



Peter Höchstädter Freier Architekt  
Sachverständiger

Amtsgericht Biberach

Alter Postplatz 4  
88400 Biberach an der Riß

Datum 21.03.2024  
AktZ. des Gerichtes: 2 K 16/23

## Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
des mit einem **Einfamilienhaus (freistehend)** bebauten Grundstücks

**Espach 6 in 88456 Ingoldingen, Winterstettenstadt**

zum **Wertermittlungsstichtag 07.02.2024** und  
zum **Qualitätsstichtag 07.02.2024**



Verkehrswert: 256.000 €  
lastenfreier Verkehrswert: 256.000 €

**Gutachten Nr.: 2024/012**

Gutachter/in:  
M. ENG. Dipl. (FH) Peter Höchstädter MRICS HypZert (F)

**erstellt am 21. März 2024**



## Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben .....	3
Wertdefinitionen .....	3
Konkretisierung des Bewertungsauftrages .....	4
Grundlagen der Bewertung .....	4
Wesentliche rechtliche Grundlagen .....	5
Literaturverzeichnis .....	6
Abkürzungsverzeichnis .....	7
1    Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	9
2    Grundlagen der Wertermittlung .....	11
2.1    Ortstermin und Besichtigung.....	11
2.2    Bebauung und Grundlagen.....	11
2.3    Objektbezogene Unterlagen .....	11
3    Grundbuch, Rechte und Belastungen .....	12
3.1    Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	12
3.2    Baulasten .....	13
3.3    Altlasten .....	13
3.4    Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	13
4    Lagebeschreibung .....	14
4.1    Makrolage .....	14
4.2    Mikrolage .....	15
5    Grundstücksbeschreibung.....	15
6    Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	16
7    Gebäudebeschreibung .....	17
7.1    Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	17
8    Bodenwertermittlung.....	20
8.1    Bodenwert des Grundstückes.....	22
9    Sachwertermittlung.....	23
9.1    Vorläufiger Sachwert.....	27
9.2    Sachwert .....	27
10   Ertragswertermittlung .....	28
10.1   Rohertrag / Sollmietniveau.....	30
10.2   Ertragswertberechnung.....	31
11   Verkehrswert .....	32
11.1   Verkehrswert.....	34
12   Anlagenverzeichnis .....	35

## Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Biberach
<b>Aktenzeichen d. Gericht</b>	2 K 16/23
<b>Eigentümer</b>	XXX
<b>Auftrag vom</b>	08.01.2024
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	wegen Zwangsversteigerung

## Wertdefinitionen

### Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

**„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.“**

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(1) 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.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

## **Konkretisierung des Bewertungsauftrages**

### **Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand**

Gegenstand der Wertermittlung kann ein Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne bezeichnete Gegenstände beziehen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 1 ist dies bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu berücksichtigen

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

### **Begründung der Verfahrenswahl**

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahren ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichsverfahren stehen jedoch nicht genügend Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Zur Plausibilisierung kann das Ertragswertverfahren herangezogen werden. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

## **Grundlagen der Bewertung**

### **Rechtliche Grundlagen**

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

## Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

**CO2KostAufG:** Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**EBeV 2030:** Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

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

**ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen).

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

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

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

## Literaturverzeichnis

**Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

**Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

**Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

**Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

**Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.  
Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
CO <sub>2</sub> KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

---

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien geschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

# 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

## Grundbuchübersicht

Eigentümer/in XXX; Bad Wurzach 07.07.2023  
 Grundbuchauszug vom Ravensburg  
 Amtsgericht Winterstettenstadt  
 Grundbuch von

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
23	SO 5045	140	1.422,00 m <sup>2</sup>

## Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m <sup>2</sup> :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Mischgebiet	1.422 m <sup>2</sup>	90,00 €/m <sup>2</sup>	Ja	127.980 €
	Grundstücksfläche			1.422,00 m <sup>2</sup>
	davon zu bewerten			1.422,00 m <sup>2</sup>

## Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1970	80 Jahre	26 Jahre	278,00 m <sup>2</sup> BGF
Garage	1974	60 Jahre	24 Jahre	64,77 m <sup>2</sup> BGF

## Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:
Einfamilienhaus	168 m <sup>2</sup>
WNFI. (gesamt)	168 m <sup>2</sup>

<b>Verfahrenswerte</b>	Bodenwert	127.980 €
	Sachwert	320.064 €
	Ertragswert	299.028 €

<b>Abschläge</b>	fehlende Innenbesichtigung	20,00 %	64.013 €
------------------	----------------------------	---------	----------

<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>	<b>Ableitung vom Sachwert</b>	<b>256.000 €</b>
---------------------------------------	-------------------------------	------------------

<b>Vergleichsparameter</b>	WNFI.	1.520 €/m <sup>2</sup>
	x-fache Jahresmiete	16,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	5,99 %
	Nettorendite (ReE/x)	4,79 %
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	168 m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	15.324 €
	Jahresreinertrag	12.259 €
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	2,50 %
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	20,00 %

## 2 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

### 2.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 07.02.2024  
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 07.02.2024 nur von außen vom Sachverständigen besichtigt. Es wurde kein Einlass in das Haus gewährt.

### 2.2 Bebauung und Grundlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung (laut Baueingabeplänen) in Massivbauweise. Im Jahr 1970 wurde das bestehende Bahnwärterhaus teilweise abgebrochen und das jetzige Gebäude erstellt - fiktives Baujahr 1970.

Das Gebäude gliedert sich in Parterregeschoss und Erdgeschoss.

Die Flächen laut den Baueingabeplänen teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Wohnen, Küche, WC, Elternzimmer 1+2, Kinderzimmer 1 + 2, Flur, Bad, Terrasse  
Parterregeschoss: Essen u. Wohnzimmer, Küche, Speis, WC, Flur, Abstellraum, Keller

Flächen:

Bruttogrundfläche: rd. 278 m<sup>2</sup>

Wohnfläche:

Hauptwohnung rd. 126 m<sup>2</sup>

Einliegerwohnung rd. 42 m<sup>2</sup>

### 2.3 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:
Flächenberechnung Espach 6	vorhanden
Garagenanbau	vorhanden
Grundbuchauszug	vorhanden
Neubau Wohnhaus	vorhanden
Strassenkarte	vorhanden
Baulastenverzeichnis	vorhanden

### 3 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

#### 3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 07.07.2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Ravensburg im Grundbuch von Winterstettenstadt geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>
-	69	23	Winterstettenstadt	SO 5045	140	1.422,00

Gesamtfläche 1.422,00 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten:** **1.422,00 m<sup>2</sup>**

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

XXX; Bad Wurzach

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
69	1	23	140	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Duldung von Immissionen, Auf zugeschriebenen 663 qm - Flst. 140 - und früherem Geb. 114 mit 526 qm: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen) betr. Duldung von Einwirkung eines Eisenbahnbetriebs.	wird im Sachwertfaktor berücksichtigt	-
69	2	23	140	Grunddienstbarkeit - Baubeschränkung, Auf zugeschriebenen 663 qm - Flst. 140 alt - und früherem Geb. 114 mit 526 qm Grunddienstbarkeit für a) E.B. Nr. 2-: 760 a 50 qm b) Flst. 137 -: 96 qm c) Flst. 136 -: 130 qm -a) bis c) mit gleichem Rang- je betreffend Unterlassung nachbarrechtlichen Einsprüche gegen Bauvorhaben.	wertneutral da zu Gunsten des Bewertungsobjektes	-
69	4	23	140	Sonstiges, Zwangsversteigerung ist angeordnet	wertneutral	-

Das Grundbuch konnte eingesehen werden.  
In Abteilung II des Grundbuchs sind keine weiteren Belastungen eingetragen.

**In Abteilung III des Grundbuchs ist eine Zwangssicherungshypothek für die Gemeinde in einer Höhe von 2.528,98 € eingetragen (siehe Anlage).**

### **Sonstige Belastungen**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, insbesondere Wohnungs- und Mietbindungen, konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass nach dem Zeitpunkt des vorliegenden Grundbuchauszuges vom 07.07.2023 keine weiteren Eintragungen erfolgt sind.

### **3.2 Baulasten**

Baulastenverzeichnis:	Baulasten liegen vor
Baulastenauskunft vom:	23.01.2024

Baulastenblatt 164, Seite 169:

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Winterstettenstadt, Espach 6, Flst. Nr. 140 hat am 09.11.2010 für sich und seine Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 71 LBO die Verpflichtung übernommen die auf dem Grundstück Espach 8 Flst. Nr. 127 (begünstigtes Flurstück) bei Errichtung des Bauvorhabens fehlende Abstandsfläche nach § 5 LBO von 2,50 m auf das Grundstück Espach 6 Flst. Nr. 140 zu übernehmen und bei Bebauung des Grundstücks die wegen offener Bauweise erforderlichen Abstandsflächen zusätzlich einzuhalten.

Diese Baulast ist für die Bewertung des Grundstücks wertneutral da dieses auf die Zufahrt trifft und die Zufahrt für die notwendige Erschließung des Grundstückes und nicht überbaubar ist.

Des Weiteren sind zwei Baulasten zugunsten des zu bewertenden Grundstückes vorhanden (siehe Anhang). Diese werden ebenso als wertneutral betrachtet.

### **3.3 Altlasten**

Für die Erstellung dieses Gutachten lag kein Altlastengutachten vor. Eine Gefahr bzgl. Altlasten und schädlicher Bodenveränderungen sind den vorliegenden Unterlagen nicht entnehmbar. Verdachtsmomente bezüglich Altlasten haben sich bei der Ortsbesichtigung und aus der Historie nicht ergeben.

### **3.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt**

Darüberhinausgehend sind keine Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt bzw. liegen für das Vorhandensein keine Anhaltspunkte vor.

## 4 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung: befriedigend  
 Hochwassergefährdung: GK 1 - sehr geringe Gefährdung

### 4.1 Makrolage

Ingoldingen liegt rund neun Kilometer südwestlich von Biberach an der Riß unweit westlich der Bundesstraße 30. Durchflossen wird es vom Federbach, der südöstlich der Ortschaft in den von Süden kommenden Donauzufluss Riß mündet, von welcher der eine von zwei Quellbächen im südlichen Gemeindeteil Winterstettendorf entspringt.

Bundesland: Baden-Württemberg  
 Regierungsbezirk: Tübingen  
 Landkreis: Biberach  
 Fläche: 44,23 km<sup>2</sup>  
 Einwohner: 3.162 (31.12.2022)  
 Bevölkerungsdichte: 71 Einwohner je km<sup>2</sup>  
 Arbeitslosigkeit: 2,7 % LK Biberach (4,2 % Baden-Württemberg – 6,1 % Deutschland)  
 Kaufkraftindex: 107,5 (2023 – LK Biberach – Bundesdurchschnitt 100)

#### Points of Interest (POIs)

Einrichtungen in der Umgebung (r = 5km)					
Nahverkehr		Bildung		Gesundheit	
Bushaltestelle	293.9 m	Kindergarten	4.0 km	Arztpraxis	370.9 m
Bushaltestelle	587.4 m	Schule	4.1 km	Arztpraxis	4.0 km
Bushaltestelle	777.3 m				
Bushaltestelle	2.4 km				
Bushaltestelle	2.4 km				
Einkaufen		Freizeit		Gastronomie	
Metzger	1.8 km	Spielplatz	210.2 m	Restaurant	1.8 km
Bäcker	4.0 km	Sportanlage	2.0 km	Biergarten	2.0 km
		Sportzentrum	2.0 km	Café	3.9 km
		Park	4.8 km	Kneipe	4.3 km
		Sportanlage	2.0 km	Restaurant	1.8 km
Einrichtungen in der Umgebung (r = 150km)					
Fernverkehr					
Autobahnauffahrt	3.2 km				
Internationaler Flughafen	37.0 km				
Fernbahnhof	47.0 km				

## 4.2 Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsteil Winterstettenstadt.

<b>Lage</b> <i>allgemein...</i> <i>reines Wohngebiet am Stadtrand...</i>	§ 34 BauGB: Innenbereich
<b>Lagebeurteilung</b>	mittlere Wohnlage im Norden von Winterstettenstadt am Hang gelegene und direkt neben der Bahnlinie Ulm-Friedrichshafen.
<b>Geschäftslage</b> <i>nur bei gemischt genutzten Objekten</i>	-
<b>Verkehrsanbindung</b> <i>öffentlicher Nahverkehr, Straßennetz ...</i>	Bahn, öffentl. Verkehrsmittel
<b>Zugang</b> <i>öffentliche Straße/Weg ...</i>	Das Grundstück ist direkt von der Straße zugänglich.
<b>Straßenzustand</b> <i>fertig ausgebaut ... Wohnstraße ...</i>	Fertig ausgebaut. Die öffentliche Erschließung hat augenscheinlich schon seit Jahren Bestand, so dass kostenpflichtige Maßnahmen nicht erwartet werden.
<b>Erschließung</b> <i>Strom, Wasser, Gas, Kanal ...</i>	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
<b>Überbauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine</li> </ul>
<b>Sonstige Umstände</b>	-

## 5 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück liegt am Hang und ist durch eine schmale Anliegerstraße (Rasengittersteine) erreichbar.

## 6 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 7 Gebäudebeschreibung

### 7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 1 Einfamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.33 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1970
Ausstattungsstufe:	mittel (2,58)
Gebäudemaaß / Anzahl:	278 m <sup>2</sup> BGF

Baubeschreibung anhand der Unterlagen und der Außenbesichtigung - durch **fehlende Besichtigung** kann vom Innenausbau keine Angaben vorgenommen werden.

**Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Sanierung einerseits sowie eine von den Planungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung der Wohnung andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.**

Baujahr	1970
Umbau/Erweiterung	-
Sanierung/Modernisierung	-
Gebäudetyp, Art (z.B. freistehend)	Einfamilienhaus
Anzahl der Geschosse	II
Unterkellerung	Parterre
Dachgeschoss ausgebaut	Flach geneigtes Dach

#### Rohbau

Fundamente, Gründung	Massivbauweise
Außenwände	Mauerziegel verputzt
Innenwände	Mauerziegel
Decken	Massiv, ansonsten Holzbalkenlage

Treppen	--
Dachform, Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Welleternit (Asbestverdacht)

**Ausbau**

Fassade, Wärmedämmung	baujahrestypisch
Fenster	Kunststofffenster
Türen	--
Bodenbeläge	--
Wand-/Deckenbehandlung	--
Heizung	Wahrscheinlich Holzofen
Sanitäreinrichtungen	laut Pläne, WC, Bad, Dusche
Elektroinstallationen	--
Warmwasserbereitung	--
Besondere Bauteile	-

**Beurteilung**

Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Gesamtausstattung	--
Wärme-/Schallschutz	--
Unterhaltungszustand	--

**Außenanlagen**

Einfriedung	Hecke, Mauer
Wege, Plätze	Der Zuweg liegt am nördlichen Grundstücksrand. Es konnte nicht genau festgestellt werden ob dieser Weg inkl. Mauer noch auf dem Grundstück oder schon auf dem Grundstück der DB Netz AG.  Der Weg ist gepflastert
Parkplätze	Stellplatz - Doppelgarage
Gartengestaltung, Grünflächen	Steingarten, Terrasse, Grünflächen

**Sonstiges**

Nebengebäude	-
Sonstige Anmerkungen	<p>An der Nordseite am Gebäude wurden teilweise Bauarbeiten vorgenommen (siehe Fotodokumentation).</p> <p>Die Erweiterung (Schuppen) an der Garage wird nicht berücksichtigt da für diese keine Genehmigung vorliegt.</p> <p>Des Weiteren bleibt der Holzschuppen am östlichen Grundstücksrand unberücksichtigt.</p>

**1 Einfamilienhaus:**

Heizung: Holzheizung

**Bemerkung zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren**

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht aufgrund des mittleren Objektzustandes augenscheinlich nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Dies wurde in den Bewertungsansätzen (insbesondere Restnutzungsdauer und Marktanpassung / Nachhaltigkeitsfaktor) berücksichtigt.

**2 Garage:**

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1974
Ausstattungsstufe:	gehoben (4)
Gebäudemaß / Anzahl:	65 m² BGF

Im Jahr 1984 wurde die Garage erweitert.

## 8 Bodenwertermittlung

### Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfswertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfswertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

### Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### § 24 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### § 40 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

### 8.1 Bodenwert des Grundstückes

Das Grundstück bildet eine Einheit. Der Bodenrichtwert stimmt hinsichtlich der Lagekriterien mit dem Bewertungsgrundstück weitestgehend überein.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der aktuelle Bodenrichtwert erhoben. Lt. Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt dieser 90 €/m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren wie Art und Maß der baulichen Nutzung, der tatsächliche Nutzung und der Lage des Objektes erscheint folgender Ansatz angemessen: 90 €/m<sup>2</sup>.

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 5 (4) ImmoWertV  
 Art der Nutzung: Wohnbebauung § 34 BauGB  
 beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: frei

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		
1	Mischgebiet	1.422	90,00					Ja	127.980

\* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

**Bodenwert (gesamt)**

**127.980 €**

## 9 Sachwertermittlung

### Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

#### § 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden

durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

### § 38 Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

### § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

## Allgemeines

Die Bezugsgröße für das Sachwertverfahren bildet im Bewertungsfall die Bruttogrundfläche. Diese konnte anhand vorliegender Pläne in Verbindung mit dem Abgleich der Örtlichkeit mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit berechnet/plausibilisiert werden.

Zur Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten (bei der Bauwertermittlung) wurden Kosten für vergleichbare, wirtschaftliche Ersatzbauten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors zu Grunde gelegt. Die angesetzten Baukosten und die Baunebenkosten orientieren sich an den NHK 2010.

### **Nutzungsdauer:**

Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen für Wohnhäuser => 25- 80 Jahre. Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und 26 Jahre Restnutzungsdauer für das gesamte Objekt angenommen (Garage 24 Jahre).

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung wird Linear vorgenommen.

### **Flächen und Kubaturen:**

Die BGF und WNfl. wurde der vorliegenden Baugenehmigung entnommen und überschlägig anhand der vorliegenden Unterlagen plausibilisiert.

**Marktanpassungsfaktor:**

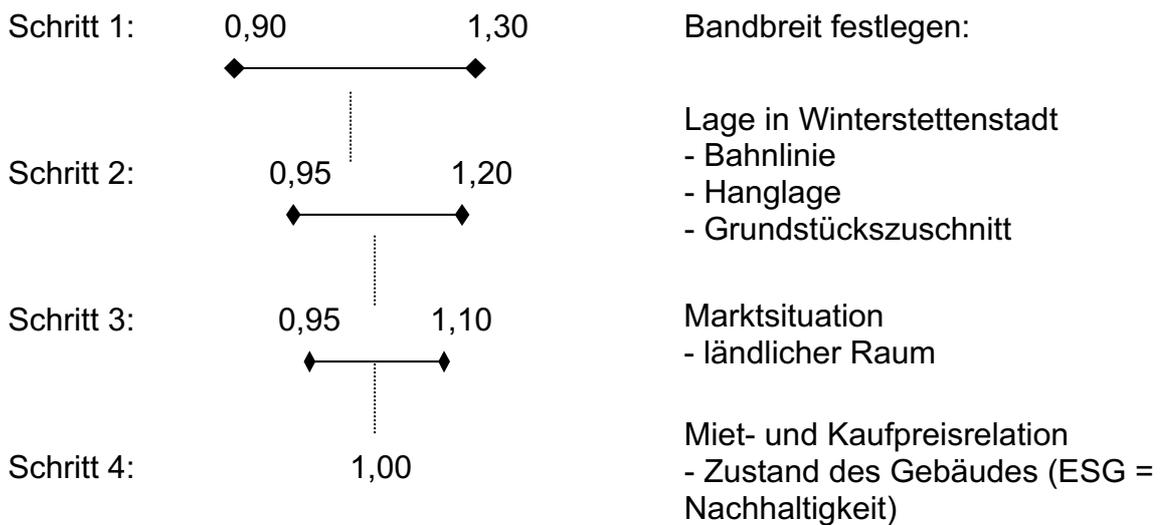
Gemäß ImmoWertV § 21 Abs. 3 sollen mit Marktanpassungsfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren gem. BauGB §193 Abs. 5).

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Biberach hat Sachwertfaktoren zur Marktanpassung veröffentlicht.

Bei der Auswertung liegt die Bandbreite von 1,00 - 1,50 im Mittel 1,35 bei einem vorläufigen Sachwert von € 300.000.

Ableitung im konkreten Bewertungsfall nach Sommer/Kröll:

- Laut Tabelle die Bandbreite aus der jeweiligen Gebäudeart und Baujahresgruppe entnehmen.
- Innerhalb der Bandbreiten sind ist die Marktanpassung mittels speziellen und generellen Einflussfaktoren zu konkretisieren.
  - Lage des Einfamilienhauses in Winterstettenstadt
  - Marktsituation
  - Miet- und Kaufpreisrelation



Der Marktpassungsfaktor wird nach der Untersuchung auf 1,00 festgelegt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Werteinflüsse, die nicht in den Wertermittlungsansätzen inkludiert sind, sind soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Form zu berücksichtigen (§8 Abs. 3 ImmoWertV).

Es waren keine objektspezifische Grundstücksmerkmale offensichtlich.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Einfamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 1.33 freistehende Einfamilienhäuser  
 Dachgeschoss: Flachdach oder flach geneigtes Dach  
 Erd- / Obergeschosse: Erd-, Obergeschoss  
 Kellergeschoss: nicht unterkellert  
 Ausstattungsstufe: 2,58

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungs- anteil <sup>2</sup> %	anteiliger Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	170,89
Dach		1,0				15	111,45
Fenster und Außentüren			1,0			11	93,94
Innenwände und -türen			1,0			11	93,94
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	93,94
Fußböden			1,0			5	42,70
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	76,86
Heizung		0,5	0,5			9	71,86
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	51,24
Kostenkennwert für Stufe (€/m <sup>2</sup> BGF)	670	743	854	1.029	1.290		Σ 806

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

<sup>2</sup> Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK: 806 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus: 1,05  
 korrigierte NHK: 846 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Herstellungskosten im Basisjahr: 846 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Indexwert zum Stichtag: 1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)  
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.514 €/m<sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen  
 Ausstattungsstufe: 4,00  
 tabellarische NHK: 433 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Herstellungskosten im Basisjahr: 433 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Indexwert zum Stichtag: 1,8240 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)  
 Herstellungskosten zum Stichtag: 789 €/m<sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Beschreibung	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
1	Keller	1,00	11,30	7,24		81,81	81,81
1		1,00	5,49	6,00		32,94	32,94
1		1,00	5,00	1,50		7,50	7,50
1		1,00	5,00	2,50		12,50	12,50
1	Erdgeschoss	1,00	11,30	7,24		81,81	81,81
1		1,00	8,99	5,49		49,35	49,35
1		1,00	5,00	2,50		12,50	12,50
	<b>Summe Einfamilienhaus</b>						<b>278,41</b>
2	Grundriss	1,00	6,49	9,98		64,77	64,77
	<b>Summe Garage</b>						<b>64,77</b>

\* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

**Summe (gesamt) 343,18 m<sup>2</sup>**

### 9.1 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre	Jahre	Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	1	1970	80	26	278,00 m <sup>2</sup> BGF	1.514	17,00	Linear	67,50	160.044
2	Garage	1	1974	60	24	64,77 m <sup>2</sup> BGF	789	12,00	Linear	60,00	22.894

Σ 182.938

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,8240

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>182.938 €</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 9.146 €
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>192.084 €</b>
+ Bodenwert	127.980 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>320.064 €</b>

### 9.2 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	320.064 €
<b>Sachwert</b>	<b>320.064 €</b>

## 10 Ertragswertermittlung

### Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

#### § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

#### § 31 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

#### § 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

### § 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

#### § Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ	= Liegenschaftszinssatz
----	-------------------------

p	= Zinsfuß
---	-----------

n	= Restnutzungsdauer
---	---------------------

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ	= Liegenschaftszinssatz
----	-------------------------

p	= Zinsfuß
---	-----------

n	= Restnutzungsdauer
---	---------------------

**Mieten**

Es wurden angemessene Erträge berücksichtigt. Die Ertragsansätze wurden aus Marktberichten, Erkundigungen (Internet - Immowelt und Immoscout) und den Eindrücken aus der Ortsbesichtigung abgeleitet.

Sie entsprechen dem Kriterium der langfristigen Erzielbarkeit. Es wurden somit marktübliche Ertragsansätze bestimmt, die auf eine Drittverwendungsfähigkeit abgestimmt sind.

**Nutzflächen:**

Die Wohnfläche wurden aus den vorliegenden Planunterlagen übernommen, anhand der vorhandenen Unterlagen plausibilisiert und ggf. angepasst.

**Bewirtschaftungskosten:**

Für die Marktwertermittlung erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der Anlage 3 der ImmoWertV.

**Liegenschaftszinssatz:**

Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Einfamilienhäuser keine ausgewiesen.

Die Stadt Ulm weist in seinem Grundstückmarktbericht 2021 für Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Bandbreite von 0,7-2,4% im Mittel von 1,6 % ausgewiesen. Des Weiteren wird vom vdpResearch ein Liegenschaftszinssatz für Alleshäuser mit 2,60 % im Jahr 2022 ausgewiesen.

Das Objekt liegt in einer mäßigen Wohnlage in Winterstettenstadt.

Abgeleitet aus der Lage, den spezifischen Objekteigenschaften, der prognostizierten Marktentwicklung, den regionalen Marktgepflogenheiten, den im Objekt vorhandenen Nutzungen, der Eigentumsform und den nachhaltigen Objekt- und Nachfragekriterien ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 % für das Bewertungsobjekt angemessen.

**10.1 Rohertrag / Sollmietniveau**

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Einfamilienhaus	168	14.364		
2	Garage		960		
		Σ 168	Σ 15.324	Σ	Σ

<b>WNFI. (gesamt)</b>	<b>168 m²</b>
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
<b>Jahresrohertrag (gesamt)</b>	<b>15.324 €</b>

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude		Jahre					%	m²		
	Nutzung / Beschreibung									
w	1	Wohnen / Hauptwohnung	26	2,50	1	126,00		7,00	10.584	2.210
w	1	Wohnen / Einliegerwohnung	26	2,50	1	42,00		7,50	3.780	790
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Doppelgarage	24	2,50	2			40,00	960	201
w = Wohnen, g = Gewerbe			∅ 26	∅ 2,50	∑ 2	∑ 168,00			∑ 15.324	∑ 3.201

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

### 10.2 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
in Gebäude		€/ Jahr							
	Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen / Hauptwohnung	10.584	2.117	8.467	2.210	6.257	18,9506	118.573
w	1	Wohnen / Einliegerwohnung	3.780	756	3.024	790	2.234	18,9506	42.335
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Doppelgarage	960	192	768	201	567	17,8849	10.140
w = Wohnen, g = Gewerbe			∑ 15.324	∑ 3.065	∑ 12.259	∑ 3.201	∑ 9.058		∑ 171.048

<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>171.048 €</b>
∑ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	127.980 €
<b>Ertragswert</b>	<b>299.028 €</b>

## 11 Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung (laut Baueingabep länen) in Massivbauweise. Im Jahr 1970 wurde das bestehende Bahnwärterhaus teilweise abgebrochen und das jetzige Gebäude erstellt - fiktives Baujahr 1970.

Die Erweiterung (Schuppen) an der Garage wird nicht berücksichtigt da für diese Bauten keine Genehmigung vorliegt. Des Weiteren bleibt der Holzschuppen am östlichen Grundstücksrand unberücksichtigt.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Sachwertobjekt. Aus diesem Grund wurde der Wert im derzeitigen Zustand vom Sachwert abgeleitet.

### Sicherheitsabschlag

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen durch Mängel und Schäden.

Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale der Wohnung wird folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt:

**Sachwert** **320.064 €**

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- + Abweichungen bei dem Sachwert
- + Baumängel, Bauschäden und Restfertigungsbedarf
- + sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine 20 % Sicherheitsabschlag angenommen für den Vergleichswert

**Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag** **rd. 64.013 €**

Der Sicherheitsabschlag wird im Anschluss an die Berechnung des Sachwertes in das Gutachten einbezogen.

### Risikoeinschätzung

zur Vermietung und Vermarktung sowie der Drittverwendungsfähigkeit: **3-4**

[1=sehr gut, 2=gut, 3=normal, 4=eingeschränkt, 5=schwer, 6=fehlend]

### Risikobeurteilung

Vermietbarkeit:

Im derzeitigen Zustand besteht aufgrund der Größe und Objektart eine normale Nachfrage für das Objekt. Unter Berücksichtigung des aktuellen Immobilienmarktes, der Lage und den objektspezifischen Gegebenheiten, ist von einer derzeit leicht unterdurchschnittlichen **Vermietbarkeit** auszugehen.

Verwertbarkeit:

Bestandsimmobilien sind erfahrungsgemäß nur dann für einen Erwerber attraktiv, wenn die Gesamtkosten (Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten, Umrüst- und Zusatzinvestitionskosten) deutlich unterhalb der Kosten für einen Neubau liegen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfragesituation, aufgrund der Lage in Ingoldingen-Winterstettenstadt sowie der objektspezifischen Gegebenheiten, Zustand und Ausstattung, ist von einer **unterdurchschnittlichen Verwertbarkeit** der Immobilie auszugehen.

Dies begründet durch die Immissionen durch die Bahnlinie und durch die Lage am Berg mit der steilen Zufahrt und den Zuschnitt des Grundstückes.

Drittverwendungsfähigkeit:

Das Objekt ist vielseitig nutzbar. Marktgängigkeit kann unterstellt werden. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist **gegeben**.

### Angaben zur SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
+ Einzelgrundstück	- ländlicher Raum - schmales Grundstück - Zufahrt - mäßig ruhige Lage
Chancen	Risiken
-	- keine Innenbesichtigung – Zustand ungewiss

## 11.1 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

### **Espach 6 in 88456 Ingoldingen**

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **07.02.2024** auf:

**256.000 €**

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Ehingen, den 21. März 2024



M. ENG. Dipl. (FH) Peter Höchstädter MRICS HypZert (F)

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## 12 Anlagenverzeichnis

### Fotodokumentation

Ansicht Westen:



Garage:



Ansicht Nord/Westen:



Detail Ansicht Norden:



Zufahrt:

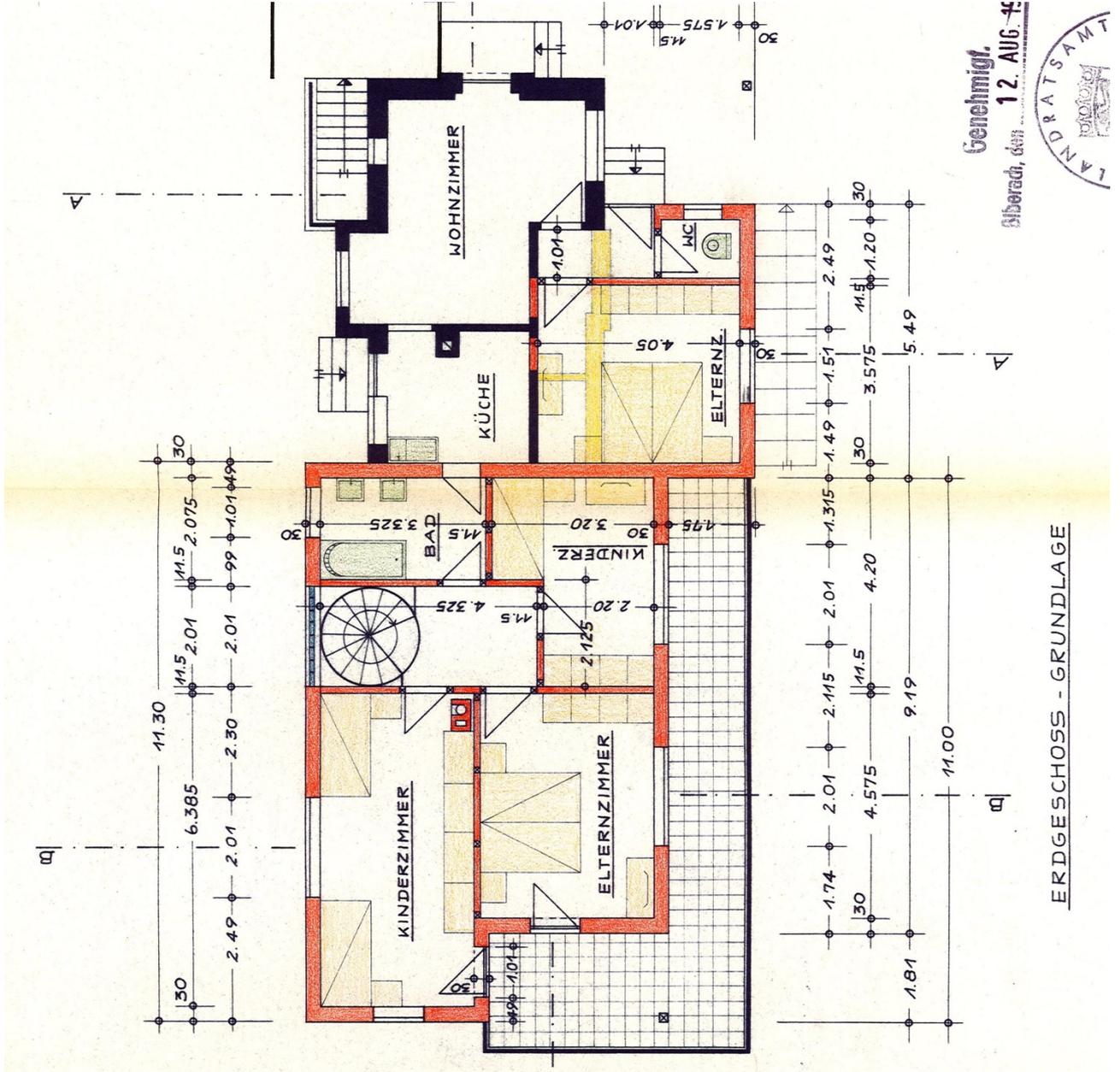


Zufahrt vom Süden:

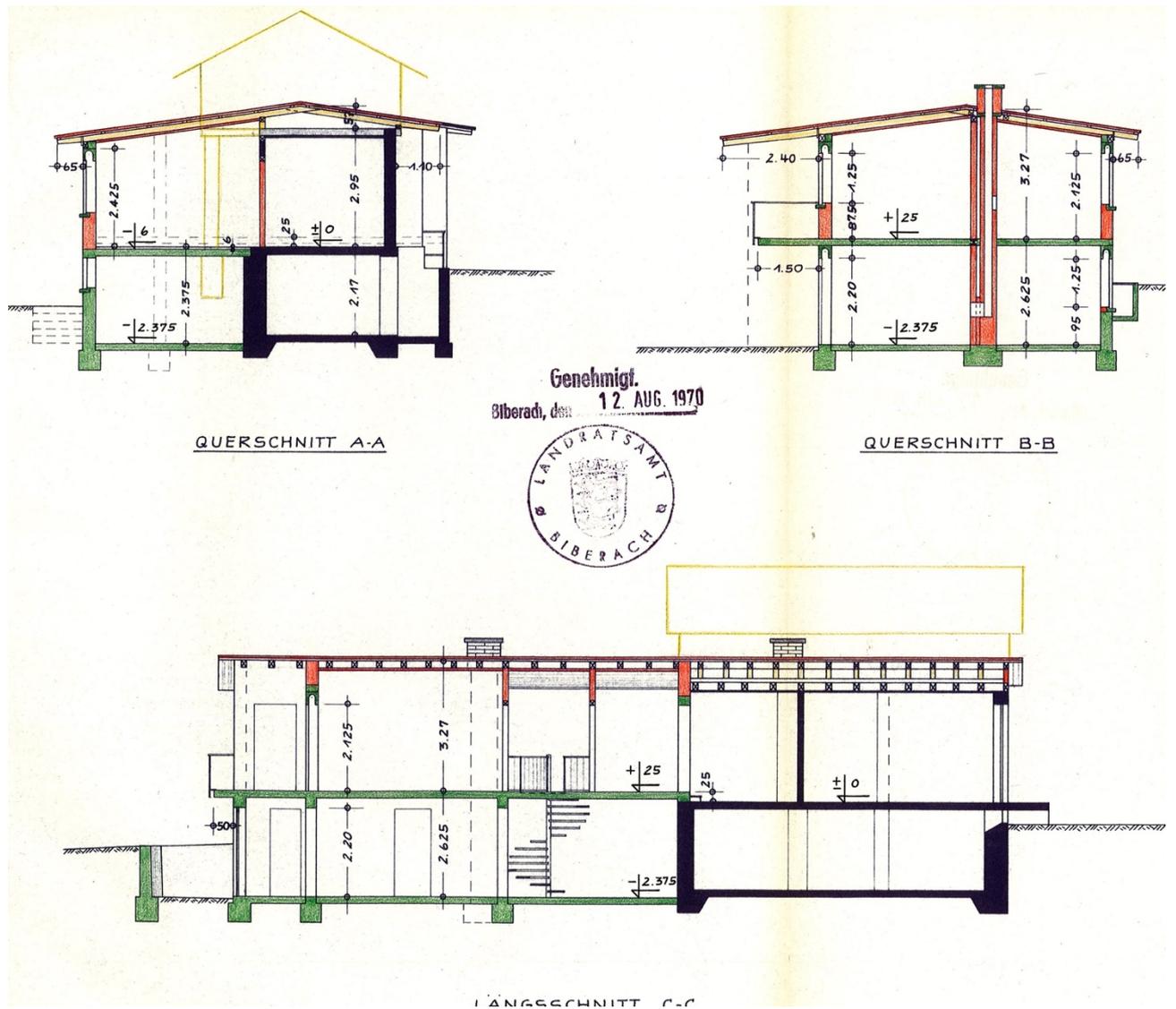




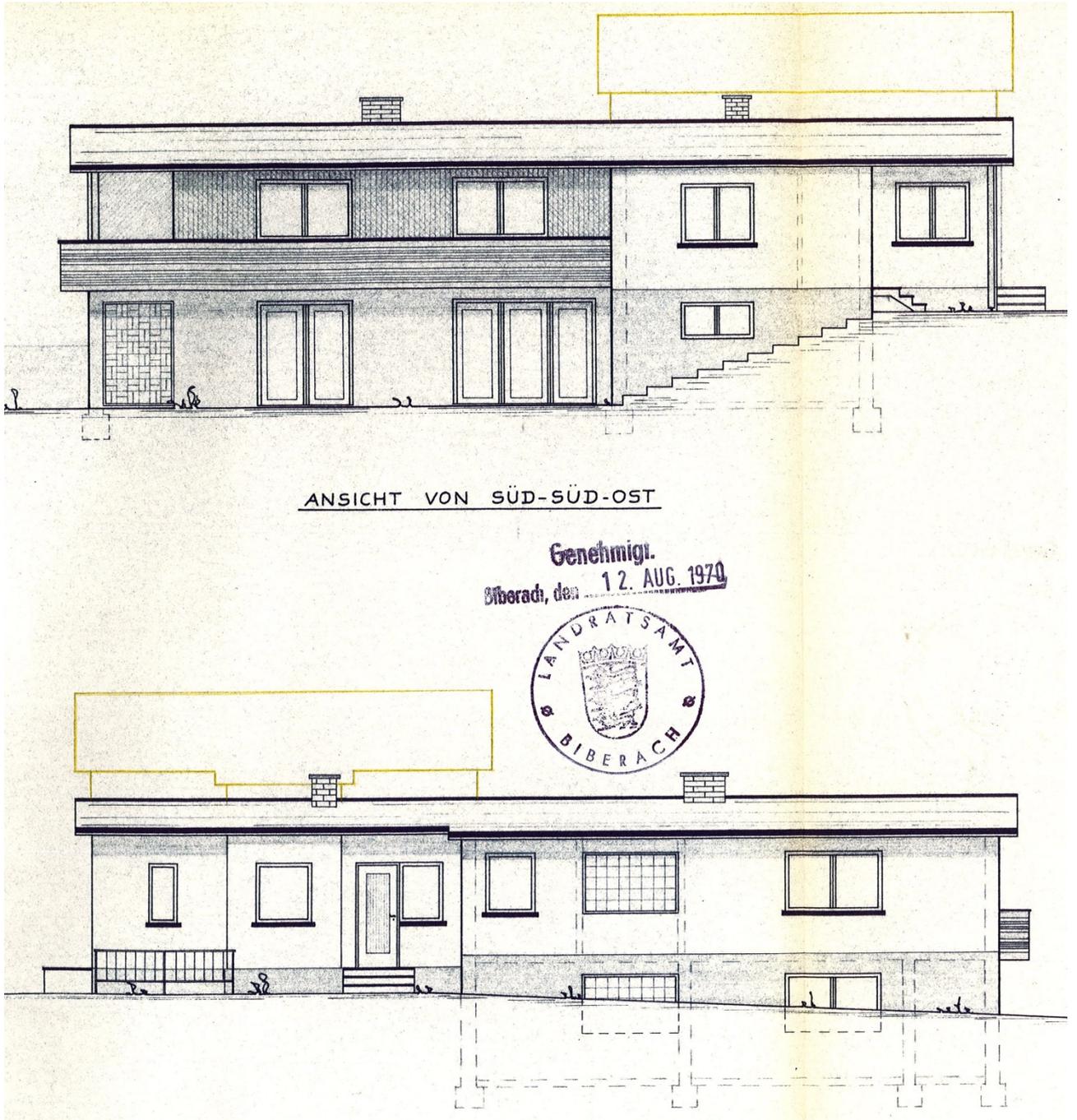
Erdgeschoss



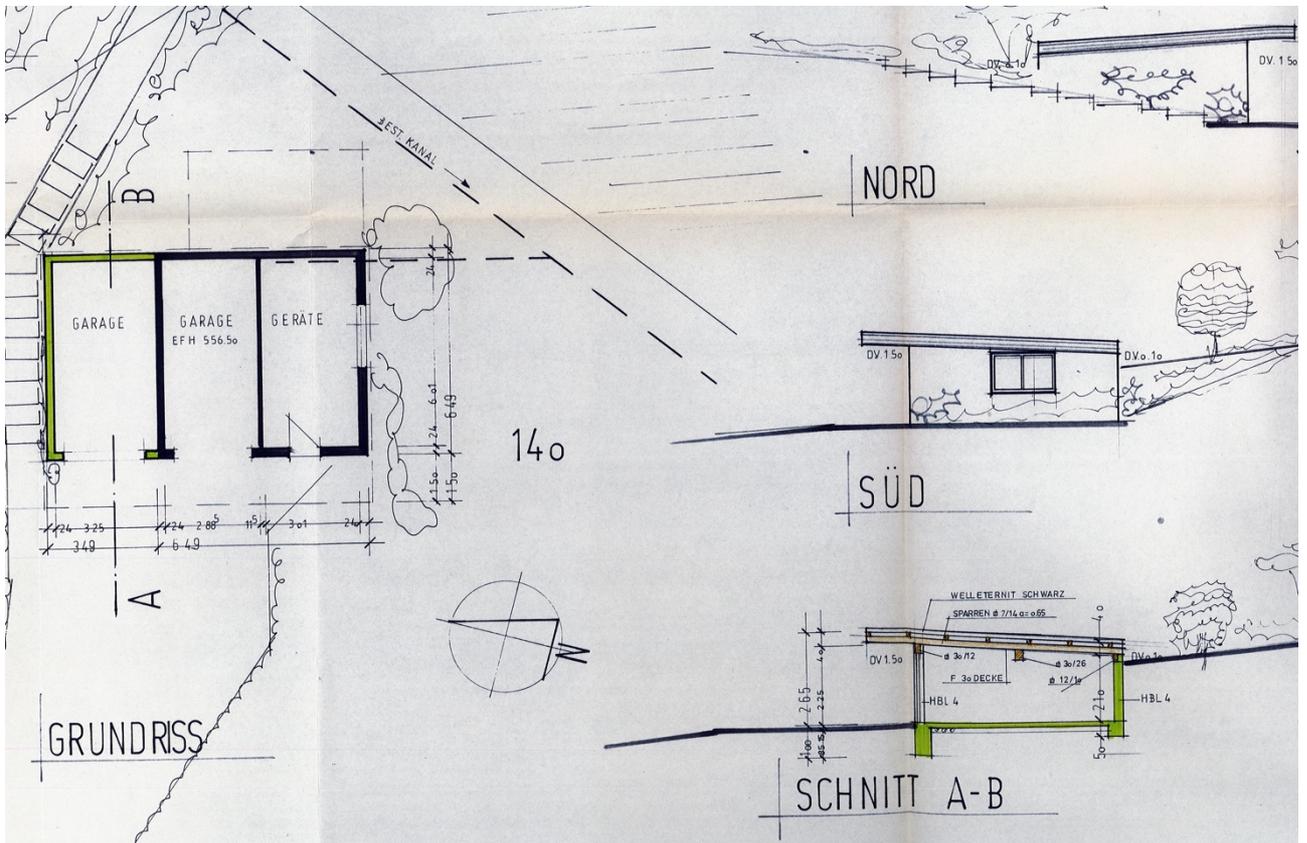
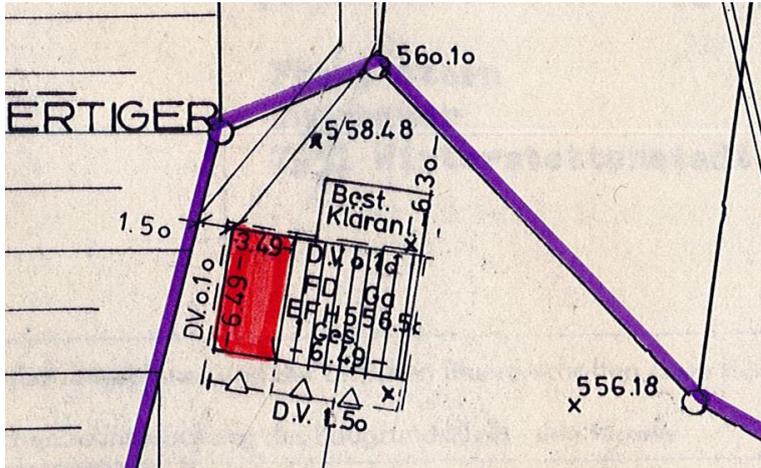
Schnitt



Ansichten



Garagelageplan/Grundriss/Ansichten



Rauvorhaben des Herrn  
=====

Winterstettenstadt  
=====

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

Geb. Nr. 114 (früheres Bahnwärterhaus)

Abgang

Erdgeschoß

Wohnzimmer	4,64 x 2,95 = 13,69 m <sup>2</sup>		
	+ 1,03 x 2,56 = 2,64 "		
	+ 0,87 x 1,90 = 1,65 "		= 17,98 m <sup>2</sup>
Küche	2,63 x 2,95 = 7,76 m <sup>2</sup>		
	- 1,60 x 1,60 = 2,56 "		
		= 5,20 m <sup>2</sup>	
	- 0,50 x 0,50 = 0,25 "		= 4,95 "
Flur	2,98 x 0,95 = 2,83 m <sup>2</sup>		
	+ 1,74 x 0,11 = 0,19 "		= 3,02 "
Abort	1,63 x 0,95		= 1,55 "
<u>Dachgeschoß</u>			
Elternzimmer	3,90 x 2,36 = 9,20 m <sup>2</sup>		
	+ 2 x $\frac{3,90 \times 1,10}{2}$ = 4,29 "		= 13,49 "
Kinderzimmer u. Vorplatz	3,98 x 2,36 = 9,39 m <sup>2</sup>		
	+ 2 x $\frac{3,98 \times 1,10}{2}$ = 4,38 "		
		= 13,77 m <sup>2</sup>	
	- 1,60 x 1,60 = 2,56 "		
		= 11,21 m <sup>2</sup>	
	- 0,50 x 0,50 = 0,25 "		= 10,96 "
		zusammen	= 51,95 m <sup>2</sup>
		./. 3% Putz	= 1,56 "
		Wohnfläche im Abgang	= 50,39 m <sup>2</sup> =====

Zugang

Altenteilwohnung

Erdgeschoß

Wohnzimmer	wie vor		= 17,98 m <sup>2</sup>
Küche	2,63 x 2,95 = 7,76 m <sup>2</sup>		
	- 0,50 x 0,50 = 0,25 "		= 7,51 "
Elternzimmer	3,635 x 4,05		= 14,72 "
Abort	1,135 x 1,575		= 1,79 "
Flur	1,01 x 1,385		= 1,40 "
		zusammen	= 43,40 m <sup>2</sup>
		./. 3% Putz	= 1,30 "
		Wohnfläche der Altenteilwohnung im Zugang	= 42,10 m <sup>2</sup> =====

- Berechnung der Wohnfläche -

Neubauwohnung

Untergeschoß

Wohn- u. Eß-	4,20 x 6,64 = 27,89 m <sup>2</sup>	
zimmer	+ 4,51 x 3,45 = 15,56 "	
	+ 3,01 x 0,24 = 0,27 "	
	<u>zusammen = 44,17 m<sup>2</sup></u>	
	- 0,95 x 0,95 x 3,14 = 2,83 "	= 41,34 m <sup>2</sup>
Küche	4,51 x 3,075 = 13,87 m <sup>2</sup>	
	+ 3,01 x 0,115 = 0,35 "	
	<u>zusammen = 14,22 m<sup>2</sup></u>	
	- 0,46 x 0,65 = 0,30 "	= 13,92 "
Speis	1,51 x 2,20 = 3,32 "	
Abort	1,51 x 1,51 = 2,28 "	
Windfang	1,51 x 2,70 = 4,08 "	
<u>Erdgeschoß</u>		
Elternzimmer	5,575 x 3,45 = 15,78 "	
Kinderzimmer	6,385 x 3,075 = 19,63 m <sup>2</sup>	
	- 0,46 x 0,76 = 0,35 "	= 19,28 "
Kinderzimmer	4,20 x 2,20 = 9,24 m <sup>2</sup>	
	+ 2,075 x 1,00 = 2,08 "	= 11,32 "
Bad	2,075 x 3,325 = 6,90 "	
Flur	2,01 x 2,40 = 4,82 m <sup>2</sup>	
	+ 1,30 x 0,45 = 0,59 "	
	+ 1,10 x 0,50 = 0,28 "	= 5,69 "
	2	
Balkon	1,75 x 11,00 = 4,81 m <sup>2</sup>	
	4	
	+ 1,81 x 3,565 = 1,61 "	= 6,42 "
	4	
	<u>zusammen = 130,33 m<sup>2</sup></u>	
	<u>./. 3 % Putz = 3,91 "</u>	
	Wohnfläche der	
	Neubauwohnung	
	Im Zugang	= 126,42 m <sup>2</sup>
		=====

Oberessendorf, 21. Jan. 1970

ANTON HEBER  
fr. Architekt  
Oberessendorf  
Kronenstr. 15  
Tel. 07355/233

