

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 über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

für das mit einem Wohnhaus
mit Doppelgarage bebaute
Grundstück Flurstück 473/23
Erlenweg 39

88447 Warthausen

Datum: 03. November 2025
Zeichen: 250807/01



Von der Industrie- und Handelskammer
Bodensee-Oberschwaben öffentlich bestellt
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Diplom-Kaufmann (univ.)

JÖRG KÜNZLE MRICS

Chartered Surveyor



Professional Member of
The Royal Institution of
Chartered Surveyors

Buchenstraße 1
D-88085 Langenargen

Telefon: 07543-499149

Fax: 07543-499160

E-Mail: joerg.kuenzle@t-online.de
Internet: www.kuenzle-net.de

Auftraggeber: Amtsgericht Biberach - Vollstreckungsgericht – Geschäftsnummer 2 K 13/25

Wertermittlungsstichtag: 26.08.2025 | Erstbewertung

Festgestellter Verkehrswert: 280.000,00 EUR zum Wertermittlungsstichtag

Das Haus war am Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung erfolgt nach dem „Äußeren Anschein“.



Vollständige digitale Ausfertigung mit 27 Seiten und 17 Anlagen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Verkehrswert für
das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück
Flurstück 473/23, Erlenweg 39, 88447 Warthausen
wird zum Stichtag 26. August 2025 ermittelt mit insgesamt

280.000 €

(in Worten: Zweihundertachtzigtausend Euro)

Dieser Wert enthält kein Inventar, kein Mobiliar und keine mögliche Umsatzsteuer.

Das Haus war am Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung erfolgt nach dem „Äußeren Anschein“.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung (Deckblatt)	1
Ergebnis des Gutachtens	2
Inhaltsverzeichnis	3
1. Vorbemerkungen	4
2. Beschreibung des Grundstücks	5 – 9
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6 Derzeitige Nutzung	9
3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	10 – 12
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.1 Ausführung und Ausstattung	11
3.2.1.1 Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)	11
3.2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Ausführung und Ausstattung	11
3.2.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen	12
3.2.2 Garage und Stellplatz	12
3.2.3 Außenanlagen	12
4. Ermittlung des Verkehrswertes	13 – 23
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.2 Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten	16
4.2.1 Anrechenbare Flächen, Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF)	16
4.2.2 Festlegung der Restnutzungsdauer des Gebäudes	16
4.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
4.3 Bodenwertermittlung	18
4.4 Ermittlung des Sachwerts	19
4.5 Verkehrswert	23
5. Beantwortung der Beschlussfragen	24
6. Verzeichnis der Anlagen	26
7. Literaturverzeichnis	27
7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	27
7.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Biberach Vollstreckungsgericht Alter Postplatz 4 88400 Biberach Aktenzeichen: 2 K 13/25
Eigentümer lt. Grundbuch:	3 , geb. am , wohnhaft in .
Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	26. August 2025
Qualitätstichtag:	26. August 2025
Tag der Ortsbesichtigung:	26. August 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige allein. Die vom Ortstermin benachrichtigten Beteiligten waren nicht anwesend. Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden.
Ende der Recherchen:	03. November 2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	⇒ Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Warthausen Nr. 709 vom 22.05.2025 ⇒ Bauakte, leihweise überlassen von der Gemeinde Warthausen ⇒ Auskunft zu Baulasten (Bauamt Warthausen) und Altlasten (Landratsamt Biberach) ⇒ Bodenrichtwerte per 01.01.2025 des Gemeinsamen Gutachterausschuss Östlicher Landkreis Biberach ⇒ Grundstücksmarktbericht 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschuss Östlicher Landkreis Biberach (veröffentlicht 19.12.2024) ⇒ Auszug aus der Liegenschaftskarte ⇒ Ortsbesichtigung mit Fotos am 26. August 2025

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Biberach
Gemeinde:	Warthausen
Einwohnerzahl:	ca. 5.300
Lage:	Warthausen liegt ca. 5 km nördlich von Biberach. Das Grundstück liegt ca. 1 km südwestlich des Zentrums von Warthausen in einem Wohngebiet.
Entfernungen / Verkehrsanbindung:	<p>Warthausen ist gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.</p> <p>Der nächste Bahnanschluss und der Anschluss an das Bundesfernstraßennetz befinden sich in Biberach. Haltestelle für Regionalzüge in Warthausen.</p> <p>Auf der Straße ist Warthausen über die Bundesstraße 465 Biberach - Ehingen erreichbar.</p> <p>Linien- und Charterflugverbindungen bestehen über den Regionalflughafen in Friedrichshafen (ca. 45 Autominuten entfernt) sowie über die Großflughäfen Stuttgart (ca. 1 Autostunde entfernt) und München (ca. 1,5 Autostunden entfernt).</p> <p>Entfernung nach Biberach mit dem Auto ca. 10 Minuten. Entfernung nach Ulm mit dem Auto ca. 30 Minuten. Entfernung zur A8 mit dem Auto ca. 35 Minuten.</p> <p>Geschäfte, Banken und Ärzte finden sich im Bereich des Ortszentrums in fußläufiger Lage.</p> <p>In Warthausen befinden sich mehrere Kindergärten. Warthausen verfügt über eine Grundschule. Weiterführende Schulen in Biberach.</p> <p>In Warthausen gibt es zahlreiche kleinere Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Durch seine Nähe zu Biberach insgesamt gute Infrastruktur und Beschäftigungssituation.</p>
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Im unmittelbaren Umfeld Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.
Immissionen:	Am Ortstermin waren keine Immissionen feststellbar.
Topograph. Grundstückslage:	Das Grundstück ist nahezu eben.

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Flurstück 473/23 hat eine rechteckige Grundform:

Straßenfront: Erlenweg ca. 28 m

Mittlere Tiefe: ca. 30 m

Mittlere Breite: ca. 23 m

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart- und Ausbau: Der Erlenweg ist eine asphaltierte Anliegerstraße mit geringer Verkehrsfrequenz. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist der Erlenweg als Sackgasse ausgebildet.

Höhenlage zur Straße: Eben.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser, Telekommunikation.

Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: normale Grenzverhältnisse, Grenzbebauung der Garage.

Baugrund und Grundwasser,
soweit augenscheinlich er-
sichtlich: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.
Augenscheinlich keine Grundwassergefährdung und gem.
Hochwassergefahrenkarte keine Hochwassergefährdung der
Gebäudesubstanz.

Ausführung zu Altlasten:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden aller Art sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Es ist nicht Gegenstand dieses Auftrages, Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse sowie keine Kontaminationen vorliegen. Gem. Auskunft des Landratsamt Biberach vom 08.08.2025 liegt für das Flurstück 473/23 keine Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor.

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

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1. Grundstücks- und Grundbuchdaten

Grundbuchdaten:			
Amtsgericht		Ravensburg	
Gemeinde		Warthausen	
Grundbuch von		Warthausen	
Grundbuch Nr.		709	
Bestandsverzeichnis, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 1	Karte SO 3948 Flurstück 473/23	Erlenweg 39 Gebäude- und Freifläche	7 a 34 m ²
Rechte und Belastungen in Abteilung II:			
Abteilung II ist lastenfrei.			

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden; bei Gutachten in Zwangsversteigerungsverfahren gilt die entsprechende Regelung.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz: Gemäß persönlicher Auskunft beim Bauamt der Gemeinde Schwendi am 26.08.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Eintragungen ins Baulastenverzeichnis möglicherweise nicht vollständig sein können und somit keine Verbindlichkeit der Aussage unterstellt werden kann.

Weitere nicht eingetragene Baulasten sind nicht bekannt. Die folgende Bewertung unterstellt deshalb, dass keine weiteren Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz besteht augenscheinlich nicht.

Nicht eingetragene Rechte: Nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt.

Bauleitplanung: Die Bebaubarkeit richtet sich gem. vorliegender Baugenehmigung nach dem Bebauungsplan „Unterer Ösch Nr. 1212/1“.

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: WR (reines Wohngebiet)

Abgabenrechtlicher Zustand: Es wird ungeprüft unterstellt, dass Beiträge und Abgaben, welche bis zum Wertermittlungsstichtag erhoben wurden, abgerechnet und bezahlt sind.

2.5. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung / Bebauung: Ein- bis Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage. Das Haus ist augenscheinlich unbewohnt.

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und von außen erkennbar waren. Mängel im Inneren konnten aufgrund nicht erfolgter Besichtigung nicht festgestellt werden. Darauf weist der Sachverständige ausdrücklich hin. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Haus war am Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung bezieht sich auf den „Äußeren Anschein“. Auf entsprechende Bewertungsrisiken und damit verbundene Kostenrisiken weist der Sachverständige ausdrücklich hin.

3.2. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Voll unterkellertes 1-1/2-geschossiges Wohnhaus mit Doppelgarage.
Baujahr:	Nach Aktenlage 1974 (Jahr der Baugenehmigung), Fertigstellung nach Aktenlage in 1975 (Baugenehmigung für den DG-Ausbau).
Modernisierung / Instandhaltung:	Aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung sind keine Angaben hierzu möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Prüfung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.
Außenansicht:	Siehe Fotos in der Anlage

3.2.1. Ausführung und Ausstattung

3.2.1.1. Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)

Die Angaben beziehen sich auf die Baubeschreibung der Baugenehmigung.

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Untergeschoss:	Fundamente und Außenwände Stampfbeton.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.

Wände:	Hochlochziegelwände, Außenwände verputzt und gestrichen.
Dach:	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, ca. 35° Dachneigung ohne Aufbauten, Eindeckung mit Frankfurter Pflanze, Flaschnarbeiten Kupferblech.
Treppen:	Zum KG Betontreppe, zum OG Holztreppe.

3.2.1.2. Nutzungseinheiten / Raumaufteilung / Ausführung und Ausstattung

Die Angaben beziehen sich auf die Planung der Baugenehmigungen.

Keller:	Treppenhaus mit Vorplatz, Heizraum, Tankraum mit geschweißtem Öltank (8.500 l), Geräteraum mit Außentreppe zum Garten, Hobbyraum und ein weiterer Kellerraum.
Erdgeschoss:	Eingangsbereich mit Treppenhaus, Diele, Küche, Ess- und Wohnzimmer mit Terrasse, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Bad und sep. WC.
Dachgeschoss:	Treppen mit Flur, Küche, Ess- und Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Balkon, Badezimmer, zwei kleine Bühnenräume im Trempel.
Dachspitz:	Der Dachspitz ist vermutlich nicht ausgebaut.
Bodenbeläge:	Aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung nicht bekannt.
Wand- und Deckenbekleidungen:	Aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung nicht bekannt.
Türen:	Haustüre: Holzelement Innentüren: nicht bekannt.
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung.
Fensterläden:	Graue Kunststoffrollläden.
Elektroinstallationen:	Nicht bekannt, baujahrestypische Ausstattung wird unterstellt.
Sanitäre Installation:	Nicht bekannt, baujahrestypische Ausstattung wird unterstellt.
Küchenausstattung:	Nicht bekannt.
Heizung:	Vermutlich Öl-Zentralheizung (w/Öltank), genaue Ausstattung aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung nicht bekannt.
Warmwasserversorgung:	Vermutlich zentrale baujahrestypische Wasserversorgung.

3.2.1.3. Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Doppelgarage Ansatz zum pauschalen Zeitwert
---------------------	--

Besondere Einrichtungen:	Besondere Einrichtungen sind nicht bekannt.
Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen:	Das Haus ist von Süden, Norden und Osten komplett eingewachsen und zugewuchert. Lediglich die Westseite war vom Nachbargrundstück noch erkennbar. Insoweit konnten Fassadenschäden, Baumängel- und Bauschäden am Haus nicht festgestellt werden. Der Innenbereich konnte nicht besichtigt werden. Ob hier Baumängel oder Bauschäden vorhanden sind, ist nicht bekannt.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht bekannt.
Sonstige Besonderheiten:	Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.
Beurteilung Zustand und Ausstattung:	Der Zustand ist augenscheinlich stark vernachlässigt. Der Zustand im Inneren des Gebäudes kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Das Haus ist im derzeitigen Zustand vermutlich nicht bewohnbar. Möglicherweise steht eine Totalsanierung an.

3.2.2. Stellplätze und Garagen

Am Grundstückszugang befindet sich eine Doppelgarage (zwei Fertiggaragen nebeneinander) mit Flachdach. Davor sind zwei unechte Stellplätze. Auf der Nordseite befindet sich ein Carport.

3.2.3. Außenanlagen

Hofbefestigung:	Der Platz vor den Garagen ist mit Betonsteinen befestigt. Der Hauszugang ist mit Waschbetonplatten befestigt, aufgrund starkem Bewuchs aber kaum noch begehbar.
Allgemeine Außenanlage:	Die Außenanlage ist total verwildert. Die Pflanzen wachsen hier schon ungehindert seit Jahren. Das Haus ist zugewuchert, die Haustüre ist nur schwer erreichbar. Siehe Fotos in der Anlage.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück Flurstück 473/23, Erlenweg 39, 88447 Warthausen zum Wertermittlungsstichtag 26. August 2025 ermittelt.

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen (§ 6(1) ImmoWertV 2021).

4.1.1. Das Vergleichsverfahren (§§ 24 -26 ImmoWertV)

Im Vergleichsverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:

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

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

In der örtlichen Kaufpreissammlung sind wenige Vergleichswerte für entsprechende Liegenschaften verfügbar. Für die Anwendung des Vergleichsverfahrens ist die (Mindest-)Anzahl der verfügbaren Werte somit nicht gegeben.

4.1.2. Das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40-43 ImmoWertV) und des Reinertrags (um die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) geminderten Rohertrags), der Restnutzungsdauer

und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Dieses Verfahren ist anwendbar sowohl für gewerblich genutzte Grundstücke, Grundstücke deren Renditen im Vordergrund stehen, Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungs- und Teilerbaurechte.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV) ist für die Bewertung von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes aus methodischen Gründen weniger geeignet, weil hier der mögliche nachhaltig erzielbare Ertrag und nicht eine mögliche Eigennutzung im Vordergrund steht. Es kommt somit hier nicht zur Anwendung.

4.1.3 Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV). Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Eigennutzung und nicht der mögliche nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

4.1.4. Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Bodenwertermittlung verwendet werden (§40 Abs.2 Immo WertV).

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück (§13 Abs.2 Immo WertV) ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder stehen keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich.

Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 ImmoWertV) werden bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Dazu zählen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Ertragsverhältnisse, die Lagermerkmale und die Bodenbeschaffenheit.

Besondere objektspezifische Werteeinflüsse (§ 8 ImmoWertV) werden gesondert ermittelt.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht (§ 41 ImmoWertV).

4.1.5. Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Sowohl bei Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

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

4.2. Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten

4.2.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung des Sachwertes des Gebäudes erfolgt auf Basis der Normalherstellungskosten von Gebäuden (ohne Baunebenkosten und mit Mehrwertsteuer), Preisbasis 2010, gemäß Bekanntmachung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (NKH 2010).

Diese beziehen sich in diesem Fall auf 1 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen.

Grundrissebene	Ca.-Abmessungen der anrechenbaren Flächen in m	BGF in m ²
Untergeschoss	12,50 * 9,60 + 7,32 * 1,80	133,18
Erdgeschoss	wie UG	133,18
Dachgeschoss	wie EG	133,18
Summe BGF:		399,54
	gerundet:	400,00

Nachrichtlich:

Die Wohnfläche beträgt nach der Wohnflächenberechnung der Baugenehmigung 178,94 m².

4.2.2. Festlegung der Restnutzungsdauer des Gebäudes

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zunächst wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter gebildet. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. der Sicherheit der Nutzer, besteht ein schlechter Bauzustand mit vernachlässigter Instandhaltung (Baumängel und Bauschäden), ein unwirtschaftlicher und unzeitgemäßer Grundriss, führt dies zu einer verkürzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (d.h. das Gebäude wird fiktiv älter).

Ich bestimme deshalb die Restnutzungsdauer der Liegenschaft wie folgt:

Baujahr:	1975
Bewertungstichtag:	<u>2025</u>
Gebäudealter am Bewertungstichtag:	50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Wohngebäude (ImmoWertV 2021):	<u>80 Jahre</u>
Übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	30 Jahre

Das Haus ist im derzeitigen Zustand vermutlich nicht bewohnbar. Möglicherweise steht eine Totalsanierung an. Bei einer Sanierung ist möglicherweise nur noch der Rohbau verwendbar. Diesen Umstand berücksichtige ich unten unter 4.3. „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“. Zur Berechnung gehe ich deshalb modellkonform von einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren aus, die um den tatsächlichen Zustand wie oben genannt korrigiert wird.

4.2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen: Siehe oben: Restnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer ist aufgrund des derzeitigen Zustandes des Gebäudes und des Grundstücks deutlich zu reduzieren. Aufgrund fehlender Innenbesichtigung ist eine Totalsanierung im Inneren des Gebäudes zu unterstellen. Dies geschieht rechnerisch über eine Erhöhung der Altersabschreibung wie folgt:

Abzüge wegen voraussichtlich notwendiger Erneuerung im Gewerk: Anteil gem. Wägungsschema Sachwertermittlung am Gebäudewert¹:

Außentüren und Fenster zu 100 %	11,00 %
Innenwände und Türen zu 50 %	5,50 %
Deckenkonstruktionen und Treppen zu 50 %	5,50 %
Fußböden zu 50 %	2,50 %
Sanitäreinrichtungen zu 100 %	9,00 %
Heizung zu 100 %	9,00 %
Sonstige technische Ausstattung zu 100 %	6,00 %
Summe:	48,50 %

Gebäudezeitwert (siehe 4.4)	211.326,30 €
Zusätzliche Alterswertminderung (46 % aus Gebäudezeitwert):	102.493,26 €

Zusätzlich:

Abzug für Rodung und Neugestaltung der Außenanlage in einfacher Ausführung:	15.000,00 €
---	-------------

Zubehör: Zubehör ist nicht festgestellt.

Wertmindernde Rechte: Keine.

Selbständig verwertbare Teilfläche: Es gibt keine selbständig verwertbaren Teilflächen.

Besondere Bauteile: Garage: Zeitwert von 2 Fertiggaragen: 2 * 3.000 € = 6.000 €.

¹ Auf Gewichtung nach Standardstufe wird aus Vereinfachungsgründen verzichtet, der überwiegende Anteil ist mit Standardstufe 2 gewichtet.

4.3. Bodenwertermittlung

Vergleichswerte sind nicht vorhanden.

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt lt. dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Östlicher Landkreis Biberach zum 01.01.2025:

Zone:	87902166		Warthausen
Richtwert:	190,00 € / m ² / ebf	für	Wohnbaufläche, Grundstücksgröße 730 m ² Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Keine weiteren Festsetzungen.

4.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

4.3.2.1 Konjunkturelle Abweichungen

Konjunkturelle Abweichungen sind nicht gegeben. Der Bodenrichtwert ist aktuell.

4.3.2.2 Abweichungen aufgrund abweichender Lagemerkmale

Abweichungen aufgrund abweichender Lagemerkmale sind nicht gegeben. Das Grundstück liegt in der Richtwertzone.

4.3.2.3 Abweichungen bei baulicher Ausnutzung und Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine Nutzungskennziffern. Vor diesem Hintergrund sind keine Anpassungen erforderlich.

Das Grundstück hat eine Größe von 734 m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit einer Fläche von 730 m². Auch hier sind keine Anpassungen erforderlich.

Die bauliche Nutzung entspricht den baurechtlich festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten der Richtwertzone.

Weitere Abweichungen sind nicht feststellbar.

4.3.3 Bodenwertfeststellung

Daraus ergibt sich folgender objektspezifisch angepasste Bodenwert für die Grundstücke:

Flurstück 473/23:	734 m ² * 190,00 € / m ²	=	139.460,00 €
	Bodenwert für Sachwertermittlung:		140.000,00 €

Ich lege der Bewertung einen Bodenwert von rd. 140.000,00 € für das Grundstück zugrunde.

4.4. Sachwertermittlung

Ermittlung der Herstellungskosten nach Normalherstellungskosten, NHK 2010

Gebäudeart: Typ² 1.01 Freistehende Einfamilienhäuser,
Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut.

NHK:	Standardstufe 1	655 € / m ² BGF	sehr einfach
	Standardstufe 2	725 € / m ² BGF	einfach
	Standardstufe 3	835 € / m ² BGF	durchschnittlich
	Standardstufe 4	1.005 € / m ² BGF	gehoben
	Standardstufe 5	1.250 € / m ² BGF	stark gehoben

Wägungsschema nach Tabelle 1 der Sachwertrichtlinie für EFH, ZFH, DH, RH:						
Ausstattung	Standardstufe ³					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23 %
Dach		1				15 %
Außentüren und Fenster		1				11 %
Innenwände		1				11 %
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11 %
Fußböden		1				5 %
Sanitäreinrichtung			1			9 %
Heizung		1				9 %
Sonst. technische Ausstattung		1				6 %
Anteil:	0,00%	80,00%	20,00%	0,00%	0,00%	100,00%

Wägung:

Wägungsanteil aus Standardstufe 1:	0,00%	0,00 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 2:	80,00%	580,00 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 3:	20,00%	167,00 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 4:	0,00%	0,00 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 5:	0,00%	0,00 € / m ² BGF

NHK 2010 incl. MwSt. und Baunebenkosten: 747,00 € / m² BGF

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt: 400 m²

Der Korrekturfaktor beträgt: EFH 1,00

Normalherstellungswert 2010: 400 m²* 747,00 € / m² = 298.800,00 €

Der Baupreisindex 2010 = 100 am Wertermittlungsstichtag beträgt: 188,60

² Anwendung findet der dem Bewertungsobjekt am meisten entsprechende Typus.

³ Einstufung aufgrund fehlender Innenbesichtigung weitgehend geschätzt, an Baujahrestypus angelehnt.

Herstellungskosten am
Wertermittlungstichtag: 298.800,00 € * 1,886 = 563.536,80 €

abzüglich: Lineare Alterswertminderung

Gebäudestandard:	vorwiegend einfach			
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND):	30	Jahre		
Alterswertminderung linear:	62,50	%	=	<u>-352.210,50 €</u>

Gebäudezeitwert: 211.326,30 €

zuzüglich: Wert der Außenanlage	0	%	=	0,00 €
zuzüglich: pauschaler Zeitwert Garagen		Garage		6.000,00 €
zuzüglich: pauschaler Zeitwert bes. Bauteile				<u>0,00 €</u>

Zeitwert der baulichen Anlagen 217.326,30 €

zuzüglich: Bodenwert siehe oben 140.000,00 €

vorläufiger Sachwert: 357.326,30 €

Anpassung an den Grundstücksmarkt

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Umstände (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen – etwa bestehende Wertminderungen sind im Gutachten separat berücksichtigt) am Wertermittlungstichtag über dem oben ermittelten Sachwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Östlicher Landkreis Biberach veröffentlicht in seinem neu erschienen Grundstücksmarktbericht modellkonforme Sachwertfaktoren für Wohnhäuser:

→ weiter auf Seite 21:

Maßgeblich für Bodenrichtwerte von 190 €/m² ist die blaue Kurve. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 360.000 € beträgt der Sachwertfaktor auf der Regressionsgerade 1,22, wobei auch mehrere Werte der Punktwolke im Bereich zwischen 300.000 und 400.000 € im Bereich zwischen 1,05 und 1,15 liegen.

Aufgrund der geschilderten Objekteigenschaften und der Ungewissheit des Zustandes im Inneren des Gebäudes lege ich der Berechnung einen Sachwertfaktor von 1,1 zugrunde.

Die objektspezifische Wertanpassung wird deshalb mit dem Faktor von rd. 1,1 angesetzt.

Marktangepasster Sachwert: 357.326,30 € * 1,1 = 393.058,93 €

Werteinfluss durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden:	Zusätzliche Alterswertminderung: Rodung und Wiederherstellung der Außenanlage:	-102.493,26 € -15.000,00 €
Objektspezifische angepasster Sachwert:		275.565,67 €
Sachwert gerundet:		280.000,00 €

Plausibilität:

Bei einer Wohnfläche von ca. 179 m² entspricht der objektspezifisch angepasste Sachwert einem m²-Preis von rd. 1.564 €/ m² excl. Garage.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Östlicher Landkreis Biberach veröffentlicht Gebäudefaktoren⁴ für Wohnhäuser für das Jahr 2023 für DHH / REH. Der Faktor errechnet sich nach der Formel $y=36,62x-69.853,49$ mit

⁴ Siehe Grundstücksmarktbericht 2023 Seite 37

x=Baujahr (hier: bereinigtes Baujahr = 1975) und beträgt 2.471,01 €/m² Wohnfläche. Die Differenz von rd. 900 €/m² Wohnfläche erklärt sich aus den notwendigen Sanierungsleistungen, die für dieses Haus zu erbringen sind. Dies entspricht einem absoluten Betrag von rd. 160.000 €.

Die Wohnhauspreise bei Einfamilienhäusern bewegen sich im Jahr 2023 in einer Spanne von 1.000 – 4.864 €/m² Wohnfläche, im Mittel bei 2.653 €/m². Der marktangepasste Sachwert vor objektspezifischen Anpassungen beträgt 2.195 €/m².

Der ermittelte Sachwert ist im Hinblick auf die konkreten Objekteigenschaften somit hinreichend plausibel, wenn man eine Totalsanierung im Inneren des Gebäudes unterstellt. Von diesem Zustand ist aufgrund fehlender Innenbesichtigung auszugehen.

Der Sachverständige weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass eine konkrete Kostenplanung für die Sanierung erst nach vollständiger Objektaufnahme möglich ist. Die hier dargestellten Näherungswerte sind Kosten, die auf großzügigen Annahmen bestehen. Diese bergen nicht unerhebliche Kostenrisiken. Für diese Risiken besteht Haftungsausschluss.

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

4.5. Verkehrswert

4.5.1. Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB und Erläuterung

Legaldefinition des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB unterstellt also den Verkauf der bewerteten Immobilie am Wertermittlungstichtag an Dritte. Unter dem Begriff des "gewöhnlichen Geschäftsverkehrs" versteht man "den Handel auf einem freien Markt, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind" (BFH, Urt. vom 23.02.1979). Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben dabei außer Betracht. Die Bemessung des Verkehrswertes erfolgt aus der Sicht eines frei entscheidungsfähigen und handelnden potenziellen Erwerbers der Immobilie.

4.5.2. Bemessung des Verkehrswertes

Unter Beachtung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (§ 6 ImmoWertV) ist der Verkehrswert bei dem oben begutachteten Wertermittlungsobjekt aus dem Sachwert abzuleiten. Der Sachwert wurde unter Punkt 4.4. dieses Gutachtens ermittelt und beträgt 280.000,00 €.

Eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt entfällt, da dem Wertermittlungsverfahren marktgerechte Ansätze zugrunde liegen.

Der **Verkehrswert** für

das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück
Flurstück 473/23, Erlenweg 39, 88447 Warthausen
wird zum Stichtag 26. August 2025 ermittelt mit insgesamt

280.000 €

(in Worten: Zweihundertachtzigtausend Euro)

Dieser Wert enthält kein Inventar, kein Mobiliar und keine mögliche Umsatzsteuer.

Das Haus war am Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung erfolgt nach dem „Äußeren Anschein“.

5. Beantwortung der Beschlussfragen

Die mit Schreiben des Amtsgerichts Biberach vom 30. Juli 2025 (Auftrag zur Gutachtenerstellung) übersandten Fragen beantworte ich unter Hinweis auf die ausführlichen Ausführungen im Gutachten wie folgt:

a) Bericht zur Verkehrs- und Geschäftslage

Antwort: Siehe dazu die Ausführungen auf Seite 5 des Gutachtens

b) Bericht zu baulichem Zustand und anstehenden Reparaturen

Antwort: Der bauliche Zustand ist nicht abschließend zu beurteilen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Das Haus ist von außen fast komplett zugewachsen.

c) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm und/oder Altlasten?

Antwort: Verdacht auf Hausschwamm und/oder ökologische Altlasten besteht nicht. Ohne genauere Untersuchung ist aber auch hier keine abschließende Aussage möglich.

e) Wer ist Verwalter?

Antwort: Der Verwalter der Liegenschaft ist nicht bekannt.

f) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Antwort: Die Liegenschaft ist augenscheinlich nicht bewohnt.

g) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht?

Antwort: Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht mit großer Wahrscheinlichkeit nicht.

h) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Antwort: Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.

i) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Vermutlich nicht, eine abschließende Aussage ist nicht möglich.

j) Liegen ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor?

Antwort: Ein Energieausweis lag bei Gutachtenerstellung nicht vor.

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.




Langenargen, den 03. November 2025

Diplom-Kaufmann (univ.) Jörg Künzle MRICS
Chartered Valuation Surveyor
Rechtsverbindlich ist ausschließlich ein gezeichnetes Original.

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

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Makrolage Warthausen
Anlage 2:	Mikrolage Bewertungsobjekt in Warthausen
Anlage 3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 4:	Lageplan Baugesuch
Anlage 5 bis 13:	Grundrisse, Schnitt, Ansichten
Anlage 14 bis 17:	Fotos.

Die Anlagen dienen lediglich der Visualisierung des Bewertungsobjektes. Karten und Pläne sind nicht maßstabsgetreu und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Planunterlagen waren nicht verfügbar.

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

7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur
steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der
ImmoWertV;
Kleiber digital
Bundesanzeiger Verlag GmbH

SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung
Lehrbuch und Kommentar
Arbeitsmaterialien - Loseblattsammlung
Stand Dezember 2020
Wertermittlungsforum, 53498 Sinzig

POHNERT:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung
7. Auflage 2010
Gabler-Verlag

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien (2016)
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des
Verkehrswertes von Grundstücken nach der
VW-RL 2014, EW-RL 2015, SW-RL 2012 mit
NHK 2010, BRW-RL 2011 und WertR 2006;
Kleiber digital
Bundesanzeiger Verlag GmbH

KRÖLL | HAUSMANN | ROLF:

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
Werner Verlag

BIENERT | WAGNER Hrsg.:

Bewertung von Spezialimmobilien
2 Auflage, SpringerGabler

DRÖGE:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum;
4. Auflage, Luchterhand Verlag

7.2. Wichtige Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.
November 2017; (BGBl I S. 3634)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der
Bekanntmachung vom 21.11.2017; (BGBl. I S. 3786)

BRW-RL

Bodenrichtwertrichtlinie in der Fassung vom 11.01.2011

EW-RL

Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015

LBO Baden-Württemberg

Landesbauordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 05.03.2010

DIN 276

Kosten von Hochbauten, (Dezember 2018)

II. Berechnungsverordnung

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen
1957;(zuletzt geändert 30.11.2003)

Erbbaurecht

Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919;
(zuletzt geändert 09.10.2013)

Statistisches Landesamt

Ableitung des Baukostenindex von Baden-Württemberg

ImmoWertV 2010 und 2021 und ImmoWertA

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010,
(BGBl I S. 639) und vom 19.07.2021, (BGBl I 2021 S. 2805)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien, in der Neufassung vom
15.03.2006

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014

SW-RL

Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 05.09.2012

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalt, (Januar 2016)

WoFlV 2004

Wohnflächenverordnung (01.01.2004)

BetrKV

Betriebskostenverordnung (10.05.2012)

DSchG Baden-Württemberg

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg
in der Fassung vom 06.12.1983,
zuletzt geändert am 25.04.2007

Destatis

Statistisches Bundesamt,
Ableitung des Baukostenindex der Bundesrepublik
Deutschland

Makrolage Warthausen

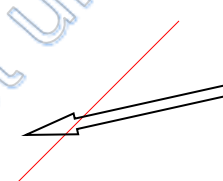
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Mikrolage in Warthausen

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

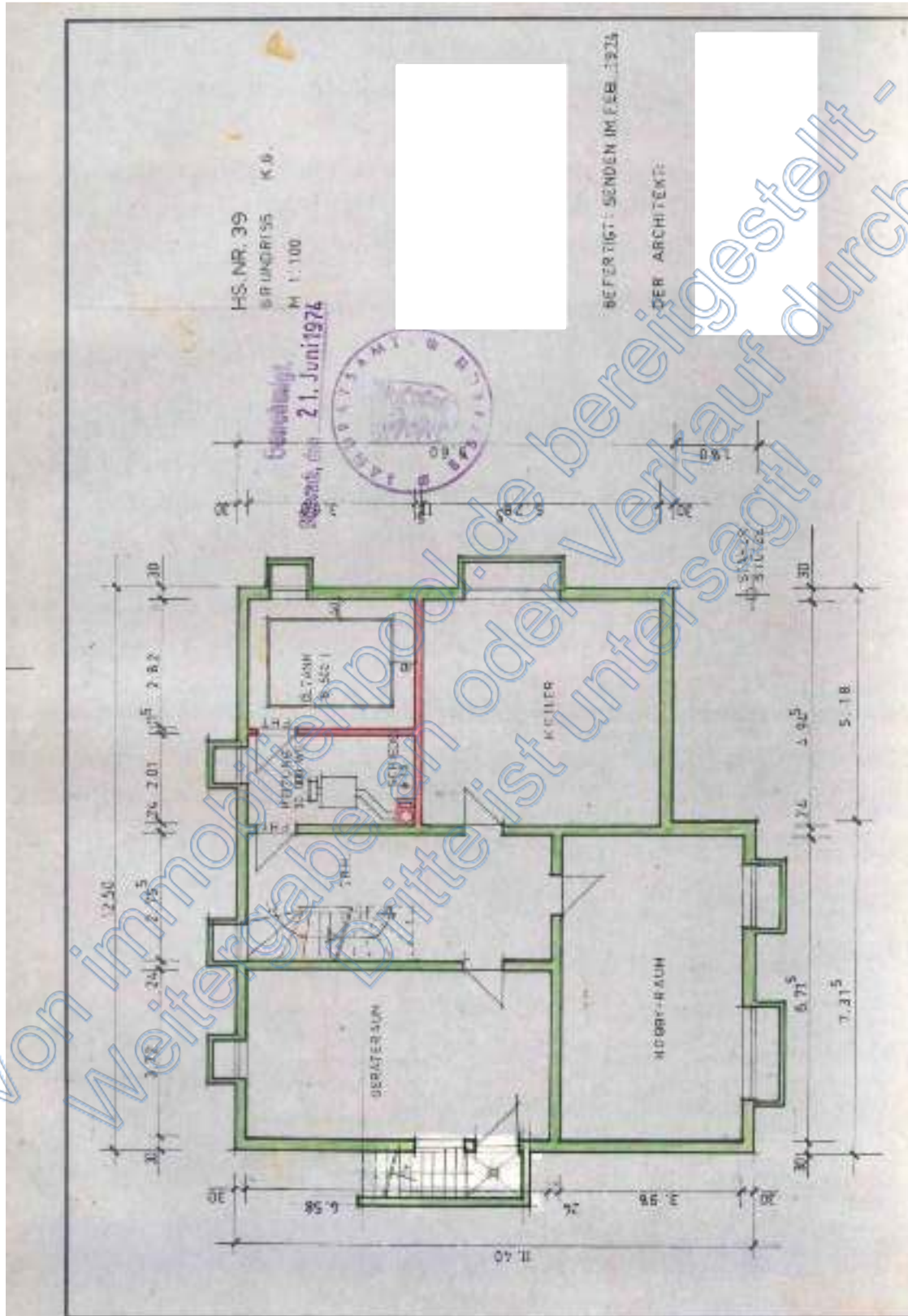
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



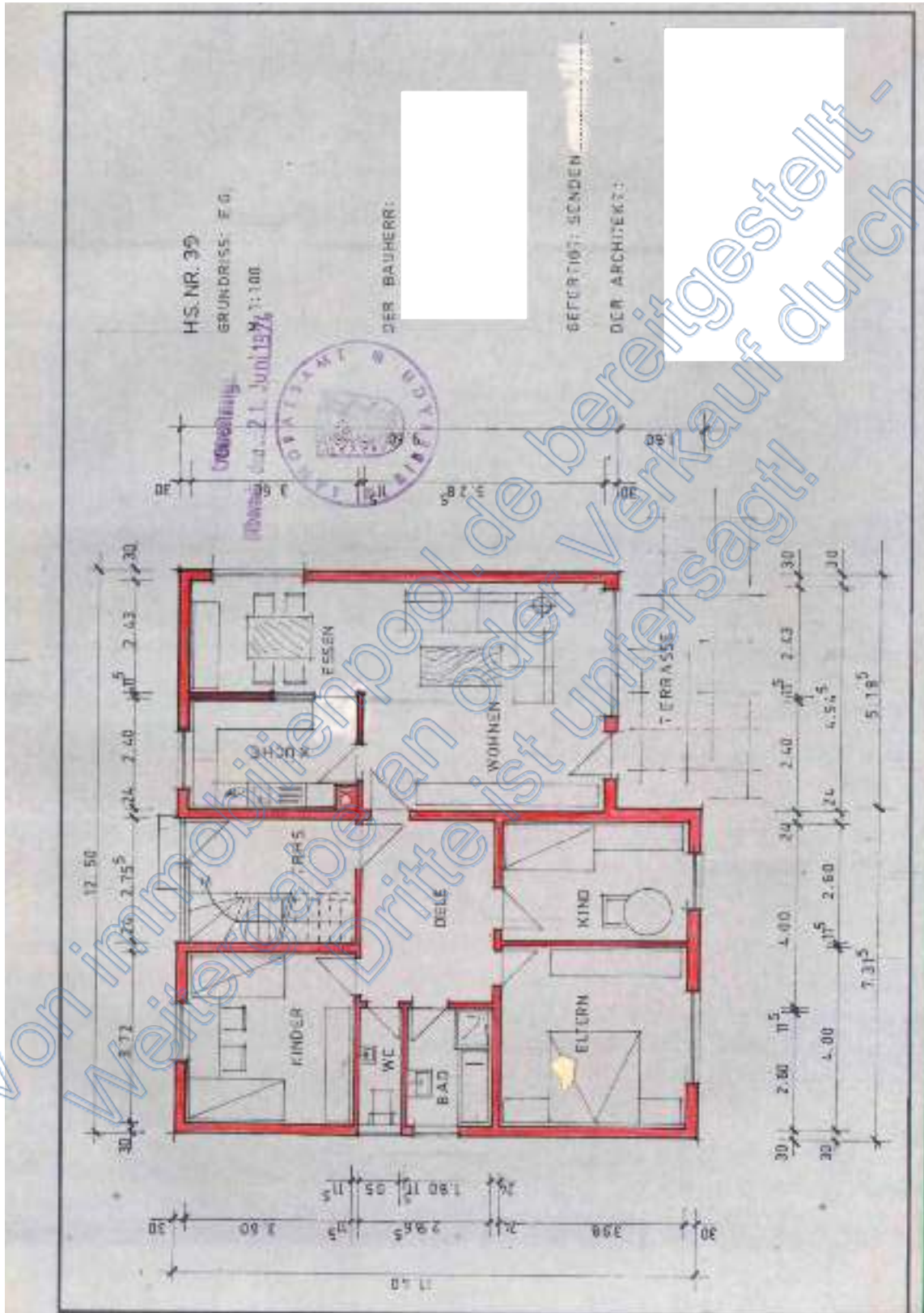
Lageplan Baugesuch

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

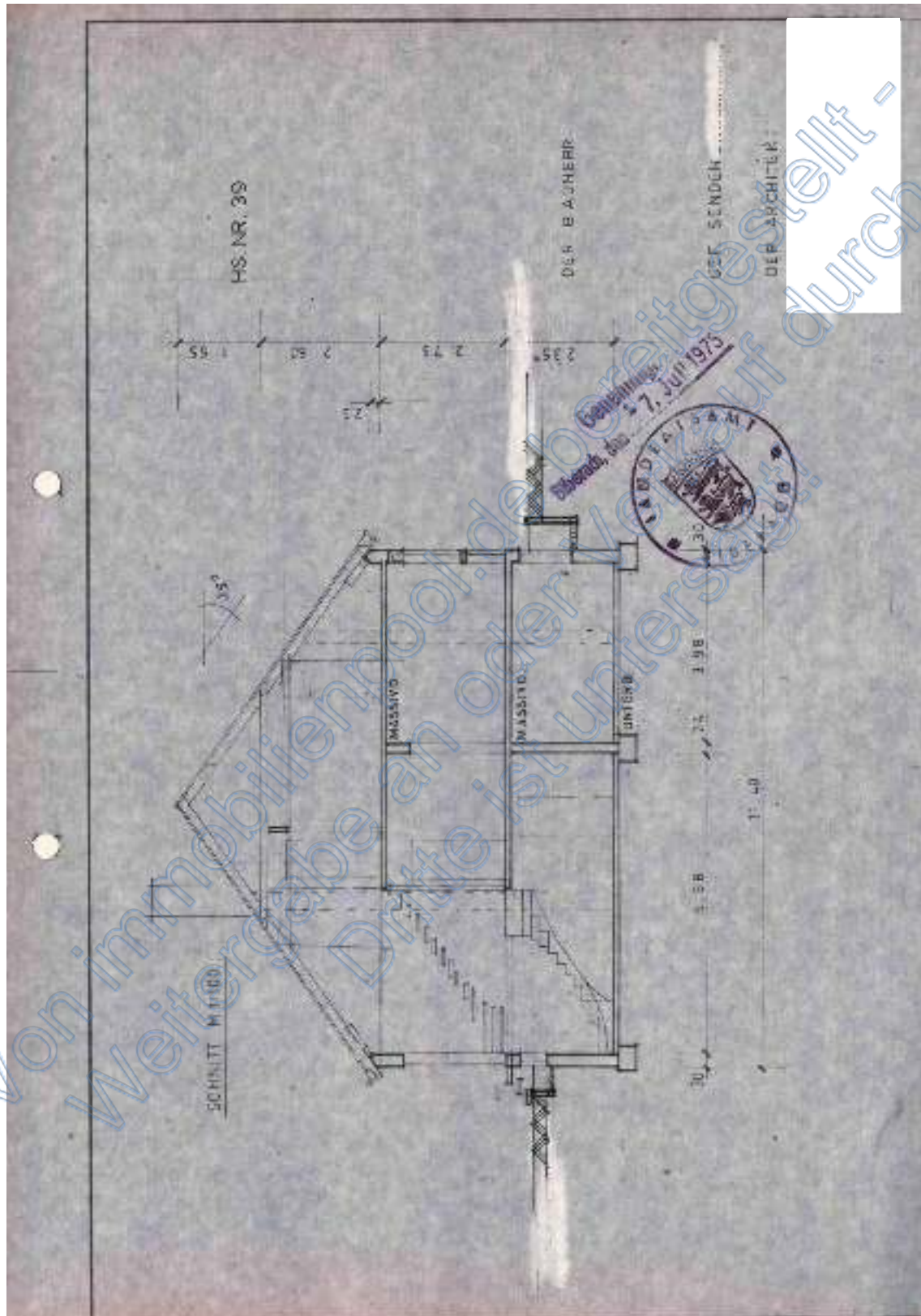
Grundriss Keller



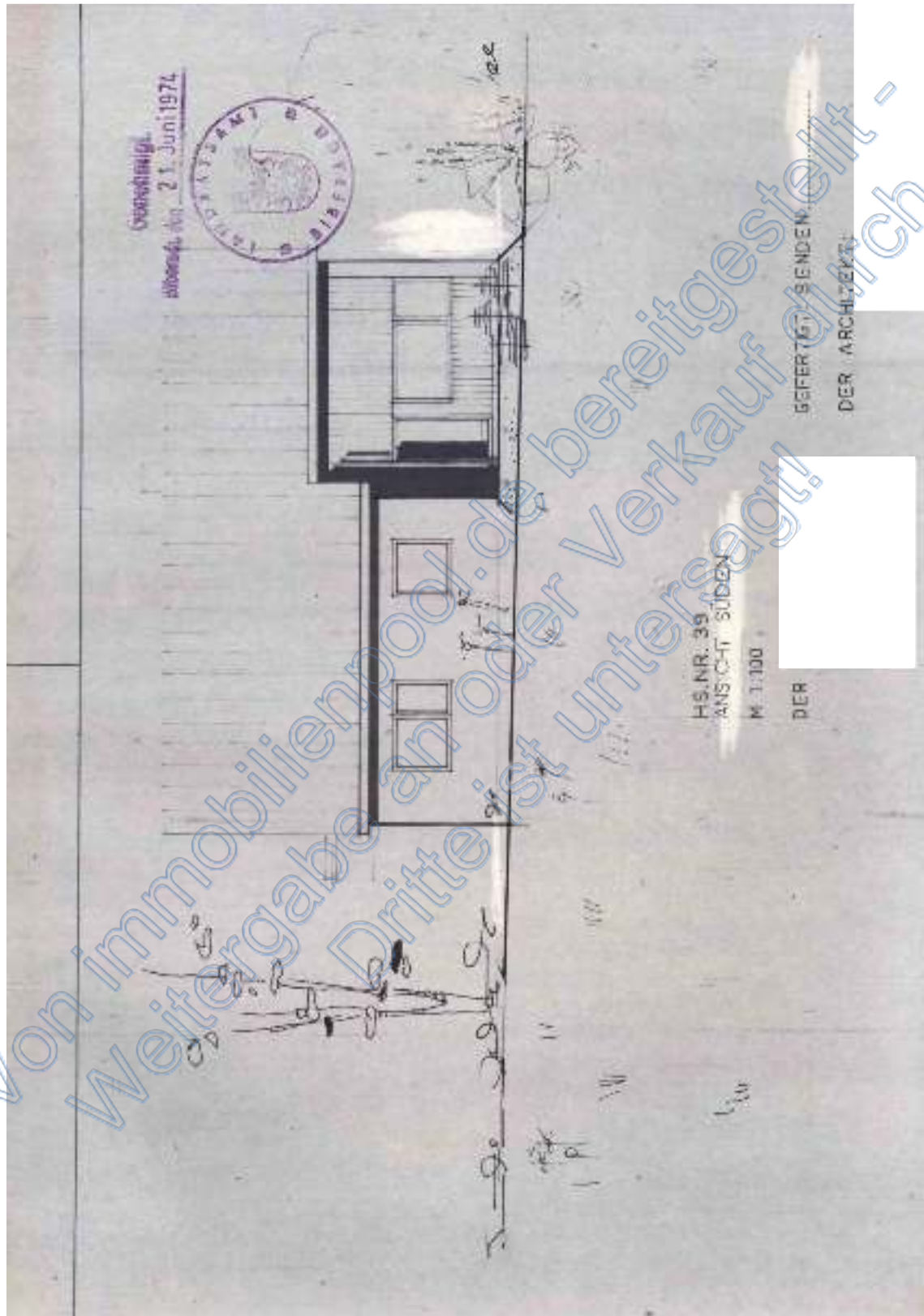
Grundriss Erdgeschoss



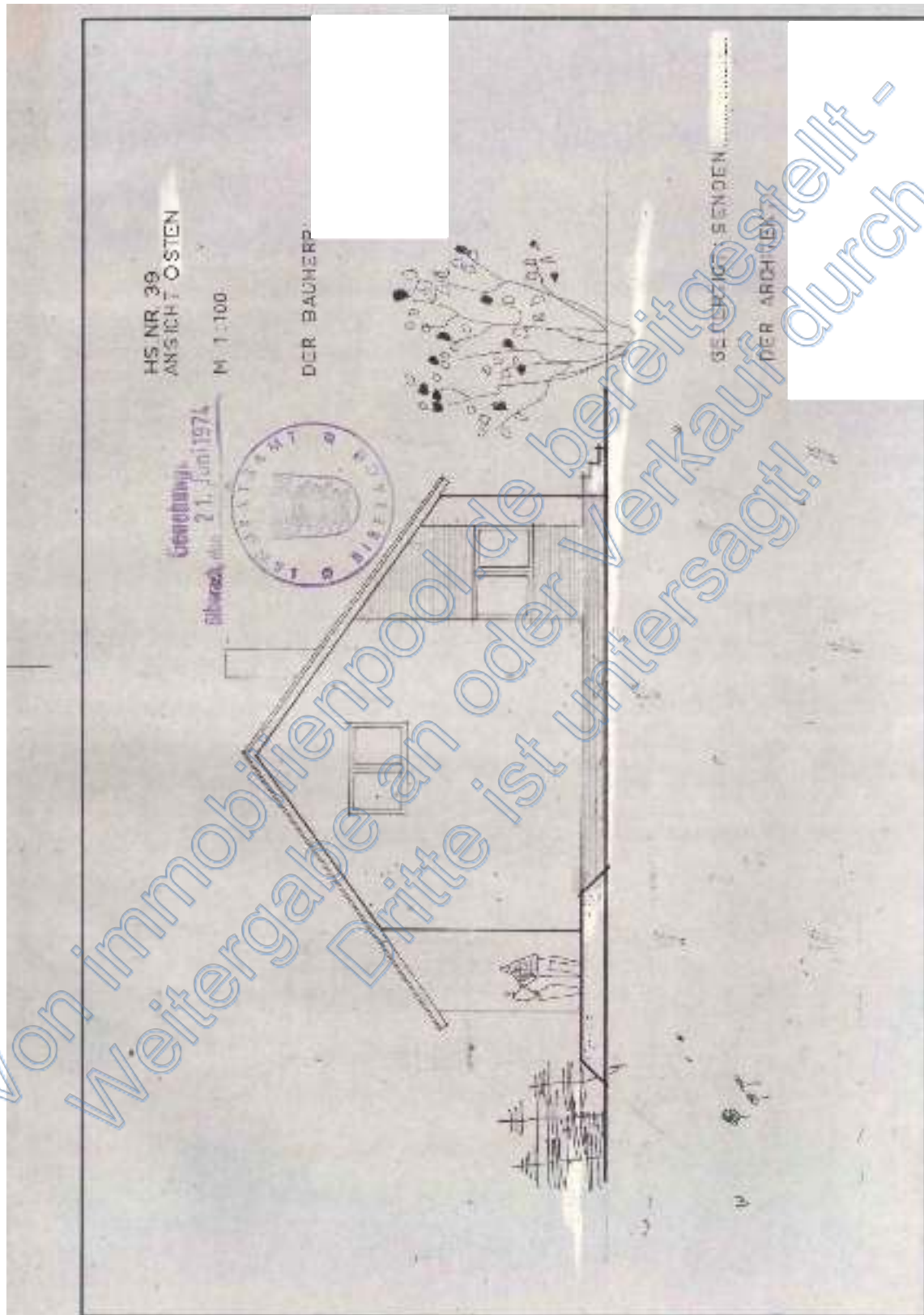
Schnitt



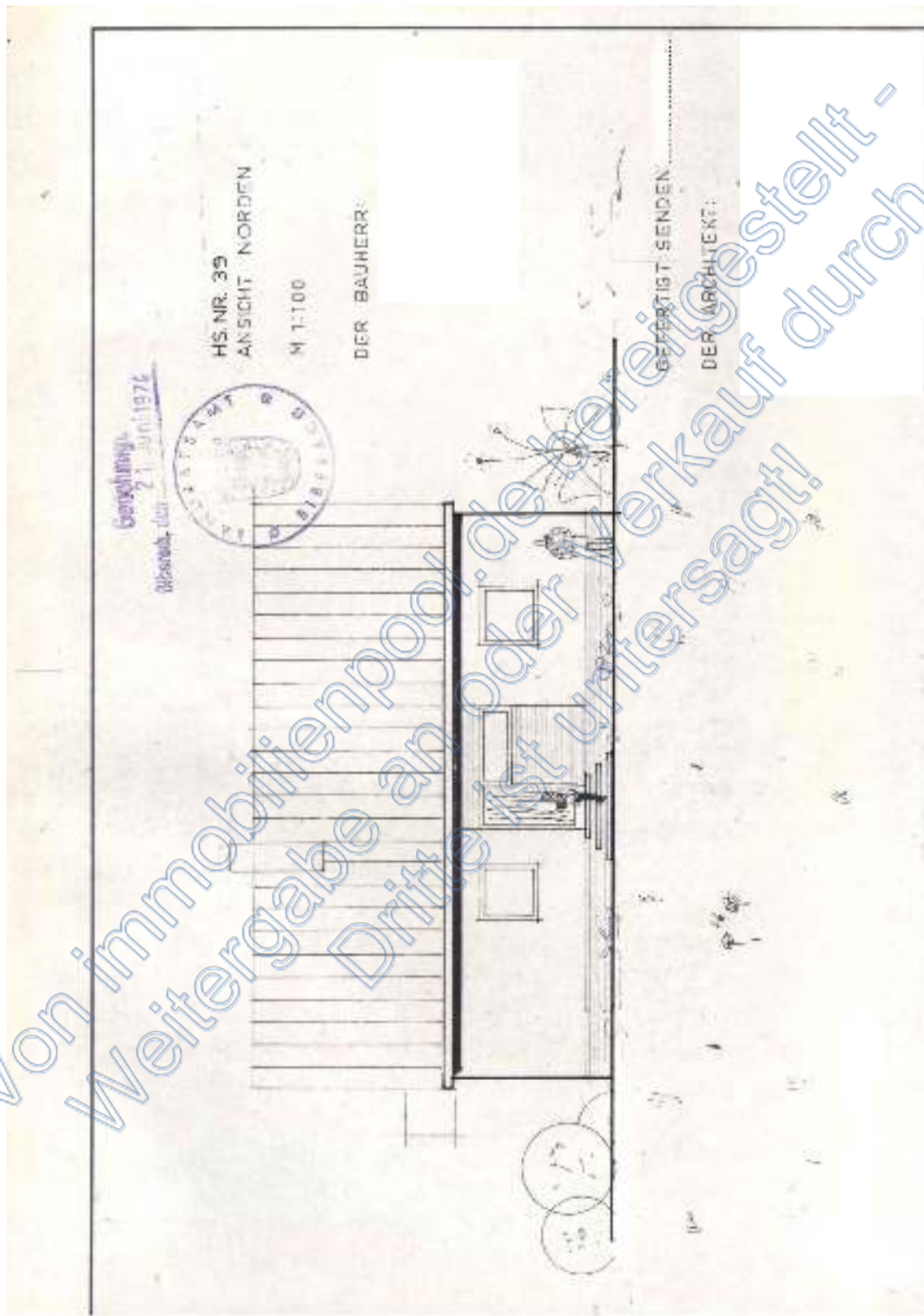
Ansicht Süd



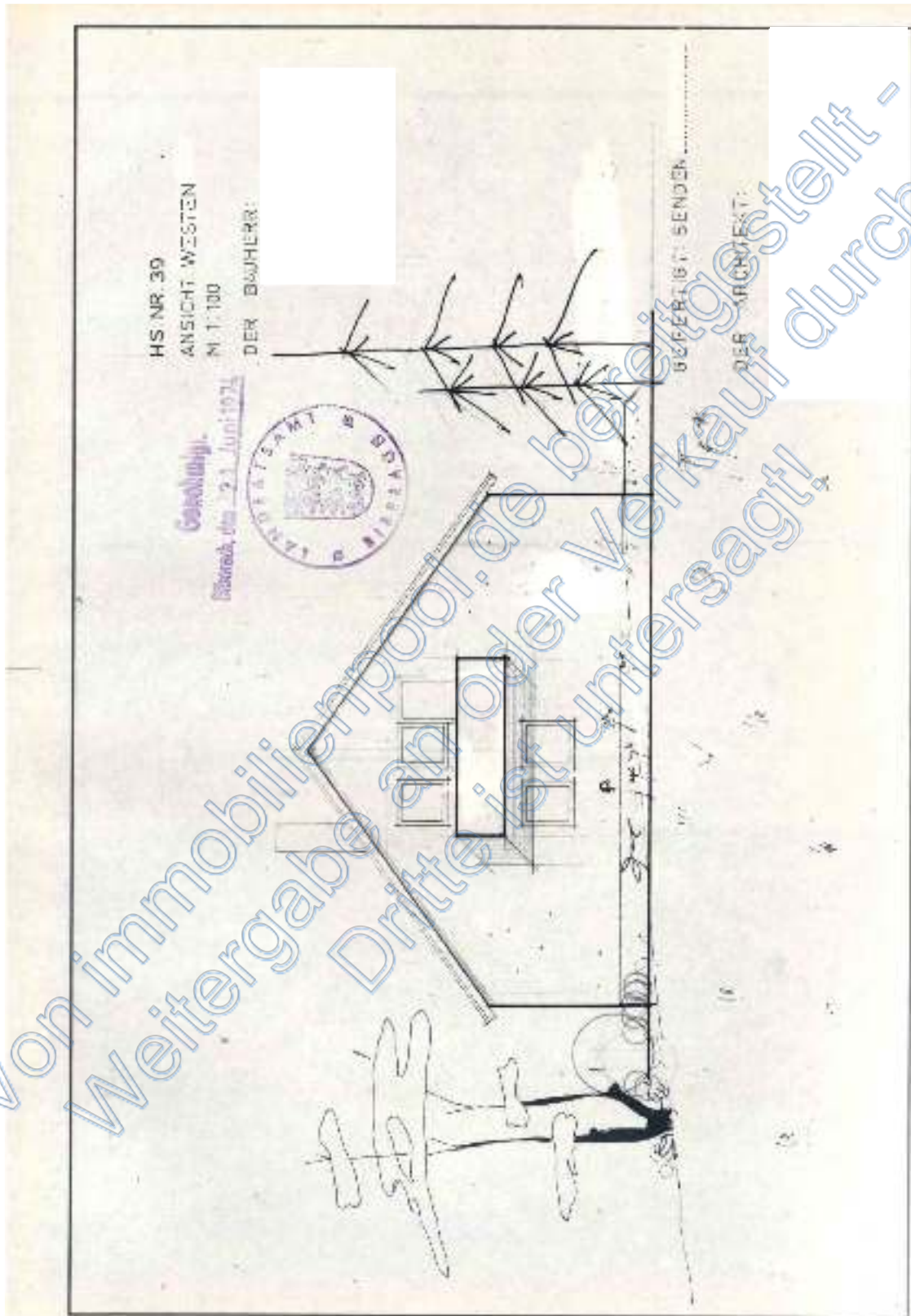
Ansicht Ost



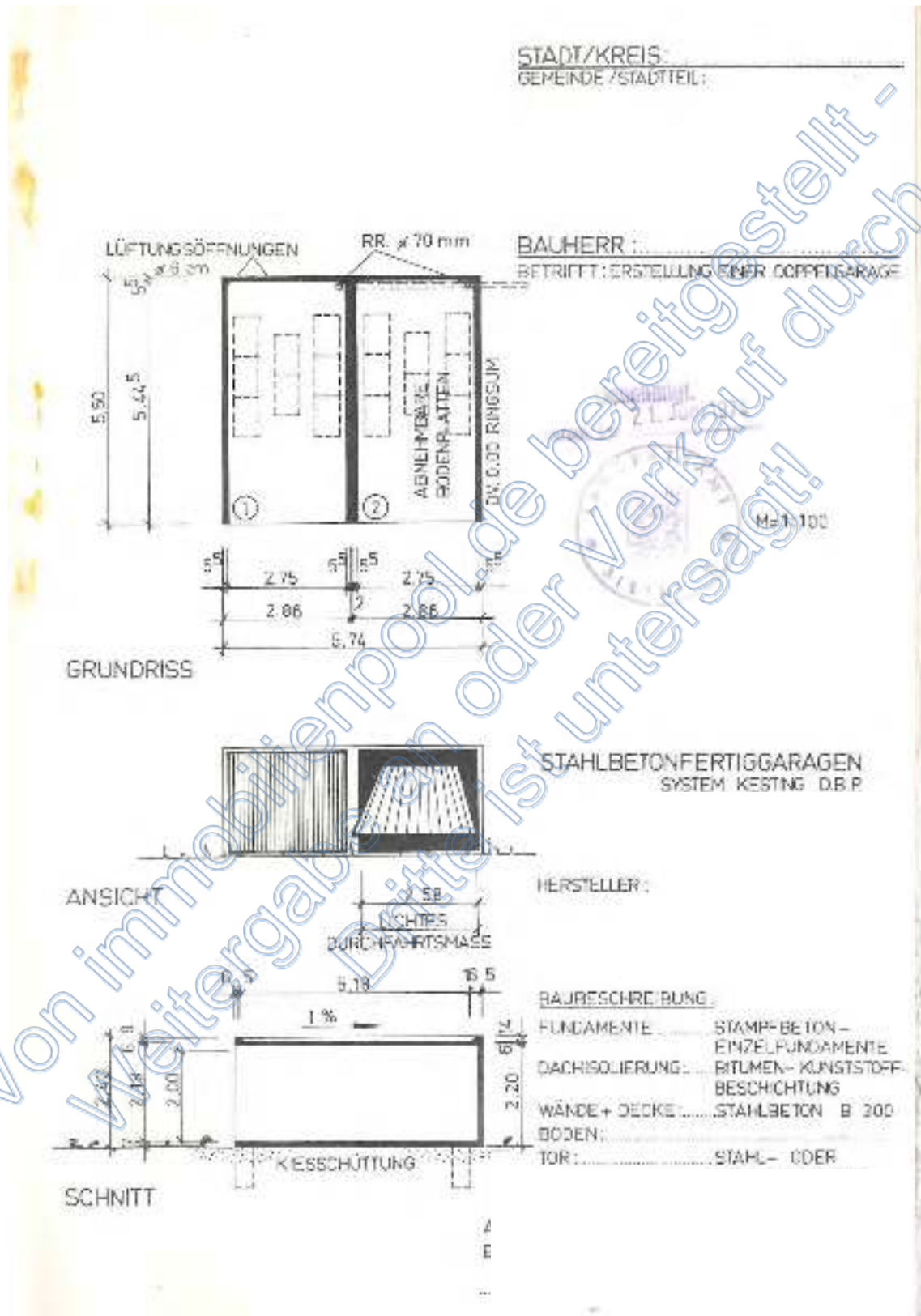
Ansicht Nord



Ansicht West



Garagen



Ansicht Ost vom Erlenweg gesehen



Ost-Fassade



Hauszugang



Eingewachsener Ostgiebel



Südliche Grenze des Grundstücks



Südfassade



Ansicht West vom Nachbargrundstück gesehen



Kellerabgang

