

Kein Original  
Gutachten!

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

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

Auftragsnummer: M.963.1925

## Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

gem. § 194 BauGB

<b>Objekt</b>	<b>Wohnhaus (Einfamilienhaus mit Einleger- wohnung)</b>
<b>Straße Ort</b>	<b>Klosterstr. 1 78354 Sipplingen</b>
<b>Flurstück(e)</b>	<b>23 und 22 (MEA)</b>
<b>Bundesland</b>	<b>Baden-Württemberg</b>
<b>Besichtigung</b>	<b>29. August 2025</b>
<b>Besichtigungsumfang</b>	<b>Innen- und Außenbesichtigung</b>
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	<b>29. August 2025</b>
<b>Qualitätsstichtag</b>	<b>29. August 2025</b>
<b>Erstellt am</b>	<b>09. September 2025</b>
<b>Auftraggeber</b>	<b>Amtsgericht Überlingen Az. 2 K 1/25 Bahnhofstraße 8 88662 Überlingen</b>
<b>Auftragnehmer</b>	<b>Wolfgang Mock Christophstraße 15 88662 Überlingen</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>400.000 €</b>



### Wolfgang Mock

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen DIAZert (F)  
Zert.Nr. DIA-IB-186 DIA Consulting AG (akkred. gemäß DIN EN ISO/IEC 17024)  
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von Grundstücken, Mieten, Pachten

Christophstraße 15 \* D-88662 Überlingen  
T: +49 7551 9474293 \* E: wolfgang.mock@t-online.de

**Inhaltsverzeichnis**

1	Übersichtsblatt.....	3
2	Allgemeinen Angaben .....	4
2.1	Inhalt und Aufbau des Gutachtens .....	4
2.2	Auftrag und Zweck des Gutachtens .....	5
2.3	Definition Verkehrswert (Marktwert) .....	5
2.4	Ortsbesichtigung .....	5
2.5	Unterlagen .....	6
2.6	Grundbuchdaten .....	7
3	Grundstück .....	10
3.1	Lage .....	10
3.2	Grundstücksbeschreibung .....	11
3.3	Naturräumliche Gefahrenlage .....	13
4	Gebäudebeschreibung .....	15
4.1	Gebäudekonzeption .....	15
4.2	Baubeschreibung .....	15
4.3	Energetische Eigenschaften .....	16
4.4	Instandhaltung/Modernisierung .....	16
4.5	Gesamt-/Restnutzungsdauer .....	17
4.6	Alternativnutzungen und Drittverwendungsfähigkeit .....	17
5	Wertermittlung .....	18
5.1	Bewertungsverfahren .....	18
5.2	Flächen .....	21
5.3	Bodenwert .....	22
5.4	Sachwert .....	25
6	Verkehrswert (Marktwert) .....	31
7	Anlagen .....	32
A1	Fotos des Bewertungsobjekts	
A2	Regionalkarte	
A3	Ortskarte	
A4	Lageplan (unmaßstäblich)	

**1 Übersichtsblatt**

Objektart:	Wohnhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Denkmalschutz)	
Objektadresse:	Klosterstraße 1 78354 Sipplingen	
Objektdaten:	Vmtl. Ursprungsbaujahr:	1645
	fiktives Baujahr:	1985
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	40 Jahre
	Gebäudealter:	40 Jahre
Grundstück:	Flurstücknummer (Hauptgrundstück):	23
	Flurstücknummer (Verkehrsfläche, MEA):	22
Flächen u. Stellplätze:	Grundstücksgröße Flst. Nr. 23:	137,00 m <sup>2</sup>
	Anteilige Grundstücksgröße Flst. Nr. 22:	10,75 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche, rd.:	319,00 m <sup>2</sup>
	Pkw-Außenstellplatz:	1,00 Stk.
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes	
Bewertungstichtag:	29. August 2025	
Qualitätstichtag:	29. August 2025	
Erstellt am:	09. September 2025	
Bodenwert:	76.129 €	
Sachwert inkl. Bodenwert:	400.520 €	
Verkehrswert, gerundet:	400.000 €	

## 2 Allgemeinen Angaben

### 2.1 Inhalt und Aufbau des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA), sofern und soweit diese in Kraft getreten sind, erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert:

Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

Nachfolgend wird der Auftraggeber immer als Auftraggeber und der Sachverständige immer als Sachverständiger bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um eine oder mehrere weibliche, männliche, juristische Personen, um Unternehmen, Institutionen oder Behörden handelt.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert).

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die von dem Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.), den Eindrücken aus der Ortsbesichtigung und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.

## 2.2 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber	Amtsgericht Überlingen – Vollstreckungsgericht 88662 Überlingen, Bahnhofstraße 8
Beschluss vom	15. April 2025
Aktenzeichen Gericht	2 K 1/25
Zweckbestimmung	Als Ausgangswert für die Zwangsversteigerung des zu bewertenden Grundbesitzes ist der Verkehrswert des auf dem Grundstück Flst.-Nr. 23 befindlichen Wohnhaus, Klosterstraße 1 in 78354 Sipplingen sowie dem Miteigentumsanteil an Flst.-Nr. 22 zu ermitteln.
Bewertungsstichtage	Tag der Ortsbesichtigung Wertermittlungs- und zum Qualitätsstichtag 29. August 2025

## 2.3 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“<sup>1</sup>

## 2.4 Ortsbesichtigung

Objektbesichtigungstag:	29. August 2025
Besichtigungsumfang:	Innen- und Außenbesichtigung

Mit Schreiben des Unterzeichners vom 20. Juni 2025 wurden sämtliche Beteiligten zum Ortstermin am 08. Juli 2025, 10:00 Uhr, ordnungsgemäß geladen. Die Eigentümerin erschien zu diesem Termin nicht; eine Innenbesichtigung wurde durch die angebotene Mieterin verweigert.

In der Folge nahm der Unterzeichner erneut Kontakt mit der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer auf. Nach Rückmeldung am 17. Juli 2025 wurde ein neuer Besichtigungstermin auf den 15. August 2025, 9:00 Uhr, festgesetzt. Dieser Termin wurde durch die Antragsgegenseite am 13. August 2025 telefonisch aus Krankheitsgründen abgesagt. Daraufhin wurde ein weiterer – zugleich letztmaliger – Termin zur Ortsbesichtigung auf den 29. August 2025, 9:00 Uhr, anberaumt.

Die Ortsbesichtigung fand zu diesem Zeitpunkt in Anwesenheit der Eigentümerin, Frau NN, sowie deren Ehemann und des Unterzeichners statt. Das Bewertungsobjekt konnte sowohl von außen als auch von innen besichtigt werden. Der Zugang zum Grundstück war von der Ostseite des Gebäudes her über die öffentliche Straße gewährleistet.

<sup>1</sup> § 194 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert

## 2.5 Unterlagen

Folgende Informationen wurden vom Auftraggeber bzw. Eigentümer vorgelegt oder zusätzlich von dem Sachverständigen beschafft oder erstellt:

- Beglaubigter Grundbuchauszug Blatt Nr. 232 vom 22. Januar 2025,
- Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren, Amtsgericht Überlingen vom 15. April 2025,
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 20. Juni 2025,
- Baulastenauskunft vom 03. Mai 2022, Gemeinde Sipplingen,
- Altlastenauskunft vom 03. Juni 2025, Landratsamt Bodenseekreis,
- Urkunde bezüglich eines Vergleichs des Landgerichts Konstanz vom 24. August 1984 (4 O 299/83) im Rahmen eines Rechtsstreits betreffend der Abteilung II Nr. 1 des Grundbuchs,
- Auskunft zu Erschließungskosten und KAG-Beiträge vom 03. Mai 2022, Gemeinde Sipplingen,
- Wohnflächenberechnung der Volksbank (undatiert),
- Mündliche Auskünfte des Eigentümers bei der Ortsbesichtigung zu Nutzungen, zur Bauhistorie und zum Bauzustand,
- Wohnraummietvertrag (Erdgeschosswohnung) vom 01. Juli 2017,
- Auskunft zu Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke und zu Bodenrichtwerten,
- Recherchen zu stichtagsaktuellen Mieten und Kaufpreisen in Bezug auf hinreichend vergleichbare Objekte bei Marktanalysten, regional und lokal ansässigen Marktakteuren und Mitarbeitern in den Immobilienabteilungen regional tätiger Kreditinstitute und in der Datenbank des Sachverständigen,
- Auskünfte zu den bauplaungsrechtlichen Festsetzungen,
- Vorgutachten der Volksbank Bad Saulgau aus dem Jahr 2023,
- Online-Auskunft des Flächennutzungsplans (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen,
- Online-Abruf des Bodenrichtwerts, Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg,
- Online-Abruf statistischer Daten beim Statistischen Landesamt und beim Statistischen Bundesamt,
- Datenzugriff auf Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien
- Prognos Zukunftsatlas 2019, Prognos AG Berlin,
- Regio- und Stadtkarte,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung,
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

**2.6 Grundbuchdaten**

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt. Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der beglaubigte Grundbuchauszug vom 22. Januar 2025 (erhalten vom beauftragenden Gericht).

Die zu bewertenden Grundstücke wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen im Grundbuch von Sipplingen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt (**kein Herrschvermerk vorhanden**):

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Ausweisung	Flur	Flurstück		Fläche m <sup>2</sup>	
-	232	1	Klosterstraße 1, Gebäude- und Freifläche Platzerteil Haus Nr. 96	-	23		137,00	
Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Ausweisung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile Anteil	Miteigentumsanteile Gesamtgröße	Ant. Fläche m <sup>2</sup>
-	232	2 zu 1	Klosterstraße, Verkehrsfläche		22	1/4	43	10,75

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 147,75 m<sup>2</sup>

**davon zu bewerten: 147,75 m<sup>2</sup>**

**Identität des Bewertungsgegenstandes**

Die Identität des Bewertungsobjektes wird durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wird anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

**Aktiv- bzw. Herrschvermerk gem. § 9 GBO**

In dem Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke vorhanden.

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

Eigentümer anonymisiert (Privatperson/Privatpersonen – siehe Originalgrundbuchauszug).

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befinden sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgende Eintragungen:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
232	1	1	23	Grunddienstbarkeit - Wege-/Geh-/Fahrrecht, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 25. Eingetragen am 18. September 1987.	siehe Erläuterungen zu Abt. II	-
232	3	1, 2	23, 22	Verfügungsbeschränkung - Sanierungs-/Entwicklungsvermerk. Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen am 19. September 2012.	siehe Erläuterungen zu Abt. II	-
232	4	1, 2	23, 22	Verfügungsbeschränkung - Zwangsversteigerungsvermerk. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 22. Januar 2025.	siehe Erläuterungen zu Abt. II	-

#### Erläuterungen zu Abteilung II:

Gemäß vorliegenden Grundbuchangaben sind folgende Lasten und Beschränkungen in Abt. II vorhanden:

- Lfd. Nr. 1: Das Grundstück muss den Eigentümern des Nachbargrundstücks (Flst.-Nr. 25) ein Wegerecht einräumen. Das bedeutet, dass fremde Personen das Grundstück zum Gehen oder Fahren nutzen dürfen (siehe Abb. 1). Eine Grunddienstbarkeit belastet das Grundstück dauerhaft und kann dessen Verkehrswert mindern, da die Nutzbarkeit eingeschränkt ist. Im vorliegend Fall, ist jedoch nur eine kleine Fläche von dem Geh- und Fahrrecht betroffen. Ggf. vorhandene Einschränkungen sind im Ansatz eines angemessenen Sachwertfaktors dementsprechend berücksichtigt.
- Lfd. Nr. 3: Das Grundstück liegt in einem Sanierungsgebiet. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuches (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB) werden ausgeschlossen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB bleibt in vollem Umfang bestehen.
- Lfd. Nr. 4: Dieser Vermerk betrifft die persönliche Situation des Eigentümers, nicht die objektive Grundstücksbewertung. Er ist nur für die rechtliche Abwicklung relevant, nicht für die nachhaltige Wertbestimmung.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird keine markante Wertbeeinflussung dieser Eintragungen angesetzt, da die bestehende Bebauung sowie die aktuelle Nutzbarkeit des Grundstücks offenkundig hiervon nicht beeinträchtigt sind.

In der öffentlichen Sitzung des Landgerichts vom 24. August 1984 wurde zwischen den erschienenen Beteiligten folgender Vergleich geschlossen:

- Der Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 23 verpflichtet sich, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks Nr. 25 die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu bewilligen. Diese umfasst das unbeschränkte Geh- und Fahrrecht auf dem in dem beigefügten Lageplan (siehe Abb. 1) mit roter Farbe gekennzeichneten Dreieck, dessen westliche Seitenlänge 150 cm und dessen östliche Seitenlänge 120 cm entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen beträgt.
- Ferner verpflichtet sich der Eigentümer des Flurstücks Nr. 25, sein Garagengrundstück Nr. 21, soweit dieses nicht überbaut ist, dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 23 zu Zwecken des verkehrsmäßigen Zugangs und der Nutzung zur Verfügung zu stellen.

3. Darüber hinaus duldet der Eigentümer des Flurstücks Nr. 25, der zugleich Miteigentümer des Flurstücks Nr. 22 ist, die Einrichtung und Nutzung eines Kraftfahrzeug-Stellplatzes an der nördlichen Außenmauer des auf Flurstück Nr. 23 befindlichen Hauses. Die genaue Lage dieses Stellplatzes ist im beigefügten Lageplan ebenfalls in roter Farbe markiert.

**Abbildung 1: Lageplan zum Vergleich des Landgerichts Konstanz zu Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs**

Eventuelle Eintragungen der **Dritten Abteilung** haben vorliegend keinen Einfluss auf den Verkehrswert dieser Wertermittlung.

### 3 Grundstück

#### 3.1 Lage

##### Makrolage

Die Gemeinde Sipplingen liegt nahe der schweizerischen Grenze im Bodenseekreis (Regierungsbezirk Tübingen) und befindet sich ca. 16 km nördlich von Konstanz bzw. rd. 46 km nordwestlich von St. Gallen [CH]. Sipplingen beherbergt rd. 2.100 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Bodensee-Oberschwaben keine zentralörtliche Funktion. Darüber hinaus liegt Sipplingen direkt am Bodensee. Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Sipplingen insgesamt ca. 830 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 280 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -552 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 52 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Sipplingen bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungsdefizit in Höhe von 3,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Bodenseekreis derzeit 3,7 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,7 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: August 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 114,0 Punkten für den Bodenseekreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Bodenseekreis den 20. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als **gut** beurteilt.

##### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortskern von Sipplingen in einem Dorfgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich gleichermaßen durch wohnwirtschaftlich sowie durch gemischt genutzte Objekte in jeweils offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.

In einem Umkreis von ca. 4,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Edeka') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Zwar verfügt Sipplingen weiterhin über eine Grundschule, jedoch mangelt es in der Gemeinde an Versorgungseinrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs und auch die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort nur teilweise gewährleistet. Eine ausreichende Ärztedichte sowie Einrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs sind nebst ergänzender gängiger Schularten jeweils erst im rd. 5,7 km südöstlich gelegenen Überlingen gegeben. Bedingt durch die Nähe zum See ('Bodensee') sowie zu Grünflächen und Wäldern existieren sehr gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt zentralen Standorts angespannt. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als **gut** beurteilt.

##### Verkehrsanbindung

Sipplingen ist über die Bundesstraße B31 sowie über die Autobahn A98 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 8,3 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Stockach-Ost'. Die Bus- und zugleich ortseigene Bahnhaltestelle 'Sipplingen' mit Regionalzuganbindung befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 12 km zum IC(E)-Bahnhof 'Radolfzell' bzw. rd. 56 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Zürich' [CH].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine **gute** Verkehrsinfrastruktur vor.

### 3.2 Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist das Grundstück **Fist.-Nr. 23** sowie die anteilige Verkehrsfläche auf **Fist.-Nr. 22 (MEA)**. Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks ist unregelmäßig und weicht deutlich von einer geometrisch standardisierten Form ab. Er ist durch Versprünge, Einschnürungen und asymmetrische Grenzverläufe gekennzeichnet, wobei die Grundstücksgrenzen überwiegend geradlinig verlaufen.

Das Gelände steigt von der östlichen Grundstücksgrenze (Zufahrt von der Klosterstraße) her an. Das Hauptgrundstück (Fist.-Nr. 23) ist vollständig befestigt (Pflasterbelag) und wird derzeit ausschließlich als Gebäude- und Freifläche genutzt. Die anteilige Fläche Fist.-Nr. 22 (MEA) ist teilweise asphaltiert, teilweise gepflastert und wird gegenwärtig als Verkehrsfläche genutzt. Die Erschließung erfolgt unmittelbar von der Klosterstraße über die östliche Grundstücksgrenze.

#### Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

#### Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist über die „Klosterstraße“ erschlossen. Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts-, und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem öffentlich-rechtlich, tatsächlich erschlossenen Grundstückszustand ausgegangen.

Die Erschließungskosten sind nach Auskunft der Gemeinde vom 03. Mai 2022 für den Erschließungs- und Bauzustand zum Stichtag der Wertermittlung erhoben und bezahlt.

#### Baulasten und sonstige Beschränkungen

Gemäß Baulastenauskunft der Gemeinde Sippingen vom 03. Mai 2022 besteht zum Wertermittlungsstichtag keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

#### Privatrechtliche Situation / sonstige Rechte

Sonstige privatrechtliche Rechte und Belastungen, Wohnungsbindungen sowie nachbarrechtliche Ansprüche sind laut Angaben des Auftraggebers und gemäß den im Rahmen des Ortstermins gewonnenen Erkenntnissen nicht vorhanden. Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet.

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiterführenden Recherchen oder Prüfungen (z. B. Einsicht in private Verträge, Altverträge, Grunddienstbarkeiten außerhalb des Grundbuchs) vorgenommen. Sollten entsprechende privatrechtliche Besonderheiten bestehen, sind diese ggf. ergänzend zur vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

### Baurechtliche Situation

Laut Onlineauskunft des Geoportals vom 03. September 2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es handelt sich um unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen / Gemeindliche Satzungen

Für bestimmte Teilbereiche des Gemeindegebiets hat die Gemeinde Sipplingen örtliche Satzungen und Bauleitpläne erlassen. Diese betreffen insbesondere:

- Denkmalschutzsatzungen in ortsbildprägenden oder denkmalgeschützten Bereichen (Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde).
- Ortskernsanierungssatzung: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Ortskern“ in Sipplingen. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden (vereinfachten Verfahren).
- Satzung für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum gemäß § 22 BauGB vom 07.05.2008 i.d.F. der Änderungssatzung vom 15.11.2017. Zur Sicherung der Zweckbestimmung der Fremdenverkehrsfunktion unterliegt im Geltungsbereich dieser Satzung die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung. Weiter unterliegt der Genehmigung die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.
- Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Gemeinde Sipplingen (Zweckentfremdungssatzung – ZWDFS).

### Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen, Baulandreserve, Überbau

Die bauliche Anlage hält die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ein. Bei der Prüfung der Liegenschaftskarte war kein Überbau auf Nachbargrundstücke oder in öffentliche Flächen erkennbar. Die vorhandene Bebauung befindet sich vollständig innerhalb der Grundstücksgrenzen; bauordnungsrechtliche Abstände werden eingehalten. Eine Baulandreserve liegt nicht vor. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nach Süden abgebautes Gebäude (Grenzbebauung).

Es ist zu beachten, dass laut Angaben des Eigentümers zwei Zimmer im Erdgeschoss des Bewertungsgrundstücks dem benachbarten Gebäude zugeordnet seien. Aufgrund fehlender Grundrisspläne und mangels entsprechender Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs ist auf eine unklare Rechtslage hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich hinzuweisen.

### Miet- und Pachtverhältnisse

Im Rahmen der durchgeführten Erhebungen und Recherchen konnte festgestellt werden, dass im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts eine Wohnung als Einliegerwohnung vermietet ist. Mietvertrag seit 01.07.2017. Derzeit beträgt die Miete 606,0 €/Monat, zzgl. Strom, Müll, Wasser/Abwasser; sonstige Nebenkosten sind enthalten. Heizkosten trägt die Mieterin selbst (Holzofen).

Für die übrigen Gebäudeteile konnten keine weiteren Miet- oder Pachtverhältnisse festgestellt werden. Weder aus den vorliegenden Unterlagen noch aus sonstigen zugänglichen Quellen ergaben sich Anhaltspunkte für zusätzliche vertraglich vereinbarte Nutzungsverhältnisse mit Dritten. Der Eigentümer hat das Objekt bisher, bis auf die Einliegerwohnung, eigen genutzt.

Für die Wertermittlung wird daher unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses im Erdgeschoss davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungstichtag keine weiteren relevanten Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen bzw. bekannt sind.

## Bauordnungsrecht

Die vorliegende Wertermittlung basiert auf dem gegenwärtig realisierten baulichen Bestand sowie anhand der dem Sachverständigen vorliegenden Unterlagen. Eine Prüfung der formellen oder materiellen Legalität im bauordnungsrechtlichen Sinne ist nicht Gegenstand dieser Begutachtung.

## Alllasten

Alllasten und alllastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Alllastenkataster) gespeichert. Dem Sachverständigen lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung eine Negativauskunft aus dem Alllastenkataster vor. Im Alllastenkataster werden nicht alle Grundstücke geführt und die Auskünfte sind nicht rechtsverbindlich, daher kann letztendlich nur eine umfassende historische und eine sich daran anschließende orientierende Alllastenuntersuchung, die durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Alllasten gewährleisten.

Die Durchführung von technischen Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich Alllasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Für die Wertermittlung wird bis zur Vorlage anders lautender Informationen von einem alllastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen.

Bei einer Eigentumsübertragung des Bewertungsgrundstücks wird empfohlen eine Alllastenuntersuchung in Auftrag zu geben. Sollte wider Erwarten das Bewertungsgrundstück mit Alllasten belastet sein, müsste das hier vorliegende Verkehrswertgutachten an die neue Informationslage angepasst werden.

## Denkmalschutz

Gemäß dem Auszug aus der Bauakte besteht folgender Denkmalschutz:

*Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Teil des ehemaligen Franziskanerinnenklosters.  
Der polygonale Grundriss weist auf die ursprüngliche Bestimmung des Bauteils als Chor der Klosterkapelle hin.*

Aus dem Denkmalschutz können sich steuerliche Vorteile und Förderungsmöglichkeiten ergeben. Darüber hinaus erfahren gut sanierte denkmalgeschützte Objekte häufig einen Imagegewinn. Diesen Vorteilen können aber auch Nachteile (insbesondere Erhaltungsverpflichtungen) gegenüberstehen. Im vorliegenden Fall wird nach Abwägung der Vor- und Nachteile die Denkmalschutzeigenschaft durch eine angemessene Sachwertanpassung berücksichtigt.

### 3.3 Naturräumliche Gefahrenlage

#### Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegen die Bewertungsgrundstücke außerhalb ausgewiesener Überschwemmungsgebiete. Sie können somit der Gefährdungsklasse 1 (GK1) zugeordnet werden, was einer Hochwasserwahrscheinlichkeit von seltener als einmal in 200 Jahren entspricht.

Eine Gefährdung bei Starkregenereignissen aufgrund der Geländeform kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine spezifische Starkregengefahrenanalyse lag jedoch nicht vor.

#### Erdbeben

Die Grundstücke befinden sich gemäß der Erdbebengefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg in der Erdbebenzone 2. Das rechnerische Gefährdungsniveau liegt hier bei Intensitäten zwischen 7,0 und < 7,5 (nach EMS-Skala).

**Geogene Risiken**

Konkrete Hinweise auf geogene Gefährdungen wie Steinschlag, Felssturz, Hangrutschungen, Erdfälle oder Dolinen bestehen nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Aus bodenkundlicher und geologischer Sicht lässt sich für den Standort eine insgesamt unauffällige Risikosituation ableiten. Eine Gefährdung durch Massenbewegungen oder Untergrundinstabilitäten ist nicht bekannt.

Einschränkungen hinsichtlich Bebauung, Nutzung oder Wertermittlung ergeben sich aus der naturräumlichen Gefährdungslage nicht. Bei speziellen Fragestellungen im Rahmen bautechnischer Maßnahmen wird die Einholung eines geotechnischen Gutachtens empfohlen.

Weitere Erkenntnisse über potenziell auftretende Naturgefahren lagen dem Sachverständigen nicht vor.

**Grundstücksbezogene Umweltfaktoren/Schutzgebietszonen**

Für das Grundstück besteht nach aktuellem Kenntnisstand keine besonderen Schutzgebietsausweisungen. Es liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Natur- oder Wasserschutzgebiet. Auch befinden sich keine Naturdenkmale auf dem Grundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe. Hinweise auf eine Lage innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebiets bestehen nicht. Das Gebiet ist keiner besonderen Schutzkategorie wie Wasser- oder Landschaftsschutzgebiet zugeordnet. Besondere naturschutzrechtliche Einschränkungen oder Nutzungsvorgaben ergeben sich demnach derzeit nicht.

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

#### 4 Gebäudebeschreibung

Bewertet wird der bei der Orts- und Objektbesichtigung festgestellte Zustand der baulichen Anlagen (nur Außenbesichtigung). Dieser Zustand entspricht dem Zustand am Wertermittlungsstichtag.

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und die zur Verfügung gestellten Informationen/Unterlagen des Auftraggebers. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt u. a. auch für die im Gebäude und im Bodenbereich des Grundstückes vorhandenen Leitungen. Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in untergeordneten Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

##### 4.1 Gebäudekonzeption

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem zwei bzw. dreigeschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus (Denkmalschutz) bestehend aus einem Hauptgebäude und angebautem Kopfbau bebaut. Die Dachgeschosse von Haupt- und Kopfbau sind jeweils ausgebaut, auch der vorhandene Dachspitz des Hauptgebäudes. Das Wohnhaus verfügt über zwei Wohnungen und einem ebenerdigen von der Straße aus zugängliche Gewölbekeller (Teilunterkellerung, nur Hauptgebäude).

##### Gebäudegliederung:

<b>Erdgeschoss</b>	Im Erdgeschoss befindet sich der Hauseingang sowie der Treppenaufgang ins Ober- und Dachgeschoss der Hauptwohnung. Zudem befindet sich im Erdgeschoss eine Einliegerwohnung untergliedert in: Flur, einem Bad mit bodengleicher Dusche, einem separaten Gäste-WC, Küche, Wohn- und Schlafzimmer.
<b>Obergeschoss(e), Dachgeschoss Dachspitz</b>	Die Hauptwohnung erstreckt sich vom ersten Obergeschoss bis in den Dachspitz und teilt sich wie folgt aus:  Im gesamten 1. Obergeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich mit einem Balkonzugang, eine Küche, ein WC sowie ein Abstellraum. Im 2. Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche. Zudem befindet sich im Dachspitz ein weiterer ausgebauter Raum als Schlafzimmer.

##### 4.2 Baubeschreibung

Gebäude	Wohnhaus (EFH mit ELW, bestehend aus Haupt- und Kopfbau)
Baujahr	ca. 1645
Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen inkl. Jahresangabe	Dämmung und Doppeldach ca. im Jahr 1990, Sanierung der Fassade im Jahr 2015, Fensteraustausch im Jahr 2015, aufgrund eines Brandes im Jahr 2014 fand eine Kernsanierung in den Räumlichkeiten im Ober- und Dachgeschoss bzw. Reparaturarbeiten im Erdgeschoss (vermietete Wohnung) statt.
Bauweise	Mischbauweise Mauerwerk und Holz
Keller	Gewölbekeller (nur von der Straße aus zugänglich)
Anzahl Geschosse (ohne KG/DG)	tlw. zwei bis dreigeschossig
Dachgeschoss	ausgebaut
Dach	Hauptgebäude mit Satteldach und Doppeldeckung (Biberschwanzziegel), Kopfbau ebenfalls; Grundform entspricht einem Zeltdach
Außenwände	Mauerwerk (Bruchstein u.a.) in verschiedenen Stärken, Sockelbereich auch Beton. Dachgeschoss Hauptbau ausgemauertes Holzfachwerk
Geschossdecken	Gewölbemauerwerk über Keller; sonstige Bodenplatte vmtl. Beton; Geschossdecken massive Holzbalkenlagen mit Füllungen

Fassade	Putz mit Anstrich, aufgemalte Säulenimitationen, vertiefte Fensteröffnungen teilweise mit stuckähnlichen Verzierungen; geringe Fassadenschäden im Sockelbereich
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, Sprossen und tw. Rundbogen
Treppen	Dachgeschoss Holztreppeanlage, sonst Betontreppe mit Kunststeinbelag
Bodenbeläge	Fliesen, Vinyl, Laminat, 1. OG. Wohnzimmer Parkett
Wand/Deckenoberflächen	Putz, Fliesen im Nasszellenbereich (tw. raumhoch gefliest)
Sanitärinstallation	zeitgemäß, tw. mit Badewanne/Dusche, Gäste-WC, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
Elektroinstallation	zeitgemäß
Heizung	Installationen für Raumheizkörper (Nachstromspeicheröfen) in allen Wohnräumen vorhanden zwar vorhanden, aber keine Heizkörper installiert. Im DG fest eingebauter Kachelofen, in Wohnzimmer und Küche Anschlüsse für Feststoffheizungen (z.B. Holzeinzelöfen); Einliegerwohnung Holzofen im Flur (Mietereigentum).
Warmwasser	dezentral, mit Elektroboiler im Dachgeschoss und Küche, Einliegerwohnung eigener Elektroboiler
Balkon im 1.OG (Hofseite)	angebauter Holzbalcon mit Metallgeländer, Holzlattung, (stark sanierungsbedürftig)
Außenanlagen	befestigt, Grundstücksflächen mit Betonpflaster belegt, Verkehrsfläche (Flst.-Nr. 22) tw. betoniert, u.a.
Stellplätze	1 Außenstellplatz vorhanden
Sonstiges	Kaminofen, Klingelsprechanlage sowie Brandmeldeanlage
Barrierefreiheit	nicht gegeben. Ebene 1. OG hat im Kopfbau ein anderes Niveau (Differenzstufen aus dem Treppenhaus, Einliegerwohnung im EG niedrigere Raumhöhe (2,10 m – 2,20 m)

#### 4.3 Energetische Eigenschaften

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Aufgrund der Denkmalschutzeigenschaft ist das Bewertungsobjekt von einer Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises befreit. Der energetische Standard entspricht dem technischen Stand der Bauzeit bzw. der Sanierungsarbeiten 2014/2015.

**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich in der Hauptwohnung neben dem bestehenden Kachelofen noch zwei weitere einzelnstehende Holzöfen. Nach den im Rahmen der Besichtigung gemachten Angaben wurde jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese beiden Kaminöfen im Zuge des anstehenden Umzuges ausgebaut und somit nicht in der Wohnung verbleiben werden. Der Kaminofen in der Einliegerwohnung gehört zum Mietereigentum.

#### 4.4 Instandhaltung/Modernisierung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich übliche alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen festgestellt werden. Diese sind im Ansatz der linearen Alterswertminderung wertmäßig implizit berücksichtigt.

#### 4.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird konform zu den Vorgaben der Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 mit 80 Jahren angesetzt.

Das Ursprungsbaujahr geht bis ins Jahr 1645 zurück. Ausgehend von der massiven Bauweise, der Bausubstanz, des Denkmalschutzes, der Kernsanierung der Hauptwohnung im Jahr 2015 sowie dem äußerlichen Gesamteindruck ist zum Wertermittlungsstichtag von einer moderaten Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 40 Jahre auszugehen. Es ergibt sich somit ein bewertungsrelevantes Gebäudealter von 40 Jahren. Als bewertungsrelevantes Baujahr (bew. Bj.) ergibt sich das Jahr 1985.

#### 4.6 Alternativnutzungen und Drittverwendungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt wird derzeit als Wohnhaus genutzt. Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig für die Wohneinheiten eine Wohnnutzung in Frage kommen. Denkbar wäre evtl. eine alternative Nutzung für freiberufliche, nicht störende gewerbliche Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung (LBO), des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), müssen hierbei berücksichtigt werden. Die Drittverwendungsfähigkeit wird als normal eingeschätzt.

Für die Wertermittlung wird auch künftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung zu Vermietungszwecken oder Eigennutzung, unterstellt.

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021, § 6) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

- (1) das Vergleichswertverfahren,
- (2) das Ertragswertverfahren und
- (3) das Sachwertverfahren.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten (§§ 26 und 40 ImmoWertV).

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV 2021) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die

Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Vergleichsverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

#### **Ertragswertverfahren**

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinst Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

#### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

#### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Grundstücksmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden, am Sachwert.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein Wohnhausgrundstück zu bewerten. Das Bewertungsobjekt wird auf dem Immobilienmarkt dementsprechend überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt. Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem **Sachwert** abzuleiten.

## 5.2 Flächen

Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs entnommen.

Für das Bewertungsobjekt liegen keine Grundrisspläne vor. Auch die Nachfrage bei weiteren Stellen, wie etwa der Erzdiözese Freiburg oder dem Generallandesarchiv in Karlsruhe, brachte keine zusätzlichen Erkenntnisse. Die Ermittlung der Gebäudeflächen erfolgte daher auf Grundlage des Vorgutachtens der Volksbank Bad Saulgau eG aus dem Jahr 2023. Zusätzlich wurde eine Plausibilitätsprüfung anhand des vorliegenden Lageplans durchgeführt. Die nachfolgend genannten Gebäudeflächenangaben sind für die Zwecke der Wertermittlung als ausreichend genau einzustufen.

**Es ist zu beachten, dass laut Angaben des Eigentümers zwei Zimmer im Erdgeschoss dem benachbarten Gebäude zugeordnet seien. Aufgrund fehlender Grundrisspläne und mangels entsprechender Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs ist auf eine unklare Rechtslage hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich hinzuweisen.**

Da eine genaue Flächenabschätzung dieser beiden Räume nicht möglich ist, wurde die gesamte Bruttogrundfläche überschlägig auf Basis des Lageplans (Geoportal BW) ermittelt. Dabei wurde die Außenmaße des auf dem Grundstück Flst.-Nr. 23 befindlichen Gebäudes herangezogen und mit dem Faktor 3 (für Erd-, Ober- und Dachgeschoss) multipliziert. Der Dachspitz im Hauptgebäude geht mit 2/3 in den Flächenansatz ein. Das Ergebnis der überschlägigen Berechnung stimmt auch mit den Angaben im Vorgutachten der Volksbank aus dem Jahr 2023 hinreichend überein.

### Hinweis zur Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde auf Basis der DIN 277 ermittelt, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten wie folgt ergänzt/modifiziert werden:

- (1) In Anlehnung an die DIN 2772 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:
  - a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
  - b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
  - c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

- (2) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.
- (3) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.
- (4) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Gebäudeteil	Länge	Breite	Bruttogrundfläche
EG – Wohnhaus (Kopf- und Hauptgebäude)	8,90 m	8,00 m	71,20 m <sup>2</sup>
+ Kopfbau (Trapezfläche mit h = 2,50 m)	8,85 m	3,85 m	15,88 m <sup>2</sup>
OG – Wohnhaus ((Kopf- und Hauptgebäude)	-	-	87,00 m <sup>2</sup>
DG – Wohnhaus (Kopf- und Hauptgebäude)	-	-	87,00 m <sup>2</sup>
DS – Wohnhaus (Hauptgebäude)	Annahme 2/3 des DG		58,00 m <sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche gesamt – Wohngebäude, geschätzt**

**319,00 m<sup>2</sup>**

### 5.3 Bodenwert

#### Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (siehe §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder 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.

#### Vorhandene Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem zwei bzw. dreigeschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Denkmalschutz) bebaut. Das Gebäude besteht aus einem Hauptbau mit angebautem Kopfbau. Sowohl die Dachgeschosse von Haupt- und Kopfbau als auch der Dachspitz des Hauptgebäudes sind ausgebaut.

#### Maß der baulichen Nutzung

Der zuständige Gutachterausschuss hat zum Bodenrichtwert als Maß der baulichen Nutzung eine wGFZ von 0,6 angegeben.

#### Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann in derartigen Fällen neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### Bodenrichtwert

Gemäß § 13 ImmoWertV 2021 ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben des § 14 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der zuständige Gutachterausschuss Überlinger See veröffentlicht für die bewertungsrelevante Richtwertzone folgende Informationen zum Bodenrichtwert:

Quelle	Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg – BORIS-BW
Stichtag	01. Januar 2025
Bodenrichtwertname	Sipplingen, Ortskern
Bodenrichtwertnummer	97104000
Bodenrichtwert	<b>545,00 €/m<sup>2</sup> (gemischte Baufläche)</b>
Entwicklungszustand	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	MD - Dorfgebiet
Maß der Nutzung	Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ): 0,6

### Objektspezifischer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen. Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV zu beachten (siehe hierzu Abschnitt 1.1)

#### (1) Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 23 hat eine Größe von **137,00 m<sup>2</sup>**. Der ideelle Anteil gem. Miteigentumsanteilen für das Flst. Nr. 22 (Verkehrsfläche) beträgt rd. **10,75 m<sup>2</sup>**. In die Bodenwertermittlung fließt die Grundstücksgröße regelmäßig nicht als absolute Größe, sondern als Verhältnisskennzahl in Form der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ) ein. Der Gutachterausschuss hat zum Bodenrichtwert keine spezifische Grundstücksgröße angegeben.

#### Teilflächenbildung

Aufgrund der unterschiedlichen Qualitäten erfolgt die Bodenwertableitung für die einzelnen Flächen (Flst. Nr. 22 und 23) gesondert. Die Abgrenzung der Flächen erfolgt auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vor Ort, ergänzt durch Auswertungen aus dem Liegenschaftskataster sowie ggf. aus aktuellen Luftbildaufnahmen. Für jede Fläche wird unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Nutzung ein separater Bodenrichtwert angesetzt.

#### (2) Maße der baulichen Nutzung:

Grundsätzlich bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung nach den genannten bauplanungsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung sonstiger die Nutzbarkeit betreffender Vorschriften. Dies gilt gleichermaßen für die Qualifizierung des zu bewertenden Grundstücks wie auch für die Qualifizierung der zum Preisvergleich herangezogenen Grundstücke einschließlich der Bodenrichtwerte. I. d. R. kommt von den vorstehend genannten Möglichkeiten zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der (wertrelevanten) Geschossflächenzahl die höchste Bedeutung zu.

Der Gutachterausschuss gibt zum Bodenrichtwert als Maß der baulichen Nutzung eine wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) von 0,60 an. Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht keine Umrechnungsfaktoren (wGFZ: wGFZ). Der örtliche Immobilienmarkt berücksichtigt in der Regel Abweichungen bei der wGFZ nicht.

#### (3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück (Flst. Nr. 23) hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, der keiner geometrischen Standardform entspricht. Unter Berücksichtigung der Größe lässt sich das Grundstück jedoch baulich effizient nutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

**(4) Topografie:**

Die zu bewertenden Grundstücke haben, ebenso wie die Mehrzahl der anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone, leichte Hanglage. Die Hanglage ist somit implizit im Bodenrichtwert erfasst. Es bedarf somit keiner Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund einer vom Richtwertgrundstück abweichenden Topografie.

**(5) Lage:**

Die Lagemerkmale der zu bewertenden Grundstücke weichen nicht von den Lagemerkmale in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks ist somit nicht notwendig.

**(6) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:**

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01. Januar 2025. Der Gutachterausschuss hat noch keine aktuelleren Bodenrichtwerte beschlossen. Eine konjunkturelle (zeitliche) Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

**(7) Erläuterungen zur Bodenwertableitung:**

- zu GTF a. Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird für die Teilflächen – **gemischte Baufläche** – der relative, objektspezifische Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit 545,00 €/m<sup>2</sup>.

Für die Flächen der Bewertungsgrundstücke, die unterschiedliche Nutzungs- bzw. Qualitätsmerkmale aufweisen, wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine differenzierten Bodenrichtwerte veröffentlicht. Eine abweichende Bewertung der verschiedenen Flächenqualitäten auf dem Grundstück war daher nicht unmittelbar auf Basis offizieller Richtwerte möglich.

- zu GTF b. Für die Teilflächen – Wege- und Verkehrsflächen – benennt der örtliche Gutachterausschuss keinen eigenen Bodenrichtwert. Für die „private Verkehrsflächen“ kann der Bodenrichtwertansatz von 545,00 €/m<sup>2</sup> in der Zone, der für gemischte Bauflächen (baureifes Land) gilt, nicht übernommen werden. Diese Fläche dient ausschließlich privaten, nicht baulichen Nutzungen und weist daher nicht die bauliche Verwertbarkeit auf, wie sie für gemischte Bauflächen typisch ist. Nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss wurde bestätigt, dass solche Flächen in der Regel mit deutlich geringeren Bodenwerten anzusetzen sind. In vergleichbaren Fällen wird oftmals ein Ansatz von 25,0 % des Bodenrichtwertes der angrenzenden oder ausgewiesenen Bodenrichtwertzonen vorgenommen. Sachverständig werden für diese Teilfläche 25% aus 545,0 € = 136,25 € angesetzt.

**Ableitung marktkonformer Bodenwert:**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale der zu bewertenden Grundstücke werden die relativen, objektspezifischen Bodenwerte aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche(n)		Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
a.	Flst. Nr. 23 - Bauland	137,00	545,00	Keine vorhanden		74.665
b.	Flst. Nr. 22 - Verkehrsfläche	10,75	136,25	Keine vorhanden		1.464

**Bodenwert (gesamt)**

**76.129 €**

## 5.4 Sachwert

### Bewertungsbasis

Nachfolgend wird der Sachwert gemäß § 35 ff ImmoWertV 2021 und der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV 2021 berechnet. Der Grundsatz der Modellkonformität sieht vor, dass der Sachwert des Bewertungsobjekt nach dem Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses ermittelt wird. Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Gebäude aufgrund seiner Bauweise und seines Ausstattungsstandards einzustufen.

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1,00 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudetyps. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards werden die nachfolgenden Einstufungen vorgenommen.

Für den zu bewertenden Gebäudetyp sind in den NHK 2010 keine Korrekturfaktoren angegeben.

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wie folgt berücksichtigt:

Umrechnungsfaktor = JD-BPI 2021 (Basis 2021) / JD-BPI 2010 (Basis 2021);  $100 / 70,80 = 1,412$

<b>Umbasierung vom Basisjahr: 2021 = 100 auf 2010 = 100</b>	<b>Quartal</b>	<b>Indexstand</b>
Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100	Q2 2025	133,60
Umrechnungsfaktor von 2021 auf 2010		1,412
Baupreisindex Wohngebäude 2010 = 100	Q2 2025	188,60
<b>Baupreisfaktor Wohngebäude 2010 = 100</b>	<b>Q2 2025</b>	<b>1,8860</b>

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

Gebäudetyp:	2.11 Doppel- und Reihenhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	20 %
Ausstattungsstufe:	2,91

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	166,75
Dach			1,0			15	108,75
Fenster und Außentüren			1,0			11	79,75
Innenwände und -türen			1,0			11	79,75
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	79,75
Fußböden			1,0			5	36,25
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	65,25
Heizung		1,0				9	56,61
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	43,50
<b>Kostenkennwert für Stufe (€/m<sup>2</sup> BGF)</b>	<b>565</b>	<b>629</b>	<b>725</b>	<b>871</b>	<b>1.090</b>	<b>Σ 100</b>	<b>Σ 716</b>

<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:	716 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	716 €/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	1.350 €/m <sup>2</sup> BGF

\*Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

### Alterswertminderung und Außenanlagen

Gemäß § 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021) entspricht dabei dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

Die Außenanlagen werden pauschal mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Der Sachverständige setzt für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Topografie und der Modellvorgabe im Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses einen Ansatz in Höhe von 3,0 % der Gebäudeherstellungskosten an.

### Marktanpassung

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der zuständige Gutachterausschuss Überlinger See hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 335.000 € zuletzt zum 01. Januar 2023 Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,70 – 2,10, im Mittel von 1,87 veröffentlicht. Diese Feststellungen beruhen auf den verkaufstarken Vorgängen der Jahre 2021 und 2022 und umfassen das Gesamtgebiet u.a. mit Seeanliegergemeinden, Seesichtlagen u.a. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss sind u.a. bei älteren Gebäuden die Sachwertfaktoren, um rd. 10 bis 25 % zu mindern.

Wie auch aktuelle Marktauswertungen zeigen, sind die Transaktionen in diesem Marktsegment den Jahren 2023/2024 und auch in der ersten Jahreshälfte 2025 leicht zurückgegangen, es ist zum Stichtag dieser Wertermittlung die Tendenz zu sinkenden Bodenwerten und Marktanpassungsfaktoren erkennbar.

Im Hinblick auf die derzeitige Marktlage und unter Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften:

- der Lage des Objekts mit guter Verkehrsanbindung sowie normaler Nahversorgung und sozialer Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.),
- der normalen Drittverwendungsfähigkeit,
- der Objekteigenschaften (Wohnhaus, EFH mit ELW in durchschnittlichem Unterhaltungszustand, teilweise modernisiert, u.a.)
- des normalen Bau- und Ausstattungsstandards,
- der möglichen Nachfrage (Liebhaberobjekt) nach vergleichbaren Objekten sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung im regionalen Wohnungsmarkt,
- des Grundstückszuschnitts und Grundstücksgröße,
- der Größe und Art des Bewertungsobjekts
- der Denkmalschutzeigenschaft sowie die im Zusammenhang damit stehende Verpflichtungen und Auflagen
- der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (Geh- und Fahrrecht) sowie
- des vorhandenen Grundrisslayouts,

ist ein Sachwertfaktor (Marktanpassung) zum Stichtag dieser Wertermittlung in Höhe von 1,25 (= 25 % Zuschlag) als sach- und marktgerecht in Ansatz gebracht.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)****Besondere Bauteile/ Instandhaltungsrückstand**

Am nordwestlichen Grundstücksbereich ist an das Hauptgebäude ein Balkon angebaut, der zugleich als Überdachung für eine Pkw-Stellfläche dient. Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich dieser Balkon in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

Es war deutlich erkennbar, dass die Belagsoberfläche starke Verfärbungen, Ablagerungen und Feuchtigkeitsspuren aufweist, was auf eine unzureichende Abdichtung und mangelnde Pflege hinweist. Ebenso ist das hölzerne Geländer erkennbar verwittert, teils mit Moos- und Algenbewuchs überzogen und zeigt damit deutliche Spuren einer langfristigen Vernachlässigung. Diese optischen und baulichen Mängel beeinträchtigen nicht nur den Gesamteindruck, sondern lassen auch auf einen substanziellen Instandsetzungsbedarf schließen.

Der Werteinfluss des Zeitwerts des Balkonanbaus (5.000 €) abzgl. des Instandhaltungsrückstandes (4.000 €) wird grob überschlägig mit 1.000 € veranschlagt.

Weiterhin sind, wie in der Baubeschreibung ausgeführt, für alle Wohnräume zwar die Installationen für eine Strom-Einzelofenheizung vorhanden und betriebsbereit, jedoch noch keine Heizkörper (Nachtstromspeicheröfen) vorhanden. Die Bewohner haben das Gebäude bisher über die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten mit mehreren Holz Einzelöfen beheizt. Für die Beschaffung und den Anschluss von Heizkörpern sind daher in dieser Wertermittlung pauschal 20.000 € als Wertminderungsbetrag angesetzt.

Im Rahmen einer marktorientierten Wertermittlung werden diese Umstände als Wertminderungen berücksichtigt. Dabei erfolgt keine direkte Ansetzung der technisch ermittelten Schadensbeseitigungs- bzw. Beschaffungskosten. Stattdessen orientiert sich die Bewertung an dem Betrag, den ein potenzieller Kaufinteressent bei der Bemessung seines Kaufpreisangebotes voraussichtlich in Abzug bringen würde. Ein Käufer kalkuliert hierbei in der Regel mit einem pauschalen Minderwert, der nicht zwangsläufig den tatsächlichen Sanierungs- und Beschaffungsaufwand widerspiegelt, sondern eher die marktübliche Kaufpreisreduzierung für einen sanierungsbedürftigen- oder ein fehlendes Gebäudeteil.

Die tatsächlich entstehenden Kosten zur Instandsetzung oder Modernisierung können somit von diesem marktbedingten Abzugsbetrag abweichen – sowohl nach oben als auch nach unten. Für die Verkehrswertermittlung maßgeblich ist jedoch allein die Einschätzung des Marktes, also wie sich der sichtbare Instandhaltungsrückstand wertmindernd auf die Kaufpreisvorstellungen auswirkt.

**Sachwertermittlung**

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert- minderung			Alterswert- Herst.-kosten €	
			Jahre		Anzahl	€	%BNK	Ansatz	%		
1	Gebäude Wohnhaus (EFH mit ELW)	a.	1985	80	40	319,00 m² BGF	1.350	17,00	Linear	50,00	251.930

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860

	Σ 251.930
<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>251.930</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00 % 7.557
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>259.487</b>
+ Bodenwert	76.129
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>335.616</b>
± Marktanpassung	25,00 % 83.904
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>419.520</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	
+ Sonstige Wertzuschläge	
Zeitwert Balkon 5000 €, abzüglich geschätzt 4000 € Instandsetzungskosten	1.000
- Sonstige Wertabschläge	
Beschaffung fehlender Einzelöfen (Festbrennstoff oder Nachtstromspeicher)	20.000
<b>Sachwert, rechnerisch</b>	<b>400.520</b>
<b>Sachwert, gerundet</b>	<b>400.000</b>

### Marktverhältnisse

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Sipplingen ist gleichbleibend hoch. Dies gilt sowohl für eigengenutzte Immobilien, die aufgrund der Lagequalität am Bodensee stark nachgefragt werden, als auch für Mietobjekte, die angesichts des begrenzten Wohnungsangebots in der Region eine stabile Auslastung erfahren. Ein Überangebot besteht nicht; vielmehr ist der Markt durch Knappheit geprägt. Das Mietniveau liegt im Mittel bei etwa 12,40 €/m<sup>2</sup>, was im Verhältnis zu den Kaufpreisen von durchschnittlich rund 5.600 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen und 6.100 €/m<sup>2</sup> für Häuser eine Bruttoanfangsrendite von ca. 2,6 bis 3,0 % erwarten lässt. Diese Werte verdeutlichen, dass es sich um einen eigennutzungsdominierten Markt handelt, in dem Renditeüberlegungen nachrangig sind.

Das allgemeine Zinsumfeld wirkt weiterhin dämpfend auf die Zahlungsbereitschaft von Käufern. Während die Finanzierungskosten im Jahr 2023 auf historisch hohe Niveaus angestiegen sind, haben sie sich 2025 leicht entspannt und bewegen sich für Hypothekendarlehen mit längeren Zinsbindungen in einer Spanne von rund 3,5 bis 5,0 %. Auch wenn die Europäische Zentralbank zwischenzeitlich Zinssenkungen vorgenommen hat, reagieren die langfristigen Bauzinsen träge, sodass Anschlussfinanzierungen und Erstkäufe weiterhin mit erhöhter finanzieller Belastung verbunden sind.

Auf regionaler Ebene zeigt sich ein ähnliches Bild: Nach einer deutlichen Preiskorrektur im Jahr 2022/23 hat sich der Markt am Bodensee seit 2024 stabilisiert. In besonders gefragten Lagen direkt am Seeufer oder in historisch geprägten Ortskernen ist das Angebot knapp, sodass Preisrückgänge hier weitgehend ausbleiben und teilweise wieder leicht steigende Tendenzen zu beobachten sind. Vergleichsorte verdeutlichen diese Strukturen: Während in Sipplingen Kaufpreise im oberen Bereich von über 5.500 €/m<sup>2</sup> angesiedelt sind, liegen sie in Radolfzell beispielsweise niedriger, um etwa 4.500 €/m<sup>2</sup>. Diese Differenz spiegelt die besondere Lagequalität und die Attraktivität der Seegemeinden wider.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Immobilie Klosterstraße 1 von einer guten Mikrolage mit hoher Nachfrage nach Eigennutzung profitiert. Denkmalschutzaufgaben stellen zwar zusätzliche Anforderungen, tragen jedoch auch zur Stabilität und zur Exklusivität des Standortes bei. Der regionale Wohnungsmarkt ist von einer strukturellen Knappheit geprägt, was die Werthaltigkeit langfristig sichert. Die Renditen sind aufgrund des hohen Kaufpreisniveaus eher gering, was die Eigennutzung gegenüber der Kapitalanlage in den Vordergrund rückt. Belastend wirkt das weiterhin erhöhte Zinsniveau, während die knappen Angebotsreserven und die hohe Lebensqualität am Bodensee stabilisierend auf die Preise wirken.

## 6 Verkehrswert (Marktwert)

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Entsprechend den Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die für die Eigennutzung konzipiert sind und überwiegend für die Eigennutzung am Markt nachgefragt werden, am Sachwert. Somit wird bei der zu bewertenden Liegenschaft der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt

**Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 23 sowie der Verkehrsfläche aus Flst.-Nr. 22, Klosterstraße 1 in 78354 Sipplingen.**

zum Wertermittlungsstichtag 29. August 2025 ein Marktwert begutachtet in Höhe von

**400.000,00 €**  
**(vierhunderttausend Euro)**

## Schlussbemerkungen

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte zwischen dem Sachverständigen und dem Auftraggeber begründet. Nur diese Vertragspartner können aus diesem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen, Dritten ist grundsätzlich die Verwendung dieses Gutachtens untersagt.

Überlingen, 09. September 2025

  
Wolfgang Mock  
Dipl. Sachverständiger (DIA)  
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilien-  
bewertungen DIAZert (F)



## 7 Anlagen

A1 Fotos des Bewertungsobjekts

A2 Regionalkarte

A3 Ortskarte

A4 Lageplan (unmaßstäblich)

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

**A1 Fotos des Bewertungsobjektes**

Straßenseitige Gebäudeansicht



Norwestliche Gebäudeansicht



Straßenseite Gebäudeansicht



Dachgeschossausbau im Hauptgebäude



Dachspitz im Hauptgebäude



Treppenaufgang Dachspitz



Zimmer im Dachgeschoss (Hauptbau)



Exemplarisch Kachelofen



Treppenhaus, EG/OG



Obergeschoss Hauptwohnung im Kopfbau



Höhenunterschied zwischen Haupt- und Kopfbau



Bad im Obergeschoss der Hauptwohnung



WC im Obergeschoss der Hauptwohnung



Balkonzugang und -ansicht



Exemplarisch Wohnräume und Flur,  
Wohnung im 1. Obergeschoss



Exemplarisch Gebäudetechnik



Exemplarisch Wohnraum, Einliegerwohnung

Bad, Einliegerwohnung



Exemplarisch Flur, Einliegerwohnung



Zugang Gewölbekeller



Gewölbekeller, Innenansicht



**A2 Regionalkarte**

**A3 Ortskarte**

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

**A4 Lageplan (unmaßstäblich)**

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