

Kein Original  
Gutachten!

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

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

**Gutachten**  
**23 03 12 BC**

# **Verkehrswert**

**des bebauten Grundstücks**  
**Brühlweg 13 88450 Berkheim**

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage**



**Auftraggeber**

Amtsgericht Biberach  
Alter Postplatz 4  
88400 Biberach  
**2 K 13/20**

**Eigentümer**

Rechtsanwalt  
als Insolvenzverwalter über das  
Vermögen des

-je Anteil ½-

**Wertermittlungstichtag**

19.05.2023

**Verkehrswert**

**Euro 750.000,00**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3 - 4</b>
<b>II</b>	<b>Voraussetzung der Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>5 - 6</b>
<b>III</b>	<b>Beschreibung der Grundstücke</b>	<b>Seite</b>	<b>7 - 12</b>
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 8
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 12
<b>IV</b>	<b>Beschreibung der Gebäude</b>	<b>Seite</b>	<b>13 - 16</b>
	1. Wohnhaus	Seite	13 - 16
	2. Doppelgarage	Seite	16
<b>V</b>	<b>Beschreibung der Einheiten</b>	<b>Seite</b>	<b>17 - 21</b>
	1. Hauptwohnung im EG	Seite	17 - 19
	2. Einliegerwohnung EG	Seite	20 - 21
<b>VI</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>22 - 32</b>
	1. Bodenwert	Seite	22
	2. Sachwert	Seite	23 - 27
	3. Alternativer Sachwert	Seite	28 - 31
	4. Verkehrswert	Seite	32
<b>VII</b>	<b>Objektfotos</b>	<b>Seite</b>	<b>33 - 45</b>
<b>VIII</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>Seite</b>	<b>46 - 55</b>
<b>IX</b>	<b>Handschriftliche Berechnungsunterlagen</b>	<b>Seite</b>	<b>56 - 63</b>

## I ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Biberach Alter Postplatz 4 88400 Biberach <b>2 K 13/20</b>
<b>Objekt</b>	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Brühlweg 13 88450 Berkheim
<b>Eigentümer</b>	Rechtsanwalt als Insolvenzverwalter über das Vermögen des c/o  -je Anteil 1/2-
<b>Quellenverzeichnis</b>	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.  Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
<b>Vorliegende Unterlagen</b>	Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag 06.04.2022, fertiggestellt am 19.04.2022 über dasselbe Objekt vom Sachverständigen

**Zweck des Gutachtens** Ermittlung des Verkehrswertes  
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

**Objektbesichtigung** Am 19.05.2023 im Beisein von Herrn von der  
Rechtsanwaltskanzlei (Insolvenzverwalter).  
Die Miteigentümerin und Bewohnerin sowie  
Herr waren zum vereinbarten und be-  
kannt gegebenen Termin nicht anwesend.  
Insofern konnte das Objekt nur von außen besichtigt sowie  
einige EG-Räume durch die Fenster betrachtet werden.  
Auch auf ein 2. Terminanschreiben vom 24.05.2023 kam  
von Seiten der Miteigentümerin bis zur  
Fristsetzung keine Reaktion.  
Bzgl. des inneren Zustands der Wohnung (Ausbauzustand  
und -standard etc.) wird sich deshalb an das Gutachten von  
angelehnt, dessen Ausstattungsbeschrei-  
bung der Räume sowie Innenfotos dem Unterzeichner  
vorliegen.

**Wertermittlungstichtag** 19.05.2023

## **II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.  
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.  
Die beigelegten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
  
10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
  
11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
  
12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.  
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.  
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.
  
13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.  
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

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

### III BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

#### 1. Rechtliche Gegebenheiten

<b>Amtsgericht</b>	Ravensburg
<b>Gemeinde</b>	Berkheim
<b>Grundbuch von</b>	Berkheim
<b>Grundbuchheft-Nr.</b>	2.090
<b>Bestandsverzeichnis</b>	<b>BV lfd. Nr. 4</b> Karte SO 4668 Flst. 733/2 09 a 79 qm VN 2004/14 VN 2013/16 Gebäude- und Freifläche Brühlweg 13  <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Zur lfd. Nr. 4 BV Nr. 2, 3, der BV Nr. 1 als Bestandteil zugeschrieben und als BV-Nr. 4 eingetragen am 26.09.2005.
<b>Grundstücksgröße</b>	09 a 79 qm
<b>Grundstücksqualität</b>	Bauland
<b>Eintragung in Abt. II</b>	<b>Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 4</b> Das <b>Insolvenzverfahren</b> ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ravensburg vom 07.12.2018 (20 IN 354/18). Eingetragen (010/722/2018) am 19.12.2018.  <b>Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 4</b> Die <b>Zwangsversteigerung</b> ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 08.04.2020 (2 K 13/20). Eingetragen (036/212/2020) am 23.04.2020.

**Eintragung im  
Baulastenverzeichnis**

Keine Baulasten bekannt.

**Eintragung im  
Altlastenkataster**

Keine Eintragungen bekannt.

Anmerkungen :

*Zu Baulasten und evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.*

*Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.*

*Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.*

## 2. Lage und Beschaffenheit

### 2.1 Lage

#### **Ortsbeschreibung**

Die ländliche Gemeinde Berkheim liegt an der Oberschwäbischen Barockstraße im Osten des Landkreise Biberach. Die Gemeinde mit ca. 2.700 Einwohnern besteht aus dem Hauptort Berkheim und den Ortsteilen Bonlanden, Illerbach und Eichenberg.

#### **Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich mitten in Berkheim in einem verkehrsberuhigten (Zone 30) Wohngebiet.

### 2.2 Verkehrsanbindung

#### **Nahverkehr**

Berkheim ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

#### **Fernverkehr**

Die **Bundesstraße B 312** nach Biberach führt nördlich an Berkheim vorbei.

**Autobahn A 7** (Flensburg-Füssen) liegt ca. 3 km östlich mit Anschlussstelle Berkheim.

**IC-Bahnanschluss** Richtung Stgt/Ulm/München in Ulm (ca. 50 km) und Richtung Kempten/Neu-Ulm in Memmingen (ca. 12 km).

**Flughafen** Memmingen (ca. 15 km), Friedrichshafen (ca. 75 km), Stuttgart (ca. 130 km), München (ca. 150 km).

#### **Beurteilung der Verkehrsanbindung**

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

### **2.3 Entfernungen und Infrastruktur**

#### **Nächste Stadt**

Ochsenhausen, ca. 10 km westlich.  
Memmingen, ca. 12 km südöstlich.  
Biberach, ca. 25 km.

#### **Ortskern**

Ca. 300 m zum Rathaus.

#### **Betreuung + Bildung**

1 Kindergarten  
1 Grundschule in Berkheim  
1 Förderschule  
Weiterführende Schulen in Kirchdorf Iller,  
Erolzheim, Ochsenhausen und Biberach

#### **Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten**

Turn- und Festhalle  
Katholische Pfarrkirche St. Willebold und  
St. Konrad  
Kirche St. Josef in Illerbach  
Heilig-Kreuz-Kapelle in Bonlanden  
Klosterkirche in Bonlanden mit Krippenmuseum  
Sankt-Martinskapelle in Eichenberg  
Oberschwäbischer Pilgerweg

#### **Freizeiteinrichtungen**

Zahlreiche Vereine  
Spiel- und Sportplätze  
Rad- und Wanderwege

#### **Einkaufsmöglichkeiten**

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksbebauung**

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage bebaut.

### **Umgebende Bebauung**

Überwiegend 1 - 2-geschossige 1- und 2-Familienhäuser (Allgemeines Wohngebiet).

### **Grundstückszuschnitt**

Siehe beigefügter Lageplan.

### **Topographie**

Das Grundstück ist nach Augenschein eben. Lediglich im westlichen Gartenbereich fällt das Grundstück leicht nach Westen ab.

### **Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Lehenäcker“  
rechtsverbindlich seit 14.09.1995  
Änderung vom 14.12.2004

Allgemeines Wohngebiet  
1-geschossig bebaubar  
GFZ 0,4 GRZ 0,3  
Offene Bauweise  
Satteldach 25-35°

Für Abweichungen liegt eine Befreiung vom Bebauungsplan vor, welche in diesem Fall u.a. 2 Vollgeschosse sowie ein Walmdach mit 18 ° Dachneigung möglich gemacht haben.

### **Störende Einflüsse**

Während der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen festgestellt. Ruhige Wohnlage.

## **2.5 Erschließung**

### **Straßenbau**

Das Grundstück ist im Osten an die öffentliche Straße (Brühlweg) angeschlossen.

Südlich des Grundstücks verläuft die geschotterte Straße „Hinter den Gärten“.

### **Straßenart**

Brühlweg als verkehrsberuhigte Wohnerschließungsstraße.

### **Versorgungsleitungen**

Strom/Wasser/Telefon vermutet, Kabel und Gas nicht bekannt.

### **Entsorgungsleitungen**

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz vermutet.

### **Erschließungskosten**

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Außerdem werden in der Regel keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

## IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

### 1. Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

#### **Bauform**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Walmdach und 1-geschossigem Anbau im Erdgeschoss mit Einliegerwohnung mit separatem Außenzugang im Osten, wobei die Einliegerwohnung noch in den 2-geschossigen Teil des Hauses hineinragt.

Das vorhandene Walmdach ist nach Plan und Innenfotos zum OG hin (in der Einliegerwohnung zum EG hin) offen, es gibt also keine Zwischendecke über dem Obergeschoss (und Erdgeschoss) und insofern auch keinen Dachboden über der Hauptwohnung oder der Einliegerwohnung.

Das gesamte Gebäude samt Doppelgarage wurde im toskanischen Villenstil erbaut.

#### **Art der Baulichkeit**

Massivbauweise.

#### **Bruttogrundfläche**

2-geschossiges Hauptgebäude	ca. 359 qm
1-geschossiger Anbau	ca. 71 qm
	-----
Gesamte Bruttogrundfläche Wohnhaus	ca. 430 qm

#### **Wohn- und Nutzflächen**

Nach überprüfter Wohnflächenberechnung des Baugesuchs liegen folgende Wohn- und Nutzflächen vor (siehe auch beiliegende Pläne und korrigierte Berechnungen):

Die Flächenangaben sind jeweils mit 3 % Putzabzug (wurden in den Berechnungen des Baugesuchs nicht in Abzug gebracht).

Nicht berücksichtigt sind die überdachten und freien Terrassen im Erdgeschoss.

Der Balkon im OG wurde zusätzlich mit ½ angerechnet.

Weiterhin wurde der nach Plan überdachte Eingangsbereich der Einliegerwohnung als Wohnfläche sowie der darunter liegende Bereich im UG hinzugerechnet, da dieser Bereich im tatsächlichen Zustand (wohl auch im UG) umbaut ist.

Hauptwohnung EG + OG

Wohnfläche EG ca. 71 qm  
(ohne überdachte Terrassenanteile)

Wohnfläche OG (Balkon ½) ca. 83 qm

-----  
Gesamte Wohnfläche Hauptwohnung ca. 154 qm  
(ohne Terrassen, ohne ausgebaute Räume im UG)

Einliegerwohnung

Wohnfläche ca. 47 qm  
(ohne Terrassenanteil)

Untergeschoss

Nutzfläche gesamtes UG ca. 119 qm  
(Keller und ausgebaute Räume)

-----  
Gesamte Wohn/Nutzfläche ca. 320 qm  
(ohne Terrassen EG)

**Baujahr**

Ca. 2004, Fertigstellung 2005 angenommen  
(Bauantrag von Dezember 2004).

**Gesamtnutzungsdauer**

80 Jahre

**Restnutzungsdauer 2023**

62 Jahre

**Nutzung**

Hauptwohnung vermutlich eigengenutzt von der Miteigen-  
tümerin Frau und Herrn  
EG-Einliegerwohnung nicht bekannt.

**Bauzustand**

Dem Baujahr gemäßer guter Zustand.

**Sichtbare Bauschäden  
und Sonstiges**

Feuchteschäden an der Balkonuntersicht, sonst außen  
keine Schäden ersichtlich.  
Innen wird ein schadensfreier Zustand angenommen.

<b>Baubeschreibung</b>	<b>Außenwände</b>	Massivbauweise, vermutlich Hochlochziegel-Mauerwerk 36,5 cm.
	<b>Innenwände</b>	Massivbauweise. Ziegel-Mauerwerk 24 cm /11,5 cm.
	<b>Dachkonstruktion</b>	Zu den Wohnräumen hin offenes Walmdach 18° als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion. Im Osten 1 Geschoss tiefer versetzt.
	<b>Dachdeckung</b>	Rotbraune Dachziegeldeckung.
	<b>Geschosdecken</b>	Massive Stahlbetondecken. Im obersten Geschoss keine Decke, sondern Untersicht Walmdach.
	<b>Geschosstreppen</b>	UG - EG massive ¼ gewendelte Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag. EG - OG massive ¼ gewendelte Stahlbetontreppe mit massiven Holzauflagen als Trittstufen und schmiedeeisernem Geländer mit rundem Holzhandlauf.
	<b>Fassade</b>	Verputzt und ockergelb gestrichen, baujahrgemäßer Wärmeschutz angenommen.
	<b>Fenster</b>	Isolierverglastes Holzsprossenfenster mit PVC-Rollläden.
	<b>Besondere Bauteile</b>	Balkon mit Stützen und schmiedeeisernem Geländer über dem Hauseingang im Norden. Terrassenüberdachung im Süden aus weiß gestrichener Holzkonstruktion mit Stützen und ziegelgedecktem Walmdach. Terrassenüberdachung im Westen aus filigraner Stahlkonstruktion mit gebogener lichtdurchlässiger Plattendeckung. Kaminofen im Wohnzimmer.

**Außenanlage**

Hof und Garagenzufahrt mit Kiesbelag sowie Kieswege im Garten. Terrassen im Süden und Westen mit eingefasstem Plattenbelag in heller Sandsteinoptik. Rest geschmackvoll begrünt mit Hecken entlang des Grenzverlaufs.

**Technische Installationen**

**Heizung**

Zentralheizung mit Wärmepumpe (Grundwasser) und Fußbodenheizung.

Zusätzlicher Kaminofen im Wohnzimmer.

**Elektroinstallation**

Baujahresgemäße Installation unter Putz, ausreichende Brennstellen angenommen.

**Sanitärinstallation**

Siehe Planunterlagen und Beschreibung der Wohnungen.

**2. Doppelgarage**

**Allgemein**

Massive Bauweise mit Walmdach in Holzkonstruktion und rotbrauner Dachziegeldeckung.

Massive Wände, verputzt und ockergelb gestrichen. 2 elektrisch betreibbare Sektionaltore, Mauerwerk außen oberhalb der Tore mit Rundbögen.

Bruttogrundfläche ca. 55 qm

Nutzfläche ca. 48 qm

Baujahr 2004/2005 wie Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wie Wohnhaus, da Massivbauweise

Restnutzungsdauer 62 Jahre wie Wohnhaus

## V BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

### 1. Hauptwohnung

#### **Lage der Wohnung**

Die Wohnung befindet sich im hälftigen westlichen Erdgeschoss und gesamten Obergeschoss des Wohnhauses mit Keller/Hobby/Nebenräumen im UG.

Da sich der Abstellraum der EG-Einliegerwohnung im UG befindet und der Zugang zum UG über die Hauptwohnung führt (es ist eine Verbindungstür im EG zwischen Hauptwohnung und Einliegerwohnung vorhanden), ist die Hauptwohnung nicht abgeschlossen.

#### **Größe der Wohnung**

Die Wohnung hat nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen des Baugesuchs folgende Größe (bei 3 % Putzabzug, ohne (überdachte) Terrassen im EG):

Wohnfläche EG	ca. 71 qm
Wohnfläche OG	ca. 83 qm
	-----
Gesamte Wohnfläche EG, OG	ca. 154 qm
Ausgebaute Räume UG (Hobby, Büro)	ca. 45 qm
	-----
Gesamte Wohnfläche mit ausgebauten Räumen im UG	ca. 199 qm
Nutzfläche UG (ohne Abstellraum ELW)	ca. 63 qm
	-----
Gesamte Wohn/Nutzfläche Hauptwohnung	ca. 262 qm

#### **Anzahl der Räume** (nach Planunterlagen)

##### Erdgeschoss (Hauptwohnung)

- 1 Diele mit Treppenhaus
- 1 Gäste-WC mit wandhängendem WC und Handwaschbecken
- 1 gebäudebreites Wohn/Esszimmer im Westen mit Kaminofen
- 1 große Essküche im Süden
- 1 Speisekammer in die Küche eingezeichnet, aber nicht vorhanden
- 1 überdachte Terrasse nach Süden
- 1 überdachte Terrasse nach Westen

### Obergeschoss

- 1 langer Flur mit Treppenabgang und Luftraum zur Diele im EG
- 1 Bad mit Badewanne, ebenerdiger Dusche, WC und 2 Handwaschbecken
- 3 Kinderzimmer
- 1 Elternschlafzimmer mit Tür zur Galerie
- 1 Galerie im Norden mit Tür zum Balkon
- 1 Balkon nach Norden als Überdachung des Hauseingangs

### **Kellerräume**

### Untergeschoss

- 1 große Diele mit Treppenaufgang
- 1 Waschküche als Durchgangsraum
- 1 Abstellraum hinter der Waschküche, vermutlich mit Fläche der Unterkellerung unter dem Eingang der Einliegerwohnung
- 1 großes ausgebautes Büro, Heizung vermutet
- 1 Heizungs-/Technikraum
- 1 ausgebauter Hobbyraum mit Heizung vermutet

### **Grundrissgestaltung**

Großzügiger Einfamilienhausstandard des Baujahrs mit individueller Gestaltung im Treppenhausbereich.

### **Belichtung**

Belichtung aus allen Himmelsrichtungen vorhanden, im Erdgeschoss nur aus 3 Himmelsrichtungen (im Osten Einliegerwohnung).

### **Garage**

1 große Doppelgarage mit hinterem Geräteraumbereich.

Stellplatzmöglichkeiten auf dem Hof vor der Garage und dem Haus im Nordosten.

### **Vermietungssituation**

Vermutlich eigengenutzt.

## **Ausstattungsstandard**

**Böden**, UG Waschraum und Heizraum Betonboden, ausgebaut Räume und Abstellraum Laminat. EG Wohnzimmer Holzparkett, Rest Fliesen (in der Essküche großformatig). OG Bad Fliesen, Rest Holzparkett.

**Wände**, verputzt und gestrichen.

**Decken**, verputzt und gestrichen, im Wohnzimmer Einbauleuchten, im OG lasierte Holzdecke mit Sparren als Untersicht des Walmdachs.

**Türen**, weiß lackierte Zimmertüren mit Füllungsoptik in Futter und Bekleidung, teilweise Glaseinsätze.

## **Gesamteindruck**

Soweit erkennbar und nach vorhandenen Innenfotos ordentlicher und guter Zustand.

## **Vermietbarkeit**

Sehr gut.

Einschränkungen liegen vor durch die Lage des Abstellraumes der EG-Einliegerwohnung im UG, der die Abgeschlossenheit der EG-Wohnung aufhebt.

## **Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts**

Bisher war aufgrund der Niedrigzinsphase schon länger eine gute Lage auf dem Immobilienmarkt vorhanden, wodurch die Preise auf ein sehr hohes Niveau gestiegen sind.

Mittlerweile sind sowohl die Baukreditzinsen wie auch die Warmkosten (Nebenkosten) stark gestiegen, was zu hohen mtl. Belastungen für Hausbesitzer führt.

Aufgrund dessen ist ein großer Teil der potenziellen Käuferschicht weggefallen, welche die derzeit hohen Raten nicht mehr zahlen kann oder erst gar keinen Kredit bei den Banken mehr bekommt.

Gleichzeitig ist ein deutlich vermehrtes Angebot auf dem Immobilienmarkt zu verzeichnen, da u.a. viele Objekte nicht mehr „unter der Hand“ veräußert werden (können) und gleichzeitig noch viele Immobilienbesitzer, welche bisher in „Wartstellung“ waren, ihre Wohnungen nun auf dem Markt bringen um sich noch einen möglichst hohen Preis zu sichern, bevor auf dem Markt eine Kehrtwende stattfindet.

Beide Aspekte -hohes Angebot und niedrige Nachfrage- führen nach gängigen Marktgesetzen mit der Zeit in der Regel zu niedrigeren Preisen, worüber aber bisher nur wenig Marktdaten vorliegen, da diese erst in der Zukunft veröffentlicht werden.

Als positiv ist die gefällige Architektur im toskanischen Villenstil mit gepflegten Außenanlagen zu nennen.

## 2. Einliegerwohnung Erdgeschoss

### **Lage der Wohnung**

Die Wohnung befindet sich im hälftigen östlichen Erdgeschoss des Wohnhauses mit einem Abstellraum im UG.

Dieser Abstellraum ist aber nur über die Diele der Hauptwohnung im EG und UG erreichbar.

### **Größe der Wohnung**

Die Wohnung hat nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen des Baugesuchs folgende Größe (bei 3 % Putzabzug, ohne Terrasse im EG):

Wohnfläche Einliegerwohnung EG ca. 47 qm

Nutzfläche Abstellraum UG ca. 11 qm

-----  
Gesamte Wohn/Nutzfläche ELW ca. 58 qm

### **Anzahl der Räume**

(nach Durchblick durch Fenster, Grundriss ist nicht aktuell)

#### Erdgeschoss Einliegerwohnung

1 Eingangslür mit Garderobe (Plan überdachter Eingang außen)

1 Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken

1 Vorraum (mit Tür zur Hauptwohnung)

1 Schlafzimmer

1 Wohn/Esszimmer mit offener Küche (im Plan dargestellter Küchenbereich und Windfang nicht vorhanden, dort ist Wohnbereich)

1 Terrasse nach Süden

### **Kellerräume**

1 Abstellraum für Einliegerwohnung, nur über Hauptwohnung erreichbar.

### **Grundrissgestaltung**

Zweckmäßig, allerdings liegt der Abstellraum im UG ungünstig.

### **Belichtung**

Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Norden, Osten und Süden.

### **Vermietungssituation**

Nicht bekannt.

**Ausstattungsstandard**

**Böden**, Fliesen, im Wohnbereich diagonal verlegt.

**Wände**, verputzt und gestrichen.

**Decken**, im 2-geschossigen Teil verputzt und gestrichen, im 1-geschossigen Teil weiß lasierte Holzdecke mit Sparren als Untersicht des offenen Walmdachs.

**Türen**, weiße Zimmertüren mit Füllungsoptik in Futter und Bekleidung.

**Gesamteindruck**

Soweit erkennbar ordentlicher und guter Zustand.

**Vermietbarkeit**

Sehr gut.

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

## VI WERTERMITTLUNG

### 1. Bodenwertermittlung

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

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch für

BV 1 Flst. 733/2 Brühlweg 13 09 a 79 qm.

Nach Bekanntmachung der Bodenrichtwerte vom gemeinsamen Gutachterausschuss östlicher Landkreis Biberach liegt der Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke zum 01.01.2023 in Berkheim bei **€ 150,00/qm** für Wohnbauflächen.

In der Bodenrichtwertkarte BORIS Baden-Württemberg sind diese Werte noch nicht veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert zum 31.12.2020 betrug in diesem Bereich (Wohnbauflächen in Baugebieten) € 120,00/qm; wobei die Bodenrichtwerte 2020 in den neueren Baugebieten bereits bei € 130,00/qm und € 149,00/qm lagen.

Nunmehr (2023) wurden alle Bodenwerte für Wohnbauflächen in Berkheim einheitlich auf € 150,00/qm festgelegt.

Das zu bewertende Grundstück besitzt für Berkheim noch eine übliche Baulandgröße und ist baulich zwar 2-geschossig aber insgesamt üblich ausgenutzt, insofern ist der Bodenrichtwert als mittlerer Bodenwert anzusetzen.

Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte wird (vorerst) der aktuelle Bodenpreis von **€ 150,00/qm** für angemessen angesehen.

#### Bodenwert zum aktuellem Stichtag 2023

979 qm x € 150,00/qm = € 146.850,00

**Bodenwert Flst. 733/2 aktuell gerundet € 147.000,00**

#### Bodenwert zum 31.12.2020

979 qm x € 120,00/qm = € 117.480,00

**Bodenwert im Jahr 2020 + 2021 gerundet € 117.000,00**

## 2. Sachwertermittlung

### Baupreisindex

Zugrunde liegt der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude 176,4 (2010 = 100) 1. Quartal 2023 des statistischen Bundesamtes.

Der Baupreisindex 2021 für Wohngebäude betrug ca. 140,0.

### Bruttogrundfläche (BGF)

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

Bruttogrundfläche Wohnhaus 2-geschossiger Teil ca. 359 qm

Bruttogrundfläche Wohnhaus 1-geschossiger Teil ca. 71 qm

Bruttogrundfläche Doppelgarage ca. 55 qm

### Normalherstellungskosten (NHK), Gebäudetyp und Standard

Den vorhandenen Gebäudetyp des Wohnhauses mit offenem geneigtem Dach ohne Zwischendecke gibt es in den Normalherstellungstabellen nicht. Insofern wird hilfsweise der Gebäudetyp mit Flachdach (1.13 und 1.03) verwendet.

#### Wohnhaus, 2-geschossiges Hauptgebäude

Gebäudetyp 1.13 (unterkellert, 2-geschossig, geneigtes Dach)

#### Wohnhaus, 1-geschossiger Anbau

Gebäudetyp 1.03 (unterkellert, 1-geschossig, geneigtes Dach)

Standardstufe 3 ca. 38 %, Standardstufe 4 ca. 57 %, Standardstufe ca. 5 %

**Normalherstellungskosten 2010 2-geschossiges Haupthaus € 935,00/qm BGF**

**Normalherstellungskosten 2010 1-geschossiger Anbau € 960,00/qm BGF**

### Doppelgarage

Garage in Massivbauweise mit Walmdach, Doppelgarage

Standardstufe 4 - 5

**Normalherstellungskosten Doppelgarage € 600,00/qm BGF**

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Hauptgebäude in €/qm BGF	€	935,00	
Normalherstellungskosten 2023 = $\frac{935,00 \text{ €} \times 176,4}{100}$	= €	1.649,34	
Normalherstellungskosten Hauptgebäude gerundet	€	1.650,00	
Normalherstellungskosten Hauptgebäude 359 qm x € 1.650,00	= €	592.350,00	
Normalherstellungskosten 2010 Anbau in €/qm BGF	€	960,00	
Normalherstellungskosten 2023 = $\frac{960,00 \text{ €} \times 176,4}{100}$	= €	1.693,44	
Normalherstellungskosten 1-geschossiger Anbau gerundet	€	1.693,50	
Normalherstellungskosten Anbau 71 qm x € 1.693,50	= €	120.238,50	
Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage in €/qm BGF	€	600,00	
Normalherstellungskosten 2023 = $\frac{600,00 \text{ €} \times 176,4}{100}$	= €	1.058,40	
Normalherstellungskosten Doppelgarage gerundet	€	1.058,50	
Normalherstellungskosten Doppelgarage 55 qm x € 1.058,50	= €	58.217,50	
Summe Normalherstellungskosten Wohnhaus und Garage	€	770.806,00	
+ Zuschlag für besondere Bauteile			
- Balkon über Eingang	€	8.000,00	
- Terrassendach als Walmdach	€	8.000,00	
- Terrassendach Stahlkonstruktion	€	6.000,00	
- Kaminofen	€	8.000,00	
	+ = €	30.000,00	
	€	800.806,00	
+ Außenanlagen psch. ca. 5 %	+ = €	40.000,00	
Neuwert	€	840.806,00	
./. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2005 (Fertigstellung) und einer Restnutzungsdauer von 62 Jahren = 22,5 %			
	- = €	189.181,35	
Bauzeitwert 2023	€	651.624,65	

Übertrag Bauzeitwert 2023	€	651.624,65
Bauzeitwert 2023 gerundet	€	652.000,00
+ Bodenwert 2023 Flst. 733/2	+ = €	147.000,00
Vorläufiger Sachwert	€	799.000,00

Berücksichtigung der Marktlage in Anlehnung an

Grundstücksmarktbericht Verwaltungsraum Biberach  
Gemeinden um Biberach herum  
Marktbericht 2020 mit Daten aus 2019 - 2020

Grundstücksmarktbericht Biberach  
Teilorte von Biberach  
Marktbericht 2021 mit Daten aus 2020 – 2021

Grundstücksmarktbericht Bad Schussenried 2020  
Daten aus 2020

Sachwertfaktor (SWF) für 1-2-Familienhausgrundstücke

Vorläufiger Sachwert € 799.000,00 = gemittelter SWF von 0,965  
(Begründung des Sachwertfaktors s. 2.1)

Gemittelter Sachwertfaktor von ca. 0,965 =  
Abschlag zur Marktanpassung - ca. 3,5 %

Zuschläge für Preissteigerungen bis 2022  
(keine, sind im Ansatz des höheren Bodenwerts  
und des sehr hohen Baupreisindex ausreichend  
berücksichtigt, s. auch Alternativsachwert) + ca. 0,0 %

Abschlag für aktuelle konjunkturelle Situation  
2023 (nachlassende Preise aufgrund gesunkener  
Nachfrage bei gleichzeitig vermehrtem Angebot an  
Immobilien aufgrund signifikanter gestiegener Kredit-  
Zinsen und Nebenkosten) psch. geschätzt - ca. 5,0 %

Objektspezifische Merkmale  
Zuschlag für gefällige Architektur mit gepflegten  
Außenanlagen + ca. 2,5 %

Objektspezifischer Marktabschlag - ca. 6,0 % - = € 48.000,00

Marktangepasster vorläufiger Sachwert € 751.000,00

Berücksichtigung der besonderen bautechnischen Merkmale

. /. Wertabschlag für Sanierungsanstau (Balkonuntersicht) psch. - = € 1.000,00

**Sachwert € 750.000,00**

## 2.1 Ermittlung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor)

Der für den östlichen Landkreis Biberach zuständige Gutachterausschuss Laupheim stellt keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung.

Die nächstliegenden Grundstücksmarktberichte im Kreis Biberach sind folgende:

- 1a) Grundstücksmarktbericht Verwaltungsraum Biberach Daten aus 2019 – 2020  
Gemeinden Maselheim, Attenweiler, Hochdorf, etwas entfernt von Biberach gelegen  
(Bodenwertniveau auf ca. gleicher Höhe wie Bewertungsobjekt)
- 1b) Grundstücksmarktbericht Verwaltungsraum Biberach Daten aus 2019 – 2020  
Gemeinden Mittelbiberach, Warthausen, Ummendorf unmittelbar neben Biberach)  
(Bodenwertniveau ähnlich wie Bewertungsobjekt bis etwas höher)
- 2) Grundstücksmarktbericht Biberach Daten aus 2020 – 2021  
Teilorte Mettenberg, Ringschnait, Rißegg und Staffhausen  
(Bodenwertniveau z. T. höher wie Bewertungsobjekt)
- 3) Grundstücksmarktbericht Bad Schussenried Daten aus 2020  
(Bodenwertniveau deutlich höher wie Bewertungsobjekt)

### Ausgangsdaten

Sachwertfaktor für 1 + 2-Familienhausgrundstücke

Vorläufiger Sachwert 2023 € 799.000,00

### Grundstücksmarktberichte Verwaltungsraum Biberach und Biberach (Umgebungsorte und Teilorte)

Sämtliche Sachwertfaktortabellen dieser Grundstücksmarktberichte enden bei dem höchsten vorläufigen Sachwert von € 650.000,00, bei dem folgende Sachwertfaktoren abgebildet sind und die aufgrund der unterschiedlichen Preisniveaus mit folgenden Korrekturfaktoren im Vergleich zum Preisniveau in Berkheim angepasst werden:

Bereich	Sachwertfaktoren bei € 650.000,00	Korrekturfaktoren Preisniveau	SWF für Berkheim
1a) Gemeinden Umkreis Biberach	1,05	1,00	1,05
1b) Gemeinden neben Biberach	1,10	0,98	1,08
2) Teilorte von Biberach	1,28	0,94	1,20

Mittlerer Sachwertfaktor n. Biberach Umgebungsorte  $(1,05 + 1,08 + 1,20) / 3 = 1,11$

## Grundstücksmarktbericht Bad Schussenried

Berücksichtigung der Marktlage in Anlehnung an den  
Grundstücksmarktbericht Bad Schussenried 2020  
(Daten aus 2020)

Sachwertfaktor für 1-2-Familienhausgrundstücke

Mehrgewichtiges Regressionsmodell  
Bodenrichtwert € 150,00/qm, Wohnfläche ca. 200 qm  
Mietniveau ca. € 7,00/qm, Restnutzungsdauer 62 Jahre  
Zeitliche Entwicklung ca. 1,05

Sachwertfaktor nach Regressionsmodell 1,05

Sachwertfaktor nach vorläufigem Sachwert bei € 600.000,00 1,00

Mittelwert Sachwertfaktor für Bad Schussenried  
(1,05 und 1,00) 2 = 1,025 gerundet 1,03

Abzug wegen deutlich höherem Preisniveau zu Berkeim - 0,10

Sachwertfaktor nach Marktbericht Bad Schussenried 0,93

### Ermittlung Sachwertfaktor nach allen 3 Grundstücksmarktberichten

Mittelwert aller Sachwertfaktoren 1a, 1b, 2 + 3 bei € 650.000  
(1,05 + 1,08 + 1,20 + 0,93) 4 = 1,065

Anpassung an deutlich höheren vorläufigen Sachwert von € 799.000,00

Bei vorläufigem Sachwert von € 650.000,00 Mittelwert SWF 1,065  
(nach Tabelle)

Abschlag bei vorläufigem Sachwert von € 799.000,00 ca. - 0,10  
(bei Verlängerung der abfallenden Kurven)

**Sachwertfaktor bei vorläufigem Sachwert von € 799.000,00 = 0,965**

### Anmerkungen, Hinweise zu Sachwertfaktoren

Je höher der vorläufige Sachwert, desto geringer der Marktzuschlag.  
Je niedriger der vorläufige Sachwert, desto höher der Marktzuschlag.

Je höher das Bodenwertniveau, desto höher der Marktzuschlag.  
Je geringer das Bodenwertniveau, desto geringer der Marktzuschlag.

### 3. Alternative Sachwertermittlung

#### Vorbemerkungen

Nachfolgend wird untersucht, inwieweit der erhöhte Bodenrichtwert 2023 und vor allem der exorbitant gestiegene aktuelle Baupreisindex (Baukostenfaktor) die tatsächlichen Preissteigerungen am Immobilienmarkt bis Mitte 2022 widerspiegeln.

Da die zugrunde liegenden Sachwertfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht im Wesentlichen die Preise aus den Jahren 2020 und 2021 wiedergeben, denen im Übrigen auch die Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 und die mittleren Baupreisindexe aus 2020 (ca. € 130,0) und 2021 (ca. € 140,0) (im Mittel ca. 1,35) zugrunde liegen, wird nachfolgend der vorläufige Sachwert zum Stichtag Anfang 2021 ermittelt, der dann mit dem gemittelten Sachwertfaktor im Kreis Biberach angepasst wird.

Der damit errechnete Sachwert 2021 wird dann konjunkturell angepasst, und zwar mit bekannten **Preissteigerungen bis Mitte 2022** von ca. **15 %**.

Für die aktuelle konjunkturell **2023** nachlassende Nachfrage etc. wird wiederum ein geschätzter moderater **Abschlag** von **5 %** vorgenommen.

Letztlich ist diese Vorgehensweise nach Auffassung des Unterzeichners in diesen turbulenten Zeiten auch die deutlich **wertmittlungskonformere Vorgehensweise** der Sachwertermittlung.

Bisher drückten die moderaten Erhöhungen der Bodenrichtwerte und Neubaupreise (BPI) auch immer bereits einen Teil der am Markt erzielbaren Wertsteigerungen aus, welcher aber in den letzten Jahren durch weitere Zuschläge noch weiter nach oben angepasst werden mussten, um den aktuellen Markt wieder zu spiegeln.

Diese Zeit ist jetzt aber vorbei, da derzeit 4 Faktoren gegenläufig arbeiten bzw. aufeinanderprallen, welche nicht mehr zueinander passen:

Den durch die Grundsteuerreform stark erhöhten **Bodenrichtwerten** und den aufgrund der Lieferkettenprobleme exorbitant gestiegenen **Neubaukosten** stehen auf einmal stark erhöhte **Baukreditzinsen** und **Energiekosten** (Warmkosten) gegenüber, die zu einer drastischen Rückgang der Nachfrage bei erhöhtem Angebot an Immobilien geführt hat.

Rechnet man nunmehr mit aktuellen Wertansätzen (Bodenwert und NHK) und gleichzeitig mit hohen Sachwertfaktoren, welche in der Regel auf 1 - 2 Jahre alten Daten mit noch deutlich niedrigeren Bodenwerten und Neubaukosten gründen, lassen sich diese ermittelten hohen Werte auf dem Gebrauchtimmobiliemarkt derzeit kaum noch bis nicht mehr erzielen.

Sollten demnächst neue Sachwertfaktoren veröffentlicht werden, werden diese -selbst bei angenommenen **gleichbleibenden** Immobilienpreisen- allein aufgrund der Vorberechnungen mit **erhöhten Bodenpreisen** und **hohen Neubaukosten** (NHK) zu deutlich **niedrigeren Sachwertfaktoren** führen müssen, da ja der vorläufige Sachwert bereits deutlich höher liegt und der Zuschlag durch den Marktanpassungsfaktor dementsprechend niedriger ausfallen muss.

Bei fallenden Preisen verstärkt sich dieser Effekt dann noch, die Sachwertfaktoren würden dann nochmals deutlich niedriger.

### Bodenpreis 2020

Der Bodenwert zum 31.12.2020 beträgt € 117.000,00.

### Restnutzungsdauer 2021

2005 + 80 Jahre ./. 2021 = 64 Jahre.

### Alternativer Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Hauptgebäude in €/qm BGF	€	935,00	
Normalherstellungskosten 2021 = $\frac{935,00 \text{ €} \times 135,0}{100}$	= €	1.262,25	
Normalherstellungskosten Hauptgebäude gerundet	€	1.262,00	
Normalherstellungskosten Hauptgebäude 359 qm x € 1.262,00	= €	453.058,00	
Normalherstellungskosten 2010 Anbau in €/qm BGF	€	960,00	
Normalherstellungskosten 2023 = $\frac{960,00 \text{ €} \times 135,0}{100}$	= €	1.296,00	
Normalherstellungskosten 1-geschossiger Anbau gerundet	€	1.296,00	
Normalherstellungskosten Anbau 71 qm x € 1.296,00	= €	92.016,00	
Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage in €/qm BGF	€	600,00	
Normalherstellungskosten 2023 = $\frac{600,00 \text{ €} \times 135,0}{100}$	= €	810,00	
Normalherstellungskosten Doppelgarage gerundet	€	810,00	
Normalherstellungskosten Doppelgarage 55 qm x € 810,00	= €	44.550,00	
Summe Normalherstellungskosten Wohnhaus und Garage	€	589.624,00	
+ Zuschlag für besondere Bauteile			
€ 30.000,00 x 135,0/176,4 = € 22.959,18 gerundet	+ = €	23.000,00	
		€	612.624,00
+ Außenanlagen psch. ca. 5 %	+ = €	31.000,00	
Neuwert 2021	€	643.624,00	

Übertrag Neuwert 2021		€	643.624,00
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2005 (Fertigstellung) und einer Restnutzungsdauer 2021 von 64 Jahren = 20 %			
	- =	€	128.724,80
Bauzeitwert 2021		€	514.899,20
Bauzeitwert 2021 gerundet		€	515.000,00
+ Bodenwert 2021 Flst. 733/2	+ =	€	117.000,00
Vorläufiger Sachwert 2021		€	632.000,00
Berücksichtigung der Marktlage			
Sachwertfaktor (SWF) für 1-2-Familienhausgrundstücke			
Vorläufiger Sachwert € 632.000,00 = gemittelter SWF von 1,065 (Begründung des Sachwertfaktors s. 3.1)			
Gemittelter Sachwertfaktor von ca. 1,065 =			
Zuschlag zur Marktanpassung	+ ca.		6,5 %
Zuschläge für Preissteigerungen bis Mitte 2022	+ ca.		15,0 %
Abschlag für aktuelle konjunkturelle Situation 2023 (nachlassende Preise aufgrund gesunkener Nachfrage bei gleichzeitig vermehrtem Angebot an Immobilien aufgrund signifikanter gestiegener Kredit-Zinsen und Nebenkosten) psch. geschätzt			
	- ca.		5,0 %
Objektspezifische Merkmale			
Zuschlag für gefällige Architektur mit gepflegten Außenanlagen	+ ca.		2,5 %
Objektspezifischer Marktzuschlag	+ ca.		19,0 %
	- =	€	120.000,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		€	752.000,00
Berücksichtigung der besonderen bautechnischen Merkmale			
. /. Wertabschlag für Sanierungsanstau (Balkonuntersicht) psch.			
	- =	€	1.000,00
<b>Alternativer Sachwert</b>		<b>€</b>	<b>751.000,00</b>

### **3.1 Ermittlung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) 2021**

Der vorläufige Sachwert von € 632.000,00 liegt nur geringfügig unter dem höchsten vorläufigen Sachwert von € 650.000,00 aus den Sachwertfaktortabellen der zugrunde gelegten Grundstücksmarktberichte.

Insofern können die dort angegebenen Sachwertfaktoren angesetzt werden.

Der Abschlag von 0,1 für den hohen vorläufigen Sachwert von € 799.000,00 in 2023 entfällt für den Sachwert 2021.

#### **Mittlerer Sachwertfaktor 2021**

(bei vorläufigem Sachwert von € 632.000,00)

**1,065**

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

#### **4. Verkehrswert**

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück mit einem 2-geschossigem Wohnhaus mit Einliegerwohnung im EG und freistehender Doppelgarage in einem allgemeinen Wohngebiet in Berkheim, einer ländlichen Wohngemeinde im Südosten des Kreises Biberach.

Die Gebäude aus 2004/2005 wurden im toskanischen Villenstil erbaut und befinden sich in einem baujahresgemäßem guten und gepflegten Zustand mit ansprechender Gestaltung der Außenanlagen.

1-2-Familienhäuser werden i.d.R. nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da diese in erster Linie für Eigennutzer von Interesse sind.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 750.000,00.**

Der **alternative Sachwert** beträgt **€ 751.000,00.**

Die Marktanpassung erfolgte in Anlehnung an Grundstücksmarktberichte vergleichbarer Gemeinden in der Umgebung im Kreis Biberach mit Berücksichtigung der konjunkturellen Lage und der objektspezifischen Besonderheiten des Grundstücks.

Zur Prüfung der Plausibilität des angesetzten Marktanpassungsfaktors wurde zusätzlich ein alternativer Sachwert ermittelt, welcher den Sachwert bestätigt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert (ohne Einbaumöbel)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 19.05.2023** auf

**Euro 750.000,00**

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

**Abgeschlossen:**

Nellingen, den 19.07.2023

Der Sachverständige

## GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS



Übersicht Berkheim, Pfeil Grundstück Brühlweg 13

## GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS



Übersicht Wohngebiet, Pfeil Grundstück Brühlweg 13



Pfeile Grundstück Brühlweg 13 von oben

## AUSSENFOTOS



Grundstück von Nordosten mit Wohnhaus, Hof und Doppelgarage



Grundstück von Osten, Pfeil Wohnhaus, rechts Hofzufahrt



Grundstück von Südosten, Pfeil Wohnhaus



Grundstück von Süden mit Hecke, dahinter Wohnhaus

## AUSSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus von Südwesten



Grundstück mit Wohnhaus von Südwesten



Grundstück mit Doppelgarage und Wohnhaus von Westen



Doppelgarage und Wohnhaus von Westen

## FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Wohnhaus mit Einliegerwohnung im Anbau (links) und Doppelgarage von Osten



Nordseite Wohnhaus mit Hauseingang und Balkon



Doppelgarage mit Sektionaltoren

## FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Hof im Norden von Westen, rechts Wohnhaus



Riss im Eingangsbelaag



Schäden am Balkon über dem Eingang



Schäden am Balkon über dem Eingang



Wohnhaus mit Einliegerwohnung im Anbau (links) von Nordosten

## FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Östlicher Außenbereich



Ostseite mit Einliegerwohnung im Anbau



Garten im Süden



Garten und Wohnhaus von Südosten



Südseite Wohnhaus mit überdachter Terrasse, rechts Einliegerwohnung im Anbau



Garten im Westen und Süden



Überdachte Terrasse im Süden

## FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Wohnhaus mit Einliegerwohnung im Anbau (rechts) von Südosten



Südseite Wohnhaus mit überdachter Terrasse, rechts Einliegerwohnung im Anbau



Grundstück mit Wohnhaus von Süden, Pfeil Doppelgarage

## FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Wohnhaus mit Doppelgarage von Süden



Überdachte Terrasse im Westen



Wohnhaus mit überdachten Terrassen von Südwesten



Doppelgarage von Südwesten

## FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Wohnhaus mit überdachter Terrasse von Westen, links Balkon über Hauszugang

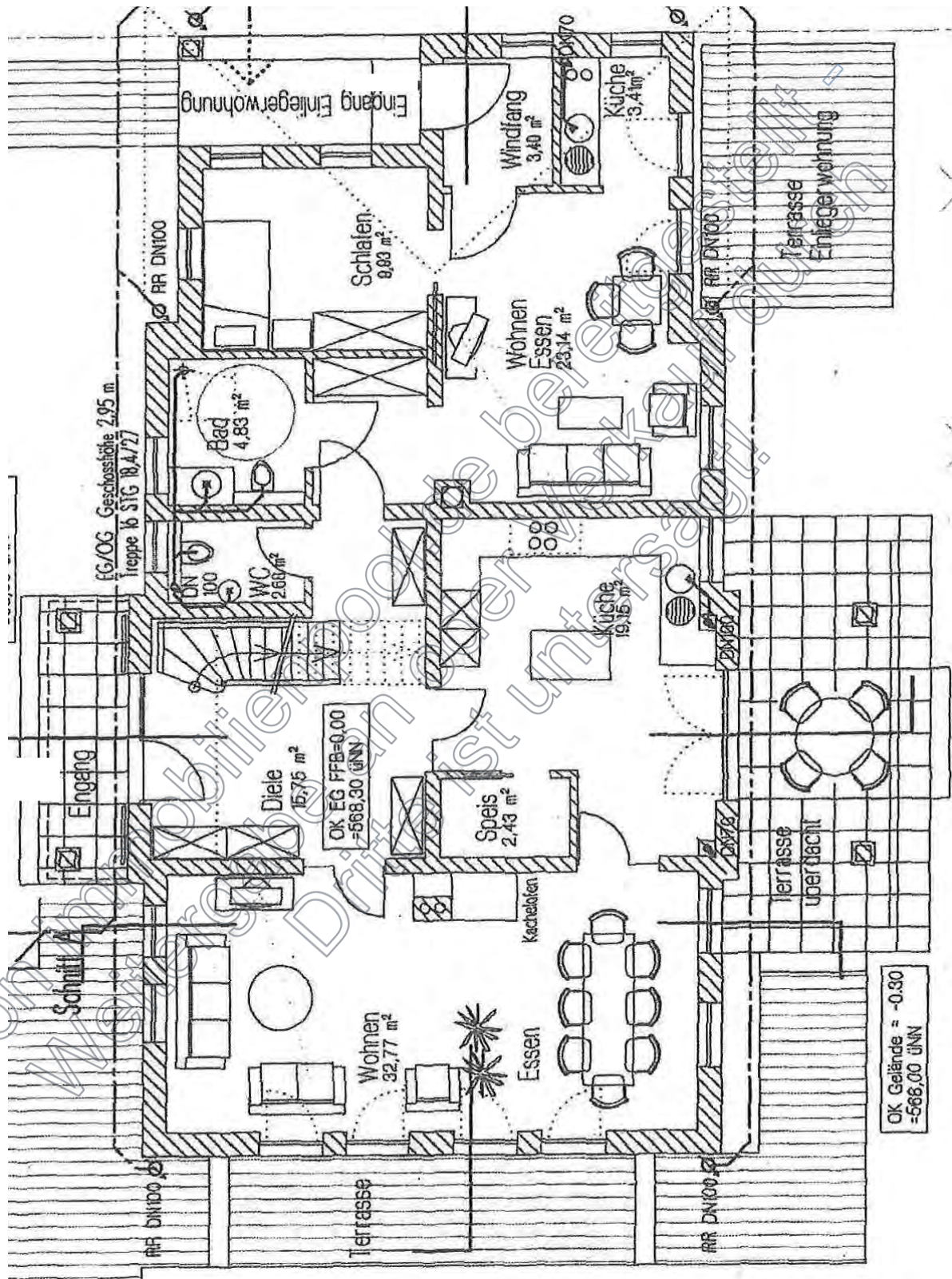


Blick nach Südwesten zum Nachbargrundstück

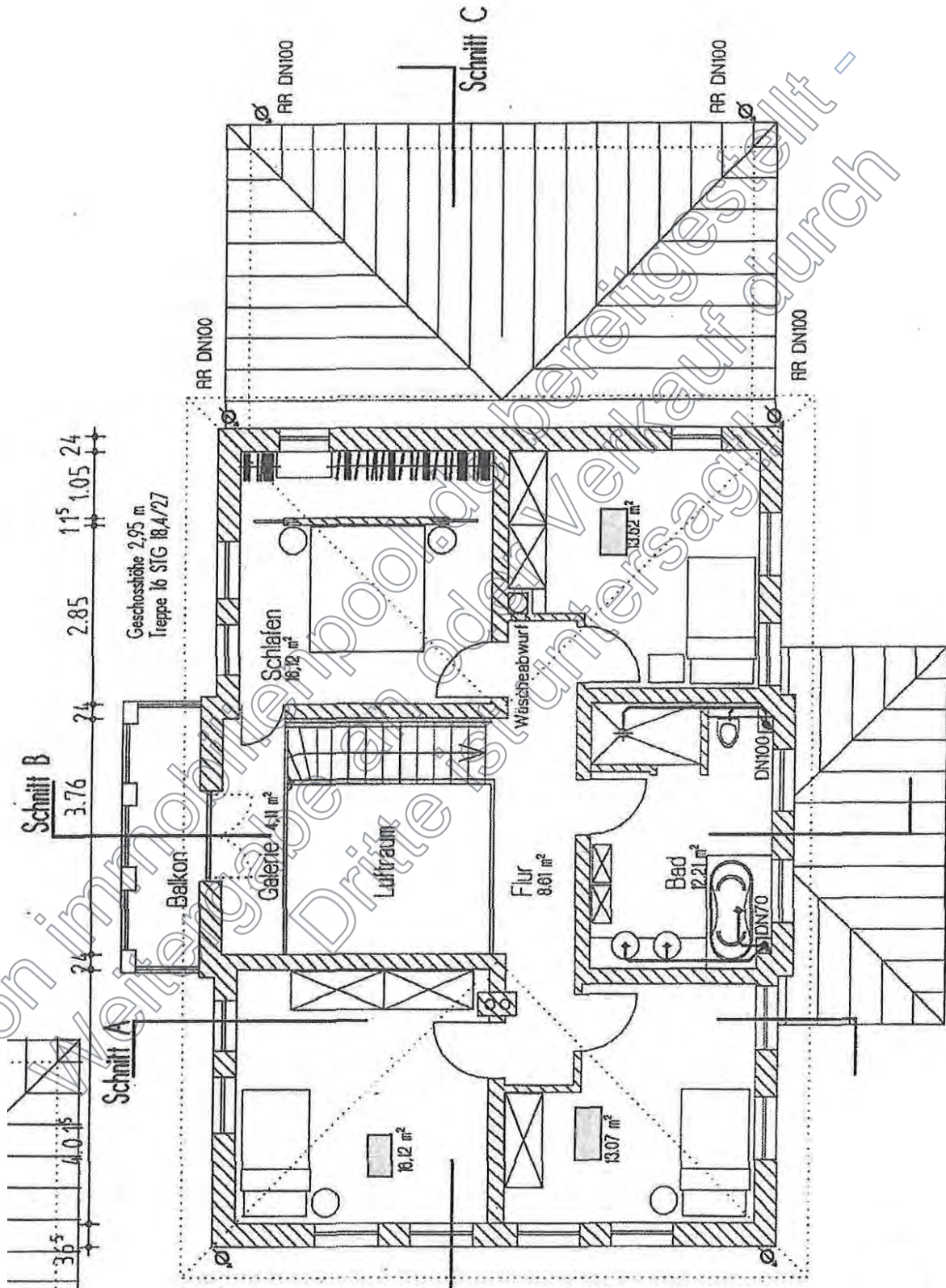




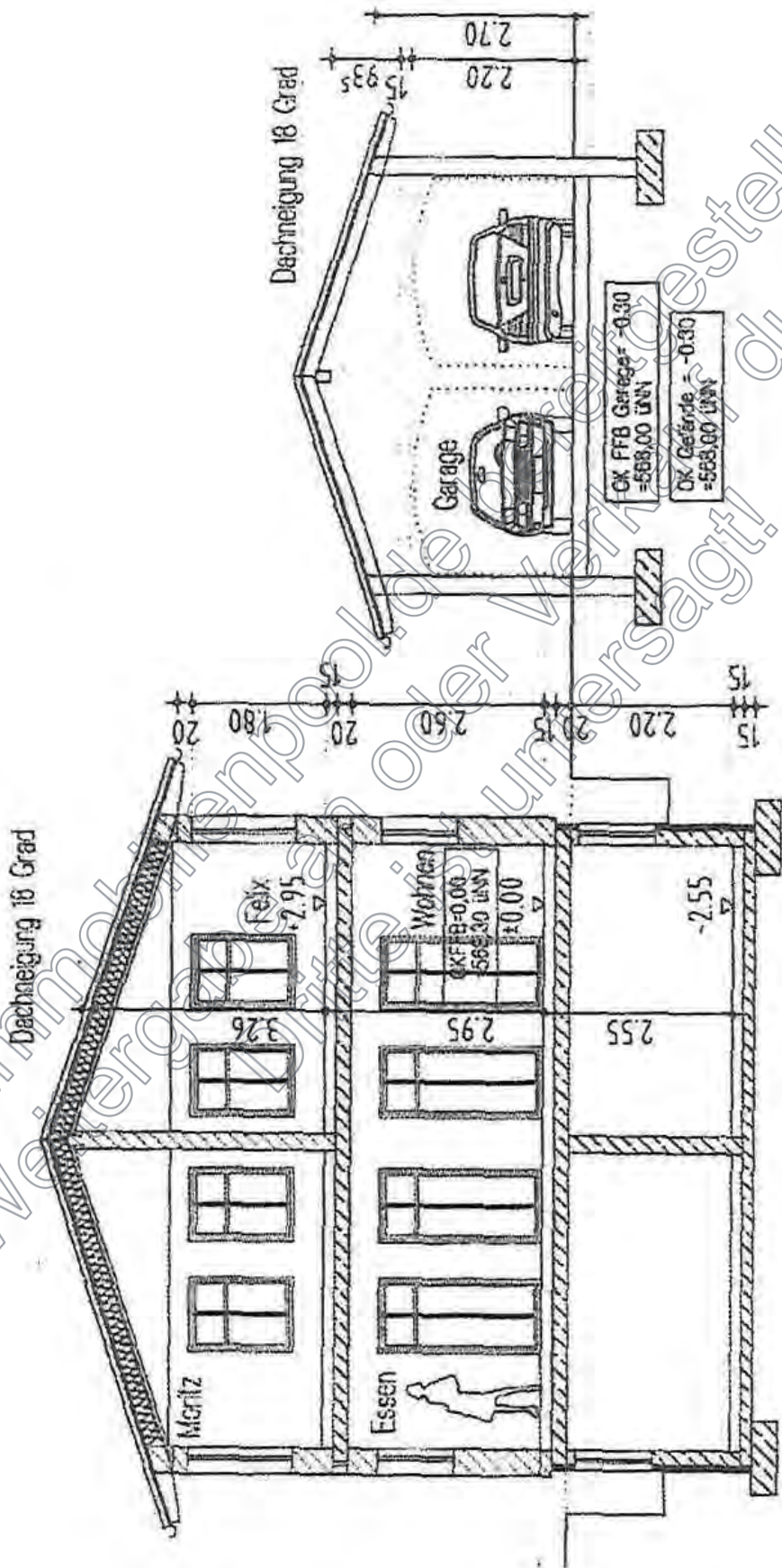
# ERDGESCHOSS BAUGESUCH



# DACHGESCHOSS BAUGESUCH

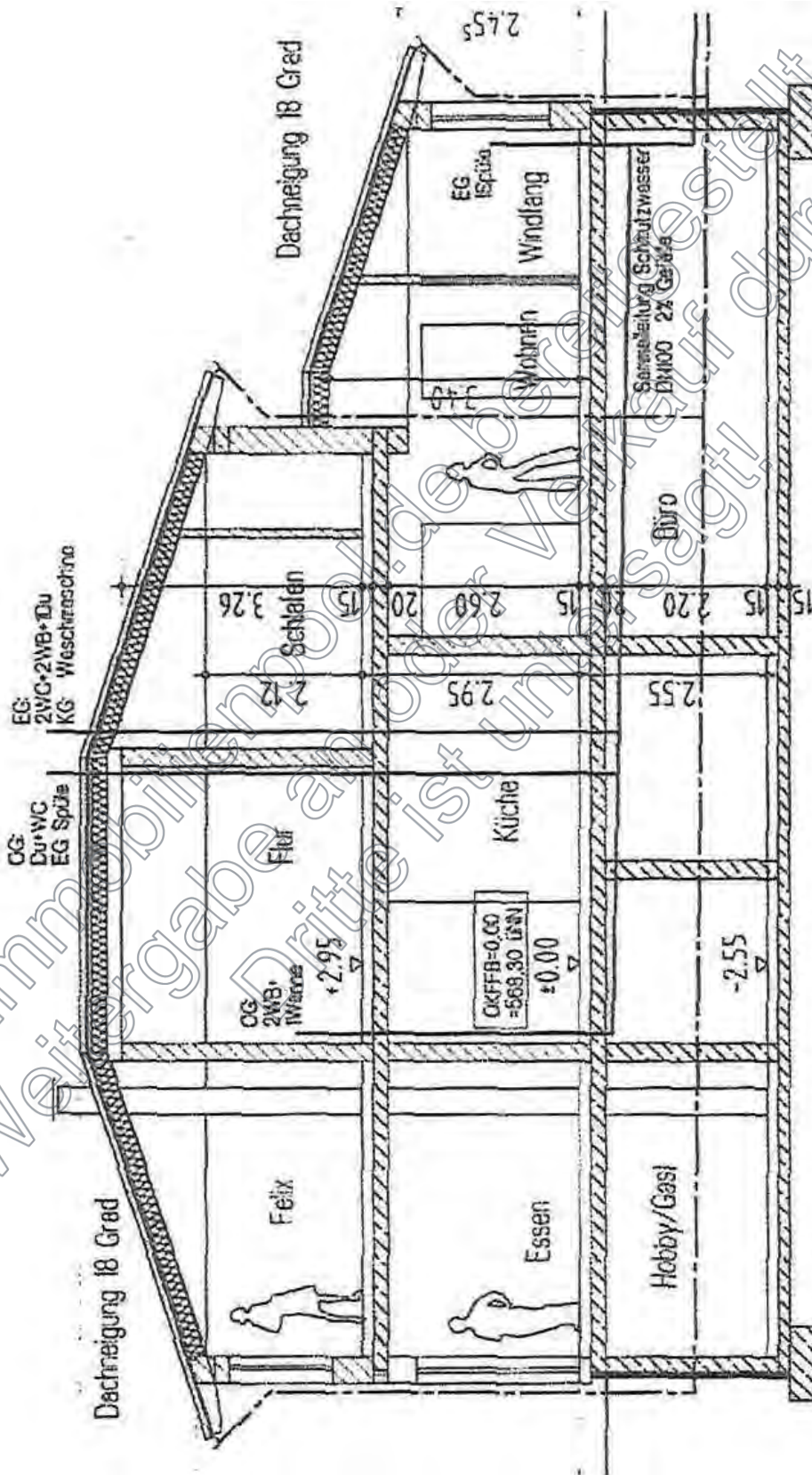


### SCHNITT A



SCHNITT A - A

## SCHNITT C



SCHNITT C - C

## BERECHNUNG BRUTTOGRUNDFLÄCHE

### B: Wohnhaus - Bruttogrundflächen (BGF)

(Berechnungsgrundlage: Ablichtungen aus den Bauunterlagen)

Untergeschoss 15,50 x 8,90 + 4,10 x 1,50 m	144,10 m <sup>2</sup> /BGF
Erdgeschoss 17,20 x 9,00 + 6,40 x 2,10 m	168,24 m <sup>2</sup> /BGF
Obergeschoss 13,00 x 8,90 m	115,70 m <sup>2</sup> /BGF
<b>Gesamt:</b>	<b>428,04 m<sup>2</sup> / rd. 428 m<sup>2</sup>/BGF</b>

### C: Garage - Bruttogrundflächen

$$9,03 \times 6,04 = 54,54 \approx \underline{\underline{55 \text{ qm}}}$$

(Berechnungsgrundlage: Ablichtung aus den Bauunterlagen)

8,989 m x 6,00 m	53,93 m <sup>2</sup> / rd. <b>54 m<sup>2</sup> BGF</b>
------------------	--

### BGF Wks

$$\begin{aligned} \underline{UG} \quad 13,00 \times 9,00 &= 117,00 \\ 2 \times 4,24 \times 0,20 &= 1,70 \end{aligned}$$

$$\text{1-gesch.} \quad 4,44 \times 8,00 = \underline{35,52} \quad \text{754,22}$$

### EG (mit Putz außen)

$$\begin{aligned} 13,04 \times 9,04 &= 117,88 \\ 2 \times 4,53 \times 0,24 &= 2,17 \end{aligned}$$

$$\text{1-gesch.} \quad 4,44 \times 8,04 = \underline{35,70} \quad \text{155,75}$$

### OG (mit Außenputz)

$$\begin{aligned} 13,04 \times 9,04 &= 117,88 \\ 4,53 \times 0,24 &= 2,17 \end{aligned}$$

$$\underline{120,05}$$

BGF 2-geschossiges Haupthaus  $\underline{\underline{358,80 \text{ qm}}}$

1-geschossige Anbau

$$35,52 + 35,70 = + \underline{\underline{71,22 \text{ qm}}}$$

$\underline{\underline{430,02 \text{ qm}}}$  ges. BGF Wks

$$\underline{\underline{430,02 \text{ qm}}}$$

Amtsgericht Biberach Az. 2 K 13/20

Wohnhaus Brühlweg 13, 88450 Berkheim

59

BhF Doba:  $9,03 \times 6,04 = 54,54 \approx \underline{\underline{55 \text{ qm}}}$

NF " :  $8,45 \times 5,50 = 46,48 \approx \underline{\underline{48 \text{ qm}}}$

## BERECHNUNG WOHNFLÄCHE HAUPTWOHNUNG EG

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG			
Aufstellung nach Geschossbezeichnung		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!	
ZEICHNUNG: Bauantrag 10.12.2004		DATUM/ZEIT. 03.12.2004 13:02	
-----		ERSTELLER	
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0% GF
<b>EG Hauptwng</b>			
Diele $3,26 \times 4,255 = 13,87$ y. Treppe $2,9 \times 1 = 2,90$ $1,575 \times 1,8 = 2,83$ <u>15,83</u>	0.5+(2.890+1.565)+4.270 0.5+(1.015+3.270) 0.5+(3.270+3.159)+0.115 2.580+1.361 0.439+1.580	9.51 m <sup>2</sup> 1.66 m <sup>2</sup> 0.37 m <sup>2</sup> 3.51 m <sup>2</sup> 0.69 m <sup>2</sup>	
Summe GF:		15.74-	15.74 m <sup>2</sup> ✓
Küche $5,275 \times 4,015 = 21,18$ 1. Speis $1,33 \times 2,275 = 2,95$ $3,26 \times 0,24 = 0,78$ <u>19,01</u>	2.115+3.936 0.245+3.270 0.5+(5.275+5.275)+1.900	8.32 m <sup>2</sup> 0.80 m <sup>2</sup> 10.02 m <sup>2</sup>	
Summe GF:		19.14-	19.14 m <sup>2</sup> ✓
Speis	1.215+2.000	2.43 m <sup>2</sup>	
Summe GF:		2.43-	2.43 m <sup>2</sup> ✓
WC	1.275+2.100	2.68 m <sup>2</sup>	
Summe GF:		2.68-	2.68 m <sup>2</sup> ✓
Wohnen Essen $4,075 \times 8,27 = 33,20$ y. Ko $1,5 \times 0,7 = 1,05$ (0km) $3,26 \times 1,8 = 5,87$ <u>39,12</u>	4.015+3.835 4.435+3.281 0.5+(0.735+0.734)+3.835	15.40 m <sup>2</sup> 14.55 m <sup>2</sup> 2.82 m <sup>2</sup>	
Summe GF:		32.77-	ca. 32.77 m <sup>2</sup> ✓
		Grundfläche EG	72.76 m <sup>2</sup>
		WOHNFLÄCHE	72.76 m <sup>2</sup> ✓
Flächen im Bereich der bodentiefer Fenster $4 \times 1 = 4 + 2 = 6 \times 0,12 = 0,72$			y. 3% Putz $-2,18$ <u>70,58</u>  WF Eh ca. <u>71qm</u> ohne Terrassen 3% PA

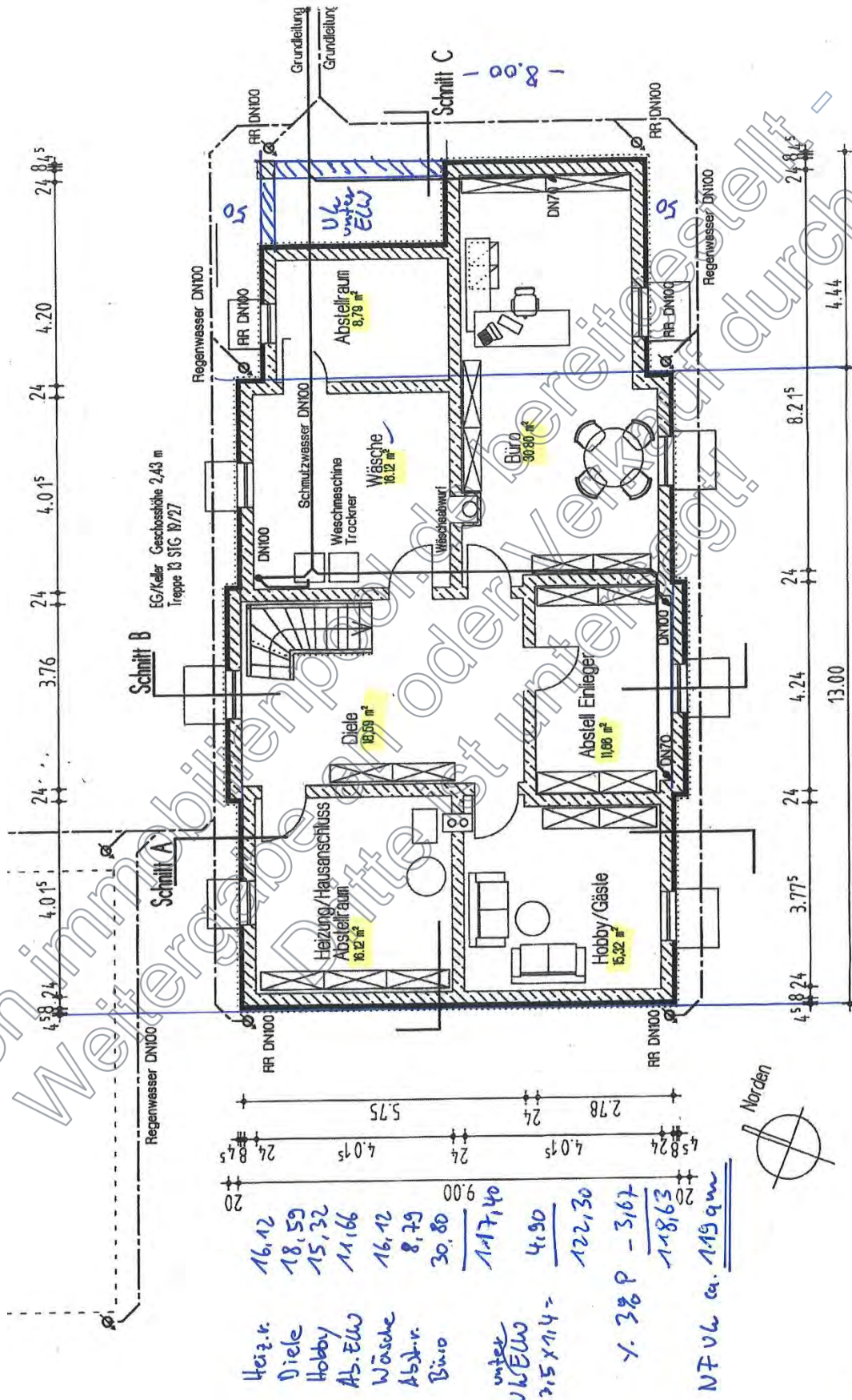
## BERECHNUNG WOHNFLÄCHE HAUPTWOHNUNG OG

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG				
Auflistung nach Geschossbezeichnung		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG: Bauantrag 10.12.2004		DATUM/ZEIT: 03.12.2004 12:59		
-----		ERSTELLER: -----		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0.0%	GF
<b>OG Hauptwly</b>				
Bad <i>4,24 x 2,66</i>	0 245+3 760	0,92 m <sup>2</sup>		
	0 5+(4 240+4 240)+2 663	11,29 m <sup>2</sup>		
	Summe GF:	12,21-		12,21 m <sup>2</sup> ✓
Felix Kind 3	4 015+4 015	16,12 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	16,12-	16,12 m <sup>2</sup> ✓
Flur <i>7,4 x 1,04 = 7,70</i> <i>3,76 x 0,20 = 0,75</i> <u>8,45</u> <i>0,9 x 0,13 = 0,12</i> <u>8,57</u>	1 113+1 090	1,21 m <sup>2</sup>		
	6 299+0 933	5,87 m <sup>2</sup>		
	0 120+3 760	0,45 m <sup>2</sup>		
	5 934+0 180	1,07 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	8,60-	
Galerie <i>3,76 x 1,0 = 3,76</i> <i>3,76 x 0,95 = 3,57</i> <i>1,4 x 0,18 = 0,25</i> <u>3,82</u> <i>(4,01)</i>	0 5+(0 035+0 003)	0,00 m <sup>2</sup>		
	0 255+3 760	0,96 m <sup>2</sup>		
	0 5+(4 237+4 237)+0 702	2,97 m <sup>2</sup>		
	0 5+(4 237+4 000)+0 043	0,18 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	4,11-	<i>cu</i>
Jana Kind 1 <i>4,015 x 3,775 = 15,16</i> <i>1,115 x 1,10 = 1,23</i> <i>1,015 x 0,35 = 0,36</i> <u>15,69</u>	0 5+(2 788+2 784)+3 775	10,52 m <sup>2</sup>		
	0 390+2 185	0,85 m <sup>2</sup>		
	2 575+0 838	2,16 m <sup>2</sup>		
	Summe GF:	13,53-		13,53 m <sup>2</sup> ✓
Moritz Kind 2 <i>4,015 x 3,775 = 15,16</i> <i>1,115 x 1,10 = 1,23</i> <u>13,20</u>	1 699+2 788	4,74 m <sup>2</sup>		
	4 015+2 076	8,33 m <sup>2</sup>		
	Summe GF:	13,07-		13,07 m <sup>2</sup> ✓
Schlafen	4 015+4 015	16,12 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	16,12-	16,12 m <sup>2</sup> ✓
Grundfläche OG				83,76 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE:				83,76 m <sup>2</sup> ✓
<b>Balkon</b> <i>112 x 4,0 x 1,0 = 2,0</i>				<div style="text-align: right;"> <u>2,00</u>                      85,76                      - 2,57  <u>83,19</u>                      83,19 m<sup>2</sup> </div>
			<i>WF OG</i>	

## BERECHNUNG WOHNFLÄCHE EINLIEGERWOHNUNG EG

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG				
Auflistung nach Geschossbezeichnung		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG: Bauantrag 10.12.2004		DATUM/ZEIT: 03.12.2004 13:01		
-----		ERSTELLER: -----		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 0,0%	GF
<b>EG ELW</b>				
Einlieg. Windfang	2 000 <sup>1,70</sup> × 1 698	3 40 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:		3 40 m <sup>2</sup>
Einlieger Bad	2 300 × 2 100	4 83 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:		4 83 m <sup>2</sup>
Einlieger Küche	2 000 × 1 703	3 41 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:		3 41 m <sup>2</sup>
Einlieger Schlaf	0,5 × (3 515 + 3 515) + 2 825	9 93 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:		9 93 m <sup>2</sup>
1 Einlieger Wohnen	2 300 × 1 800	4 14 m <sup>2</sup>		
	4,82 × 3,515 = 16,94	4 255 × 1 850	7 87 m <sup>2</sup>	
	2,45 × 0,50 = 1,23	0 115 × 1 040	0 12 m <sup>2</sup>	
	× 0,4 × 0,38 = -0,15	0 500 × 0 650	0 33 m <sup>2</sup>	
	Flur/ 2,30 × 1,8 = 4,14	2 975 × 3 515	10 46 m <sup>2</sup>	22,16
	Vorr. 22,16	Summe GF:		22 92 m <sup>2</sup>
		Grundfläche EG		44 49 m <sup>2</sup>
		WOHNFLÄCHE:		44 49 m <sup>2</sup>
Planübert. Euryg (Euryg/Flur) 3,39 × 1,335 = 4,53				43,73
				4,53
				48,26
			× 3% Puh	- 1145
				46,81
			~	47,42
			ohne Terrasse mit Euryg/Flur	

# GRUNDRISS MIT NUTZFLÄCHE UG

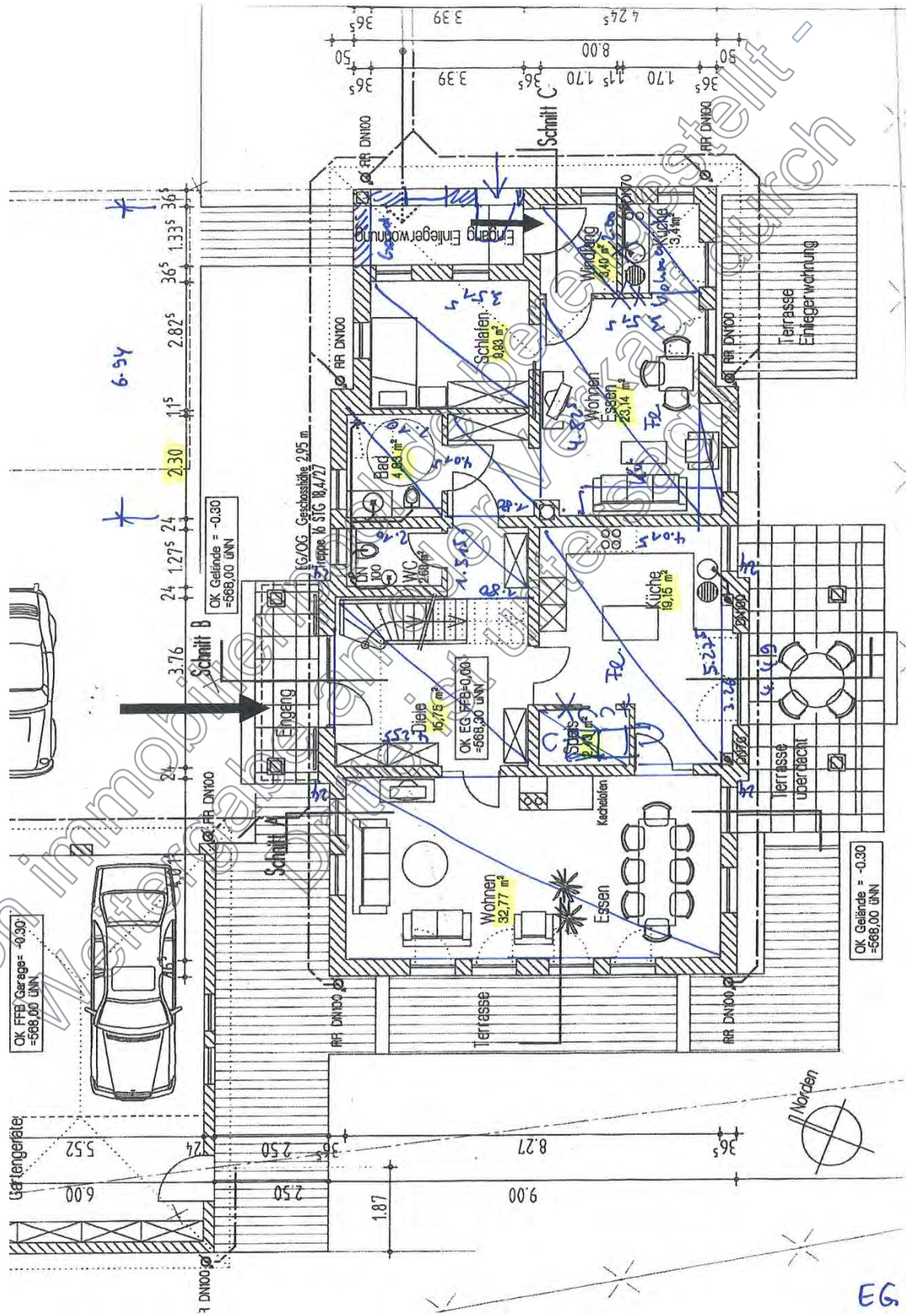


Heiz.r.	16,12
Diele	18,59
Hobby	15,32
Ab-ELW	11,66
Wäsche	16,12
Abst.r.	8,79
Büro	30,80
	9,00
	<u>117,40</u>
unter	
UG ELW	4,90
2,5 x 1,4 =	<u>122,30</u>
	1,38 P - 3,67
	<u>118,63</u>
	<u>119 qm</u>

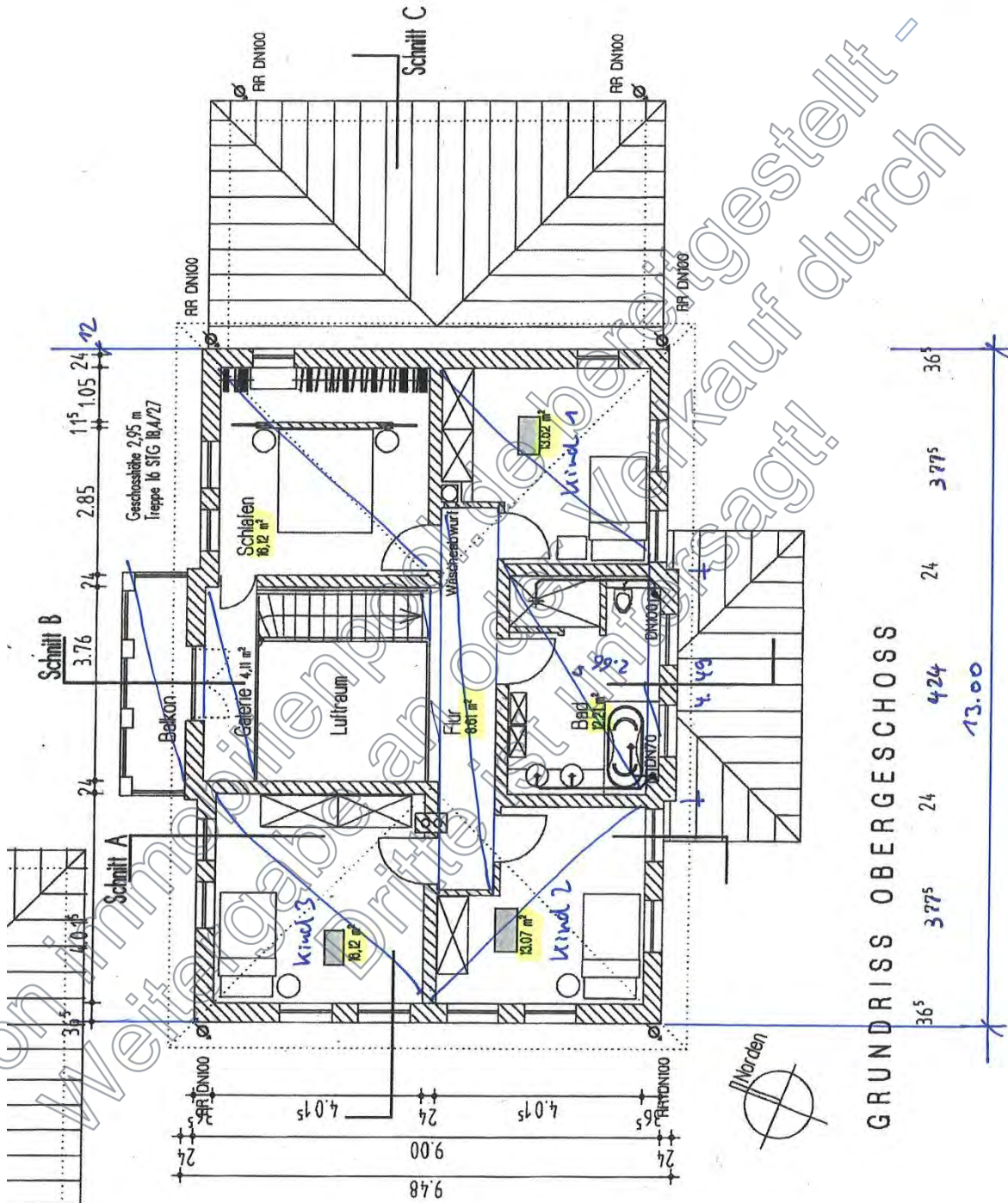
UG

UG

# AKTUELLER GRUNDRISS EG ZUR WOHNFLÄCHENBERECHNUNG



# GRUNDRISS OG ZUR WOHNFLÄCHENBERECHNUNG



06

06

# ERMITTLUNG NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN NHK 2010

## FORMULAR VON SPRENGNETTER

Normalherstellungskosten Ein- und Zweifamilienhäuser

2-glied. 1-glied.


1	2	3	4	5
Holzbohlendecken ohne Füllung, Spaltelputz, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbohlendecken mit Füllung; Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Deckenkonstruktion und Treppen (11%) <b>5%</b>	Decken mit großer Spannweite; Deckenverkleidung (Zedernholz, Metall); gestrichelte Treppen; Stahlfußböden aus Stahlbeton oder Holztreppenanlage mit hochwertiger Art und hohem Geländerschut	
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Fußböden (5%)	Natursteinplatten, Parkett, hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
einflächig Bad mit Stand-W.C., Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, raumhohe PVC-Böden teilweise gefliest	einflächig Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	Sanitäranrichtungen (9%)	2 Bäder mit teilweise wasserdichten, Gäste-WC, WC, WC-Zellen, hochwertige Wand- und Bodenfliesen, raumhohe PVC-Böden teilweise gefliest	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, WC, WC-Zellen, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächentrunder, in chsenstrukturierter, Einzel- und Flächendeckers)
Einzelofen, Schwelkrathel, Heizung	Fern- oder Zentralheizung, einzelne Warmluft-Heizung, Gasofenwand, thermisch nachstrahlendes Fußbodenbeheizung (vor ca. 1993)	Heizung (9%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybridsysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sehr wenige Steckdosen, Schalteranlagen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	zufällige Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Leuchtauslassungen, Schalter (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippisolationen	Sonstige technische Ausstattung (9%)	Video- und zentralerlampe, zentrale Lüftung, Klimaanlage, mit mehreren LKX- und Perimeter-Schaltplätzen	

Normalherstellungskosten Ein- und Zweifamilienhäuser

Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der StW-RL

1	2	3	4	5
Holzbohlenwerk, Ziegelmauerwerk, Gitterziegel oder Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schichten oder einflächigen Kunststoffplatten; kein oder wenigwärmegedämmter (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblockmauerwerk; Verputz mit Faserzementplatten, Bitumen-schichten oder einflächigen Kunststoffplatten; kein oder wenigwärmegedämmter (nach ca. 1995)	Außenwände (23%)	Verbundmauerwerk, zweischalig hinterlüftet, Vorkonstruktion (z. B. Gitterziegel, Natursteinmauerwerk, Erker, Fertighauskonstruktion) (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit Gitterziegel-, Vorkonstruktion, Erker, Fertighauskonstruktion (nach ca. 2005)
Dachpappe, Faserzementplatten/Welplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einflächige Betondeckdachebene, Bitumenschindel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Dach (15%)	glasierter Tondachstuhl, Flachdachausbildung, als Dachterrassen, Konstruktion in Brettstuhlholz, schwere Massivholzdeckdachebene, z. B. Mansardendach; Dachdämmung (nach ca. 1995)	hochwertige Eindeckung, z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, behaltene Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, schiefer Bösendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Metallblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Einfachverglasung; einflächige Holztüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Haustür mit Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Fenster- und Außentüren (11%) <b>3%</b>	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Fachwerkwände, einflächige Putz- oder Lehmputzwände; Füllungen mit Holzbohlen, gestrichelten einflächigen Beschlägen ohne Dichtungen	nicht tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Lehmputz, Füllungen mit Holzbohlen, gestrichelten einflächigen Beschlägen; leichte Türen, Stahlzargen	Innenwände und -türen (11%) <b>6%</b>	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (z. B. Pfeiler, Massivholzputz, Schiebepanelen, gefüllte Wandverkleidungen, Schwebtüren, Türblätter)	gestaltete Wandverkleidungen (z. B. Pfeiler, Massivholzputz, Schiebepanelen, gefüllte Wandverkleidungen, Schwebtüren, Türblätter)

**2-glied. 1-glied.**

**1.13**  **1.03** 

**1.13** **1.03**

**4.3**  $38\% \times 850 = 323,-$

**4.4**  $57\% \times 1.025 = 584,25$

**4.5**  $5\% \times 1.285 = 64,25$

**100**

**NHK 1.13** **935,-**

**1.03**  $38\% \times 900 = 342,-$

**4.4**  $57\% \times 1.085 = 618,45$

**4.5**  $5\% \times 1.340 = 67,-$

**960,45**

**NHK 1.03** **960,-**

**Dob**

**Passivbauweise, Walmdach, Wasser, etc.**

**4.4-5**  $(483+780) \cdot 2 = 632,5$

**Doppelgarage**  $\times 0,95 = 600,88$

**NHK Dob** **600,-**

Beschreibung der fünf Gebäudestandards mit Wägungsteilen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Tab. 3-1:

3.01.1/12

3.01.1/13