

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
24 07 37 BC

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Gartenstr. 10 in 88499 Riedlingen

**Angebautes Einfamilienhaus mit überdachter Terrasse,
Doppelcarport, Gartenhaus, Pergola und Geräteschuppen**



Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach
2 K 10/24

Eigentümer

-je Anteil 1/2-

Wertermittlungsstichtag

11.09.2024

Verkehrswert (ohne Zubehör)

Euro 325.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	4 - 5
III	Beschreibung der Grundstücke	Seite	6 - 11
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 11
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	12 - 16
	1. Wohnhaus	Seite	12 - 15
	2. Doppelcarport	Seite	16
	3. Gartenhaus	Seite	16
	4. Geräteschuppen	Seite	16
	5. Pergola	Seite	16
V	Beschreibung der Wohnung	Seite	17 - 19
VI	Wertermittlung	Seite	20 - 25
	1. Bodenwert	Seite	20
	2. Sachwert	Seite	21 - 24
	3. Verkehrswert	Seite	25
VII	Objektfotos	Seite	26 - 49
VIII	Planunterlagen	Seite	50 - 61
IX	Baulast und aktueller Katasterplan	Seite	62 - 63

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Biberach Alter Postplatz 4 88400 Biberach 2 K 10/24
Objekt	Angebautes Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit überdachter Terrasse, Doppelcarport, Gartenhaus, Pergola und Geräteschuppen Gartenstraße 10 88499 Riedlingen
Eigentümer	- je Anteil 1/2-
Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc. Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
Objektbesichtigung	Am 11.09.2024 im Beisein vom Herrn
Wertermittlungstichtag	11.09.2024

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 beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigelegten 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 Wertermittlungsstichtag 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 DES GRUNDSTÜCKES

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ravensburg
Gemeinde	Riedlingen
Grundbuch von	Riedlingen
Grundbuchheft-Nr.	1.070
Bestandsverzeichnis	BV lfd. Nr. 1 Karte SO 3620 Flst. 2233/7 06 a 10 qm VN. 1989/10 Gartenstraße 10 Gebäude- und Freifläche <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 26.08.2011.
Grundstücksgröße	06 a 10 qm
Grundstücksqualität	Bauland
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 22.04.2024 (2 K 10/24). Eingetragen (RAV042/314/2024) am 16.05.2024.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Baulastenblatt Nr. 314

Lfd Nr. 1

Der Eigentümer des Grundstückes **Gartenstraße 12** der Gemarkung Riedlingen hat für sich und seine Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 70 LBO die Verpflichtung übernommen, eine **gemeinschaftliche Brandwand** mit dem Eigentümer des Grundstückes **Gartenstraße 14** auf der gemeinsamen Grenze zu erstellen und dauernd zu unterhalten sowie einen unmittelbaren Anbau zu gestatten.

Anmerkung

Die vorgenannte Baulast betrifft lediglich die beiden östlichen Nachbargrundstücke !

**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

Riedlingen ist eine Stadt in Baden-Württemberg, am Südrand der Schwäbischen Alb und an der Donau gelegen. Mit seinen Ortsteilen Bechingen, Daugendorf, Grüningen, Neufra, Pflummern, Zell und Zwiefaltendorf zählt Riedlingen derzeit ca. 10.000 Einwohnern, liegt im Schnittpunkt der Bundesstraßen B 311 und 312 in ländlicher Lage und hat als Mittelzentrum mit schöner Altstadt ein größeres Einzugsgebiet.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet im Osten von Riedlingen, mit dem Garten angrenzend an der B 311 gelegen, gegenüber der B 311 befindet sich ein Gewerbegebiet.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Riedlingen ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesstraße B 311** Ulm – Sigmaringen/Saulgau und **B 312** Reutlingen – Biberach führen durch Riedlingen.

Autobahn A 7 und **A 8** sind jeweils ca. 60 km entfernt.

IC-Bahnanschluss Richtung Stuttgart/Ulm/München in Ulm, Regionalbahnhof Ulm – Sigmaringen in Riedlingen.

Flughafen Stuttgart.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Stadtmitte Riedlingen

Ca. 1,5 km

Betreuung + Bildung

8 Kindergärten
2 Kinderkrippen

Grundschule
Gemeinschaftsschule
Realschule
Kreisgymnasium
Fernhochschule
Volkshochschule
Jugendmusikschule
Berufliche Schule
Kolping Bildungswerk mit Sozialwissenschaftlichem Gymnasium, Fremdsprachenschule und Berufskolleg

Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten

Zahlreiche Bauwerke
Städtisches Museum
Städtische Galerie
Feuerwehrmuseum
Schloss Grüningen
Hängegärten Neufra
Tropfsteinhöhle
Büchereien
Kino/Lichtspielhaus

Freizeiteinrichtungen

Zahlreiche Vereine
Spiel- und Sportplätze
Tennisplatz und -halle
Turn- und Sporthallen
Lernschwimmhalle
Rad- und Wanderwege

Sonstiges

Kreisklinik Riedlingen
Altenheime

Einkaufsmöglichkeiten

Alles was ein Mittelzentrum bietet.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem ans Nachbarhaus angebautem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit angebautem Doppel-Carport bebaut.

Umgebende Bebauung

Überwiegend 1- und 2-Familienhäuser, Doppelhäuser.
Südlich gegenüber B 311 mit Schallschutzwand und Gewerbegebiet.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügter Lageplan.

Topographie

Das Grundstück ist nach Augenschein eben.

Bebauungsplan (nach Baugesuch)

Kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB (Einfügung geplanter Bauvorhaben nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung).

Störende Einflüsse

Während der Ortsbesichtigung wurden keine gravierenden Immissionen festgestellt.

Evtl. Geräusche vom benachbarten Gewerbegebiet und der angrenzenden B 311, welche jedoch durch eine zum Teil durchsichtige Schallschutzwand vom Grundstück getrennt sind.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Norden an die öffentliche Gartenstraße angeschlossen.

Im Süden führt hinter einer hohen Schallschutzwand die Neue Unlinger Straße (B 311) vorbei.

Straßenart

Gartenstraße als Wohnerschließungsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel.
Gas in der Straße, kein Anschluss im Haus.
(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 als Doppelhaushälfte

Bauform	Bei dem Objekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, 2-geschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Satteldach (Bühne), welches im Westen ans Nachbarhaus angebaut ist. Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte in einer ursprünglichen Nebenerwerbssiedlung mit Kleintierställen.
Art der Baulichkeit	Massivbauweise.
Bruttogrundfläche	Doppelhaushälfte ca. 285 qm.
Wohn- und Nutzflächen	Nach überprüfter Wohnflächenberechnung des Baugesuchs liegen folgende Wohn- und Nutzflächen vor, bei 3 % Putzabzug, überdachter Terrassenteil EG wird ½ angerechnet.
	Wohnfläche Wohnung EG (Terrassenanteil ½) ca. 76 qm
	Wohnfläche Wohnung OG ca. 58 qm
	Gesamte Wohnfläche EG + OG ca. 134 qm
	Nutzfläche UG ca. 57 qm
	Nutzfläche DG (Bühne) ca. 18 qm
	Gesamte Nutzfläche UG + DG ca. 75 qm
	Gesamte Wohn/Nutzfläche ca. 209 qm
Baujahr/Baugesuche	1953 Nebenerwerbssiedlung mit Kleintierställen (Neubau Doppelhaus) 2003 Anbau und Renovierung Wohnhaus Nutzungsänderung Schuppen zu Carport

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre (in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht)
Restnutzungsdauer	40 Jahre Restnutzungsdauer (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).
Nutzung	Eigengenutzt von den Eigentümern.
Bauzustand	Dem Baujahr und der Kernsanierung 2003 gemäßer soweit ordentlicher Zustand. Das UG ist alt und hat zum Teil Feuchtflecken an den Wänden (s.a. Fotos).
Renovierungen	2003 Kernsanierung u. a. mit neuer Dachdeckung, Wärmedämmputz der Fassade, neue isolierverglaste Holzfenster, Elektro und Sanitärerneuerung etc. Abschliff der Holzdielen im Wohn/Esszimmer EG 2013 Fertigstellung Stützwand der Kelleraußentreppe 2013 Komplett neue Gartengestaltung/Gartenanlage 2015/16 WC-Modernisierung im EG 2022. Neue technische Geräte der Einbauküche.
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	Feuchtflecken an den Kellerwänden, sonst keine gravierenden Bauschäden erkennbar. Die Holzfenster benötigen einen neuen Anstrich. Leichte Putzverschmürungen an der Fassade.

Baubeschreibung	Außenwände	Massivbauweise. UG Stampfbeton 30 cm. EG + OG Bimshohlblockmauerwerk 24 cm.
	Innenwände	Massivbauweise, vermutlich Ziegel-Mauerwerkswände.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
	Dachdeckung	Dachziegeldeckung von 2003.
	Geschossdecken	Nach ursprünglichem Baugesuch 1953: Decke über UG: Hohlkörper, Fertigbalkenmassivdecken. Decke über EG + OG: Holzbalkendecke (Durchlaufträger). Nach Baugesuch 2003: Stahlbetonrippendecke.
	Geschosstreppen	UG - EG massive Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag. EG - OG weiß gestrichene Stahlunterkonstruktion mit aufliegenden Hartholzstufen. OG - DG alte Bodenausschubtreppe aus Holz.
	Fassade	Verputzt und gestrichen, 2003 mit neuem Wärmedämmputz.
	Fenster	Isolierverglaste naturlasierte Holzfenster von 2003 mit PVC-Rollläden.
	Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe. Eingangstreppe mit verglaster Überdachung und Seitenwand. Terrassenanbau im Süden.

Außenanlage

Vor dem Haus zur Straße großer gepflasterter Hof und Carport-zufahrt, kleines Kiesbeet.

Der Garten im Süden wurde neu angelegt mit gepflastertem Hof, befestigtem Platz mit Pergola (für ein Schwimmbecken), ebener Rasenfläche, Kiesbeet etc.

Ganz im Süden vor der verglasten Schallschutzwand Hangbefestigung aus großen Natursteinblöcken.

Technische Installationen

Heizung

Ölzentralheizung.
Heizkessel von 2003 mit 3 x 1.000 l Kunststoffbatterietanks.
Kaminverengung wurde vermutlich vorgenommen.

Elektroinstallation

Installation von 2003 unter Putz, ausreichende Brennstellen angenommen.
Die Feininstallation (Steckdosen, Lichtschalter etc.) wurde ebenfalls 2003 erneuert.

Sanitärinstallation

WC im EG und Bad im DG 2003 erneuert.
Das WC wurde 2022 nochmals modernisiert.

Weitere Einzelheiten siehe Planunterlagen und Beschreibung der Wohnungen.

2. Doppel-Carport

Allgemein

Holzkonstruktion an Wänden und Decke mit rotem Falzblechdach.

2 Lichtfenster im Dach.

Boden einheitlich gepflastert wie der nördliche Hof.

Bruttogrundfläche ca. 51 qm

Baujahr 2003

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre wie Wohnhaus da angebaut.

Restnutzungsdauer 40 Jahre wie Wohnhaus

3. Gartenhaus

Allgemein

Holzblockbauweise mit schmalen Brettern.

Flach geneigtes Dach mit Folienabdichtung.

Mit Fenster und verglaste Tür mit Sprossen.

Bruttogrundfläche ca. 20 qm

Baujahr 2016

4. Geräteschuppen

Allgemein

Kleiner Fertigschuppen aus Blech im Südosten des Grundstücks.

(s. a. Fotos).

5. Pergola

Allgemein

Befestigter Platz südlich der Terrasse mit einfacher Holzpergola und Segeltuch als Sonnenschutz über dem dort stehenden Schwimmbaden.

(s. a. Fotos).

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im gesamten Erd- und Obergeschoss mit Kellerräumen im UG und Bühne im DG des Wohnhauses.

Größe der Wohnung

Wohnfläche EG	ca. 76 qm
Wohnfläche OG	ca. 58 qm

Gesamte Wohnfläche	ca. 134 qm

Anzahl der Räume

Erdgeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken
- 1 Diele mit Garderobenecke
- 1 kleiner Hauswirtschaftsraum (Speisekammer)
- 1 Küche mit Einbauküche, offen zum Wohn/Esszimmer
- 1 langes Wohn-/Esszimmer bis in den Anbau
- 1 überdachte Terrasse nach Süden

Obergeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 schmaler Flur
- 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, WC, Bidet und 2 Handwaschbecken
- 2 Kinderzimmer
- 1 Elternschlafzimmer

Kellerräume

Untergeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Kellerraum 1 als Durchgangsraum
- 1 Keller 2
- 1 Waschküche mit Fenster und Außentür zur Kelleraußentreppe
- 1 Heizungsraum mit Öltanklagerraum hinter Schwelle

Dachräume

1 unausgebaute Bühne im Dachgeschoss, Zugang über Bodentreppe im Treppenhausflur.

Grundrissgestaltung

Zweckmäßig, unten Wohnen, oben Schlafen.

Belichtung	Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Norden, Osten und Süden (im Westen ans Nachbarhaus angebaut).
Garage/Carport	Keine Garage vorhanden. 1 angebauter großer Doppel-Carport im Osten des Hauses. Stellplatzmöglichkeiten auf dem Hof (Zufahrt) vor den Carport.
Vermietungssituation	Eigengenutzt.
Ausstattungsstandard	Böden , UG größtenteils gefliest. EG Wohnzimmer Holzdielen, WC + Küche Fliesen, Speis Laminat. OG Bad Fliesen, restliche Räume Laminat in Holzparkettdesign. Wände , Nassräume Fliesen, restliche Räume Rau- oder Reibeputz gestrichen. Decken , Flure weiß gestrichen, restliche Räume Holzdeckenverkleidung in Nut und Feder. Türen , Kiefer Landhaustüren in Futter und Bekleidung.
Gesamteindruck	Gut.
Vermietbarkeit	Gut.

Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts

Bis Mitte 2022 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.

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 Häuser und Immobilien 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.

Lt. Häuserpreisindex sind die Preise zum Vorjahr um ca. 10 % gesunken, wobei dies vorrangig bei hochpreisigen Lagen gilt.

In ländlichen Gebieten wie hier mit niedrigem Preisniveau dürfte die Preissenkung eher moderat ausgefallen sein.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan wurde dem Baugesuch entnommen und ist kein katastermäßiger aktueller Lageplan, welcher zweifelsfrei die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt. Insofern dient er lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch für

BV 1 Flst. 2233/7 Gartenstr. 10 06 a 10 qm.

Nach Bekanntmachung der Bodenrichtwerte vom gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Riedlingen (Geschäftsstelle) liegt der Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke zum 01.01.2023 in diesem Bereich in Riedlingen bei **€ 90,00/qm** für Wohnbauflächen.

Das zu bewertende Grundstück besitzt für diesen Bereich eine übliche Baulandgröße und ist baulich insgesamt üblich ausgenutzt, insofern ist der Bodenrichtwert als mittlerer Bodenwert anzusetzen.

Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte wird ein Bodenpreis von **€ 90,00/qm** für angemessen angesehen.

Bodenwert

610 qm x € 90,00/qm = € 54.900,00

Bodenwert Flst. 2233/7 gerundet € 55.000,00

2. Sachwertermittlung

Baupreisindex

Zugrunde liegt der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude 182,5 (2010 = 100)
2. Quartal 2024 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche (BGF)

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

Bruttogrundfläche Wohnhaus	ca. 285 qm
Bruttogrundfläche Doppel-Carport	ca. 51 qm
Bruttogrundfläche Gartenhaus	ca. 20 qm

Normalherstellungskosten (NHK), Gebäudetyp und Standard

Wohnhaus

Gebäudetyp 1.01 (unterkellert, 2-geschossig, nicht ausgebautes DG) Haushälfte

Standardstufe 2 ca. 26 %, Standardstufe 3 ca. 70 %, Standardstufe 4 ca. 4 %

Normalherstellungskosten 2010 Doppelhaushälfte € 670,00/qm BGF

Doppel-Carport

Carport in Holzbauweise mit Falzblechdach

Standardstufe 3

Normalherstellungskosten Doppel-Carport € 190,00/qm BGF

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Modernisierungsgrad nach Bauteilen und Alter	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (Ziegeldeckung 2003 mit Dämmung)	4,0	3,0
Modernisierung Fenster (Neue Fenster von 2003)	2,0	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (2003)	2,0	1,0
Modernisierung Heizungsanlage (Heizkessel von 2003)	2,0	0,5
Wärmedämmung der Außenwände (2003)	4,0	3,0
Modernisierung Bäder (Bad DG 2003, WC EG 2022)	2,0	1,0
Modernisierung Innenausbau Wände, Böden (2003)	2,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,5
Summe		11,5 Punkte

11,5 Modernisierungspunkte = mittlerer Modernisierungsgrad bis überwiegend modernisiert

Wertermittlungsjahr	2024		
./. Baujahr	1954		
Gebäudealter	≥ 70 Jahre	Modernisierungsgrad	11,5 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer (RND) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren:

70 Jahre Gebäudealter und 8 Punkte	28,0 Jahre
70 Jahre Gebäudealter und 13 Punkte	38,0 Jahre
70 Jahre Gebäudealter u. 11,5 Punkte $(3,5 \times 10) : 5 = 7 + 28 =$	35,0 Jahre
+ Zuschlag wegen Kernsanierung 2003	+ 5,0 Jahre

Restnutzungsdauer bei 70 Jahre Alter und 11,5 Punkte 40 Jahre

Plausibilitätsprüfung Restnutzungsdauer

Umbau und Komplettrenovierung 2003 + 70 Jahre ./. 2024 =	49 Jahre
abzgl. ca. 10 Jahre wegen Altbausubstanz	- 10 Jahre

Restnutzungsdauer	39 Jahre

Die oben ermittelte Restnutzungsdauer von **40 Jahren** ist plausibel und wird nachfolgend angesetzt.

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in €/qm BGF	€	670,00	
Normalherstellungskosten 2024 = $\frac{670,00 \text{ €} \times 182,5}{100}$	= €	1.222,75	
Regionalfaktor Riedlingen x 1,03	€	1.259,43	
Normalherstellungskosten Wohnhaus gerundet	€	1.260,00	
Normalherstellungskosten Wohnhaus 285 qm x € 1.260,00	= €	359.100,00	
Normalherstellungskosten 2010 Doppel-Carport in €/qm BGF	€	190,00	
Normalherstellungskosten 2024 = $\frac{190,00 \text{ €} \times 182,5}{100}$	= €	346,75	
Regionalfaktor Riedlingen x 1,03	€	357,15	
Normalherstellungskosten Doppel-Carport gerundet	€	357,00	
Normalherstellungskosten Doppel-Carport 51 qm x € 357,00	= €	18.207,00	
Summe Normalherstellungskosten Wohnhaus + Doppel-Carport	€	377.307,00	
+ Zuschlag für besondere Bauteile			
- Kelleraußentreppe	€	8.000,00	
- Eingangsanbau mit Treppe	€	6.000,00	
- Terrassenüberdachung	€	4.000,00	
- Schwedenofen	€	5.000,00	
- Pergola	€	<u>2.000,00</u>	
Summe besondere Bauteile	+ = €	25.000,00	
Gesamte Normalherstellungskosten	€	402.307,00	
+ Außenanlagen psch. ca. 8 %	+ = €	32.000,00	
+ Gartenhaus ca. 20 qm psch.	+ = €	6.000,00	
Neuwert	€	440.307,00	
./ techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1953/54, Kernsanierung 2003 und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 40 Jahren = 42,85 %			
	- = €	188.671,55	
Bauzeitwert	€	251.635,00	
Bauzeitwert gerundet	€	252.000,00	

Übertrag Bauzeitwert € 252.000,00

+ Bodenwert Flst. 2233/7 + = € 55.000,00

Vorläufiger Sachwert € 307.000,00

Berücksichtigung der Marktlage in Anlehnung an den
Grundstücksmarktbericht 2023 westlicher Landkreis Biberach
vom Gemeinsamen Gutachterausschuss in Riedlingen

Sachwertfaktor für 1-2-Familienhausgrundstücke

Mehrgewichtiges Regressionsmodell

Bodenrichtwert € 90,00/qm, Wohnfläche ca. 134 qm

Mietniveau ca. € 6,00/qm, Restnutzungsdauer 40 Jahre

Zeitliche Entwicklung ca. 1,00

Aktualisierungsfaktor 4. Quartal 2022 0,979

Lage in Riedlingen

Sachwertfaktor nach Regressionsmodell 1,10

Sachwertfaktor nach vorläufigem Sachwert € 307.000,00 1,05

Gewählt **Sachwertfaktor nach Regressionsmodell 1,10**

Sachwertfaktor von ca. 1,10 =
Zuschlag zur Marktanpassung + 10 %

Abschlag für aktuelle konjunkturelle Situation 3. Quartal
2024 (nachlassende Preise aufgrund gesunkener
Nachfrage bei gleichzeitig vermehrtem Angebot an
Immobilien aufgrund signifikanter gestiegener Kredit-
Zinsen und Nebenkosten) hier psch. geschätzt ca. - 2 %

Objektspezifische Merkmale, keine - 0 %

Objektspezifischer Marktzuschlag + 8 % + = € 25.000,00

Marktangepasster vorläufiger Sachwert € 332.000,00

Berücksichtigung der besonderen bautechnischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen altem UG mit Feuchtflecken und
sonstigem Renovierungsanstaup sch. - = € 7.000,00

Sachwert € 325.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein 1-Familienhausgrundstück mit einer 2-geschossigem Doppelhaushälfte mit überdachter Terrasse, Doppel-Carport, Gartenhaus, Geräteschuppen und Pergola in einem älteren Wohngebiet im Osten von Riedlingen unmittelbar neben der B 311, welche durch eine Schallschutzwand vom Grundstück getrennt ist.

Das Wohnhaus von 1953 wurde 2003 umfassend renoviert, umgebaut und angebaut (Kernsanierung). Der Carport wurde 2003 neu errichtet.

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

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 325.000,00.**

Die Marktanpassung erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach in Riedlingen 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 **Verkehrswert (ohne Einbauküche)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 11.09.2024** auf

Euro 325.000,00

Den **Zeitwert** (Fortführungswert) der vorhandenen **Einbauküche** (Zubehör) schätze ich auf **€ 4.000,00.**

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

Abgeschlossen:

Nellingen, den 16.09.2024

Der Sachverständige

STRASSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus von Nordwesten, Pfeil überdachter Hauseingang



Grundstück mit Doppelcarport und Wohnhaus von Norden



Grundstück mit Doppelcarport und Wohnhaus von Nordosten

STRASSENFOTOS

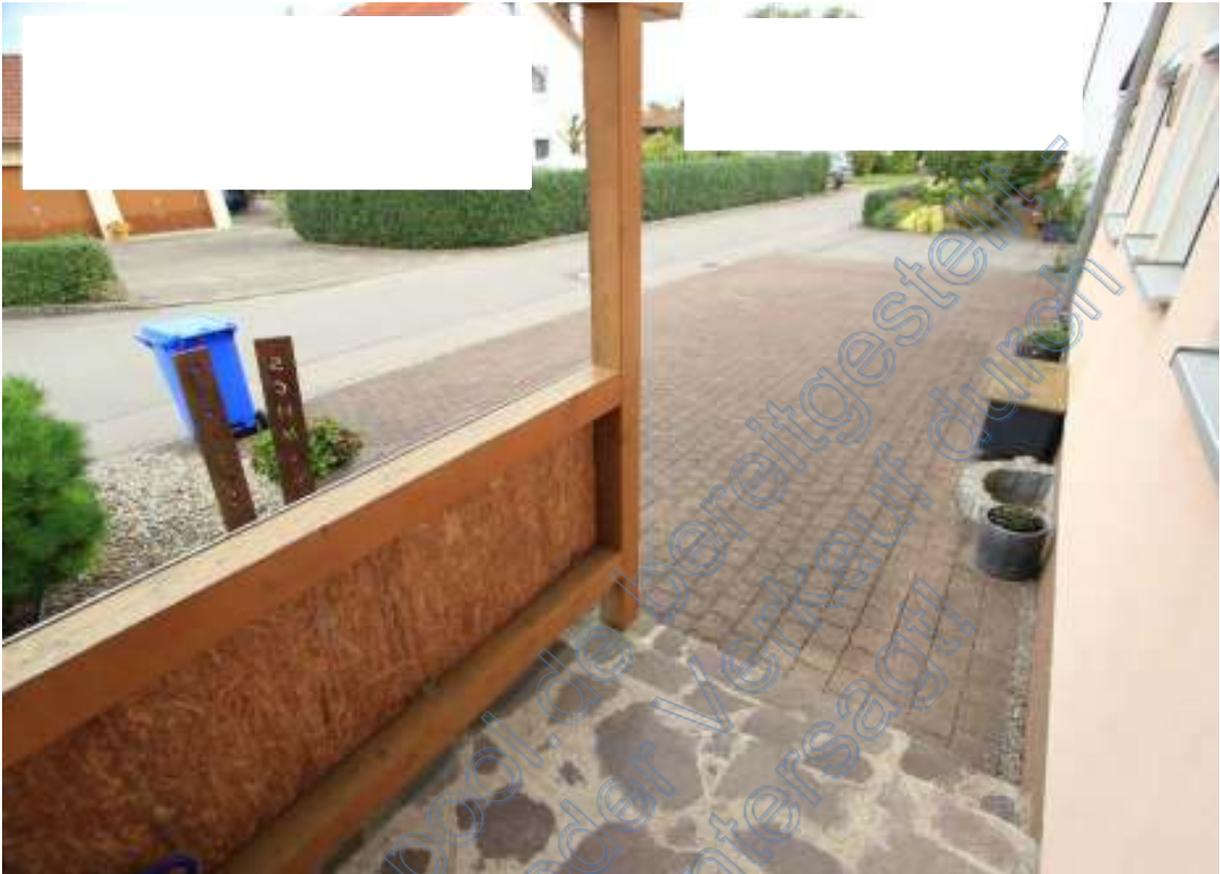


Grundstück mit Wohnhaus von Nordwesten, rechts Kies Beet



Nordseite Doppelcarport und Wohnhaus

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Blick vom überdachten Hauseingang auf den nördlichen Hof



Kies Beet im Nordwesten

AUSSENFOTOS



Doppelcarport von Norden



Östliche Seitenwand des Carports, dahinter Ostgiebelseite Wohnhaus

CARPORTFOTOS

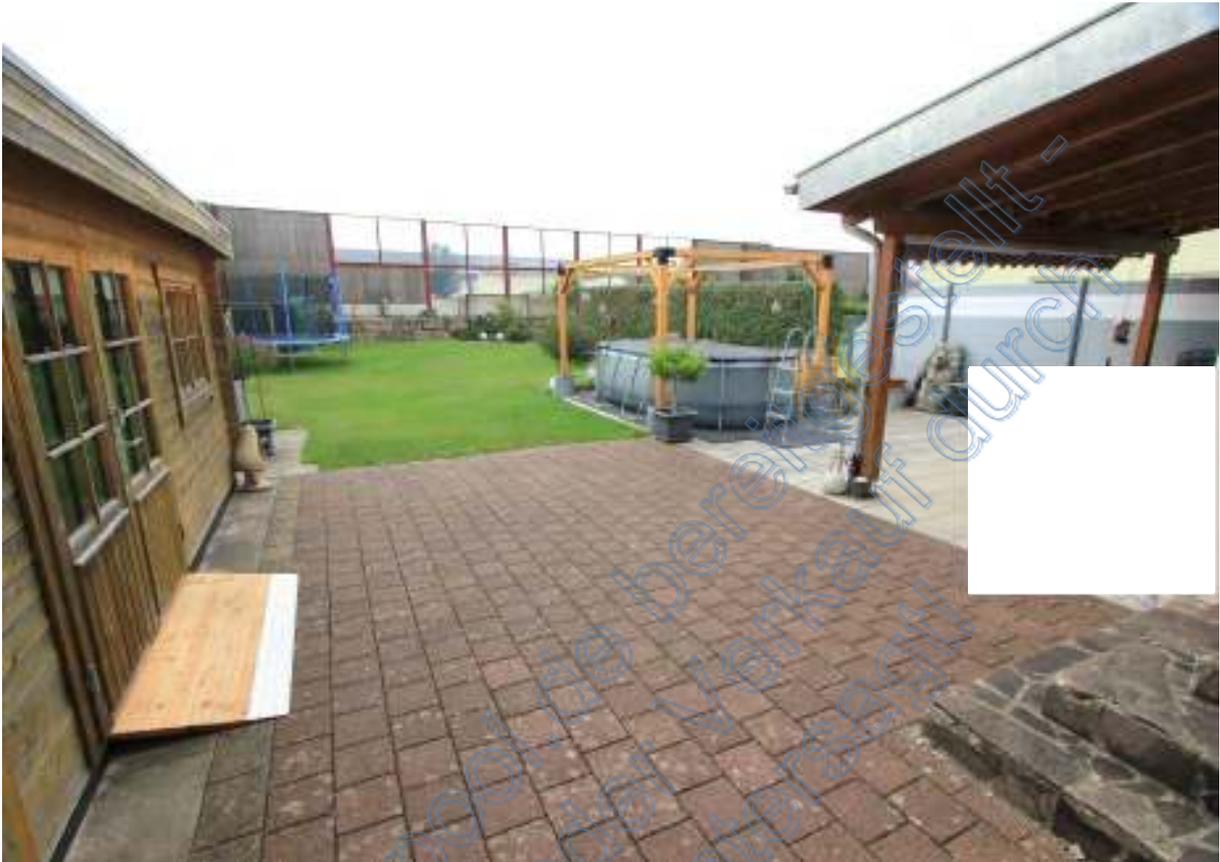


Blick nach Süden in den Carport



Blick im Carport nach Norden zur Einfahrt

GARTENFOTOS



Blick in den Garten nach Süden, links Gartenhaus, rechts überdachte Terrasse



Blick in den Garten nach Südosten, hinten Schallschutzwand

GARTENHAUSFOTOS



Westseite Gartenblockhaus, links davon Carport

Blick in das Gartenhaus

GARTENFOTOS



Blick zum südlichen Anbau und Kellertreppe



Kelleraußentreppe von unten

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

Überdachte Terrasse südlich des Anbaus

GARTENFOTOS



Südseite Wohnhaus mit Anbau, überdachter Terrasse und befestigtem Hof



Blick nach Süden in den Garten, links Gartenhaus, hinten Schallschutzwand

GARTENFOTOS



Befestigter Schwimmbadplatz mit Pergola, hinten Wohnhaus



Gartenblockhaus von Südwesten, rechts davon Hochbeete

GARTENFOTOS



Befestigter Hof, Terrasse und Schwimmbadplatz mit Pergola



Südlicher Garten mit Schallschutzwand von oben



Blick im südlichen Garten nach Westen zum Kies Beet

GARTENFOTOS



Geräteschuppen im Südosten



Kies Beet im Südwesten



Blick von Südwesten in den Garten, Pfeil Wohnhaus



Schallschutzwand im Süden



Blick von Südosten in den Garten, Pfeil Geräteschuppen

GARTENFOTOS

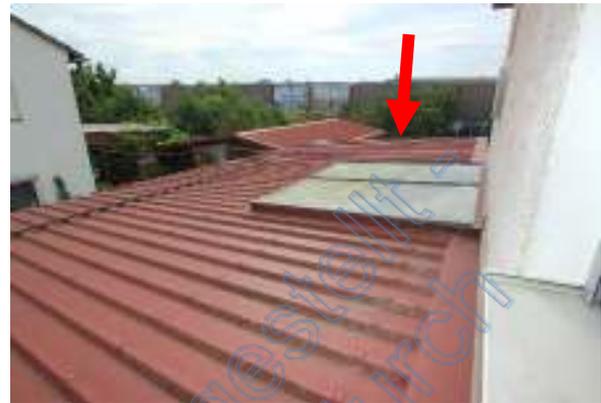


Blick von Süden in den Garten, Pfeil Wohnhaus



Blick von Süden, Pfeile Wohnhaus mit Anbau, Pergola, Carport und Gartenhaus

GARTENFOTOS



Blick nach Osten und Süden auf das Blechdach des Doppelcarportes, Pfeil Oberlichter



Carport und Gartenhaus von Nordwesten

Garten und Dach des Anbaus von Norden



Vorne Ziegeldach Anbau und Terrasse, Pfeile Gartenhaus, Garten und Pergola

WOHNHAUS UG



Kellertreppe von oben

Feuchtfleck an der Kellerwand



Keller 1

Heizungsraum mit Öltanklager

Keller 2

Waschraum mit Tür zur Kelleraußentreppe

WOHNHAUS EG



Überdachter Eingang außen

Treppenhaus EG



Diele mit Garderobenecke

WC

WOHNHAUS OG

Treppenhaus



Flur

Kinderzimmer 2



Flur, Blick zum Treppenhaus

WOHNHAUS OG



Bad

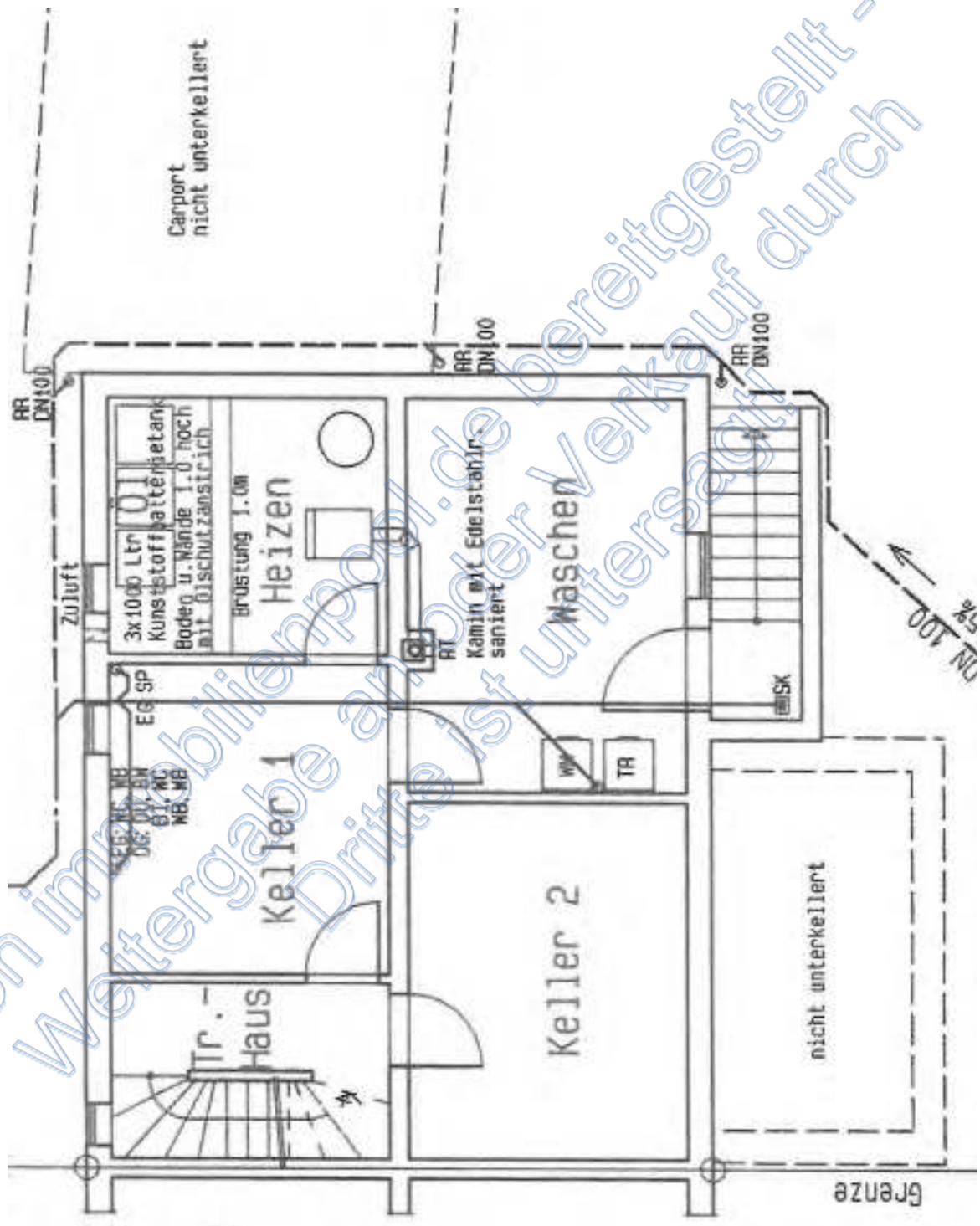


Bad

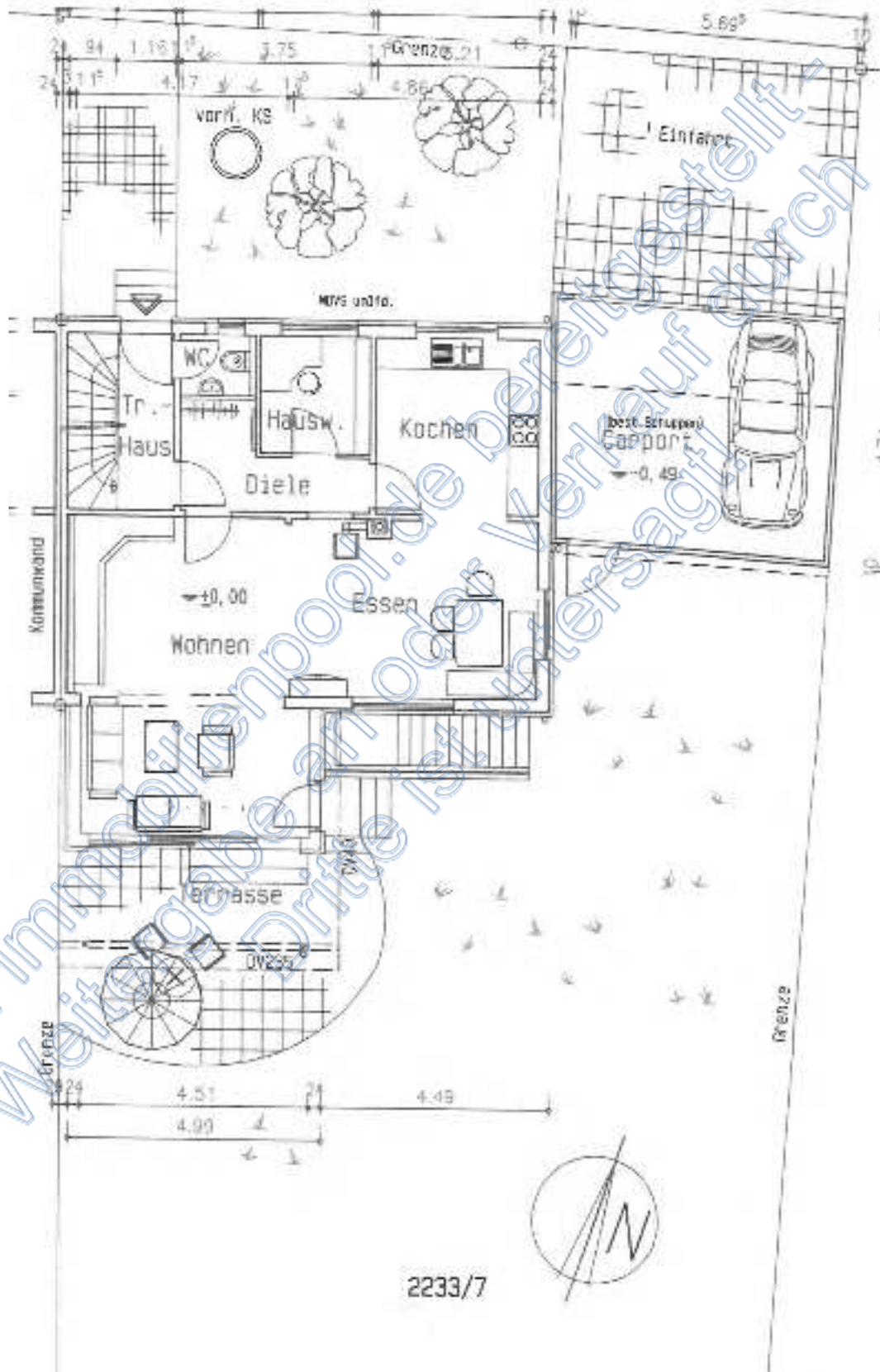


Bad

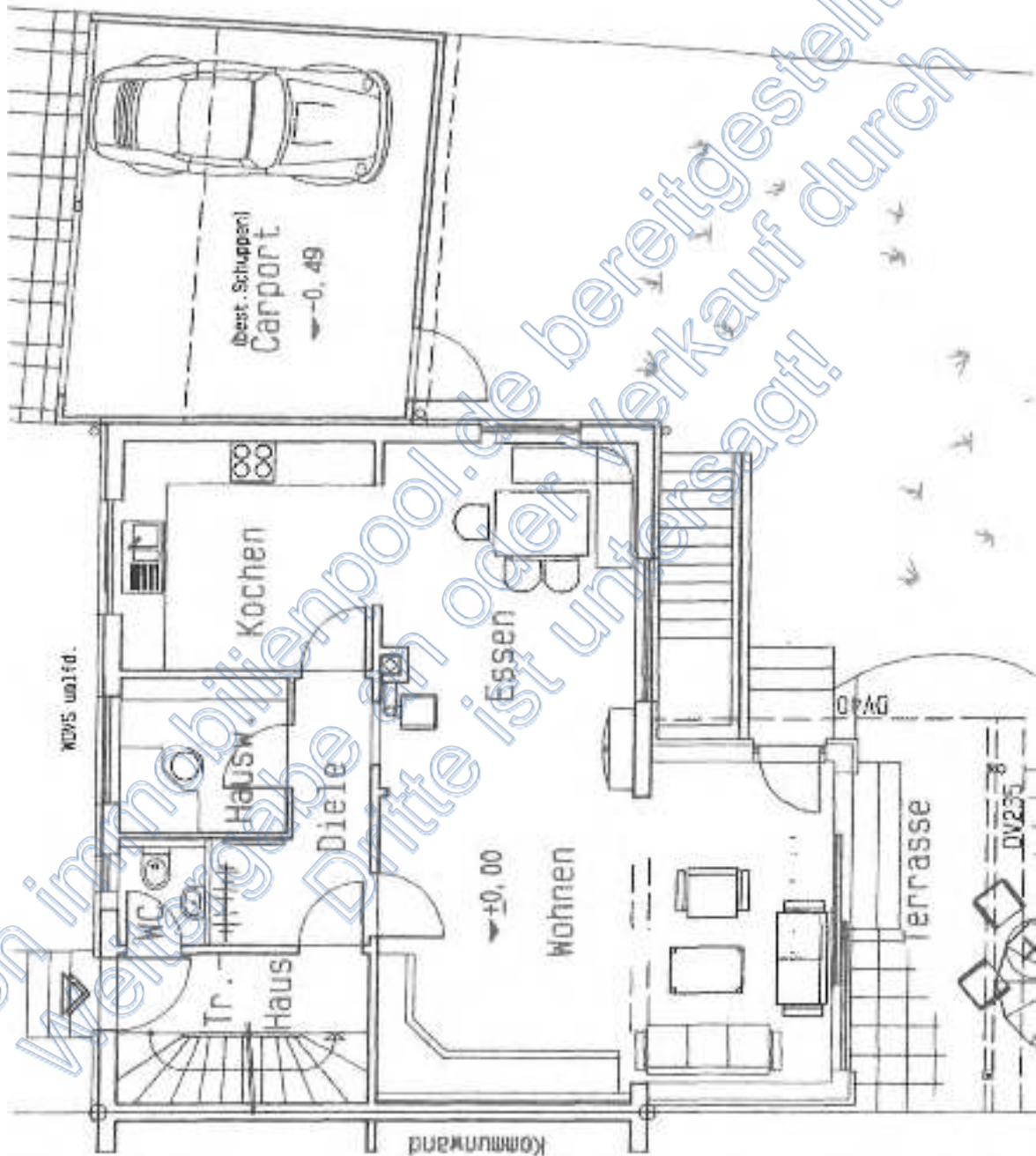
UNTERGESCHOSS



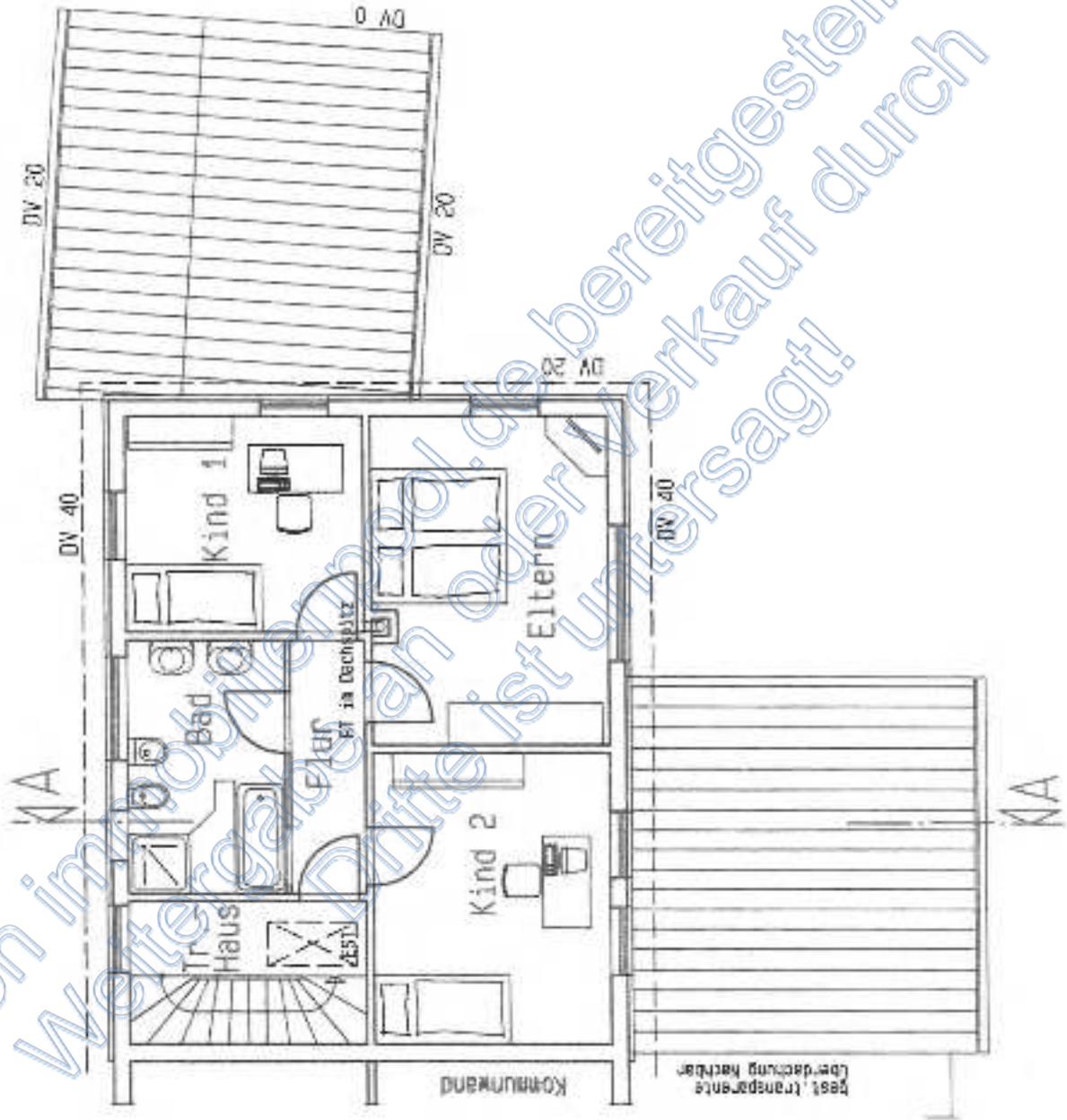
ERDGESCHOSS ÜBERSICHT



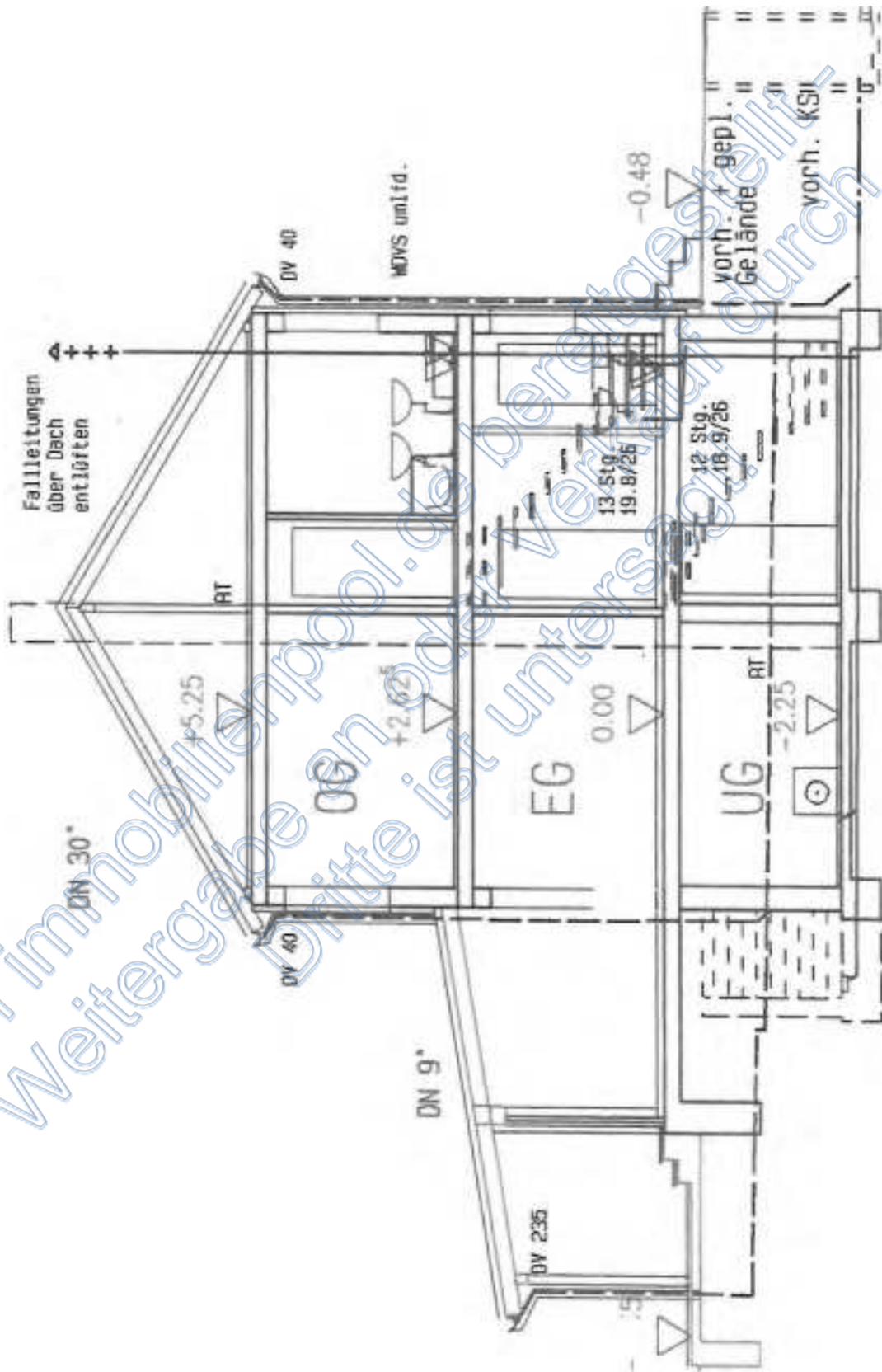
ERDGESCHOSS



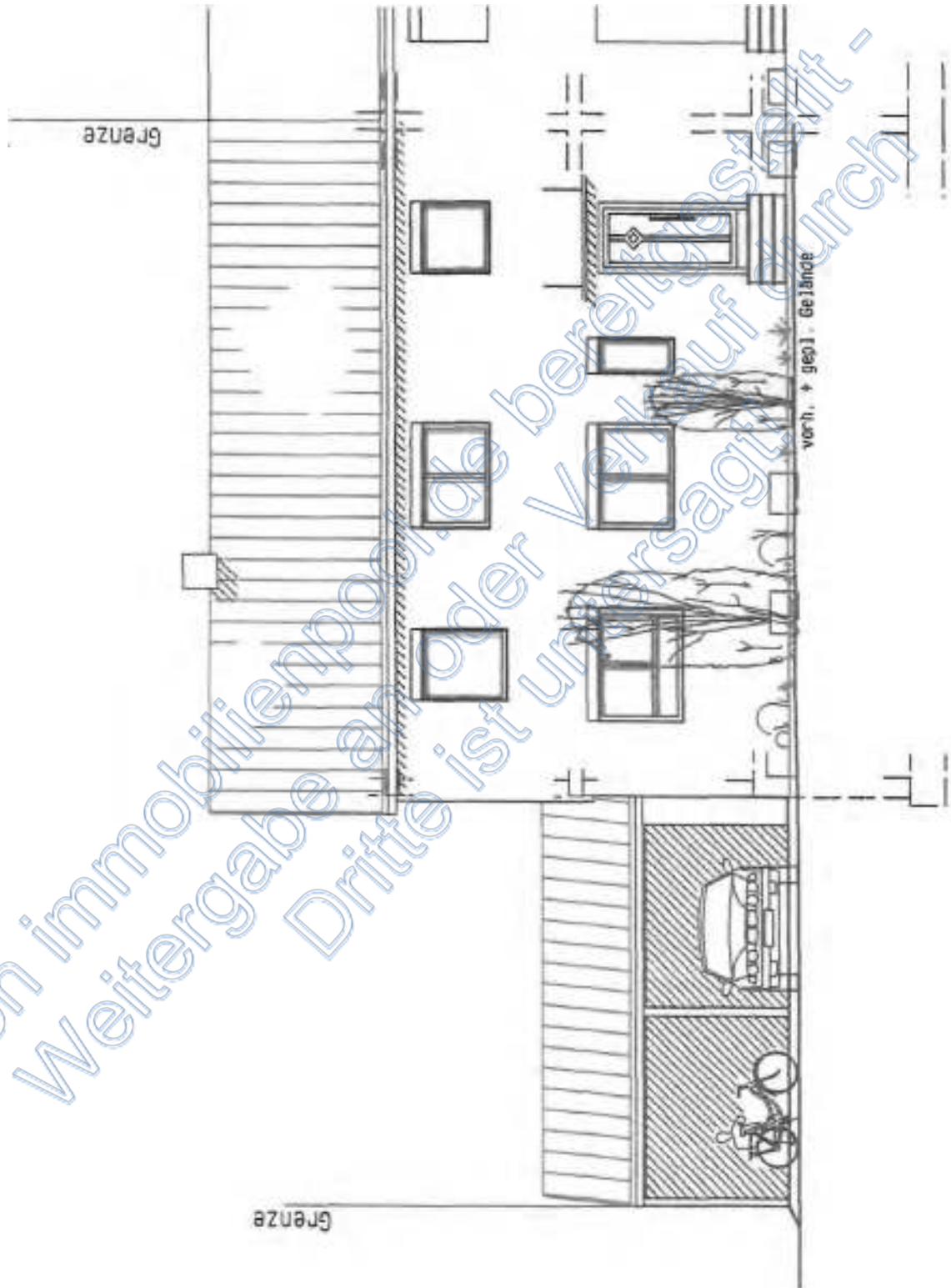
OBERGESCHOSS



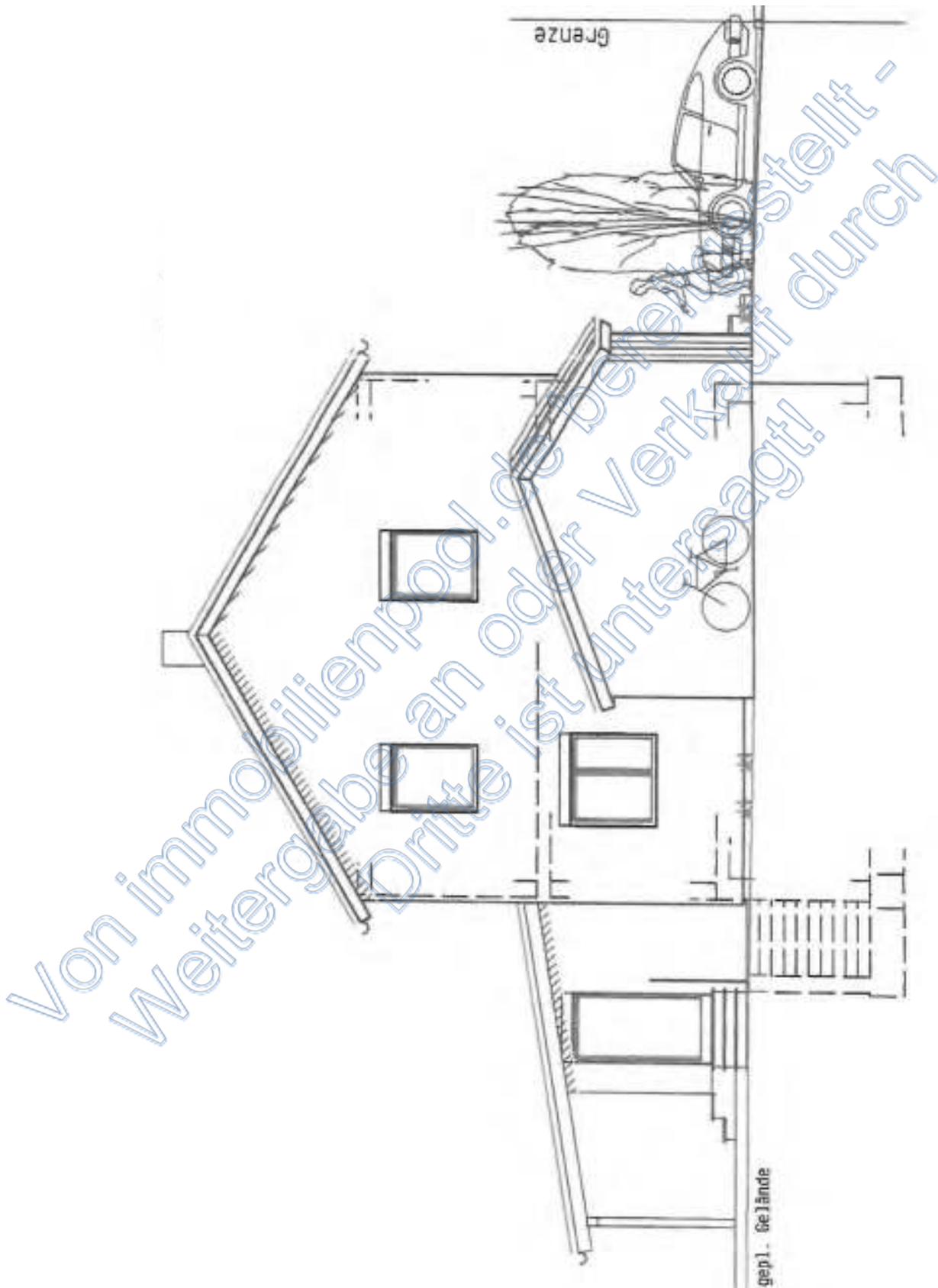
SCHNITT



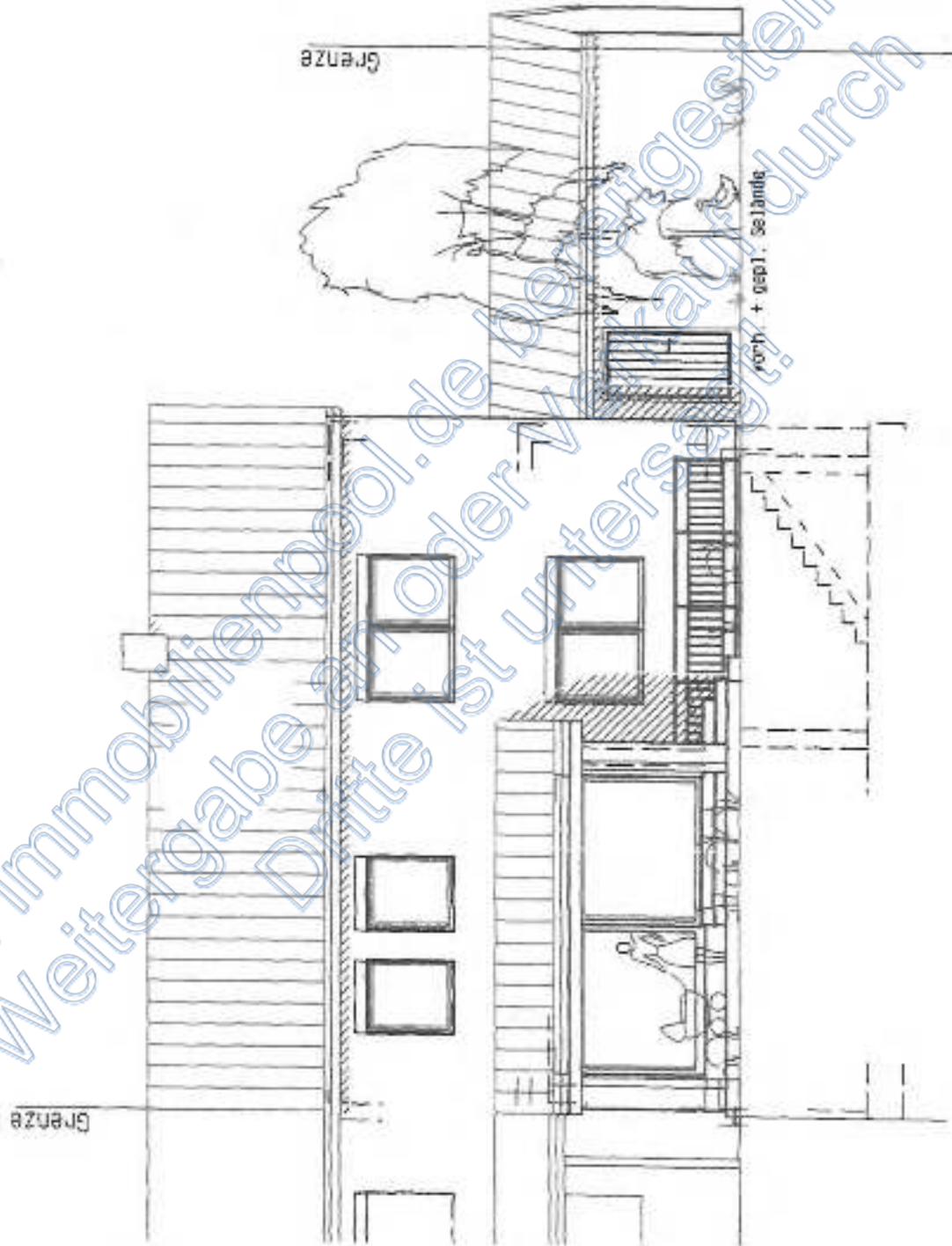
ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



SCHNITT DURCH HAUSTRENNWAND, BLICK VON WESTEN

