

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Meisenweg 5 • 88453 Erolzheim • Telefon 07354 9354285

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück
in 88525 Dürmentingen,
Eichenweg 7,
Flst. Nr. 264/11



1. Überblick

Auftraggeber:

Amtsgericht Biberach an der Riß
Vollstreckungsgericht
Alter Postplatz 4
88400 Biberach an der Riß

Aktenzeichen:

2 K 13/23

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

(betreibende Gläubigerin)
gegen

(Schuldner)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 19.07.2023 durch das
Vollstreckungsgericht.

Wertermittlungsstichtag:

25.09.2023 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

25.09.2023, 9⁰⁰ Uhr
Innenbesichtigung war nicht möglich.

Auftrag:

07 23 0058

Auftrag abgeschlossen:

07.11.2023

Ausfertigung:

Anonyme Fassung

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	7
4.1	Allgemeine Angaben	7
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	7
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	9
4.4	Erschließung	10
4.5	Nachbarbebauung	11
4.6	Stellplätze	11
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Gebäudebeschreibung	12
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	13
5.4	Bauschäden und -mängel	14
5.5	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	14
6.	Gesamtbeurteilung	15
6.1	Lagebeurteilung	15
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	15
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	15
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	15
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	15
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	16
7.	Wertermittlung	17
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
7.2	Bodenwert	17
7.3	Sachwertverfahren	18
7.4	Zusammenfassung der Werte	19
8.	Verkehrswert / Marktwert	20
9.	Schlussbemerkung	21
10.	Anlagen	21

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit einer Fläche von 639 m², welches mit einem Einfamilienhaus mit rd. 107 m² Wohnfläche sowie mit einer Einzelgarage und einem Carport bebaut ist. Das Gebäude wurde etwa 1999 errichtet.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet in ordentlicher Lage am östlichen Ortsrand von Dürmentingen.

Beurteilung Wohnhaus: Das Einfamilienhaus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und hat vermutlich einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit durchschnittlich.

Vermietbarkeit: Derzeit gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert: 345.000 €

Wert Zubehör: Kein Zubehör ersichtlich. Einbauküche vermutet.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Es wird um Feststellung gebeten

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
- b) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes,
- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht,
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.

Der Unterzeichner stellt fest:

- a) Es besteht laut Angabe der Gemeinde kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Ein Verwalter ist bei Realeigentum üblicherweise nicht bestellt.
- c) Mietverhältnisse sind nicht bekannt. Die Schuldner nutzen das Gebäude augenscheinlich selbst.
- d) Wohnpreisbindung besteht demnach nicht.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist, ist nicht bekannt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen waren nicht ersichtlich.
- g) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.2 Allgemeines

Auftraggeber:	Amtsgericht Biberach an der Riß siehe Seite 1
Eigentümer:	Laut Grundbuchauszug zu 1/2 zu 1/2
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 19.07.2023, eingegangen am 27.07.2023, durch das Vollstreckungsge- richt.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 19.07.2023.
Vom Gericht übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch vom 31.05.2023.
Vom Sachverständigen erhoben:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnflächenberechnung• Auskunft über Bodenrichtwerte• Städtebauliche Festsetzungen (B-Plan)• Pläne M = 1/100• Lageplan• Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale• Auskunft über den Erschließungszustand.
Anmerkung:	Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Aus- künfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Bei- träge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:	Einfamilienhaus mit Garage und Carport Eichenweg 7 88525 Dürmentingen Flst. Nr. 264/11
Wertermittlungsstichtag:	25.09.2023 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	25.09.2023, 9 ⁰⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> Alexander Kübel, Sachverständiger; Judith Müller, Mitarbeiterin des Sachverständigen. <u>Umfang:</u> Die Parteien wurden mit Schreiben vom 27.07.2023, zugestellt am 29.07. bzw. 31.07.2023 zum Ortstermin geladen. Auf Wunsch der Schuldner wurde der Termin mit Schreiben vom 28.08.2023, zugestellt am 30.08.2023 verschoben. Der Zugang zum Gebäude wurde dennoch nicht gewährt. Die Besichtigung wurde lediglich von außen durchgeführt. Entsprechend sind nachfolgende Feststellungen mit Unsicherheiten behaftet.
Berechnungen:	Die Bruttogrundfläche wird anhand der vorgelegten Pläne berechnet (siehe Anlage 2). Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt, sie wurden nur auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.
Bodenrichtwerte:	Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 01.01.2022.
Auskünfte der Gemeinde:	<ul style="list-style-type: none">• Aus dem Bebauungsplan• Über den Erschließungszustand• Über Baulasten• Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen• Über Grundstücksvermarktungen in einem Neubaugebiet in Dürmentingen• Bauantragsunterlagen inkl. Gebäudepläne.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 31.05.2023.
Pläne:	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne Stadtplan

Diverse Literatur:

BauGB, BauNVO, LBO BW, ImmoWertV 2021,
Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, digital und Vorherige, Grundstücksmarktbericht Dürmentingen,
Reguvis, Wertermittlerportal.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Eichenweg 7 88525 Dürmentingen Flst. Nr. 264/11
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ravensburg Grundbuch von Dürmentingen Blatt Nr. 582
Eigentümer:	zu 1/2 zu 1/2
Grundstücksgröße:	639 m ² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	Im Grundbuch sind keine Besonderheiten eingetragen.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Dürmentingen liegt im Landkreis Biberach (Regierungsbezirk Tübingen) und befindet sich ca. 46 km südwestlich von Ulm bzw. rd. 78 km südlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. Dürmentingen beherbergt rd. 2.700 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Iller keine zentralörtliche Funktion. Zu Dürmentingen gehören die drei Ortsteile Hailtingen, Heudorf am Bussen sowie Burgau.

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Dürmentingen bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 2,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

In der Gemeinde sind ein Kindergarten und eine Kinderkrippe sowie eine Grundschule angesiedelt. In dem Ortsteil Heudorf am Bussen gibt es die freie katholische Edith-Stein-Schule sowie einen weiteren Kindergarten und im Ortsteil Hailtingen ebenfalls einen kommunalen Kindergarten. Weiterführende Schulen befinden sich in Riedlingen, Ertingen sowie in Bad Buchau.

In Dürmentingen ist die medizinische Primärversorgung durch eine Apotheke, zwei Hausärzte sowie einen Zahnarzt gewährleistet. Zusätzlich befindet sich in der Gemeinde die Rehaklinik Schwabenland für Mutter-Vater-Kind. Krankenhäuser und weitere Fachärzte sind in Biberach an der Riss sowie in Riedlingen angesiedelt.

In der Gemeinde sind zwei Bäcker und mehrere Gaststätten niedergelassen. Ansonsten sind in Riedlingen und Ertingen weitere Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Dürmentingen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen an die Bundesstraßen B312 und B311 angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A7 liegt rd. 56 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Dettingen a.d. Iller. Die Bushaltestelle 'Krone' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Nachbarstädte sind laut Google Maps wie folgt erreichbar (in Fahrminuten):

- Riedlingen ca. 10 Fahrminuten (ca. 9 km)
- Bad Buchau ca. 10 Fahrminuten (ca. 10 km)
- Biberach an der Riß ca. 25 Fahrminuten (ca. 25 km)
- Ravensburg ca. 45 Fahrminuten (ca. 45 km)

In Riedlingen besteht Bahnanschluss an den Regionalzugverkehr. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 25 km zum IC(E)-Bahnhof Biberach (Riß) bzw. rd. 90 km zum internationalen Verkehrsflughafen Stuttgart. Insgesamt kann die Verkehrsanbindung für den Landkreis als üblich bezeichnet werden, wengleich in der kleinen Gemeinde ein eigener Pkw notwendig ist.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Dürmentingen insgesamt ca. 1.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendlersaldo von 566 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 60 ortsansässige Betriebe erfasst. Große Arbeitgeber in der Gemeinde sind der Aufzugshersteller Brobeil sowie das Rehaklinikum.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Biberach derzeit 2,5 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,0 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: September 2023).

Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 106,1 Punkten für den Landkreis Biberach, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Biberach den 29. Rang von insgesamt 400 Rängen. In der IHK-Region Ulm, gilt der Landkreis Biberach als Wachstumstreiber.

4.2.4 Immobilienmarkt für Einfamilienhäuser

Die Nachfrage nach gebrauchten Einfamilienhäusern ist in jüngster Zeit rückläufig. Bedingt durch den sehr starken Zinsanstieg (Vervierfachung der Zinsbelastung) und der sehr starken Verunsicherung der Märkte durch die politischen Diskussionen über das Gebäudeenergiegesetz (GEG), besser bekannt als „Heizungsgesetz“, nimmt die Nachfrage nach gebrauchten Wohnhäusern seit ca. einem Jahr ab.

4.2.5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Dürmentingen liegt verkehrstechnisch durchschnittlich und bietet eine ausgewogene Struktur zwischen Wohnen, Freizeit und Arbeit.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 500 m nordöstlich des Ortskerns. Die wenigen öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, allerdings sind keine weiteren Nahversorgungseinrichtungen in der Gegend vorhanden. Ein eigener Pkw ist am Objektstandort nötig.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Laut Grundbuch hat es eine Größe von ca. 639 m². Nach Plausibilisierung mit dem Geoportal Baden-Württemberg wurde auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück ist nahezu eben.

Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück in einer Wohnbaufläche, gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Das Grundstück befindet sich im seit 15.08.1996 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinterer Bohlen“. Dort sind folgende wesentliche Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung:	WA
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,5
Bauweise:	Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Vollgeschosse:	I
Dachform, Neigung:	Satteldach, 30-45°
Baugrenzen sind eingezeichnet	

Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. Da die hier vorliegenden Pläne bei der Gemeinde angefordert wurden, wird die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz des Gebäudes nachfolgend unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Denkmal- und Ensembleschutz sowie Hochwassergefahr liegen laut Angabe der Gemeindeverwaltung nicht vor.

Altlastenverdacht ist der Gemeinde nicht bekannt. Genaueres ist aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Allerdings ist auch diese Angabe nicht verbindlich. Genauer kann nur durch Befunduntersuchungen am Grundstück und im Gebäude festgestellt werden. Falls Kontaminationen im Grundstück oder Gebäude gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Baulasten zulasten des Grundstücks sind nicht eingetragen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale wurden von Seiten der Gemeindeverwaltung nicht bekanntgegeben.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Grundbuchstand:

Im Grundbuch ist folgendes eingetragen:

Abt. II:

Die Zwangsversteigerung ist auf Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 27.04.2023 angeordnet, eingetragen am 31.05.2023. Diese Eintragung ist nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

Abt. III:

Eintragungen in Abt. III sind nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine Immissionen registriert werden.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Grenzwerte üblicherweise nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Westen über die öffentlich gewidmete Straße Eichenweg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Stichstraße. Im Norden verläuft ein öffentlicher Gehweg.

Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft der Gemeindeverwaltung für die vorhandene Bebauung abgelöst und bezahlt.

Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei, ebf, angesehen werden kann.

Es gelten die örtlichen Satzungen.

Es wird unterstellt, dass das Gebäude an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen ist.

Ein Gasanschluss ist laut Auskunft der Gemeinde nicht vorhanden. In etwa 100 Meter Entfernung sind Fernwärme- und Glasfaseranschluss vorhanden. Der Endausbau ist allerdings durch die Eigentümer bei Bedarf selbst zu tragen.

4.5 Nachbarbebauung

Überwiegend eingeschossige Gebäude mit wohnwirtschaftlicher Nutzung gemäß den Vorgaben im Bebauungsplan. Zudem befinden sich um das Wohngebiet (ca. 130 m in Richtung Norden und ca. 70 m in Richtung Osten) Acker- bzw. Landwirtschaftsflächen.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine an das Haus angebaute Einzelgarage mit einer ca. 15 m langen, befestigten Hofeinfahrt vor der Garage. Zusätzlich befindet sich im südlichen Grundstücksteil ein Carport.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt, sofern vorhanden, die örtliche Satzung.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Allgemeines

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Entsprechend basieren die nachfolgenden Beschreibungen auf Annahmen, dem von der Antragstellerin ausgefüllten Fragebogen zur Gebäudeausstattung bzw. der Außenbesichtigung. Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung nicht dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten. Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung. Solche konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art des Gebäudes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Spitzboden unter einem Satteldach in Massivbauweise.

Bei der Einzelgarage handelt es sich um eine Stahlbetonfertigteilkonstruktion mit Pultdach, welche direkt an das Hauptgebäude angebaut ist. Sie ist eingeschossig und nicht unterkellert.

Bei dem Carport handelt es sich um eine Holzkonstruktion mit Blecheindeckung.

5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Die Pläne datieren auf das Jahr 1998. Als Fertigstellungsjahr wird folgend 1999 unterstellt.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Wände, Boden, Decken und Treppen sind laut vorliegenden Plänen in massiven Baustoffen errichtet. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Der genaue Dachaufbau ist unbekannt, es ist mit Betonpfannen eingedeckt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt. Das Gebäude ist verputzt. Auf der südlichen Gebäudeseite ist ein Erker angebracht, auf welchem sich eine Dachterrasse mit Edelstahlgeländer und Holzverbreitung befindet. Der Hauszugang ist mit Granitsteinplatten belegt und durch eine Holzkonstruktion eingehaust. Im Kellergeschoss ist Richtung Westen ein Lichthof eingebaut.

Die Garage ist als Stahlbetonfertigteilkonstruktion aufgestellt und hat ein Pultdach.

Der Carport ist als einfache Holzkonstruktion auf Einzelfundamenten aufgestellt.

5.3.2 Ausbau

Dem Hauptgebäude wird ein bauzeittypischer Standard unterstellt. Auf Basis der Außenbesichtigung sind folgende Merkmale bekannt:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Verschattung: Im Mauerwerk integrierte Rollladenkasten.

Türen: Haustüre: Holzhaustüre mit Isolierglasfüllungen.

Terrasse: Betonwerksteinplatten vermutlich auf Kiesbett. Ein Strom- bzw. Lichtanschluss ist gegeben. Die Terrasse wird durch eine einfache Holzkonstruktion mit Kunststoff-Wellplatteneindeckung überdacht.

Garage: In die Garage führt ein Schwingtor.

5.3.3 Haustechnik

Heizungsinstallation: Hierzu liegen keine Informationen vor. Unterstellt wird laut Eintrag im Kellerplan eine Ölzentralheizung mit Blechheizkörpern in den Räumen.

Sanitärinstallation: Hierzu liegen keine Informationen vor. Unterstellt wird ein einfacher bis mittlerer, bauzeitüblicher Standard.

Elektroinstallation: Hierzu liegen keine Informationen vor. Unterstellt wird ein bauzeitüblicher Standard.

5.3.4 Bauliche Außenanlagen

Die Garagenzufahrt und der Weg zum Hauseingang sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Zum öffentlichen Gehweg im Norden ist eine Thuja-Hecke angepflanzt, nach Osten kleinere Büsche sowie nach Süden ein Holzzaun und Westen ein Doppelstabmattenzaun.

Die Hauszuleitungen haben eine übliche Länge.

5.4 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin keine offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden. Die Holzteile am Balkon benötigen einen Anstrich.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren. Mängel und Schäden innerhalb des Gebäudes konnten nicht aufgenommen werden. Solche könnten, sofern vorhanden, wertrelevant sein.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich – soweit augenscheinlich von außen erkennbar – in einem dem Baujahr entsprechend guten und instandgehaltenen Zustand.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand entspricht der Bauzeit.

Die Grundrisse sind laut Plan funktional, die Räume ausreichend groß und hoch.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage verfügt über eine für die ländliche Gegend eingeschränkte Verkehrsanbindung. Die Gemeinde befindet sich in einer strukturstarken Region. Die Mikrolage ist gut. Ein eigener Pkw ist notwendig.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe und Ebenheit sind gut. Der Zuschnitt und die Erschließung über Westen sind ungünstig.
Wertrelevante öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen und die Ausstattung befinden sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die Raumaufteilung ist funktional. Die überwiegende Ausrichtung der Wohnräume sowie der Terrasse Richtung Süden und Westen ist gut.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietung ist im derzeitigen Marktumfeld gut möglich. Kleinere Einfamilienhäuser werden gerne angemietet.
Die Veräußerungsfähigkeit ist derzeit durchschnittlich möglich.
Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Lage in einem allgemeinen Wohngebiet ist weiterhin von wohnwirtschaftlicher Nutzung auszugehen.
Etwaige Nutzungsänderung sind beim Baurechtsamt anzuzeigen.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Gebäuden dieser Art mit Standardstufe 3 (vgl. Kapitel 7.3.1) wird gemäß Vorgaben des Sachwertmodells im Grundstücksmarktbericht Dürmentingen 2020 eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren beigemessen.

Das Gebäude ist ca. 24 Jahre alt. Daraus folgt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von:

RND = 46 Jahren.

Für die Garage sowie das Carport kann gleiches unterstellt werden, da diese das Schicksal der Hauptsache teilen.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 2021 berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein klassisches Einfamilienhaus in ländlicher Lage. Bei derartigen Gebäuden steht der individuelle Eigennutz im Vordergrund. Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Deshalb leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren ab.

Der Bodenwert als Bestandteil des Sachwertverfahrens wird gem. §§ 40 ff. im modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelt.

7.2 Bodenwert

Der Gutachterausschuss veröffentlicht für das hier gegenständliche Wohngebiet, BRW-Zone „Bohlen“ (BRW-Nummer 87001030) einen Bodenrichtwert in Höhe von 85 €/m² zum 01.01.2022 (Nutzung allgemeines Wohngebiet, baureifes Land, ebfl.). Das Richtwertgrundstück wird mit einer wertrelevanten GFZ von 0,30 und eine Größe von 660 m² beschrieben.

Das Grundstück weist richtwertübliche Bedingungen in Hinblick auf, Größe, Nutzung und Maß der baulichen Nutzung auf. Der Zuschnitt des Grundstücks ist allerdings ungünstig.

Da die Grundstücke im Neubaugebiet derzeit seitens der Gemeinde für 119 €/m² für Einheimische und 129 €/m² für Ortsfremde angeboten werden und diese Preise auch vom Markt akzeptiert werden, ist ein Zuschlag angemessen, da sich Käufer an den bekannten Kaufpreisen orientieren werden. Unter Berücksichtigung der Lage im bestehenden Wohngebiet und der sonstigen Grundstückseigenschaften, wird ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 10 € gewählt. Daraus folgt:

Fläche	639,00 m ²	
Bodenrichtwert (BRW)	85,00 €/m ²	
Bodenwert gem. BRW gerundet		54.000,00 €
Zuschlag	10,00 €/m ²	
Angesetzter Bodenwert	95,00 €/m ²	
Bodenwert		60.705,00 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		61.000,00 €

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus, unterkellert mit einem ausgebauten Dachgeschoss und vermutlich nicht ausgebautem Spitzboden (Gebäudetyp 1.01 der NHK 2010). Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes gem. NHK 2010 ergibt sich bei Gebäuden dieser Altersgruppe üblicherweise wie folgt:

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5		
Standardstufe 3,0	655	725	835	1005	1260		835
Aussenwände			1			23%	0,69 192 €
Dach			1			15%	0,45 125 €
Fenster u. Außentüren			1			11%	0,33 92 €
Innenwände u. -türen			1			11%	0,33 92 €
Deckenkonstr. u. Treppen			1			11%	0,33 92 €
Fußböden			1			5%	0,15 42 €
Sanitäreinrichtungen			1			9%	0,27 75 €
Heizung			1			9%	0,27 75 €
sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18 50 €
Kostenkennwert 2010							835 €
ermittelte Standardstufe							3,0
							3,0

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungsstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das II. Quartal 2023 177,9 Punkte, Basis 2010 = 100.

Die Bruttogrundfläche wurde nach den Vorgaben der ImmoWertV in der Anlage 2 dieses Gutachtens ermittelt.

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß des Grundstücksmarktberichts der Gemeinde Dürmentingen wie bei der Ertragswertermittlung nach SW-RL, Anlage 3 und 4. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 46 Jahren Restnutzungsdauer = 34,3%.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells angesetzt. Der Zeitwert der Garage und des Carports wird sachverständig geschätzt.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der Gutachterausschuss „Dürmentingen“ veröffentlichte am 21.06.2021 einen Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2020. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt 38 Jahre, die Objekte weisen einen durchschnittlichen Bodenwert von 54 €/m² aus und der durchschnittliche Sachwertfaktor beträgt 1,07 bei einer Spanne von 0,67 bis 1,67.

Die Daten beziehen sich auf 66 Kauffälle aus den Jahren 2012-2020. Sie weisen aufgrund der langen Betrachtungsdauer und der wenigen Kauffälle eine sehr geringe statistische Aussagekraft auf. Vor diesem Hintergrund sind die Daten nur äußerst eingeschränkt verwertbar.

Der Sachwertfaktor ist gemäß § 9 Abs. 3 ImmoWertV somit sachverständig zu schätzen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage erscheint ein Sachwertfaktor für das hier gegenständliche Bewertungsobjekt von ca. 1,10 marktgerecht.

7.3.2 Sachwertberechnung

Die oben ermittelten Werte in Verbindung mit den in Anlage 2 berechneten Bruttogrundflächen, ergeben nachfolgenden Sachwert:

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	1.01	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m ² BGF	835 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,779	
x	Bruttogrundfläche (m ²)	=	237,00	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		352.055 €
./.	Alterswertminderung	=	34,30%	120.755 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		231.300 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	3,00%	6.939 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen: Garage, Carport	=		15.000 €
+	Bodenwert	=		61.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		314.239 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,10	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		345.663 €
±	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	=		- €
./.	Rundung	=		663 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		345.000 €

7.4 Zusammenfassung der Werte

Bodenwert	61.000 €
Sachwert	345.000 €

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand mit Einzelgarage und Carport.

Bei derartigen Immobilien führt der marktangepasste Sachwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften zum Verkehrswert.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in Dürmentingen, Eichenweg 7, Flst. Nr. 264/11 zum **Wertermittlungstichtag 25.09.2023** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

345.000,00 €
dreihundertfünfundvierzigtausend Euro.

Der Verkehrswert entspricht einem Wert pro Quadratmeter Wohnfläche von ca. 3.235 €/m². Dieser Wert plausibilisiert den Verkehrswert.

Zubehör war nicht ersichtlich. Gleichwohl haben Häuser dieser Art üblicherweise mindestens eine Einbauküche.

Der Verkehrswert ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung mit Unsicherheiten behaftet.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Erolzheim, 07.11.2023

Kübel Alexander M.A.
ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 34 Seiten davon 13 Seiten Anlagen.
Das Gutachten wurde der Auftraggeberin als PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 22
2. Berechnungen	Seite 23-24
3. Makrolage	Seite 25
4. Mikrolage	Seite 26
5. Lageplan	Seite 27
6. Pläne	Seite 28-33
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 34

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Eichenweg 7, 88525 Dürmentingen:



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Ansicht von Nordwesten



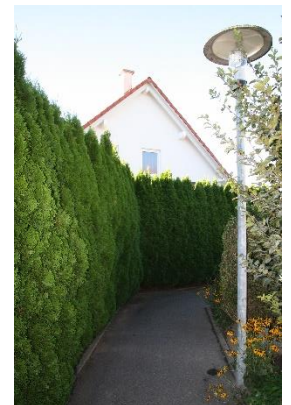
Ansicht von Süden



Terrasse



Carport



Weg nördlich des
Gebäudes

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Eichenweg 7, 88525 Dürmentingen:

1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV:

1.1 Hauptgebäude

KG	9,49 x 8,49 - 3,56 x 1,00 =	77,01 m ²
EG	9,53 x 8,53 - 3,56 x 1,00 =	77,73 m ²
EG Erker	1,54 x 3,53 - 1,00 x 1,33 =	4,11 m ²
DG	9,53 x 8,53 - 3,56 x 1,00 =	77,73 m ²

Summe	237,00 m²
--------------	-----------------------------

2. Berechnung der Wohnfläche aus dem Bauantrag:

Wohnfläche nach II. BV
=====

Seite: 2

Erdgeschoß		
Essen/Wohnen	$5.70 \times 5.885 - ((0.786 \times 0.786 / 2) + (0.786 \times 0.786 / 2) + (3.125 \times 1.50))$ 3% Abzug für Putz (a) Wohnfläche	= 28.24 m ² -0.85 m ² = 27.39 m ²
Flur	$2.135 \times 4.135 - (((0.064 + 0.75) / 2 \times 0.115) + ((2.26 + 2.375) / 2 \times 0.686))$ 3% Abzug für Putz (a) Wohnfläche	= 7.19 m ² -0.22 m ² = 6.97 m ²
Gast	$3.385 \times 3.51 - (0.36 \times 0.36)$ 3% Abzug für Putz (a) Wohnfläche	= 11.75 m ² -0.35 m ² = 11.40 m ²
Kochen	4.20×2.76 3% Abzug für Putz (a) Wohnfläche	= 11.59 m ² -0.35 m ² = 11.24 m ²
Terrasse	$(0.50 \times 3.625) \times 0.5 + (4.93 \times 0.50) \times 0.5$ (a) Wohnfläche	= 2.14 m ² = 2.14 m ²
WC	1.135×1.76 3% Abzug für Putz (a) Wohnfläche	= 2.00 m ² -0.06 m ² = 1.94 m ²
----- Wohnfläche Erdgeschoß		= 61.08 m ² =====

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Eichenweg 7, 88525 Dürmentingen:

2. Berechnung der Wohnfläche aus dem Bauantrag:

Dachgeschoß

Bad	$(3.635 \cdot 0.885) \cdot 0.5 + 3.635 \cdot 1.875 - (2.00 \cdot 1.00)$	=	6.42 m ²
	3% Abzug für Putz	=	-0.19 m ²
	(a) Wohnfläche	=	6.23 m ²
Balkon	$4,25 \cdot 0,2$	=	0.87 m ²
	(a) Wohnfläche	=	0.87 m ²
Eltern	$(4.01 \cdot 0.885) \cdot 0.5 + 4.01 \cdot 3.376 - (0.885 \cdot 0.885 / 2)$	=	14.92 m ²
	3% Abzug für Putz	=	-0.45 m ²
	(a) Wohnfläche	=	14.47 m ²
Flur	$2.592 \cdot 2.447 - (((0.401 + 1.588) / 2 \cdot 1.187) + ((0.548 + 1.443) / 2 \cdot 0.895) + (1.004 \cdot 1.004 / 2))$	=	3.77 m ²
	3% Abzug für Putz	=	-0.11 m ²
	(a) Wohnfläche	=	3.66 m ²
Kind 1	$4.20 \cdot 2.501 - (1.075 \cdot 1.075 / 2) + (4.20 \cdot 0.884) \cdot 0.5$	=	11.78 m ²
	3% Abzug für Putz	=	-0.35 m ²
	(a) Wohnfläche	=	11.43 m ²
Kind 2	$(3.445 \cdot 0.884) \cdot 0.5 + 3.445 \cdot 2.626 - ((0.36 \cdot 0.36) + (1.153 \cdot 1.153 / 2))$	=	9.77 m ²
	3% Abzug für Putz	=	-0.29 m ²
	(a) Wohnfläche	=	9.48 m ²

	Wohnfläche Dachgeschoß	=	46.14 m ²
			=====

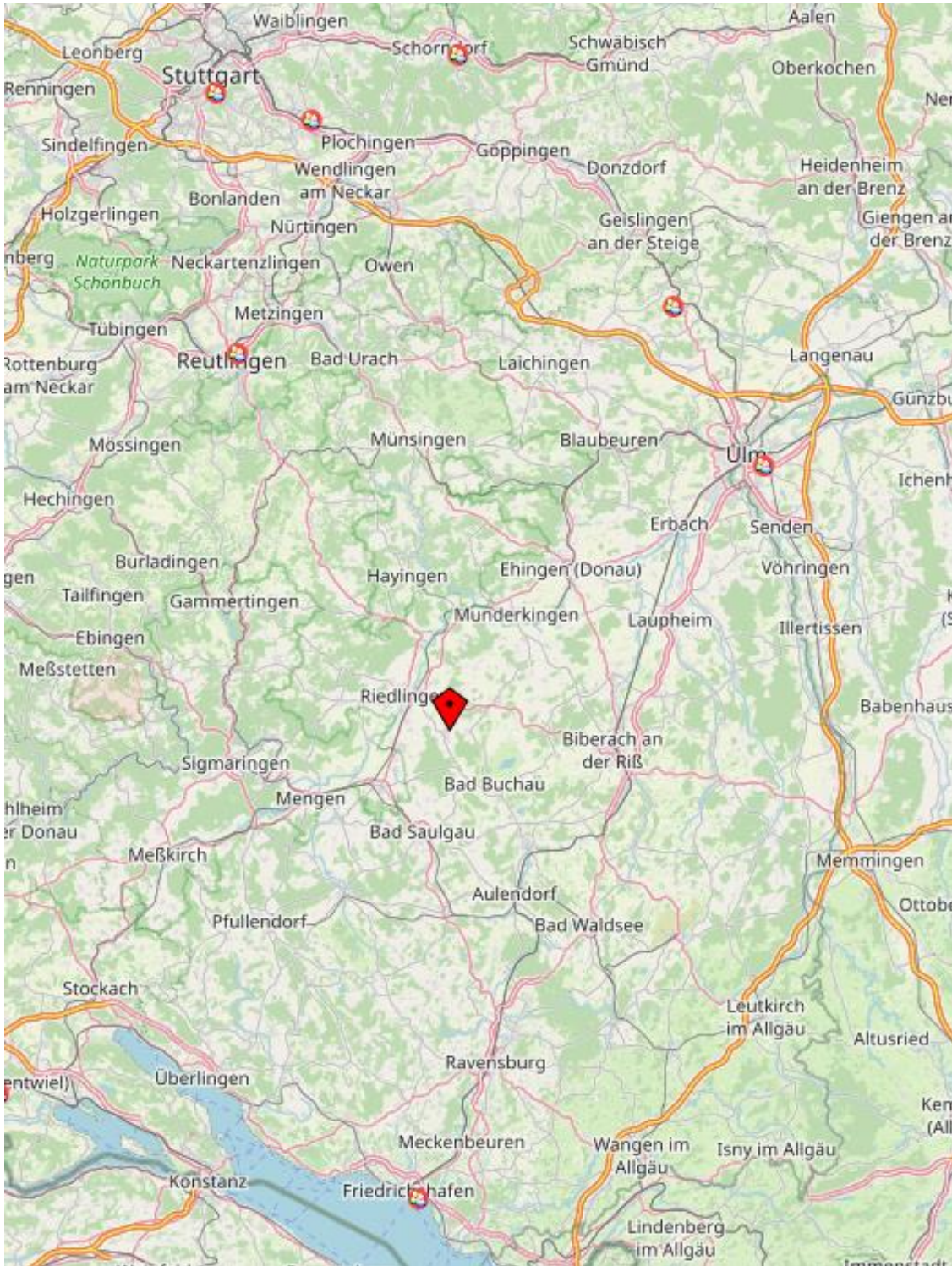
Zusammenstellung =====

Wohnfläche Erdgeschoß	61,08m ²
Wohnfläche Dachgeschoß	46,14m ²

Wohnfläche gesamt	107,22m ²
	=====

Anlage 3

Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

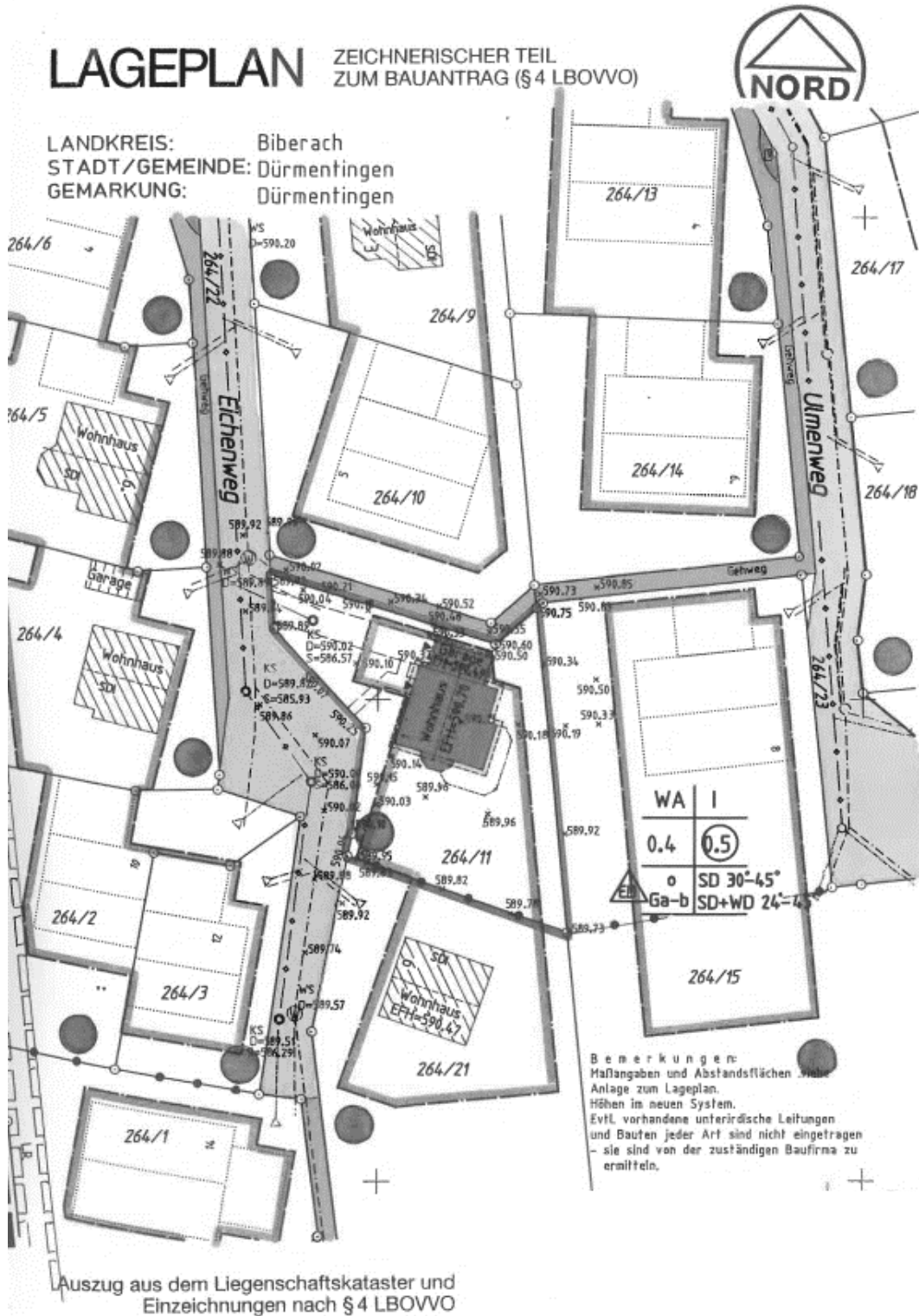
Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 5

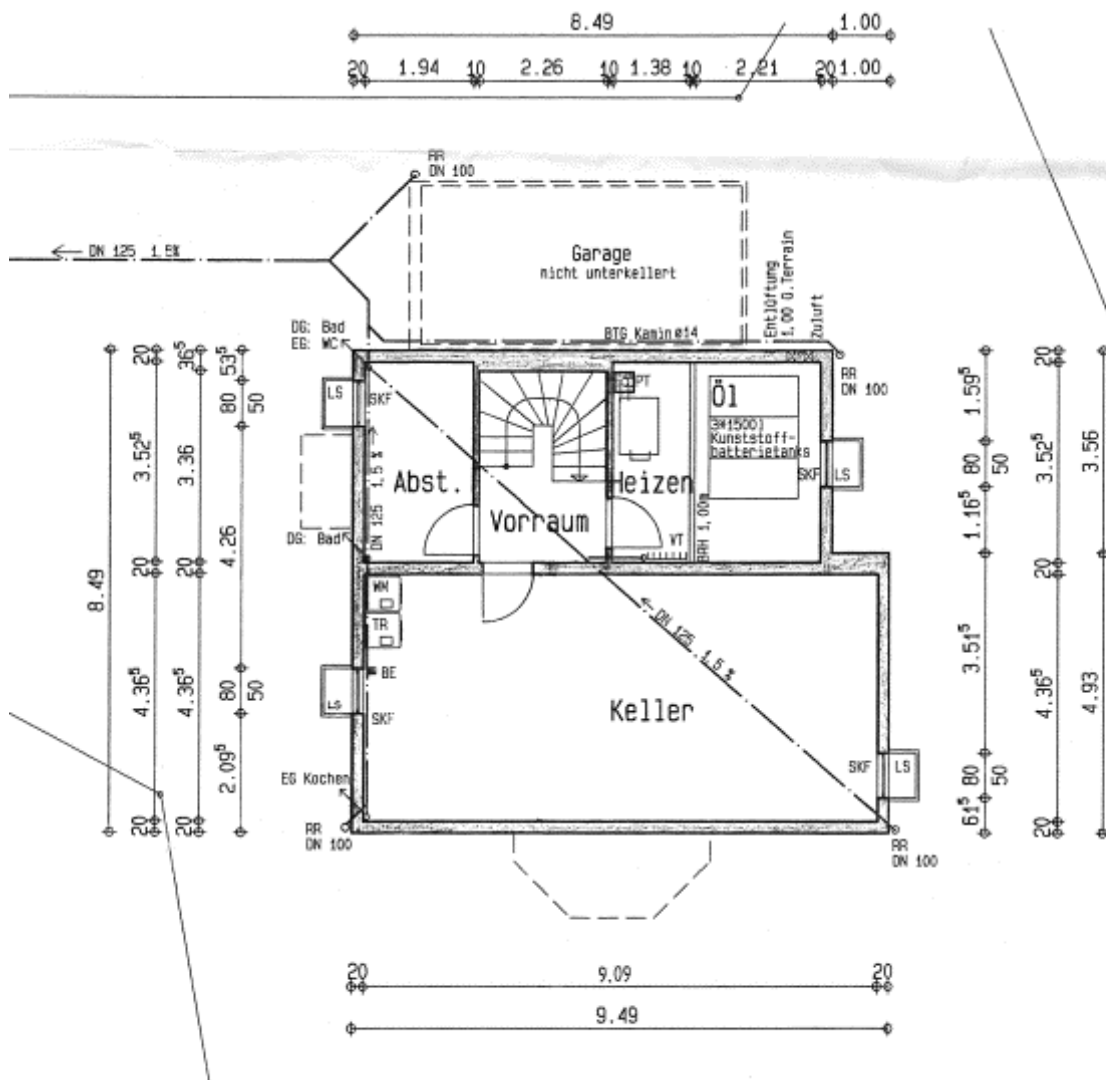
Lageplan (nicht maßstäblich):



Anlage 6

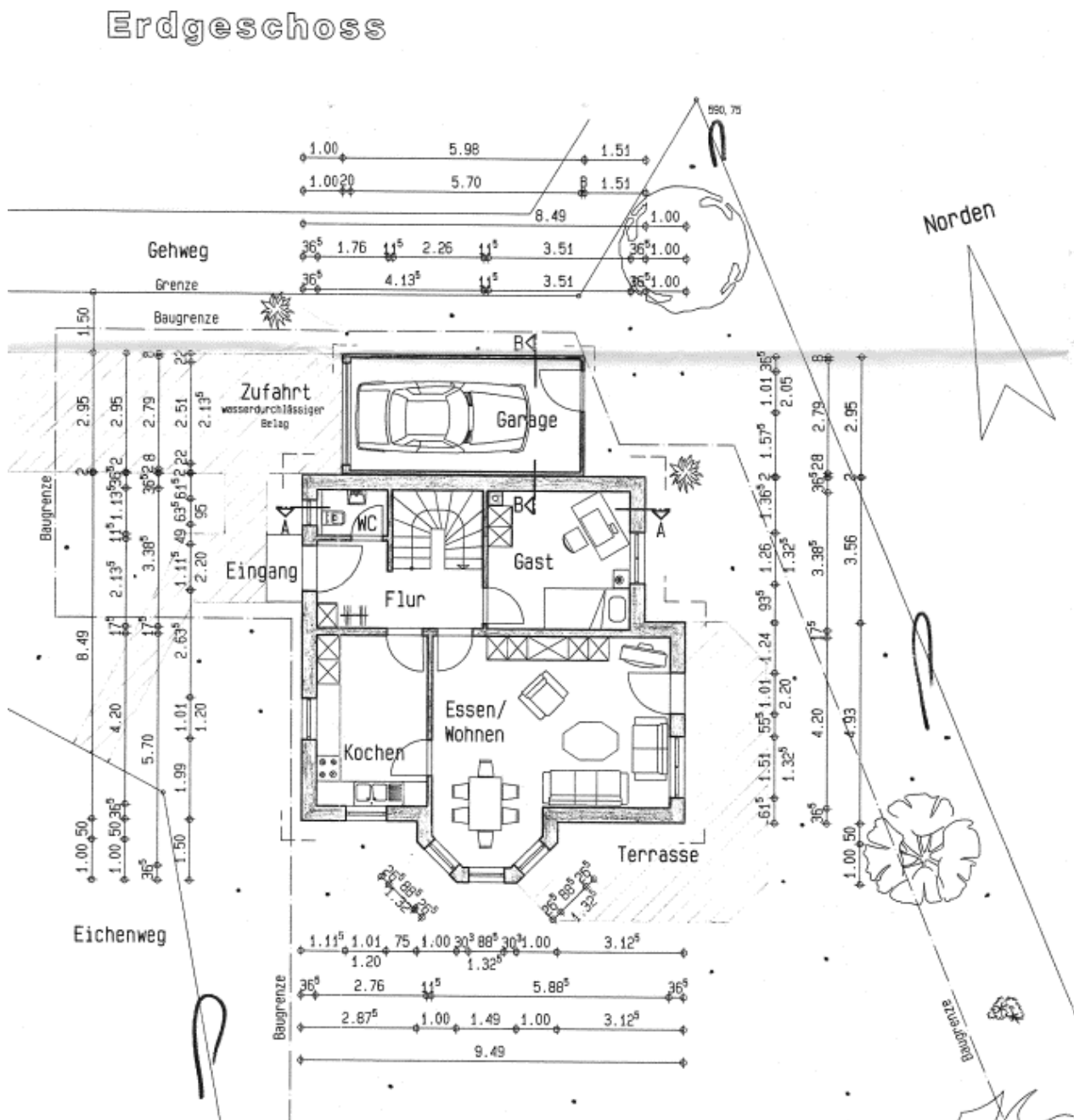
Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstäblich):

Untergeschoss



Anlage 6

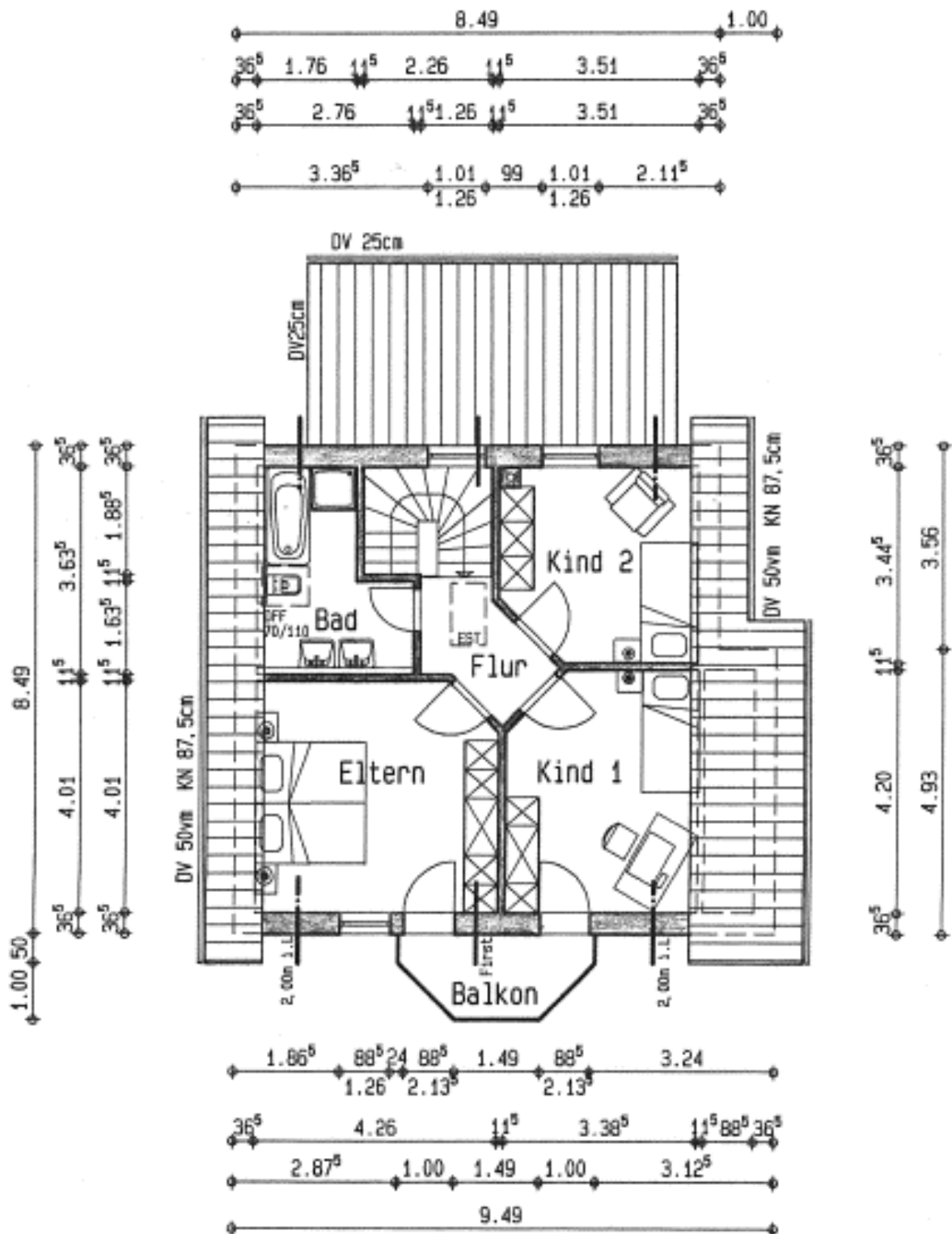
Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstäblich):

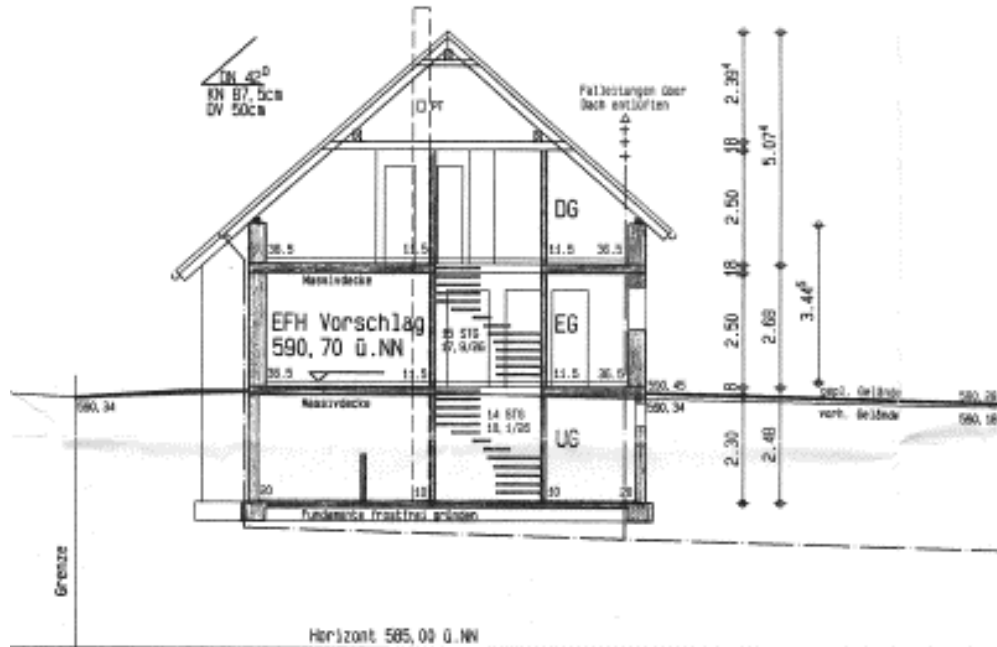
Dachgeschoss



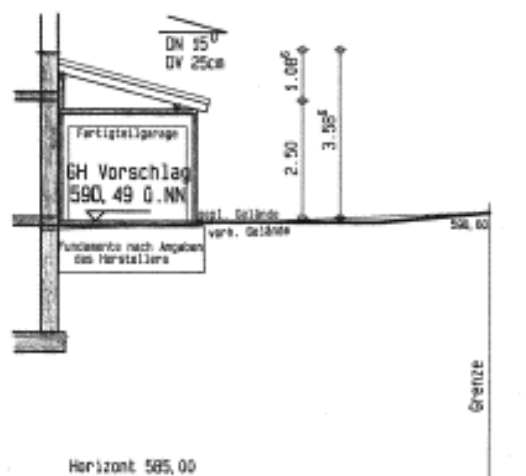
Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):

Schnitt A-A Wohnhaus



Schnitt B-B Garage



Anlage 6

Ansichten Nord und Süd (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Ansichten West und Ost (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl