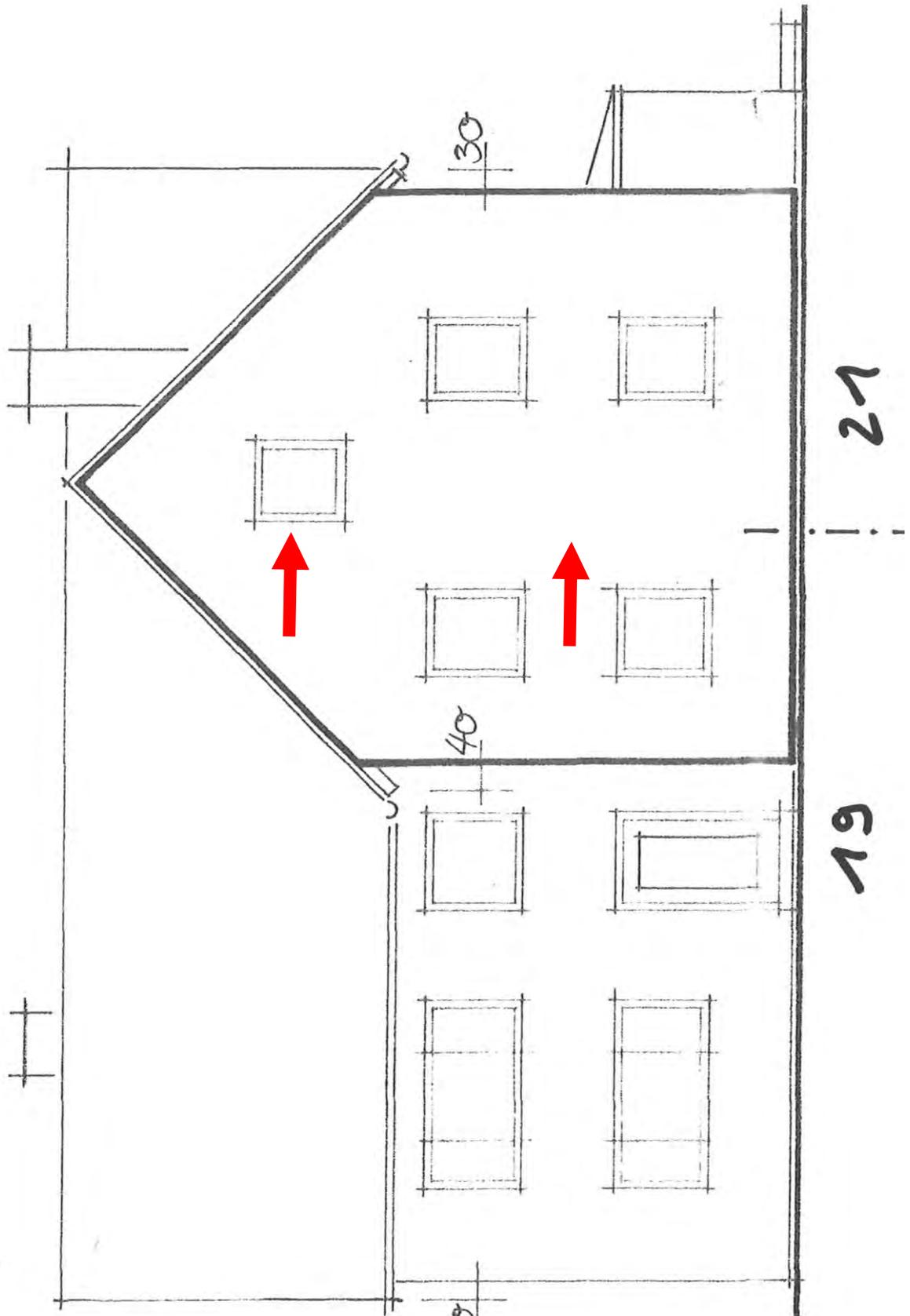


# SCHNITT NACHBARHAUS 19

## BAUGESUCH 1968 UMBAU DES WOHNHAUSES

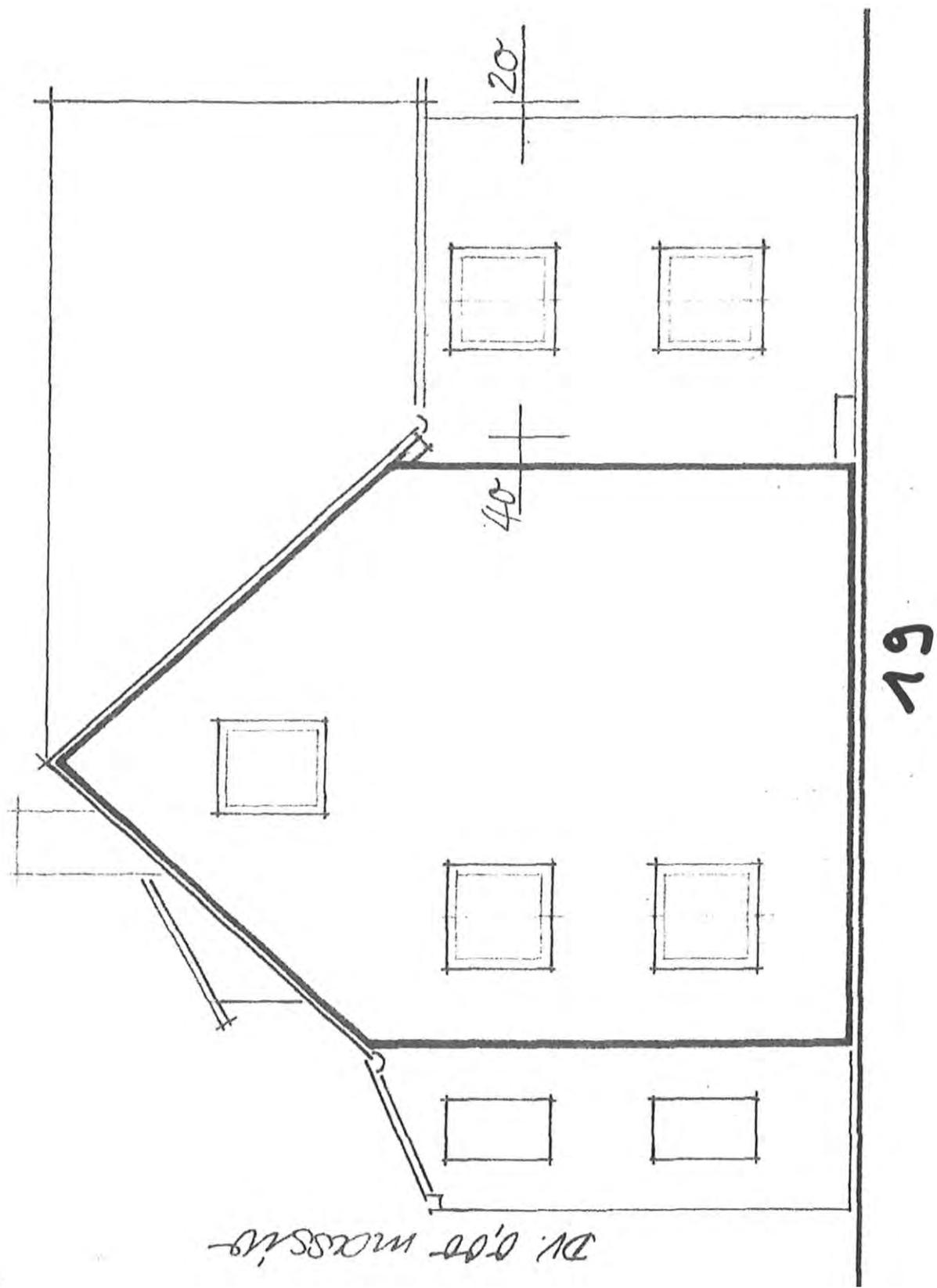


**ANSICHT NORDOSTEN 19 + 21**  
**BAUGESUCH 1968 UMBAU DES WOHNHAUSES**



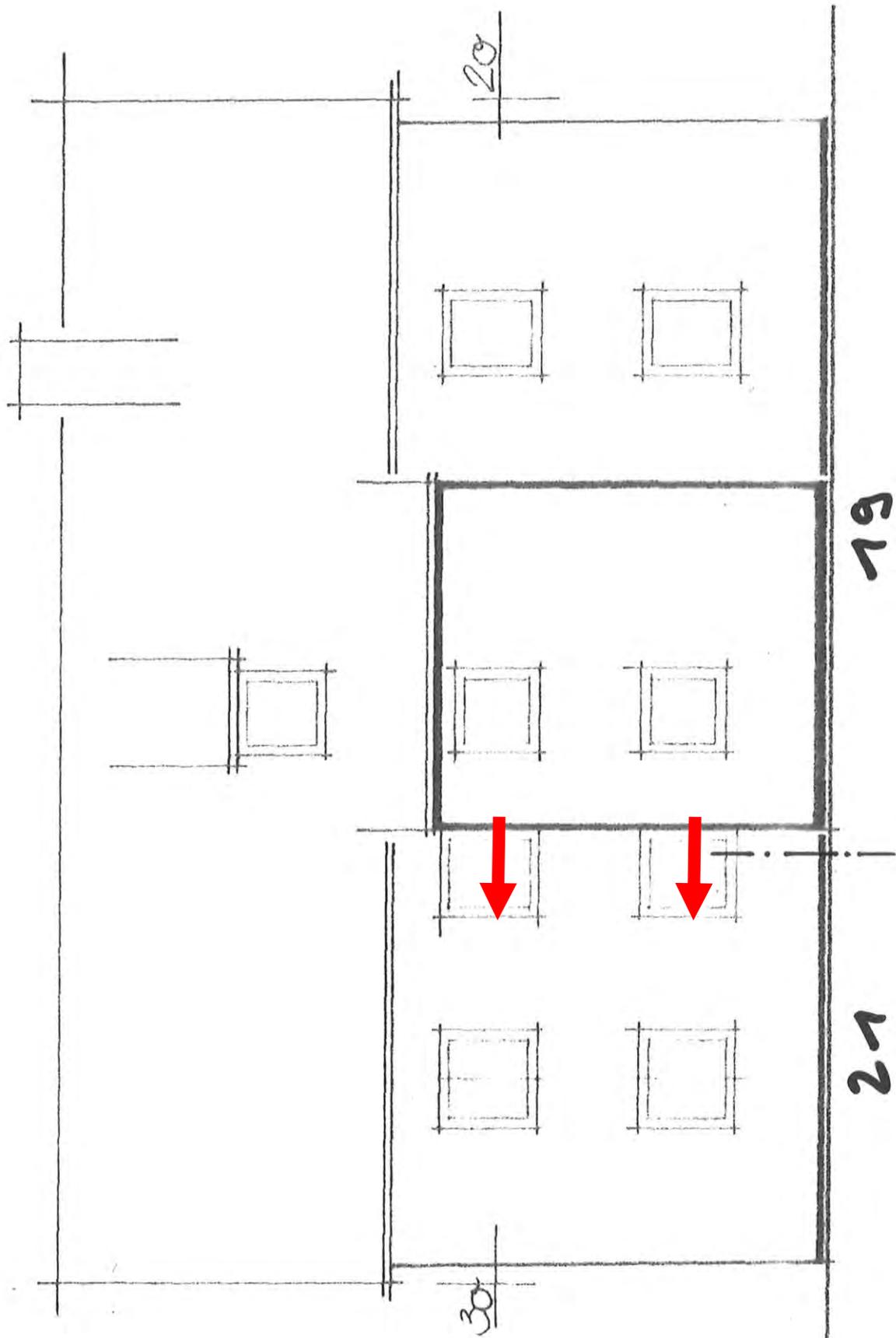
# ANSICHT SÜDOSTEN (NACHBARHAUS 19)

## BAUGESUCH 1968 UMBAU DES WOHNHAUSES



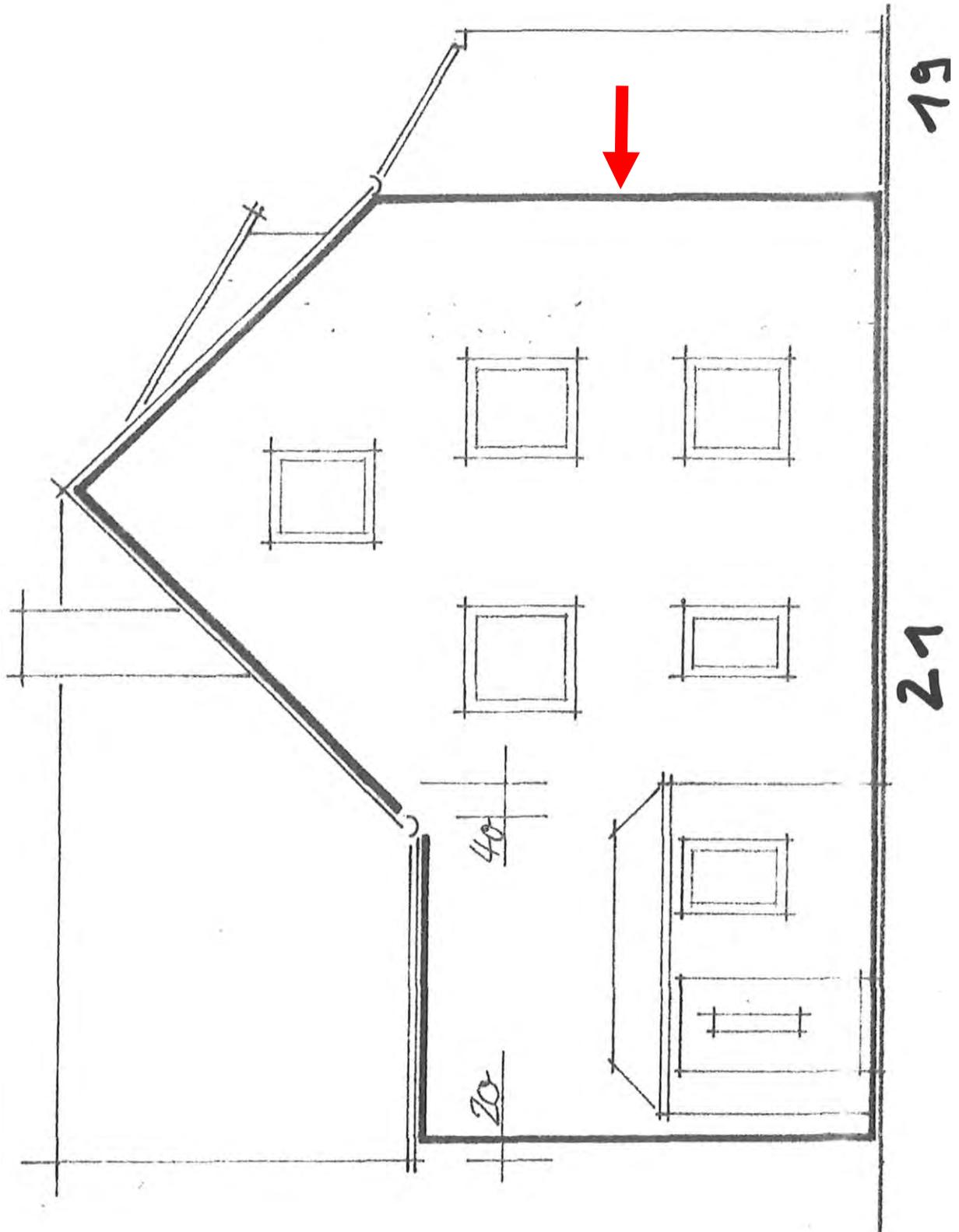
# ANSICHT SÜDWESTEN 21 + 19

## BAUGESUCH 1968 UMBAU DES WOHNHAUSES



# ANSICHT NORDWESTEN 21

## BAUGESUCH 1968 UMBAU DES WOHNHAUSES



# DREIKAMMERFAULGRUBE

## BAUGESUCH 1962 ERSTELLUNG EINES EINFAMILIENHAUSES

(NICHT MEHR IN BETRIEB !)

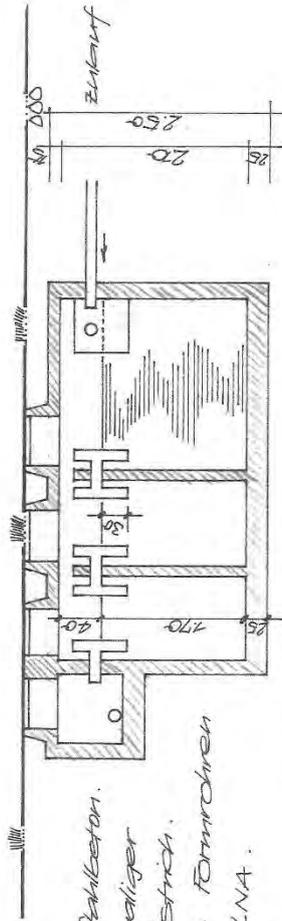
Kläranlage nach DIN 4261

Bezeichnung:

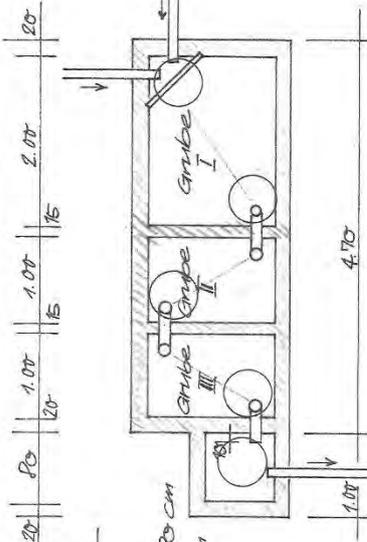
Test für E Einwacher  
 5 x 2000 ltr. = 10.000 cbm  
 J vorh.

Grube I	=	5.100	cbm
Grube II	=	2.550	cbm
Grube III	=	2.550	cbm
Zus.	=	10.200	cbm

Schnitt 1:50



Baubeschreibung:  
 Wände und Boden aus Stahlbeton.  
 Auf die Innenwände 3x maliger  
 Inertolamstrich auf Glasfaser.  
 Ein- und Überläufe aus Formröhren  
 aus Steinzeug oder LNA.



Grundriss 1:50

Kontrollschacht  $\phi 100$  cm  
 Abdeckdeckel  $\phi 60$  cm

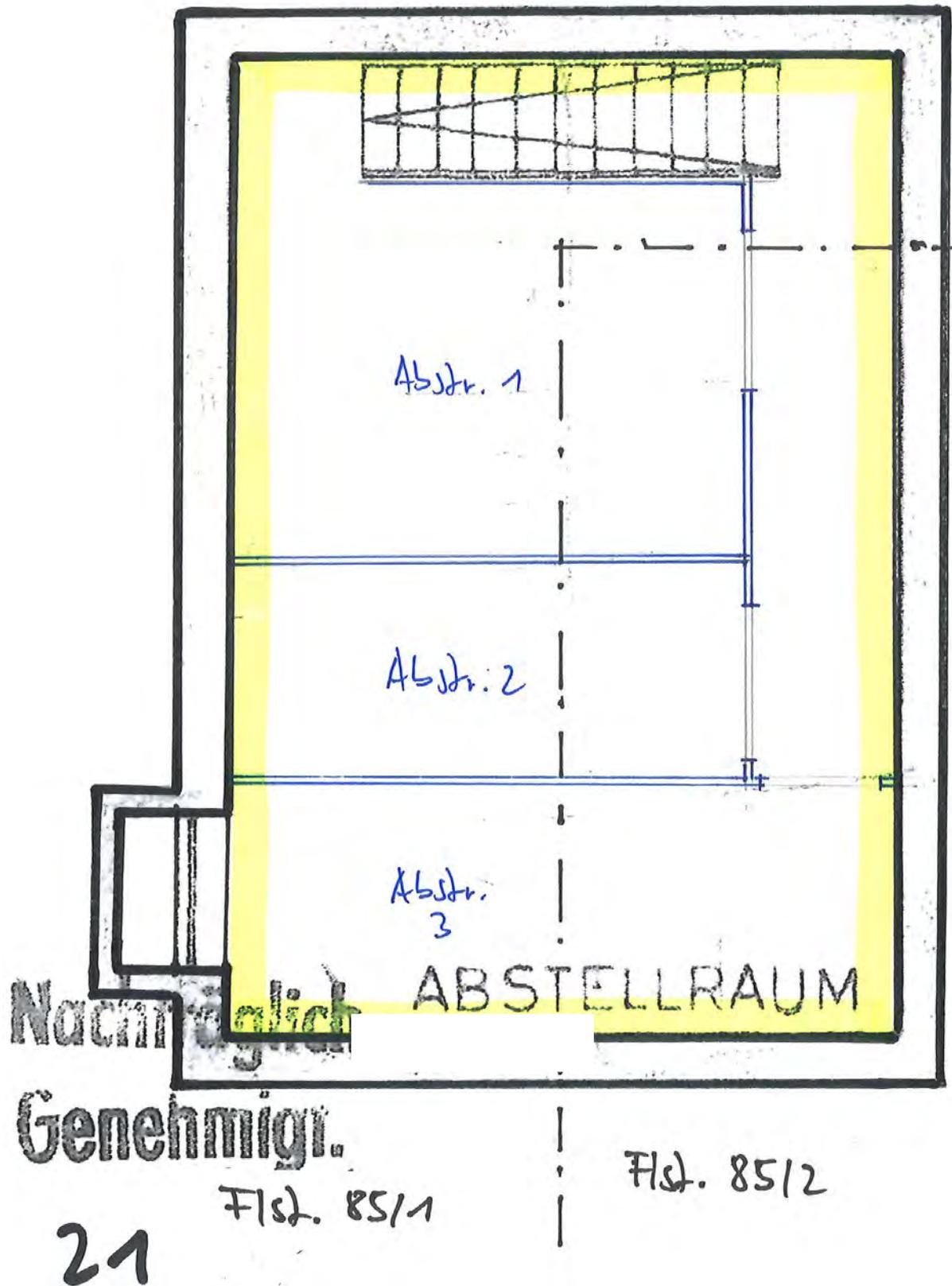
Ablauf in die Orts-  
 Kanalisation - Steinzeugröhre

Genehmigt  
 Biberach, den 25. April 1962



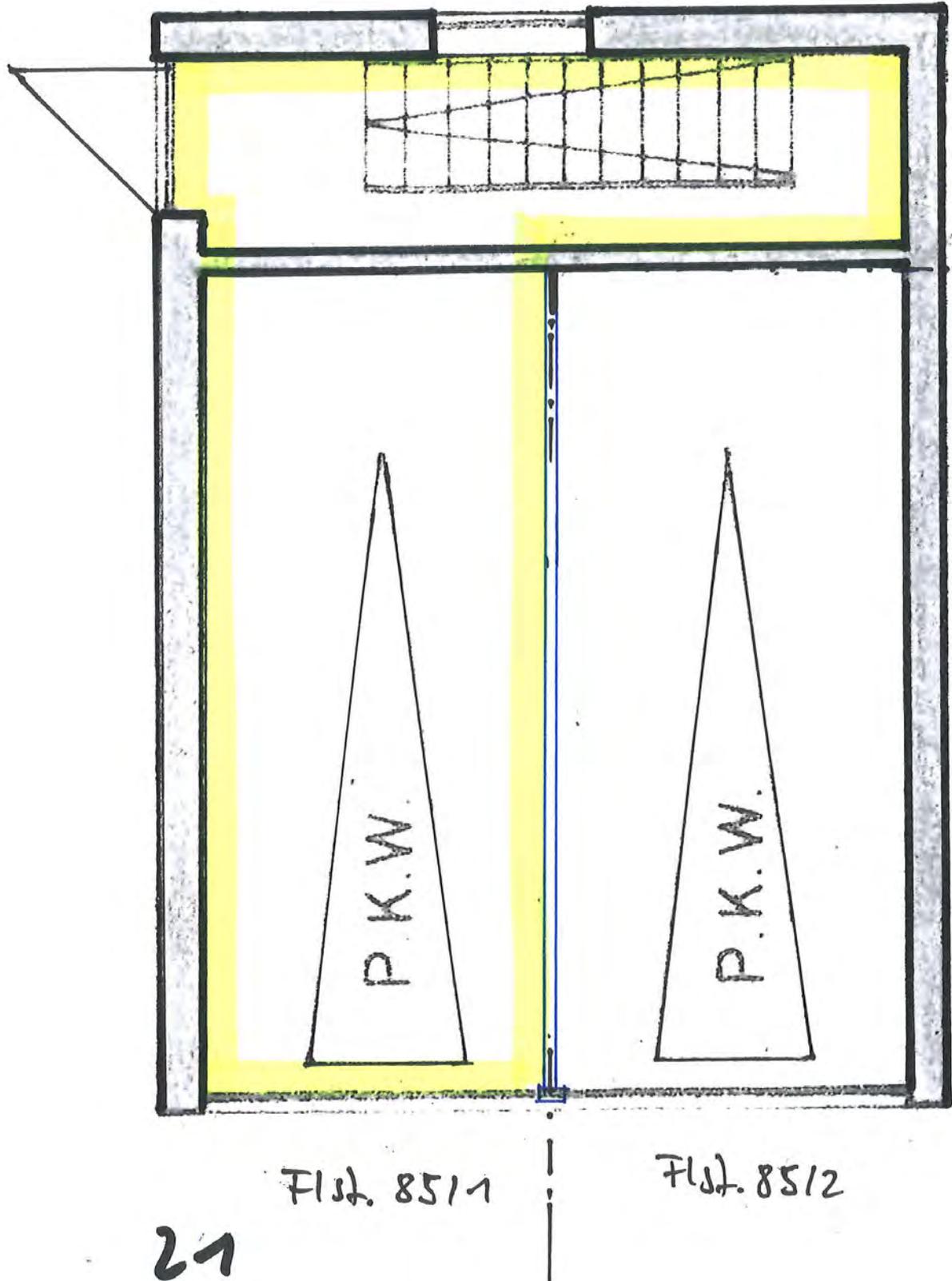
## UNTERGESCHOSS

### BAUGESUCH 1970 ERSTELLUNG EINER DOPPELGARAGE



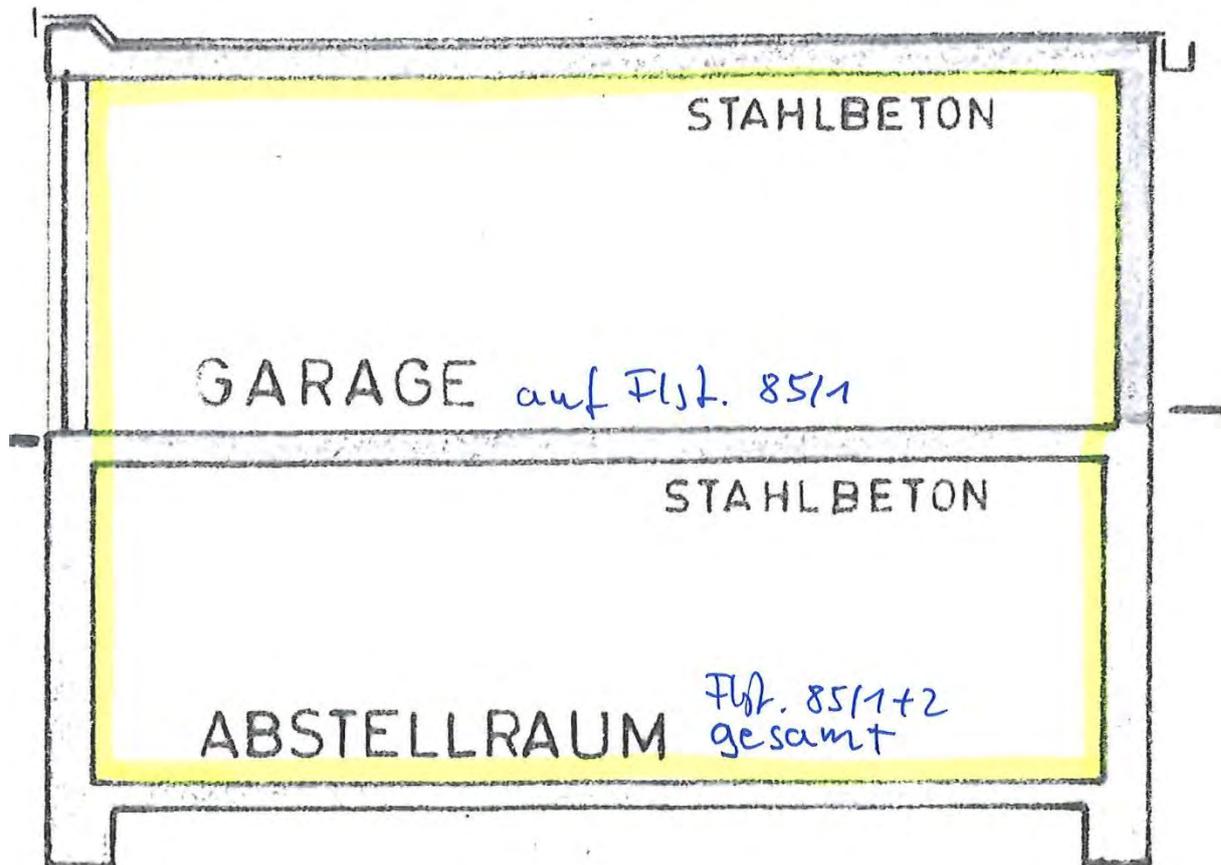
## ERDGESCHOSS

### BAUGESUCH 1970 ERSTELLUNG EINER DOPPELGARAGE

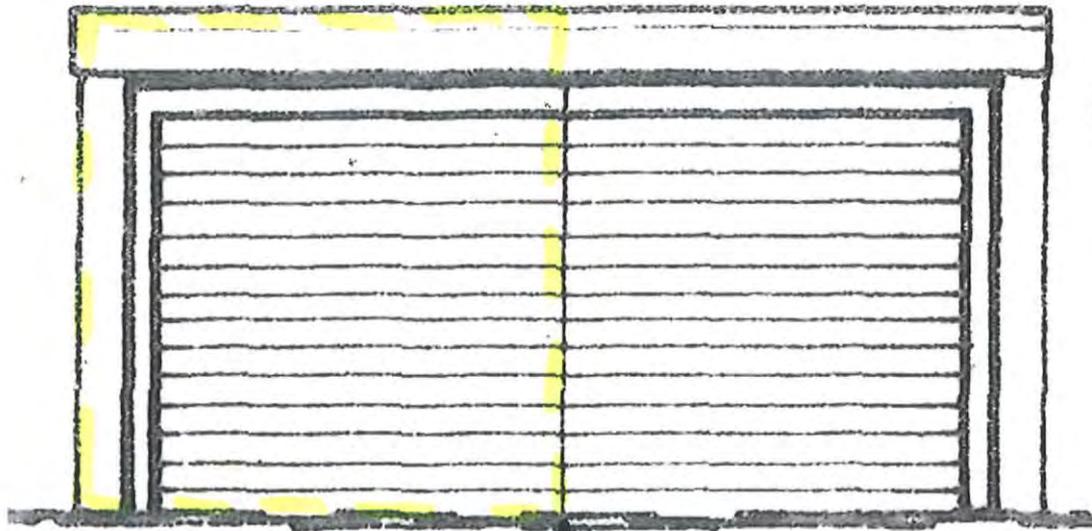


## SCHNITT

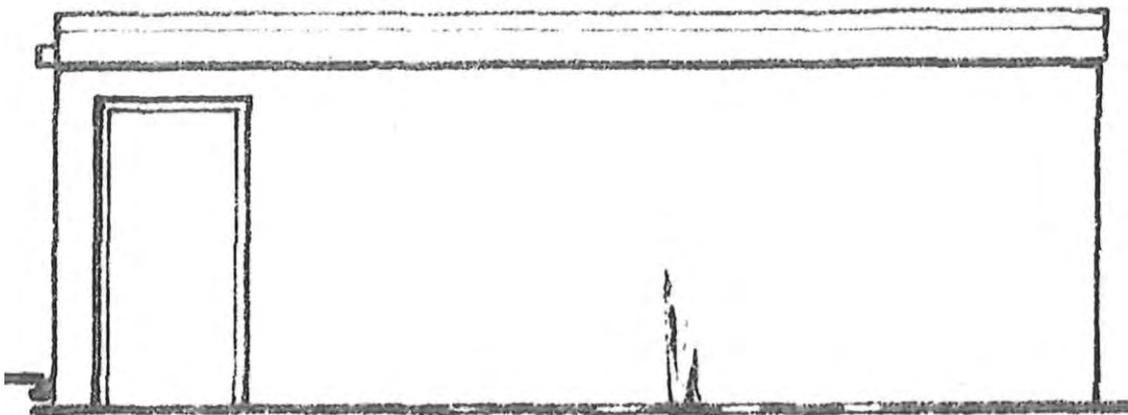
### BAUGESUCH 1970 ERSTELLUNG EINER DOPPELGARAGE



**ANSICHT NORDOSTEN + SÜDOSTEN**  
**BAUGESUCH 1970 ERSTELLUNG EINER DOPPELGARAGE**

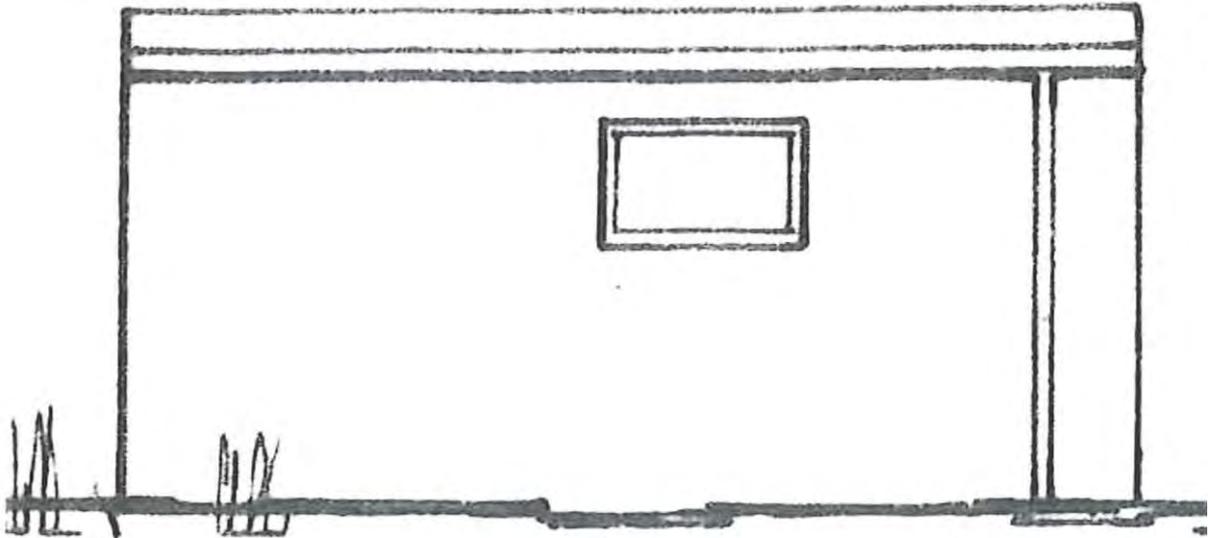


21 Flst. 8511 | Flst. 8512  
NORDOSTEN



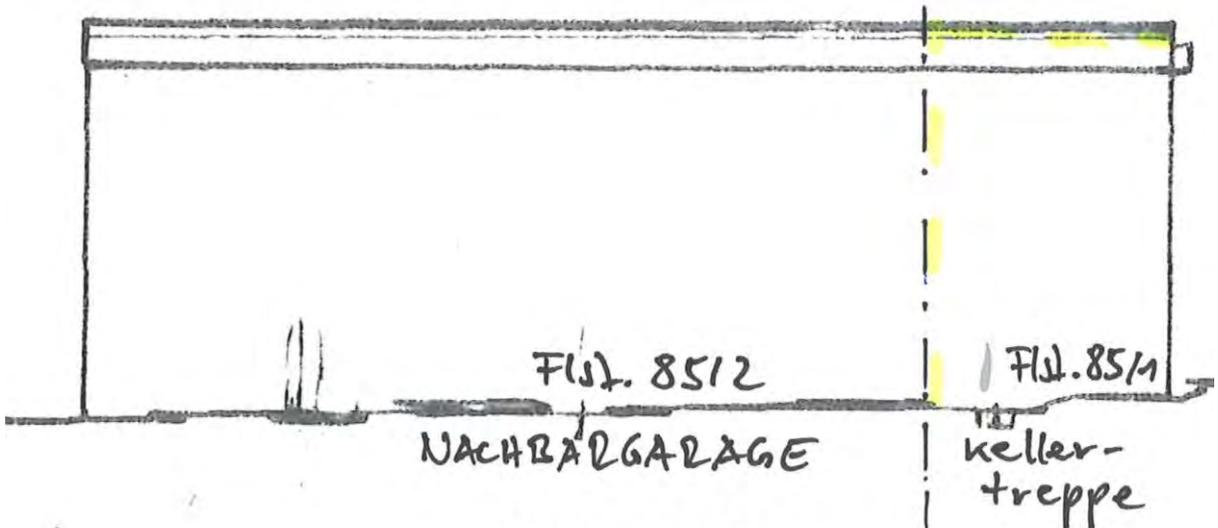
21  
SÜDOSTEN

**ANSICHT SÜDWESTEN + NORDWESTEN**  
**BAUGESUCH 1970 ERSTELLUNG EINER DOPPELGARAGE**



21 Fl. 8511

**SÜDWESTEN**



Fl. 8512

Fl. 8511

NACHBARGARAGE

keller-  
treppe

**NORDWESTEN**