

Amtsgericht Biberach an der Riß

Postfach 1256  
88382 Biberach

Datum 10.05.2024  
Aktenzeichen 2 K 45/23

## Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
des mit einem **Einfamilienhaus mit Doppelgarage** bebauten Grundstücks

**Olzreuter Straße 22 in 88427 Bad Schussenried**

zum **Wertermittlungsstichtag 09.04.2024** und  
zum **Qualitätsstichtag 09.04.2024**



Verkehrswert: 554.000 €  
lastenfreier Verkehrswert: 554.000 €

**Gutachten Nr.: 2024/021**

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

Immobilienwertberater  
Real Estate Valuer  
 HypZert F

erstellt am 10. Mai 2024



## Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben .....	3
Wertedefinitionen .....	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    Baulisten .....	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 .....	33
12    Anlagenverzeichnis .....	34

## Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Biberach
<b>Aktenzeichen d. Gericht</b>	2 K 45/23
<b>Eigentümer</b>	XXXXX
	XXXXX
<b>Auftrag vom</b>	27.02.2024
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	wegen Zwangsversteigerung

## Wertedefinitionen

### 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).

**WoFlV:** 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	Bruttonrauminhalt
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	Nettomieteinahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
öüVM	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-ImmobilienRating
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
WoFlV	Wohnflächenverordnung

## 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

Eigentümer/in	1 XXXXX; -Anteil 1/2 / 2 XXXXX; -Anteil 1/2-			
Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	10.01.2024 Ravensburg Bad Schussenried			
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:	
1		986	587,00 m <sup>2</sup>	
Hauptfläche: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	rentierl. Anteil:		Bodenwert:	
Baureifes Land	587	260,00	Ja	152.620 €
		Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten		587,00 m <sup>2</sup> 587,00 m <sup>2</sup>

### Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudefläche / Anzahl:
Einfamilienhaus	2022	80 Jahre	78 Jahre	199,00 m <sup>2</sup> BGF
Doppelgarage	2022	60 Jahre	58 Jahre	58,92 m <sup>2</sup> BGF

### Nutzungsübersicht

		Wohnfläche:
Einfamilienhaus		152 m <sup>2</sup>
Doppelgarage		2 Stellplätze

<b>Verfahrenswerte</b>	Bodenwert	152.620 €
	Sachwert	554.282 €
	Ertragswert	550.208 €

<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>	<b>Ableitung vom Sachwert</b>	<b>554.000 €</b>
---	-------------------------------	------------------

<b>Vergleichsparameter</b>	WNFI.	3.640 €/m <sup>2</sup>
	x-fache Jahresmiete	28,50
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	3,51 %
	Nettorendite (ReE/x)	2,81 %
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	152 m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	19.440 €
	Jahresreinertrag	15.552 €
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	2,00 %
<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:  
Besichtigungsumfang:

09.04.2024

Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 09.04.2024 besichtigt. Am Besichtigungstermin teilgenommen haben

- XXXXX
- XXXXX
- Peter Höchstädter (Sachverständiger).

Das Objekt konnte in einem exemplarischen Querschnitt aller Bereiche begangen werden. Für die Bewertung wird unterstellt, dass der in den besichtigen Bereichen vorgefundene Standard auf das Gesamtobjekt übertragbar ist.

### 2.2 Bebauung und Grundlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Fertigbauweise mit einer Doppelgarage. Das Baujahr ist 2022. Das Gebäude gliedert sich in Erdgeschoss und Obergeschoss.

Die Fertigstellung unterschiedlicher Handwerkerleistungen ist in der Baubeschreibung niedergeschrieben.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Flur, Arbeiten, DU/WC, Technik, Wohnen, Kochen/Essen  
Obergeschoss: Flur, Bad, Schlafen, Ankleide, Kind1, Kind 2

Flächen:

Bruttogrundfläche: rd. 199 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: rd. 152 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:
Baupläne	vorhanden
Grundbuchauszug	vorhanden
Lageplan	vorhanden
Straßenkarte	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 10.01.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>
	5189	1	Bad Schussenried		986	587,00

Gesamtfläche 587,00 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten:** 587,00 m<sup>2</sup>

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

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

1 XXXXX; -Anteil 1/2-  
 2 XXXXX; -Anteil 1/2-

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuchs befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
5189	1	1	986	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.	wertneutral in der Zwangsver steigerung	

Das Grundbuch konnte eingesehen werden.

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine weiteren Belastungen eingetragen.

#### 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 10.01.2024 keine weiteren Eintragungen erfolgt sind.

### 3.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegt vor. Es sind keine Baulasten vorhanden. Für die Bewertung wird Lastenfreiheit unterstellt.

### 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:

gut

Hochwassergefährdung:

GK 1 - sehr geringe Gefährdung

### 4.1 Makrolage

Bad Schussenried liegt zwischen Ulm und dem Bodensee am Fluss Schussen.

Die Stadt besteht aus der Kernstadt Bad Schussenried (mit den Ortsteilen Aichbühl, Kleinwinnaden, Kürnbach, Lauhaus, Lufthütte, Olzreute, Roppertsweiler und den Wohnplätzen Dunzenhausen, Enzisweiler, St. Martin, Sennhof, Wilhelmshütte) sowie den Stadtteilen Otterswang (mit den Ortsteilen Atzenberg, Fünfhäuser, Hopferbach, Laimbach und den Wohnplätzen Burg und Schwaigfurt), Reichenbach (mit den Wohnplätzen Sattenbeuren und Torfwerk) und Steinhausen (mit dem Wohnplatz Schienenhof).

Bundesland: Baden-Württemberg

Regierungsbezirk: Tübingen

Landkreis: Biberach

Fläche: 55,01 km<sup>2</sup>

Einwohner: 9.118 (31.12.2022)

Bevölkerungsdichte: 166 Einwohner je km<sup>2</sup>

Arbeitslosigkeit: 2,6 % LK Biberach (4,2 % Baden-Württemberg – 6,0 % Deutschland)

Kaufkraftindex: 107,5 (2023 – LK Biberach – Bundesdurchschnitt 100)

## 4.2 Mikrolage

Lage <i>allgemein...</i> <i>reines Wohngebiet am Stadtrand...</i>	§ 30 BauGB: WA = allgemeines Wohngebiet
Lagebeurteilung	ruhige Wohnlage in einem Neubaugebiet in Bad Schussenried
Geschäftslage <i>nur bei gemischt genutzten Objekten</i>	-
Verkehrsanbindung <i>öffentlicher Nahverkehr, Straßennetz ...</i>	Der Bahnhof Bad Schussenried liegt an der Bahnstrecke Ulm–Friedrichshafen. Im Stundentakt verkehren Züge nach Ulm und Friedrichshafen. Das nördliche Teilstück nach Ulm kann im ÖPNV mit dem Tarif des Donau-Iller-Nahverkehrsverbundes (DING) genutzt werden, das südliche mit dem Tarif des Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbundes (bodo).
Zugang <i>öffentliche Straße/Weg ...</i>	Das Grundstück ist direkt von der Straße zugänglich.
Straßenzustand <i>fertig ausgebaut ... Wohnstraße ...</i>	Fertig ausgebaut. Die öffentliche Erschließung hat augenscheinlich schon seit Jahren Bestand, so dass kostenpflichtige Maßnahmen nicht erwartet werden.
Erschließung <i>Strom, Wasser, Gas, Kanal ...</i>	Strom (Bis dato nur Baustrom), Wasser, Kanal, Telefon
Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>
Sonstige Umstände	-

## 5 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt und die Topografie ist eben.

## 6 Planungsrechtliche Gegebenheiten

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB „Sankt Martin-sesch“ mit WA =Allgemeines Wohngebiet, GRZ=0,4, GFZ=0,6, offene Bauweise, SD WD 21-45°

## 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:	Fertighaus
Baujahr:	2022
Ausstattungsstufe:	gehoben (4)
Gebäudemaß / Anzahl:	199 m <sup>2</sup> BGF

Baujahr	2022
Umbau/Erweiterung	-
Sanierung/Modernisierung	-
Gebäudetyp, Art (z.B. freistehend)	Einfamilienhaus - Neubau
Anzahl der Geschosse	II
Unterkellerung	nicht unterkellert
Dachgeschoss ausgebaut	nicht ausbaufähig - Bühne

#### Rohbau

Fundamente, Gründung	Massiv auf Bodenplatte
Außenwände	Holzständerbauweise
Innenwände	Holzständer mit Rigips
Decken	Holzbalkenlage
Treppen	Holztreppe
Dachform, Dachkonstruktion	Walmdach
Dacheindeckung	Flachdachpfanne

#### Ausbau

Fassade, Wärmedämmung	Effizienzhaus Energiebedarf 24,5 Primärenergiebedarf
-----------------------	--

Fenster	Kunststofffenster 3-fach Isolierverglasung mit Granitsims
Türen	noch nicht vorhanden
Bodenbeläge	Parkett Eiche (Sockelleisten fehlen), Fliesen
Wand-/Deckenbehandlung	Putz und Anstrich
Heizung	Wärmepumpe mit Fußbodenheizung Be- und Entlüftungsanlage vorbereitet
Sanitäreinrichtungen	Dusche mit WC Bad in Vorbereitung
Elektroinstallationen	nach VDE-Richtlinie - fehlen teilweise die Einbauleuchten
Warmwasserbereitung	zentral
Besondere Bauteile	Zisterne vorhanden, aber noch nicht angeschlossen

#### Beurteilung

Grundrissgestaltung	gut
Gesamtausstattung	gut (teils im Rohbau)
Wärme-/Schallschutz	gut
Unterhaltungszustand	noch fertig zustellende Handwerkerleistungen:  - Be- und Entlüftungsanlage rd. 3.000,--  - Zimmertüren 7 Stück rd. 3.500,--  - Bad rd. 15.000,-  - Außen Fassade rd. 300 m <sup>2</sup> * 100 € = 30.000,--  - Garagentor 3.500,--  - Fliesenbelag Garage 5.000,--  - Außenanlage 15.000,--  - Stromanschluss 2.500,--  - Balkongeländer inkl. Belag 5.000,--  - Sonstiges 7.500,--

#### Außenanlagen

Einfriedung	--
Wege, Plätze	Schotter
Parkplätze	Stellplatz - Doppelgarage ohne Sektionaltor

Gartengestaltung, Grünflächen	Garten
-------------------------------	--------

**Sonstiges**

Nebengebäude	-
Sonstige Anmerkungen	Terrasse

**1 Einfamilienhaus:**

Heizung: Wärmepumpe  
 Baujahr Heizung: 2022

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

Die Effizienzklasse A liegt gem. HypZert Studie im Vertrauensbereich (A-C), der nach heutiger Wertanschauung keinen negativen Einfluss auf die nachhaltige zukünftige Entwicklung der Immobilie besitzt.

**2 Doppelgarage:**

Gebäudeart nach NHK: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen  
 Bauweise: Ständerbauweise  
 Baujahr: 2022  
 Ausstattungsstufe: gehoben (4)  
 Gebäudemaß / Anzahl: 59 m<sup>2</sup> BGF

Die Garage ist im Innenbereich noch im Rohbau. Es werden für die Fertigstellung das Garagentor und der Bodenbelag in Abzug gebracht.

## 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 Bedarfsbewertung 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 Bedarfsbewertung 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 Wohnbau Land 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 260 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2023.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren wie Art und Maß der baulichen Nutzung, der tatsächliche Nutzung und der Lage des Objektes erscheint folgender Ansatz angemessen: 260 €/m<sup>2</sup>.

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 5 (4) ImmoWertV

Art der Nutzung: Wohnbebauung § 30 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	Baureifes Land	587	260,00					Ja	152.620

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

**Bodenwert (gesamt)**

**152.620 €**

## 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 sonstige 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 Bezuggröße 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 78 Jahre Restnutzungsdauer für das gesamte Objekt angenommen (Garage 58 Jahre).

#### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung wird linear vorgenommen.

#### **Flächen und Kubaturen:**

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

#### **Marktanpassungsfaktor:**

Für die Objektart werden vom Gutachterausschuss Biberach Sachwertfaktoren zur Marktanpassung erhoben. Das Verhältnis des Sachwertes zum Ertragswert bringt die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Bewertungstichtag (Relation zwischen Herstellungskosten und Mieten) entsprechend ImmoWertV § 14 zum Ausdruck. Zur Anpassung an den aktuellen Markt ist für dieses Objekt kein Zu-/Abschlag anzusetzen, der sich an den regionalen Untersuchungen orientiert.

**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).

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren offensichtlich oder wurden von der/dem Auftraggeber\*in/Eigentümer\*in mitgeteilt:

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Wertminderung wegen Baumängeln bzw. Fertigstellung der Handwerkerleistungen

- Be- und Entlüftungsanlage	rd. 3.000,--
- Zimmertüren 7 Stück	rd. 3.500,--
- Bad	rd. 15.000,-
- Außen Fassade rd. 300 m <sup>2</sup> * 100 € =	rd. 30.000,--
- Garagentor	rd. 3.500,--
- Fliesenbelag Garage	rd. 5.000,--
- Außenanlage	rd. 15.000,--
- Stromanschluss	rd. 2.500,--
- Balkongeländer inkl. Belag	rd. 5.000,--
- Sonstiges	rd. 7.500,--

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: 4,00

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	236,67
Dach				1,0		15	154,35
Fenster und Außentüren				1,0		11	113,19
Innenwände und -türen				1,0		11	113,19
Deckenkonstruktion und Treppen				1,0		11	113,19
Fußböden				1,0		5	51,45
Sanitäreinrichtungen				1,0		9	92,61
Heizung				1,0		9	92,61
Sonstige technische Ausstattungen				1,0		6	61,74
Kostenkennwert für Stufe (€/m <sup>2</sup> BGF)	670	743	854	1.029	1.290		Σ 1.029

<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: 1.029 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Herstellungskosten im Basisjahr: 1.029 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Indexwert zum Stichtag: 1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)  
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.841 €/m<sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrachgaragen  
 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		Anz. / Geschosse*		Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
	Beschreibung							
1	Erdgeschoss	1,00		11,49	10,20		117,19	117,19
1		-1,00		4,43	1,50		-6,65	-6,65
1		-1,00		3,91	1,00		-3,91	-3,91
1	Obergeschoss	1,00		9,00	10,20		91,80	91,80
<b>Summe Einfamilienhaus</b>								<b>198,43</b>
2	Garage	1,00		7,47	6,00		44,82	44,82
2		1,00		3,50	4,03		14,10	14,10
<b>Summe Doppelgarage</b>								<b>58,92</b>

\* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

## 9.1 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Bau- jahr Nr.	GND Jahre	RND	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind. Ansatz	alterswertg. HK €
					Anzahl	€	% BNK		
1	Einfamilienhaus	1	2022	80	78	199,00 m <sup>2</sup> BGF	1.841	17,00	Linear 2,50 417.924
2	Doppelgarage	1	2022	60	58	58,92 m <sup>2</sup> BGF	789	12,00	Linear 3,34 50.326
Σ 468.250									

\* 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>468.250 €</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 23.412 €
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>491.662 €</b>
+ Bodenwert	152.620 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>644.282 €</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	644.282 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Fertigstellung der einzelnen Handwerkerleistungen analog Baubeschreibung	90.000 €
<b>Sachwert</b>	<b>554.282 €</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.

Der Mietspiegel der Gemeinde Bad Schussenried aus dem Jahr 2021 ist für Neubauten nicht anwendbar. Im Landkreis Biberach ergibt sich ein mittlere Mietansatz von 10 €.

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, folglich nach der II. BV (Gutachterausschuss der Stadt Biberach mit 20 Prozent).

## Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Eigentumswohnungen in einer Bandbreite von -0,75-5,21 % im Mittel von 1,44 % ausgewiesen.

Das Objekt liegt in einer guten Wohnlage in Bad Schussenried.

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 2,00 % 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 (m <sup>2</sup> )	RoE (€)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (€)
1	Einfamilienhaus	152	18.240		
2	Doppelgarage		1.200		
		Σ 152	Σ 19.440	Σ	Σ

<b>WNFI. (gesamt)</b>	<b>152 m<sup>2</sup></b>
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
<b>Jahresrohertrag (gesamt)</b>	<b>19.440 €</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 Jahre	Zins %	Ein- heiten	Fläche m <sup>2</sup>	Miete [€/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE €	Boden- verzins. € / Jahr
w	1	in Gebäude					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen	78	2,00	1	152,00		10,00	18.240	2.864
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	58	2,00	2			50,00	1.200	189
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 77	Ø 2,00	Σ 1	Σ 152,00			Σ 19.440	Σ 3.053

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 € / Jahr	Bewirt.- kosten € / Jahr	Reinertrag € / Jahr	Boden- verzins. € / Jahr	Gebäude- reinertrag € / Jahr	Barwert- faktor	Barwert €
w	1	in Gebäude							
w	1	Wohnen	18.240	3.648	14.592	2.864	11.728	39,3301	461.263
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	1.200	240	960	189	771	34,1452	26.325
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 19.440	Σ 3.888	Σ 15.552	Σ 3.053	Σ 12.499		Σ 487.588

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**487.588 €**

+ Bodenwert

**152.620 €**

### vorläufiger Ertragswert

**640.208 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (lt. Sachwert)

**90.000 €**

### Ertragswert

**550.208 €**

## 11 Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Fertigbauweise mit einer Doppelgarage. Das Baujahr ist 2022. Das Gebäude gliedert sich in Erdgeschoss und Obergeschoss.

Die Fertigstellung unterschiedlicher Gewerke ist in der Baubeschreibung niedergeschrieben.

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

### Risikoeinschätzung

zur Vermietung und Vermarktung sowie der Drittverwendungsfähigkeit: **2-3**

[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 gute Nachfrage für das Objekt. Unter Berücksichtigung des aktuellen Immobilienmarktes, der Lage und den objektspezifischen Gegebenheiten, ist von einer derzeit leicht durchschnittlichen **Vermietbarkeit** auszugehen. Dies ist durch die noch nicht fertig gestellten Handwerkerleistungen begründet.

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 Bad Schussenried sowie der objektspezifischen Gegebenheiten, Zustand und Ausstattung, ist von einer **guten Verwertbarkeit** der Immobilie auszugehen.

Drittverwendungsfähigkeit: normal

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

### Angaben zur SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
+ verkehrsgünstige Lage + ruhige Wohnlage	- ländlicher Raum
Chancen	Risiken
-	- teilweise sind Bauarbeiten noch nicht fertig gestellt

## 11.1 Verkehrswert

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

### **Olzreuter Straße 22 in 88427 Bad Schussenried**

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 **09.04.2024** auf:

**554.000 €**

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 10. Mai 2024

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

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

## 12 Anlagenverzeichnis

### Fotodokumentation

Ansicht Norden:



Ansicht Süden:



Ansicht Nordosten:



Wohnen:



fehlende Türe:



Treppe:



Wärmepumpe:



Wärmepumpe:



Vorbereitungen für Be- und Entlüftungsanlage:



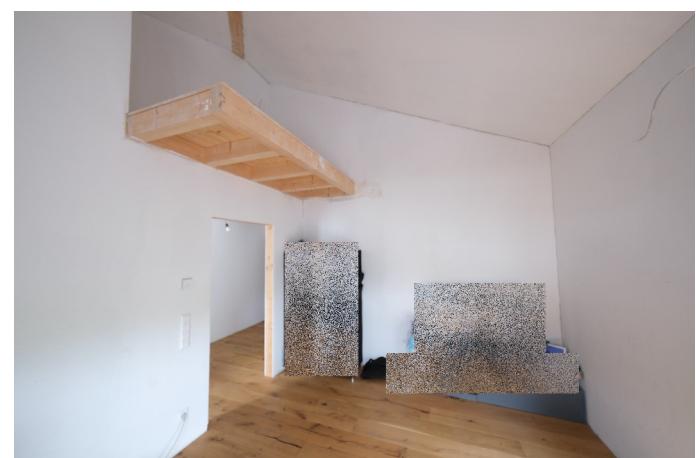
WC/Dusche:



DG Bad:



DG Zimmer:



DG Zimmer:



Detail Fensterleibung:



Balkon:



DSCF0019:



DSCF0020:



DSCF0021:

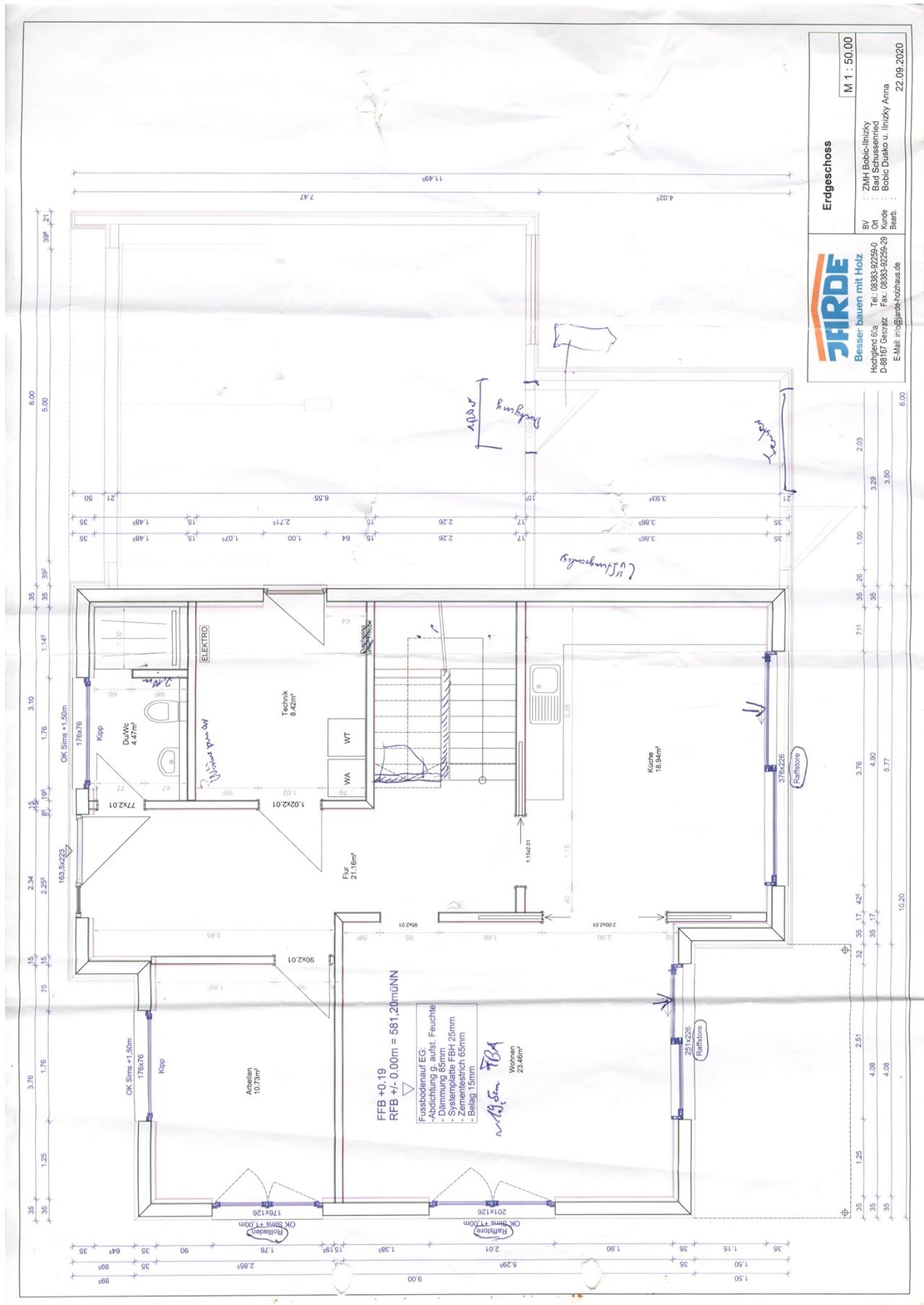


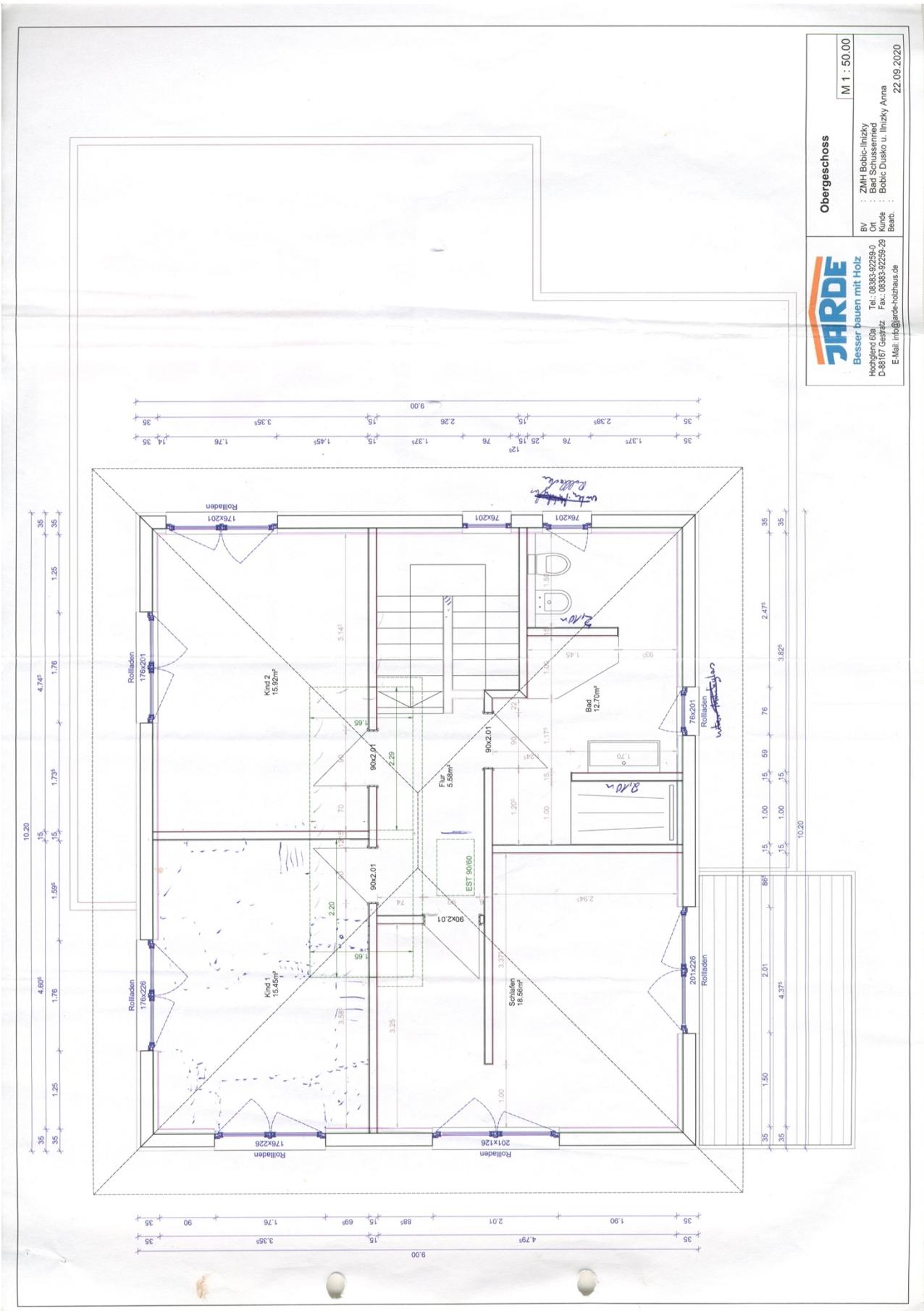
DSCF0025:



DSCF0026:







## Schnitt

