

Kein Original  
Gutachten!

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

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

# Gutachten über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

für das mit einer  
Doppelhaushälfte bebaute  
Grundstück Flurstück 15/3  
Lange Straße 31/1  
und Anteil an Flurstück 15/1

88471 Laupheim

Datum: 13. Januar 2025  
Zeichen: 230705/01



Von der Industrie- und Handelskammer  
Bodensee-Oberschwaben öffentlich bestellt  
und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Diplom-Kaufmann (univ.)

**JÖRG KÜNZLE MRICS**

Chartered Surveyor



Professional Member of  
The Royal Institution of  
Chartered Surveyors

Buchenstraße 1  
D-88085 Langenargen

Telefon: 07543-499149

Telefax: 07543-499160

e-mail: jörg.kuenzle@t-online.de  
internet: www.kuenzle-net.de

Auftraggeber: Amtsgericht Biberach - Vollstreckungsgericht – Geschäftsnummer 2 K 5/23

Wertermittlungsstichtag: 15. August 2023 | Erstbewertung

Festgestellter Verkehrswert: 190.000,00 EUR zum Wertermittlungsstichtag



Vollständige PDF-Ausfertigung mit 28 Seiten und 11 Anlagen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Der **Verkehrswert** für  
das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück 15/3  
Lange Straße 31/1, 88471 Laupheim  
und Anteil an Flurstück 15/1  
wird zum Stichtag 15. August 2023 ermittelt mit insgesamt

**190.000 €**

(in Worten: Einhundertneunzigtausend Euro)

Dieser Wert enthält kein Inventar, kein Mobiliar und keine mögliche Umsatzsteuer.

Zubehör ist nach Augenschein nicht vorhanden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung (Deckblatt)	1
Ergebnis des Gutachtens	2
Inhaltsverzeichnis	3
1. Vorbemerkungen	4
2. Beschreibung des Grundstücks	5 – 10
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.6 Derzeitige Nutzung	10
3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	11 – 13
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	11
3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.1 Ausführung und Ausstattung	12
3.2.1.1 Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)	12
3.2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Ausführung und Ausstattung	12
3.2.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen	13
3.2.2 Garage und Stellplatz	13
3.2.3 Außenanlagen	13
4. Ermittlung des Verkehrswertes	14 – 24
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2 Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten	17
4.2.1 Anrechenbare Flächen, Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF)	17
4.2.2 Festlegung der Restnutzungsdauer des Gebäudes	17
4.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4.3 Bodenwertermittlung	19
4.4 Ermittlung des Sachwerts	21
4.5 Verkehrswert	24
5. Beantwortung der Beschlussfragen	25
6. Verzeichnis der Anlagen	27
7. Literaturverzeichnis	28
7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	28
7.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Biberach Vollstreckungsgericht Alter Postplatz 4  88400 Biberach  Aktenzeichen: 2 K 5/23
Eigentümer lt. Grundbuch:	3.1  - Anteil ½ -  3.2  - Anteil ½ -
Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	15. August 2023
Qualitätsstichtag:	15. August 2023
Tag der Ortsbesichtigung:	15. August 2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitglieder der Familie Durmus Der Sachverständige.
Ende der Recherchen:	13. Januar 2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	⇒ Beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Laupheim Nr. 184 vom 06.03.2023  ⇒ Diverse Baupläne, eingesehen beim Bauamt in Laupheim am 15.08.2023  ⇒ Auskunft zur Bauleitplanung (Portal Stadt Laupheim), zu Baulasten und Altlasten  ⇒ Bodenrichtwerte per 01.01.2023 und 01.01.2024 des Gemeinsamen Gutachterausschuss Östlicher Landkreis Biberach  ⇒ Grundstücksmarkt 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschuss Östlicher Landkreis Biberach (veröffentlicht 19.12.2024)  ⇒ Auszug aus der Liegenschaftskarte  ⇒ Ortsbesichtigung mit Fotos am 15. August 2023

## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1. Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Biberach
Stadt:	Laupheim
Einwohnerzahl:	ca. 23.000
Lage:	Das Grundstück liegt fußläufig in zentraler Lage 500 m südlich des Zentrums von Laupheim in einem Mischgebiet.
Entfernungen / Verkehrsanbindung:	<p>Die Stadt Laupheim liegt direkt an der B 30 zwischen Ulm und Ravensburg und ist über die Autobahnen A 8 (AS Friedrichshafen, Biberach auf die B 30) und A 7 (AS Illertissen) zu erreichen.</p> <p>Entfernung nach Ulm ca. 25 km Entfernung nach Biberach ca. 20 km Entfernung nach Ravensburg ca. 60 km.</p> <p>Laupheim wird auf der Schiene durch den Interregio-Express (IRE) Stuttgart / Friedrichshafen sowie die Regionalbahnen (RB)Ulm / Sigmaringen und Langenau / Biberach angedient. Über den Bahnhof Laupheim West und den Stadtbahnhof / ZOB, wird Laupheim halbstündig angefahren. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten in Richtung Ulm sowie in Richtung Biberach.</p> <p>Linien- und Charterflugverbindungen bestehen über den Flughafen Stuttgart (ca. 1 Autostunde entfernt), über den Flughafen München (ca. 1,5 Autostunden entfernt), über den Regionalflughafen Friedrichshafen (ca. 45 min entfernt) sowie über den Flughafen Zürich (ca. 2 Autostunden entfernt).</p> <p>Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ärzte in der Stadt.</p> <p>Kindergärten und 10 Schulen für insgesamt 3.300 Schüler vor Ort.</p> <p>Breite Aufstellung im Gewerbe mit Firmen wie Rentschler Pharma, Kässbohrer Pistenbullis, Airbus usw.. Laupheim ist eine Einpendlerstadt mit insgesamt 8.500 Arbeitsplätzen.</p>
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Im unmittelbaren Umfeld Wohnhäuser, verdichtete Bebauung.
Immissionen:	Am Ortstermin nicht feststellbar
Topograph. Grundstückslage:	Das Grundstück ist eben, liegt etwas erhöht zur Straße.

## 2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form: Flurstück 15/3 hat eine trapezförmige Grundform, bei Flurstück 15/1 handelt es sich um eine gemeinsame Zufahrt, die allerdings nicht bis zum Grundstück 15/3 reicht:

Straßenfront: Keine direkte Straßenanbindung.

Mittlere Tiefe: ca. 15 m

Mittlere Breite: ca. 7 m

## 2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart- und Ausbau: Asphaltierte Ortsstraße, Hauptverbindung von der Stadtmitte in südliche Richtung. Die Zufahrt läuft über Flurstück 15/1, dieses ist jedoch nicht mit Flurstück 15/3 verbunden, so dass ein Zugang zum Hausgrundstück 15/1 nur über eine Nutzung des Nachbargrundstücks Flurstück 16/3 möglich ist. Ob hier ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstücks 15/3 bestellt ist, ist nicht bekannt. Ein entsprechender Herrschvermerk ist im Grundbuch nicht eingetragen, ob das Flurstück 16/3 belastet ist, konnte nicht festgestellt werden.

Zur Not wäre der Zugang im Zuge eines Notwegerechts gem. §§ 917 – 918 BGB sichergestellt. Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, so kann der Eigentümer gemäß § 917 BGB von den Nachbarn verlangen, dass sie die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen, für die die Bestimmungen über die Rente des Überbaus sinntensprechend gelten. Das

Notwegerecht endet, wenn die Verbindung zu einem öffentlichen Weg – etwa durch Neubau – hergestellt wird.

Auf die Berechnung einer Notwegerechte wird wegen des kleinen betreffenden Grundstücksanteils und der sich daraus ergebenden sehr geringen nicht wertrelevanten Belastung verzichtet.

Höhenlage zur Straße:

Leicht erhöht.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser und Abwasser, Erdgas, Telekommunikation

Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

normale Grenzverhältnisse, Grenzbebauung mit Lange Straße 31/2 als Doppelhaus.

Baugrund und Grundwasser, soweit augenscheinlich ersichtlich:

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Augenscheinlich keine Grundwasser- oder Hochwassergefährdung der Gebäudesubstanz.

Ausführung zu Altlasten:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden aller Art sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Es ist nicht Gegenstand dieses Auftrages, Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse sowie keine Kontaminationen vorliegen. Gem. Auskunft des Landratsamt Biberach vom 05. Juli 2023 liegen für die Flurstücke 15/1 und 15/3 in Laupheim keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor.



Abteilung II, Einlegeblatt 2, lfd. Nr. 8 zu 3, 9	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 21.02.2023 (2 K 5/23). Eingetragen (8/219/2023) am 06.03.2023.
---	--

Die die zu bewertenden Grundstücke Flurstück 15/1 und 15/3 betreffenden Rechte in Abteilung II des Grundbuchs sind als nicht wertmindernd einzustufen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden; bei Gutachten in Zwangsversteigerungsverfahren gilt die entsprechende Regelung.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

## 2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz:

Gemäß vorliegender Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Laupheim vom 11.07.2023 sind keine Baulasten eingetragen.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Eintragungen ins Baulastenverzeichnis möglicherweise nicht vollständig sein können und somit keine Verbindlichkeit der Aussage unterstellt werden kann.

Weitere nicht eingetragene Baulasten sind nicht bekannt. Die folgende Bewertung unterstellt deshalb, dass keine weiteren Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz besteht augenscheinlich nicht.

Nicht eingetragene Rechte:

Nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt.

Bauleitplanung:

Für das und die umliegenden Grundstücke wurde im April 2017 ein Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Lange Straße – Hasenstraße – Am Mäuerle“ in Form der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lange Straße – Starenweg“ gefasst.

Die Zielsetzung der Teiländerung des Bebauungsplans besteht darin, die Festsetzungen des alten Bebauungsplans, der seit dem 24.03.1962 rechtskräftig ist, auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen und bisherige Bauverbotszonen im Sinne der Innenentwicklung einer Nutzung zuführen zu können. Der alte Bebauungsplan regelt die Bebauung nur über Baulinien sowie bebaubare und nicht bebaubare Flächen bzw. Bauverbotszonen. Textliche Festsetzungen, Aussagen zur Dichte oder Höhenentwicklung trifft er nicht. Die jetzigen Bauverbotszonen sollen in Zukunft für eine städtebaulich geordnete Entwicklung zur Verfügung stehen. Klare Vorgaben durch einen Bebauungsplan geben den Rahmen der Bebauung vor. Zudem kann so auf das Erscheinungsbild an der Langen Straße eingewirkt werden, denn hier findet sich teilweise noch ein alter Gebäudebestand, der in Zukunft nach und nach durch Neubauten ersetzt werden könnten.

Auswirkungen auf die Bewertung des vorhandenen Bestandes ergeben sich dadurch nicht.

Entwicklungszustand: Flurstück 15/3: Baureifes Land  
Flurstück 15/1: Verkehrsfläche

Abgabenrechtlicher Zustand: Es wird ungeprüft unterstellt, dass Beiträge und Abgaben, welche bis zum Wertermittlungsstichtag erhoben wurden, abgerechnet und bezahlt sind.

## 2.5. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung / Bebauung: Doppelhaushälfte, teilunterkellert, am Ortstermin eigengenutzt.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und von außen erkennbar waren. Mängel im Inneren konnten aufgrund nicht erfolgter Besichtigung nicht festgestellt werden. Darauf weist der Sachverständige ausdrücklich hin. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Die Besichtigung der Zimmer im Dachgeschoss wurde untersagt.**

#### 3.2. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Teilunterkellerte 1 ½-geschossige Doppelhaushälfte, in Teilen 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr: Ursprungsbaujahr vermutlich in den 1920-er Jahren, Um- und Ausbau in 1963

Modernisierung / Instandhaltung: In der Zwischenzeit sind diverse Modernisierungen erfolgt:

- Einbau neuer Fenster und Aufsatzrollläden
- Sanierung und Erneuerung der sanitären Anlagen
- Erneuerung der Fußböden
- Erneuerung der Heizung (2013)
- Nach Augenschein Putz- und Malerarbeiten.

Durchgreifende energetische Sanierungen wurden nicht vorgenommen.

Erweiterungsmöglichkeiten: Keine.

Außenansicht: Siehe Fotos in der Anlage

### 3.2.1. Ausführung und Ausstattung

#### 3.2.1.1. Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Untergeschoss:	Beton / Bruchstein
Geschossdecken:	Decke über KG Massivdecke, sonst Holzbalkendecken
Wände:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen, in den oberen Geschossen vermutlich Holzständerkonstruktion.
Dach:	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, ca. 45° / 30° Dachneigung ohne Aufbauten, Tonziegeleindeckung.
Treppen:	Holztreppen, zum Keller Betontreppe.

#### 3.2.1.2. Nutzungseinheiten / Raumaufteilung / Ausführung und Ausstattung

Keller:	Treppe, 2 Kellerräume, davon ein Heizraum.
Erdgeschoss:	Eingangsbereich mit Flur und Treppenhaus, Essbereich mit Ausgang zum kleinen Gartenbereich, WC (Abstellraum), Küche, Wohnzimmer.
I. Obergeschoss:	Treppenhaus mit Flur, 2 Kinderzimmer, 1 Badezimmer.
Dachgeschoss:	2 weitere Zimmer, Besichtigung wurde untersagt.
Bodenbeläge:	Vorwiegend Laminatböden und Fliesen, Küche Granitfliesen.
Wand- und Deckenbekleidungen:	Weiß gestrichener Putz.
Türen:	Haustüre: schweres Holzelement mit Glasausschnitten Innentüren: weiße Holztüren, Holzzargen
Fenster:	Weiß Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Fensterläden:	Graue Aufsatzrollläden, Gurtbetrieb.
Elektroinstallationen:	Baujahrestypische, mittlere Installationen, in den Wohnbereichen alle Leitungen unter Putz, geringe bis ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen.
Sanitäre Installation:	Erneuerte, eher einfache Ausstattung der Sanitärinstallation.
Küchenausstattung:	Einbauküche, die Küche ist nicht Gegenstand der Bewertung, aufgrund Alters vermutlich geringer bis kein pauschalen Zeitwert.

Heizung: Gas-Zentralheizung Wärmeverteilung über Radiatoren (nach Angabe erneuert in 2013).

Warmwasserversorgung: Zentral.

### 3.2.1.3. Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: Es gibt keine besonderen Bauteile.

Besondere Einrichtungen: Es gibt keine besonderen Einrichtungen.

Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen: Baujahrestypischer, etwas abgewohnter Gesamtzustand.

Am Ortstermin waren keine Bauschäden oder Baumängel erkennbar. Der bauliche Zustand ist über die Altersabschreibung ausreichend berücksichtigt.

Wirtschaftliche Wertminderung: Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht bekannt.

Sonstige Besonderheiten: Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Beurteilung Zustand und Ausstattung: Einfache Ausstattungsqualität in baujahrestypischem, etwas abgewohntem Zustand.

### 3.2.2. Stellplätze und Garagen

Auf dem Grundstück befinden sich weder Garage noch Stellplätze.

### 3.2.3. Außenanlagen

Hofbefestigung: Der Hauszugang und die Zufahrt ist asphaltiert.

Allgemeine Außenanlage: Im östlichen Bereich des Grundstücks ist eine kleine Freifläche vorhanden. Ansonsten ist das Grundstück fast vollständig überbaut.

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück 15/3 und Anteil an Verkehrsfläche Flurstück 15/1, Lange Straße 31/1, 88471 Laupheim zum Wertermittlungsstichtag 15. August 2023 ermittelt.

### 4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen (§ 6(1) ImmoWertV 2021).

#### 4.1.1. Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 -26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

In der örtlichen Kaufpreissammlung sind wenige Vergleichswerte für entsprechende Liegenschaften verfügbar. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist die (Mindest-)Anzahl der verfügbaren Werte somit nicht gegeben.

#### 4.1.2. Das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren,
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren,
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40-43 ImmoWertV) und des Reinertrags (um die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) geminderten Rohertrags), der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Dieses Verfahren ist anwendbar sowohl für gewerblich genutzte Grundstücke, Grundstücke deren Renditen im Vordergrund stehen, Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungs- und Teilerbaurechte.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV) ist für die Bewertung von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes aus methodischen Gründen weniger geeignet, weil hier der mögliche nachhaltig erzielbare Ertrag und nicht eine mögliche Eigennutzung im Vordergrund steht. Es kommt somit hier nicht zur Anwendung.

#### 4.1.3 Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV). Nach Maßgabe des §7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Eigennutzung und nicht der mögliche nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

#### 4.1.4. Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Bodenwertermittlung verwendet werden (§40 Abs.2 Immo WertV).

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück (§13 Abs.2 Immo WertV) ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder stehen keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich.

Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 ImmoWertV) werden bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Dazu zählen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Ertragsverhältnisse, die Lagermerkmale und die Bodenbeschaffenheit.

Besondere objektspezifische Werteeinflüsse (§ 8 ImmoWertV) werden gesondert ermittelt.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht (§ 41 ImmoWertV).

#### 4.1.5. Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Sowohl bei Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

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

## 4.2. Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten

### 4.2.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung des Sachwertes des Gebäudes erfolgt auf Basis der Normalherstellungskosten von Gebäuden (ohne Baunebenkosten und mit Mehrwertsteuer), Preisbasis 2010, gemäß Bekanntmachung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (NKH 2010).

Diese beziehen sich in diesem Fall auf 1 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen.

Ich ermittle die Bruttogrundfläche durch Berechnung der Fläche auf Basis der Außenmaße des Gebäudes aus den vorliegenden Planunterlagen<sup>1</sup>:

Grundrissebene	Ca.-Abmessungen der anrechenbaren Flächen in m	BGF in m <sup>2</sup>
Untergeschoss	6,70 * ca. 4,50	30,15
Erdgeschoss	6,70 * 8,85 + 1,50 * 1,10	60,95
Obergeschoss	6,70 * 8,85	59,30
Dachgeschoss	6,70 * ca. 6,25	41,88
Summe BGF:		192,28
	gerundet:	195,00

Nachrichtlich: Die Wohnfläche wurde grob überschlägig ermittelt<sup>2</sup> und beträgt ca. 100 m<sup>2</sup>.

### 4.2.2. Festlegung der Restnutzungsdauer des Gebäudes

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zunächst wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter gebildet. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. der Sicherheit der Nutzer, besteht ein schlechter Bauzustand mit vernachlässigter Instandhaltung (Baumängel und Bauschäden), ein unwirtschaftlicher und unzeitgemäßer Grundriss, führt dies zu einer verkürzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (d.h. das Gebäude wird fiktiv älter).

Ich bestimme deshalb die Restnutzungsdauer der Liegenschaft wie folgt:

Bereinigtes Baujahr <sup>3</sup> :	1963
Bewertungstichtag:	<u>2023</u>
Gebäudealter am Bewertungstichtag:	60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Wohngebäude (ImmoWertV 2021):	<u>80 Jahre</u>
Übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungstichtag somit:	20 Jahre

<sup>1</sup> Aufmaß der vorliegenden, unvollständigen Baupläne mit Adobe-Messwerkzeug soweit möglich, teilweise Herleitungen.

<sup>2</sup> Berechnung in der Akte des Sachverständigen

<sup>3</sup> Jahr der Baugenehmigung des Um- und Ausbaus

Das Gebäude wurde instand gehalten und ist in baujahrestypischem Gesamtzustand. Die erfolgten Modernisierungen und Sanierungen sind Instandhaltungsinvestitionen und tragen nicht wesentlich zur Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei.

#### 4.2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen:	Am Ortstermin waren keine Bauschäden oder Baumängel erkennbar. Der bauliche Zustand ist über die Altersabschreibung ausreichend berücksichtigt.
Zubehör:	Zubehör ist nicht festgestellt.
Wertmindernde Rechte:	Keine.
Selbständig verwertbare Teilfläche:	Es gibt keine selbständig verwertbaren Teilflächen.
Besondere Bauteile:	Es gibt keine besonderen Bauteile.

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

### 4.3. Bodenwertermittlung

Vergleichswerte sind nicht vorhanden.

#### 4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt lt. dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Östlicher Landkreis Biberach zum 01.01.2023 und zum 01.01.2024 jeweils:

Zone: 85800205 Lange Straße Süd / gemischte Baufläche / baureifes Land  
Richtwert: 300,00 € / m<sup>2</sup> / ebf bei zweigeschossiger Bebauung

Keine weiteren Festsetzungen.

#### 4.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

##### 4.3.2.1 Konjunkturelle Abweichungen

Konjunkturelle Abweichungen sind nicht gegeben. Der Bodenrichtwert hat sich im Bewertungszeitraum nicht geändert.

##### 4.3.2.2 Abweichungen aufgrund abweichender Lagemerkmale

Abweichungen aufgrund abweichender Lagemerkmale sind nicht gegeben. Das Grundstück liegt in der Richtwertzone.

##### 4.3.2.3 Abweichungen bei baulicher Ausnutzung und Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine Nutzungskennziffern. Vor diesem Hintergrund sind keine Anpassungen erforderlich.

Die Verkehrsfläche Flurstück 15/1 ist nicht bebaubar und dient dem Zugang und der Zufahrt zum Grundstück. Für diesen Flächenanteil gehe ich von einem Bodenwert in Höhe von 20 % des Bodenrichtwertes aus.

Weitere Abweichungen sind nicht feststellbar.

## 4.3.3 Bodenwertfeststellung

Daraus ergibt sich folgender objektspezifisch angepasste Bodenwert für die Grundstücke:

Flurstück 15/3:	$106 \text{ m}^2 * 300,00 \text{ € / m}^2$	=	31.800,00 €
¼ Anteil an Flurstück 15/1:	$126 \text{ m}^2 * 300,00 \text{ € / m}^2 * 0,2 / 4$	=	1.890,00 €
	Bodenwert für Sachwertermittlung:		33.690,00 €

Ich lege der Bewertung einen Bodenwert von rd. 34.000,00 € für das Grundstück zugrunde.

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

## 4.4. Sachwertermittlung

## Ermittlung der Herstellungskosten nach Normalherstellungskosten, NHK 2010

Gebäudeart: Typ<sup>4</sup> 2.11 Doppel- und Reihenendhäuser,  
Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut.

NHK:	Standardstufe 1	615 € / m <sup>2</sup> BGF	sehr einfach
	Standardstufe 2	685 € / m <sup>2</sup> BGF	einfach
	Standardstufe 3	785 € / m <sup>2</sup> BGF	durchschnittlich
	Standardstufe 4	945 € / m <sup>2</sup> BGF	gehoben
	Standardstufe 5	1.180 € / m <sup>2</sup> BGF	stark gehoben

Ausstattung	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23 %
Dach		1				15 %
Außentüren und Fenster			1			11 %
Innenwände		1				11 %
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11 %
Fußböden		0,5	0,5			5 %
Sanitäreinrichtung		0,5	0,5			9 %
Heizung			1			9 %
Sonst. technische Ausstattung			1			6 %
Anteil:	23,00%	44,00%	33,00%	0,00%	0,00%	100,00%

Wägung:			
Wägungsanteil aus Standardstufe 1:	23,00%	141,45 € / m <sup>2</sup> BGF	
Wägungsanteil aus Standardstufe 2:	44,00%	301,40 € / m <sup>2</sup> BGF	
Wägungsanteil aus Standardstufe 3:	33,00%	259,05 € / m <sup>2</sup> BGF	
Wägungsanteil aus Standardstufe 4:	0,00%	0,00 € / m <sup>2</sup> BGF	
Wägungsanteil aus Standardstufe 5:	0,00%	0,00 € / m <sup>2</sup> BGF	

NHK 2010 incl. MwSt. und Baunebenkosten: 701,90 € / m<sup>2</sup> BGF

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt: 195 m<sup>2</sup>

Der Korrekturfaktor beträgt: EFH / DHH 1,0

Normalherstellungswert 2010: 195 m<sup>2</sup>\* 701,90 € / m<sup>2</sup> = 136.870,50 €

Der Baupreisindex 2010 = 100 am Wertermittlungsstichtag beträgt: 177,8

<sup>4</sup> Anwendung findet der dem Bewertungsobjekt am meisten entsprechende Typus.

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:	136.870,50 €	*	1,778	=	243.355,75 €
--	--------------	---	-------	---	--------------

abzüglich: Lineare Alterswertminderung

Gebäudestandard:	vorwiegend einfach				
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre			
Restnutzungsdauer (RND):	20	Jahre			
Alterswertminderung linear:	75,00	%	=		<u>-182.516,81 €</u>

Gebäudezeitwert:					60.838,94 €
------------------	--	--	--	--	-------------

zuzüglich: Wert der Außenanlage	5	%	=		3.041,95 €
zuzüglich: pauschaler Zeitwert Garagen					0,00 €
zuzüglich: pauschaler Zeitwert bes. Bauteile					<u>0,00 €</u>

Zeitwert der baulichen Anlagen					63.880,89 €
--------------------------------	--	--	--	--	-------------

zuzüglich: Bodenwert		siehe oben			34.000,00 €
----------------------	--	------------	--	--	-------------

vorläufiger Sachwert:					97.880,89 €
-----------------------	--	--	--	--	-------------

### Anpassung an den Grundstücksmarkt

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Umstände (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen – etwa bestehende Wertminderungen sind im Gutachten separat berücksichtigt) am Wertermittlungsstichtag über dem oben ermittelten Sachwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Gemeinde Laupheim veröffentlicht in seinem neu erschienen Grundstücksmarktbericht modellkonforme Sachwertfaktoren für Wohnhäuser:

➔ weiter auf Seite 23:

Maßgeblich für Bodenrichtwerte über 205 €/m<sup>2</sup> ist die rote Kurve, die allerdings erst bei einem vorläufigen Sachwert von 200.000 € beginnt. Hier beträgt der Sachwertfaktor 1,6. Extrapolierte man diese Kurve bis auf 100.000 €, so ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 1,9 – 2,0.

Ich lege der Berechnung einen Sachwertfaktor von rd. 1,9 zugrunde.

Die objektspezifische Wertanpassung wird deshalb mit dem Faktor von rd. 1,9 angesetzt.

Marktangepasster Sachwert:	97.880,89 €	*	1,9	=	185.973,69 €
----------------------------	-------------	---	-----	---	--------------

#### Werteinfluss durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind keine besondere objektspezifischen Grundstückmerkmale vorhanden.	0,00 €
--	--------

Objektspezifische angepasster Sachwert:	185.973,69 €
Sachwert gerundet:	190.000,00 €

#### Plausibilität:

Bei einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> entspricht der Verkehrswert einem m<sup>2</sup>-Preis von rd. 1.900 € / m<sup>2</sup>.

Der Gutachterausschuss in Laupheim veröffentlicht mittlere Wohnhauspreise für das Jahr 2023 für DHH / REH. Diese betragen 2.843 € / m<sup>2</sup> bis 4.315 € / m<sup>2</sup> bei einem Mittelwert von 3.516 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem durchschnittlich bereinigtem Baujahr 1997 (!).

Im Hinblick auf das Alter, den Zustand und die Ausstattung des Gebäudes und das sehr kleine Grundstück ist der ermittelte Sachwert hinreichend plausibel.

## 4.5. Verkehrswert

### 4.5.1. Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB und Erläuterung

Legaldefinition des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB 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.

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB unterstellt also den Verkauf der bewerteten Immobilie am Wertermittlungsstichtag an Dritte. Unter dem Begriff des "gewöhnlichen Geschäftsverkehrs" versteht man "den Handel auf einem freien Markt, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind" (BFH, Urt. vom 23.02.1979). Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben dabei außer Betracht. Die Bemessung des Verkehrswertes erfolgt aus der Sicht eines frei entscheidungsfähigen und handelnden potenziellen Erwerbers der Immobilie.

### 4.5.2. Bemessung des Verkehrswertes

Unter Beachtung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (§ 6 ImmoWertV) ist der Verkehrswert bei dem oben begutachteten Wertermittlungsobjekt aus dem Sachwert abzuleiten. Der Sachwert wurde unter Punkt 4.4. dieses Gutachtens ermittelt und beträgt 190.000,00 €.

Eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt entfällt, da dem Wertermittlungsverfahren marktgerechte Ansätze zugrunde liegen.

Der **Verkehrswert** für  
das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück 15/3  
Lange Straße 31/1, 88471 Laupheim  
und Anteil an Flurstück 15/1  
wird zum Stichtag 15. August 2023 ermittelt mit insgesamt

**190.000 €**

(in Worten: Einhundertneunzigtausend Euro)

Dieser Wert enthält kein Inventar, kein Mobiliar und keine mögliche Umsatzsteuer.

Zubehör ist nach Augenschein nicht vorhanden.

## 5. Beantwortung der Beschlussfragen

Die mit Schreiben des Amtsgerichts Biberach vom 30. Juni 2023 (Auftrag zur Gutachtenerstellung) übersandten Fragen beantworte ich unter Hinweis auf die ausführlichen Ausführungen im Gutachten wie folgt:

a) Bericht zur Verkehrs- und Geschäftslage

Antwort: Siehe dazu die Ausführungen auf Seite 5 des Gutachtens

b) Bericht zu baulichem Zustand und anstehenden Reparaturen

Antwort: Der bauliche Zustand ist baujahrestypisch. Dringende Reparaturen stehen derzeit augenscheinlich nicht an.

c) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm und/oder Altlasten?

Antwort: Verdacht auf Hausschwamm und/oder ökologische Altlasten besteht nicht.

e) Wer ist Verwalter?

Antwort: Die Liegenschaft wird vom Eigentümer selbst verwaltet.

f) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Antwort: Das Haus wird vom Eigentümer selbst bewohnt.

g) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht?

Antwort: Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht mit großer Wahrscheinlichkeit nicht.

h) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Antwort: Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.

i) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Nein.

j) Liegen ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor?

Antwort: Ein Energieausweis lag bei Gutachtenerstellung nicht vor.

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Langenargen, den 13. Januar 2025

  
Diplom-Kaufmann (univ.) Jörg Künzle MRICS  
Chartered Valuation Surveyor

Rechtsverbindlich ist ausschließlich ein gezeichnetes Original.



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

## 6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Makrolage Laupheim
- Anlage 2: Mikrolage Bewertungsobjekt in Laupheim
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 4 bis 7: Grundrisse, Schnitt
- Anlage 8 bis 11: Fotos.

Die Anlagen dienen lediglich der Visualisierung des Bewertungsobjektes. Karten und Pläne sind nicht maßstabsgetreu und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vollständige Planunterlagen waren nicht verfügbar.

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

## 7. Literaturverzeichnis

### 7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

#### **KLEIBER:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV;  
Kleiber digital  
Bundesanzeiger Verlag GmbH

#### **SPRENGNETTER:**

Grundstücksbewertung  
Lehrbuch und Kommentar  
Arbeitsmaterialien - Loseblattsammlung  
Stand Dezember 2020  
Wertermittlungsforum, 53498 Sinzig

#### **POHNERT:**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen  
Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung  
7. Auflage 2010  
Gabler-Verlag

#### **KLEIBER:**

Wertermittlungsrichtlinien (2016)  
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach der VW-RL 2014, EW-RL 2015, SW-RL 2012 mit NHK 2010, BRW-RL 2011 und WertR 2006;  
Kleiber digital  
Bundesanzeiger Verlag GmbH

#### **KRÖLL | HAUSMANN | ROLF:**

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung  
5. Auflage 2015  
Werner Verlag

#### **BIENERT | WAGNER Hrsg.:**

Bewertung von Spezialimmobilien  
2 Auflage, SpringerGabler

#### **DRÖGE:**

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum;  
4. Auflage, Luchterhand Verlag

### 7.2. Wichtige Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017; (BGBl. I S. 3634)

#### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017; (BGBl. I S. 3786)

#### **BRW-RL**

Bodenrichtwertrichtlinie in der Fassung vom 11.01.2011

#### **EW-RL**

Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015

#### **LBO Baden-Württemberg**

Landesbauordnung Baden-Württemberg  
in der Fassung vom 05.03.2010

#### **DIN 276**

Kosten von Hochbauten, (Dezember 2018)

#### **II. Berechnungsverordnung**

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen  
1957;(zuletzt geändert 30.11.2003)

#### **Erbbaurechtsgesetz**

Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919;  
(zuletzt geändert 09.10.2013)

#### **Statistisches Landesamt**

Ableitung des Baukostenindex von Baden-Württemberg

#### **ImmoWertV 2010 und 2021**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010, (BGBl. I S. 639) und vom 19.07.2021, (BGBl. I 2021 S. 2805)

#### **WertR 2006**

Wertermittlungsrichtlinien, in der Neufassung vom 15.03.2006

#### **VW-RL**

Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014

#### **SW-RL**

Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 05.09.2012

#### **DIN 277**

Grundflächen und Rauminhalt, (Januar 2016)

#### **WoFlV 2004**

Wohnflächenverordnung (01.01.2004)

#### **BetrKV**

Betriebskostenverordnung (10.05.2012)

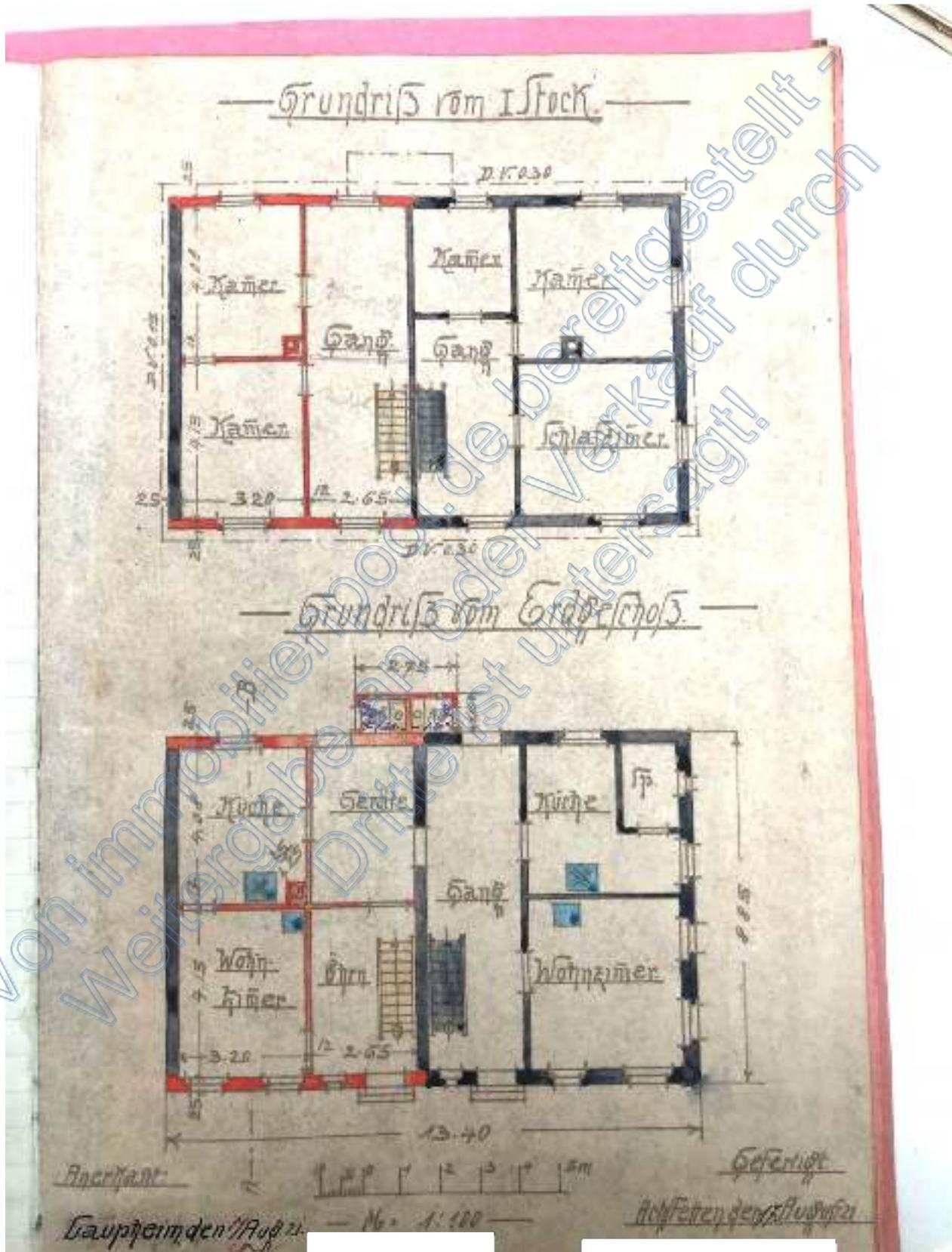
#### **DSchG Baden-Württemberg**

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg  
in der Fassung vom 06.12.1983,  
zuletzt geändert am 25.04.2007

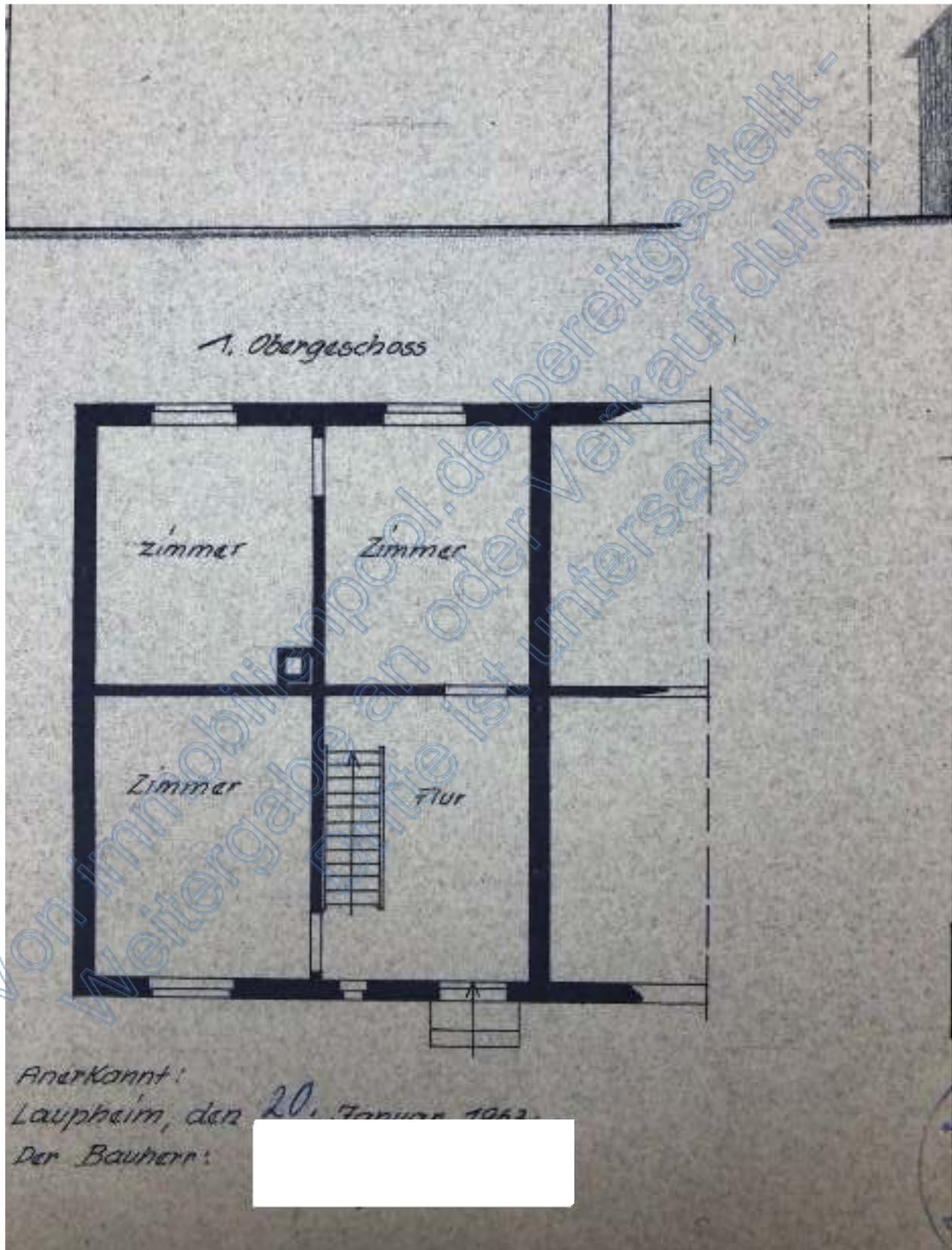
#### **Destatis**

Statistisches Bundesamt,  
Ableitung des Baukostenindex der Bundesrepublik  
Deutschland

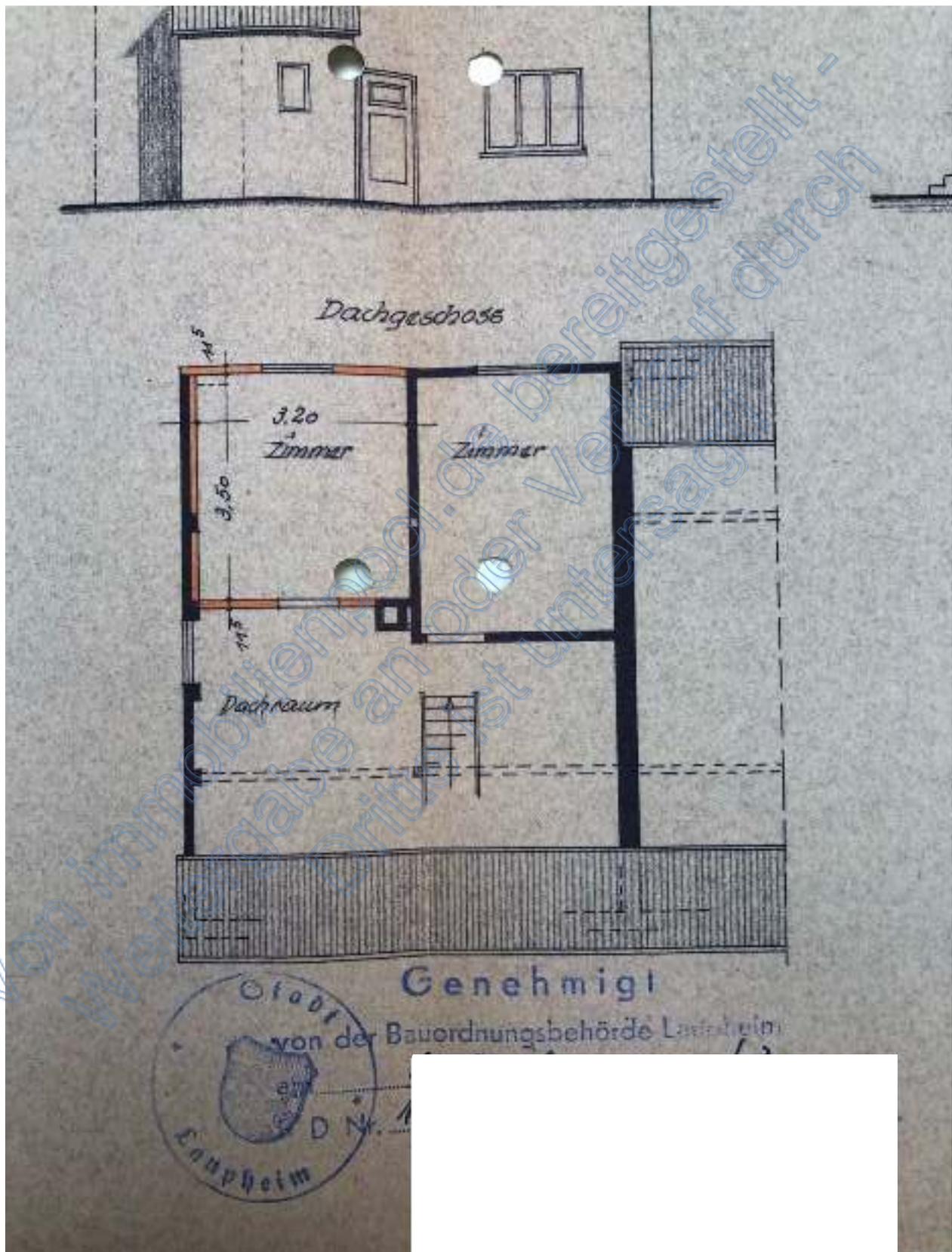
Ursprungsgrundriss vor Umbau, vom Keller ist kein Grundriss vorhanden.



Grundriss I. Obergeschoss



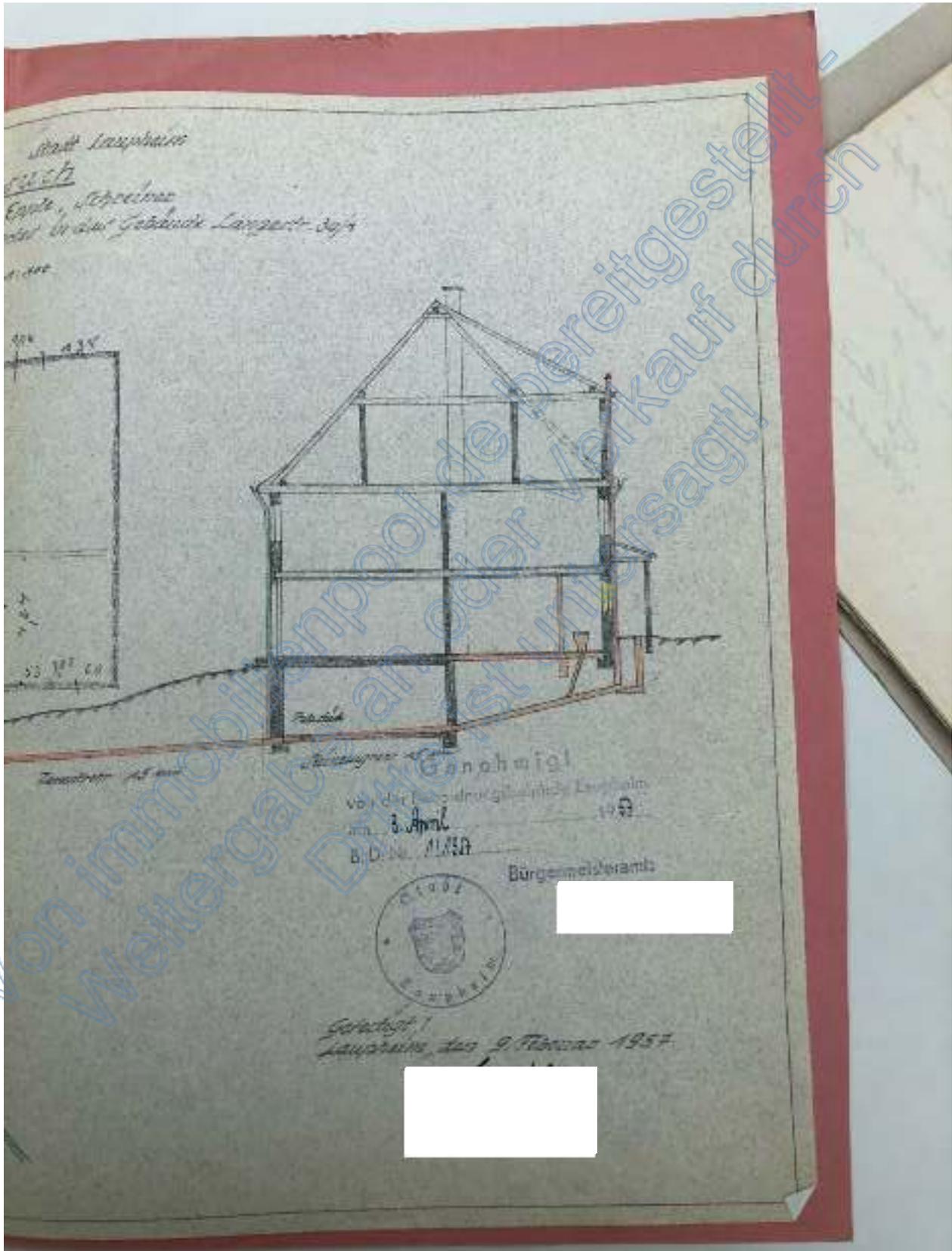
Grundriss Dachgeschoss für Umbau in 1963



Gutachten über den Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück 15/3 und Anteil an Verkehrsfläche Flurstück 15/1, Lange Straße 31/1, 88471 Laupheim

13. Januar 2025

Schnitt vor Umbau, hier sieht man die Teilunterkellerung im westlichen Bereich



Ansicht West



Ansicht Ost



Küche im Erdgeschoss

Wohnzimmer



Zimmer Obergeschoss

Badezimmer Obergeschoss



Im Keller, die Ölheizung wurde durch eine Gasheizung ersetzt.



Gemeinsame Zufahrt von der Lange Straße.