



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!**

Verkehrswertgutachten

**über das Grundstück
in 88525 Dürmentingen,
Betzenweiler Straße 43/1,
Flst. Nr. 181/3**



1. Überblick

Auftraggeber:

Amtsgericht Biberach an der Riß
Vollstreckungsgericht
PF 1256, 88382 Biberach

Aktenzeichen:

2 K 44/23

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

(Antrag-

stellerin),
Gz.:942722100/18, Ls271m8
gegen
als Insolvenzverwalter
über das Vermögen des
(Antragsgegner)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 26.02.2024.

Wertermittlungsstichtag:

17.05.2024 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

17.05.2024, 9⁰⁰ Uhr

Auftrag:

03 24 0027

Auftrag abgeschlossen:

20.06.2024

Ausfertigung:

Anonymisierte Ausfertigung

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	6
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	8
4.4	Erschließung	12
4.5	Nachbarbebauung	12
4.6	Stellplätze	12
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	13
5.1	Allgemeines	13
5.2	Gebäudebeschreibung	13
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	14
5.4	Bauschäden und -mängel	16
5.5	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	16
6.	Gesamtbeurteilung	17
6.1	Lagebeurteilung	17
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	17
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	17
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	17
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	17
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	17
7.	Wertermittlung	19
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
7.2	Bodenwert	19
7.3	Sachwertverfahren	20
7.4	Zusammenfassung und Plausibilisierung der Werte	23
8.	Verkehrswert / Marktwert	24
9.	Schlussbemerkung	25
10.	Anlagen	25

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit einer Fläche von 863 m², welches mit einem vollunterkellerten Einfamilienhaus in Massivbauweise sowie einer Doppelgarage bebaut ist. Das Gebäude wurde vermutlich 1998 errichtet und befindet sich in einem bauzeitlich guten Zustand.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:

Das Grundstück befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hailtingen, einem Ortsteil von Dürmentingen, in einem gemischt bebauten Gebiet in einer durchschnittlichen Wohnlage. Es ist rd. 3 km vom Ortskern (Dürmentingen) entfernt.

Beurteilung Wohnhaus:

Das Einfamilienhaus in Massivbauweise befindet sich in einem guten Zustand und hat einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard.

Vermarktungsfähigkeit:

Derzeit durchschnittlich.

Vermietbarkeit:

Derzeit gut.

Zusammenfassung der Werte

Wert ohne PV-Anlage:	425.000 €
Wert der PV-Anlage:	18.000 €
Wert inkl. PV-Anlage:	443.000 €
Wert des Zubehörs (Küche):	1.000 €

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

- a) Altlasten sind nicht bekannt.
- b) Ein Verwalter ist nicht bestellt. Als Zwangsverwalter ist Herr Rechtsanwalt bestellt.
- c) Ein Mieter / Pächter ist nicht vorhanden. Das Grundstück wird vom Schuldner und dessen Familie selbst genutzt.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.
- e) Ein Gewerbebetrieb war beim Ortstermin nicht festzustellen.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen waren nicht ersichtlich. Mobiliar und sonstige Gegenstände (Pkw, Fahrräder usw.) sind – so weit nicht anders ausgewiesen – nicht Gegenstand der Bewertung, da die Eigentumsverhältnisse nicht bekannt sind.
- g) Ein Energieausweis wurde von den Parteien nicht vorgelegt.

3.2 Allgemeines

Auftraggeber:	Amtsgericht Biberach a. d. Riß siehe Seite 1
Eigentümer:	Laut Grundbuchauszug
Auftragerteilung:	Mit Beschluss vom 26.02.2024 eingegangen am 08.03.2024 durch das Vollstreckungsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 26.02.2024.
Vom Gericht übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">Grundbuchauszug vom 11.01.2024
Vom Insolvenzverwalter übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">LageplanGrundrisse (nicht maßstäblich)WohnflächenberechnungBaubeschreibung
Vom Sachverständigen erhoben:	<ul style="list-style-type: none">Auskunft über Bodenrichtwerte und GrundstücksmarktberichtAuskunft über den ErschließungszustandStädtebauliche FestsetzungenSonstige öffentlich-rechtliche Merkmale
Auskünfte:	Mündliche Auskunft des Eigentümers über Einspeisevergütung und Baujahr der PV-Anlage.
Anmerkung:	Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt

unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Betzenweiler Str. 43/1
88525 Dürmentingen,
Flst. Nr. 181/3

Wertermittlungsstichtag:

17.05.2024 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

17.05.2024, 9⁰⁰ Uhr

Anwesend waren:

Eigentümer;
Alexander Kübel, Sachverständiger;
Umfang:
Innen- und Außenbesichtigung

Berechnungen:

Die Bruttogrundfläche wird anhand der vom Insolvenzverwalter zur Verfügung gestellten Pläne berechnet (siehe Anlage 2).
Die Wohnfläche wird der vorliegenden Wohnflächenberechnung entnommen (siehe Anlage 2).
Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt, sie wurden nur auf Plausibilität geprüft.
Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher LK Biberach bei der Stadt Riedlingen zum 01.01.2023.

Auskünfte der Gemeinde:

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Über den Erschließungszustand
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen

Grundbuch:

Grundbucheintrag vom 11.01.2024.

Pläne:

Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne
Stadtplan

Diverse Literatur:

BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO, LBO BW,
Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Betzenweiler Str. 43/1 88525 Dürmentingen Flst. Nr. 181/3
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ravensburg Grundbuch von Dürmentingen Blatt Nr. 2091
Eigentümer:	Laut Grundbuchauszug
Grundstücksgröße:	ca. 863 m ² laut Grundbuch
Besonderheiten:	In Abt. II ist eingetragen (siehe 4.3.5): 1) Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des LK Biberach auf Übertragung des Eigentums an einer Teilfläche. 2) Verfügungen des Schuldners über Gegenstände... 3) Insolvenzverfahren ist eröffnet 4) Zwangsverwaltung ist angeordnet 5) Zwangsversteigerung ist angeordnet Die Eintragungen sind auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Dürmentingen liegt im Landkreis Biberach (Regierungsbezirk Tübingen) und befindet sich ca. 46 km südwestlich von Ulm bzw. rd. 78 km südlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. Dürmentingen beherbergt rd. 2.700 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Iller keine zentralörtliche Funktion. Zu Dürmentingen gehören die drei Ortsteile Hailtingen, Heudorf am Bussen sowie Burgau.

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Dürmentingen bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 2,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

In der Gemeinde sind ein Kindergarten und eine Kinderkrippe sowie eine Grundschule angesiedelt. In dem Ortsteil Heudorf am Bussen gibt es die freie katholische Edith-Stein-Schule sowie einen weiteren Kindergarten und im Ortsteil Hailtingen ebenfalls einen kommunalen Kindergarten. Weiterführende Schulen befinden sich in Riedlingen, Ertingen sowie in Bad Buchau.

In Dürmentingen ist die medizinische Primärversorgung durch eine Apotheke, zwei Hausärzte sowie einen Zahnarzt gewährleistet. Zusätzlich befindet sich in der Gemeinde die Rehaklinik Schwabenland für Mutter-Vater-Kind.

Krankenhäuser und weitere Fachärzte sind in Biberach an der Riss sowie in Riedlingen angesiedelt.

In der Gemeinde sind zwei Bäcker und mehrere Gaststätten niedergelassen. Ansonsten sind in Riedlingen und Ertingen weitere Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Dürmentingen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen an die Bundesstraßen B312 und B311 angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A7 liegt rd. 55 km östlich (Straßenentfernung). Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Nachbarstädte sind vom Objektstandort aus laut Google Maps wie folgt erreichbar (in Fahrminuten):

- | | |
|-----------------------|--------------------------------|
| • Riedlingen | ca. 10 Fahrminuten (ca. 9 km) |
| • Bad Buchau | ca. 10 Fahrminuten (ca. 10 km) |
| • Biberach an der Riß | ca. 25 Fahrminuten (ca. 25 km) |
| • Ravensburg | ca. 45 Fahrminuten (ca. 45 km) |

In Riedlingen besteht Bahnanschluss an den Regionalzugverkehr.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 25 km zum IC(E)-Bahnhof Biberach (Riß) bzw. rd. 90 km zum internationalen Verkehrsflughafen Stuttgart.

Insgesamt kann die Verkehrsanbindung für den Landkreis als üblich bezeichnet werden, wenngleich in der kleinen Gemeinde ein eigener Pkw notwendig ist.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Das Statistische Landesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Dürmentingen insgesamt ca. 1.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendlersaldo von 566 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 60 ortsansässige Betriebe erfasst. Große Arbeitgeber in der Gemeinde sind der Aufzugshersteller Brobeil sowie das Rehaklinikum.

Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis traditionell deutlich unter dem guten Durchschnitt von Baden-Württemberg.

Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 106,1 Punkten für den Landkreis Biberach, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Biberach den 29. Rang von insgesamt 400 Rängen.

In der IHK-Region Ulm, gilt der Landkreis Biberach als Wachstumstreiber.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt entwickelte sich in den letzten Jahren stark positiv. Das Nachfragewachstum war getrieben von den historisch niedrigen Kreditzinsen, verbunden mit der Alternativlosigkeit anderer Kapitalanlagen und einer hohen Wohnraumnachfrage und guten Konjunkturbedingungen. Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022 auf das Niveau von Mitte 2020:

4.2.5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Dürmentingen liegt verkehrstechnisch durchschnittlich und bietet eine ausgewogene Struktur zwischen Wohnen, Freizeit und Arbeit.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Hailtingen, innerhalb eines Mischgebietes.

Die wenigen öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind etwa 3 km südlich in der Gemeinde Dürmentingen vorhanden. Der Kindergarten ist in ca.

10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die nächsten Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in Riedlingen. Ein eigener Pkw ist am Objektstandort nötig.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das hammerförmige Grundstück hat laut Grundbuch eine Größe von ca. 863 m². Nach Plausibilisierung mit dem Geoportal Baden-Württemberg wurde auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück ist von Süden nach Norden und von Osten nach Westen abfallend.

Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. Im Bauantrag wird von bindigem Boden (Ton, Lehm) gesprochen. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Der genaue Grundwasserstand ist unbekannt.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit 21.12.1998 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück in einer gemischten Baufläche, M, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Somit richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB.

Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen wird nachfolgend die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz des Gebäudes unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Laut Angabe der Gemeindeverwaltung bestehen keine Veränderungssperre, kein Ensemble- oder Denkmalschutz und keine naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Es liegt nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsgebiet.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist per Auszug aus dem Altlastenkataster zu erfragen. Da auch diese Aussagen nicht verbindlich sind und Kontaminationen im Gebäude im Kataster nicht erfasst werden, können nur Befunduntersuchungen durch dafür qualifizierte Institute Klarheit verschaffen. Ansonsten wird unterstellt, dass weder Grund und Boden noch das Gebäude kontaminiert sind. Falls doch Belastungen vorhanden sein sollten, können diese wertrelevant sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Im Baulistenblatt Nr. 165, Seite 12 der Gemeinde ist folgender Eintrag vorhanden:

Die Eigentümer des Grundstücks Betzenweiler Straße 43, Flst. Nr. 181 gehen zu Gunsten des Grundstücksteils, welcher von ihrem Grundstück abgetrennt werden soll, gegenüber der Baurechtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung ein, ihr Grundstück mit einer Abstandsfläche von 3 m Breite und 2,5 m Tiefe – senkrecht gemessen an der westlichen Außenwand des vorhandenen Schuppens, ausgehend von der südwestlichen Gebäudeecke – dauernd unüberbaut zu lassen und sie für die auf ihrem Grundstück erforderlichen Abstände Abstandsflächen nicht anzurechnen.

Es handelt sich dabei um eine Baulast zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks. Die Fläche ist nachfolgend in Grün dargestellt:

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Grundbuchstand:

In Abteilung II sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des LK Biberach auf Übertragung des Eigentums an einer Teilfläche. Bezug: Bewilligung vom 01. April 1980.
Eingegangen am 24. Februar 1981 in Heft 27 Abt. II Nr. 3,
Mitübertragen, den 12. Januar 1998.
Nr. 1 bei Neufassung der Abteilungen eingetragen am 20.11.2012.

Lfd. Nr. 2

Verfügungen des Schuldners über Gegenstände des schuldnerischen Vermögens sind nur noch mit Zustimmung des in dem Insolvenzverfahren beim Amtsgericht Ravensburg (110 IN 356/2022) bestellten vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (§21 Abs. 2 Nr. 2.2. Alternative InsO).
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ravensburg vom 29.08.2022 (110 IN 356/22).
Eingetragen (042/973/2022) am 14.09.2022.

Lfd. Nr. 3

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ravensburg vom 15.11.2022 (20 IN 356/22).
Eingetragen (022/445/2022) am 07.12.2022.

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach an der Riß vom 18.12.2023 (2 L 2/23).
Eingetragen (RAV030/33/2024) am 11.01.2024

Lfd. Nr. 5

Zwangsversteigerung ist angeordnet
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 15.12.2023 (2 K 44/23).
Eingetragen (RAV042/26/2024) am 11.01.2024

Anmerkungen: Etwaige Beeinträchtigungen durch die Eintragung der laufenden Nr. 1 werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die Bewilligungsurkunde hierzu liegt nicht vor.

Die laufenden Nummern 2-5 sind nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB und ebenfalls auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen.

Das Grundstück wird vom Eigentümer selbst genutzt.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen festgestellt werden. Realistischerweise ist mindestens zeitweise mit Immissionen von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Mischgebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Flurstück wird von Westen über die öffentlich gewidmete Betzenweiler Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Kreisstraße, für die keine Erschließungsbeiträge anfallen.

Die Herstellungsbeiträge nach KAG sind laut Auskunft der Stadtverwaltung für die vorhandene Bebauung abgelöst und bezahlt.

Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei, ebf, angesehen werden kann.

Es gelten die örtlichen Satzungen.

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen.

4.5 Nachbarbebauung

Umliegend befinden sich hauptsächlich zweigeschossige Gebäude mit wohnwirtschaftlicher und gemischter Nutzung.

Östlich grenzen Landwirtschaftsflächen an das Grundstück an.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt, sofern vorhanden, die örtliche Satzung.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden – außer den unter 5.3 beschriebenen – offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind – mit Ausnahme der Einbauküche und der PV-Anlage – nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art des Gebäudes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise mit nicht ausgebauten Spitzböden. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück eine an das Wohnhaus angebaute Doppelgarage sowie ein Gartenhaus und ein Holzlager.

5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Die vorliegenden Pläne und Flächenberechnungen datieren auf Anfang 1997, so dass ein Fertigstellungsjahr von 1998 als realistisch unterstellt werden kann.

Seit Errichtung des Gebäudes sind keine nennenswerten Modernisierungen vorgenommen worden.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Boden, Wände und Decken sind in massiven Baustoffen (Beton, Ziegel) errichtet. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Der Dachaufbau ist nicht bekannt. Es ist mit Betonpfannen eingedeckt. Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Zinkblech ausgeführt. Die Garage ist in gleicher Bauart errichtet.

5.3.2 Ausbau

- Wandbekleidungen: Verputzt, gestrichen, teils tapeziert. In den Sanitärräumen partiell bis raumhoch gefliest.
- Deckenbekleidungen: Keller: Rohbeton, gestrichen.
Erd-, Dachgeschoss: Teils abgehängt mit integrierten Beleuchtungskörpern, teils verputzt, tapeziert, gestrichen oder mit Fichte-, Nut und Federbrettern verkleidet.
- Bodenbeläge: KG-DG: Fliesen, Granit, Laminat.
Spitzboden: Besäumte Bretter.
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Drehkippbeschlägen.
- Fensterbänke: Innen und Außen: Granitstein
- Verschattung: Im Mauerwerk integrierte Rollladenkästen mit Kunststoffpanzer und manueller Bedienung.
- Türen: Hauseingangstüren: Holztüre mit Isolierglasausschnitt.
Zimmertüren: Furnierte Holztüren in Holzumfassungszargen. Eine Schiebetüre ist zwischen Küche und dem Wohnbereich vorhanden. Zum Heizungsraum und zur Garage sind feuerhemmende Stahlblechtüren verbaut.
- Treppen: KG-EG: Stahlbetontreppe mit Granitsteinbelag Edelstahlgeländer als Gehhilfe und Absturzsicherung als Podesttreppe.
KG-Garage: Einläufige Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag.
EG-DG: Stahlholmtreppe mit offenen Setzstufen und Holztrittstufen mit Edelstahlgeländer als Gehhilfe und Absturzsicherung als Podesttreppe.
DG-Spitzboden: Holzklappleiter.
- Terrasse: Die Terrasse ist mit Betonsteinpflaster belegt und durch das Hauptdach teilweise überdeckt.

Balkon: Der Balkon hat Betonsteinpflaster als Bodenbelag und ein Stahlgeländer als Absturzsicherung

Einbauküche: In der offenen Küche befindet sich eine bauzeitliche Einbauküche.

5.3.3 Haustechnik

Heizungsinstallation: Ölzentralheizung, Fabrikat Buderus, aus der Bauzeit. Hinter einer Aufmauerung mit öldichtem Anstrich befinden sich drei Kunststoffbatterietanks mit jeweils 1500 l Fassungsvermögen. Das gesamte Haus wird über Blechheizkörper erwärmt. Zudem ist ein Ofen (Kachelofen) für feste Brennstoffe im Wohnzimmer eingebaut.

Sanitärinstallation: Der Wasseranschluss wird im Heizungsraum ins Haus geführt. Dort befinden sich auch Wasseruhr, Vorfilter, Druckmanometer, Hauptabsperrventil und ein Warmwasserspeicher, Fabrikat Buderus. Dieser wird von der Ölheizung betrieben. Zudem ist im Hauswirtschaftsraum ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie ein Ausguss mit Einhandmischgarnitur vorhanden.

Das WC im Erdgeschoss ist ausgestattet mit einem wandhängenden WC mit Unterputzspülkasten und Waschtisch mit Einhandmischgarnitur.

Das Bad im DG ist ausgestattet mit einem wandhängenden WC mit Unterputzspülkasten, Übereckbadewanne mit Handbrause und Einlaufexcenter, Waschtisch mit Einhandmischer sowie Duschwanne mit Handbrause an Wandgestänge und Einhandmischer.

Elektroinstallation: Der Stromanschluss mit Panzersicherungen und Telekommunikationsanschluss wird im Hauswirtschaftsraum im Keller ins Haus geführt. Im Keller befinden sich der Zählerkasten mit zwei Zählerplätzen (einer für das Haus, einer für die PV Anlage) sowie die Unterverteilung mit Fehlerstromschalter. Ein Wechselrichter für die PV-Anlage befindet sich im Heizungsraum. Bei der ca. 2009 installierten PV-Anlage handelt es sich um eine Einspeiseanlage.

5.3.4 Garage

In die Garage führt ein elektrisch betriebenes Holzschwingtor. Die Garage hat einen beschichteten Estrichbelag. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Zur Belichtung sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion sichtbar. Es sind ein Starkstromsteckdosenanschluss und ein Waschtisch mit Kaltwasseranschluss

vorhanden. Von der Garage gelangt man über eine einfache Holztür mit Glasausschnitt in den Garten und über eine einläufige Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag in den Keller. Von dort aus gelangt man über eine feuerhemmende Stahlblechture in das Wohnhaus.

5.3.5 Bauliche Außenanlagen

Der Hof ist befestigt (Betonsteinpflaster, Bitumen, Schotter). Der Garten ist ziergärtnerisch angelegt. Eine Holzhütte zur Holzlagerung ist aufgestellt. Ferner ist eine Gartenhütte errichtet. Der Hang wird mit Natursteinen abgefangen. Eine kleine Treppenanlage führt zur Terrasse.

Die Hauszuleitungen haben vermutlich eine Überlänge.

5.4 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- In den Leibungsbereichen des WC's sind leichte Risse zu sehen.
- Die Fassade des Gebäudes zeigt leichten Algenbefall.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem bauzeitlichen, gepflegten und guten Zustand. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand entspricht vermutlich der Verordnungslage zur Bauzeit.

Die Grundrisse sind funktional. Die Räume ausreichend groß und hoch.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Mikro- und Makrolage sind ländlich geprägt und als durchschnittlich bis gut zu erachten. Der Ortsteil profitiert von der direkten Lage an der B312.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Der Zuschnitt ist gut, wenngleich die private Hofeinfahrt gegenüber einer öffentlich-rechtlichen Erschließung keinen nennenswerten Vorteil hat. Die Topografie ist lagetypisch und wird durch die Bebauung aufgenommen. Die Größe ist für die vorhandene Bebauung günstig.

Wertrelevante öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt. Bei der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Landkreises Biberach auf Übertragung des Eigentums an einer Teilfläche könnte es sich um einen Bereich entlang der Staatsstraße handeln. Genaueres ist beim Landratsamt zu erfragen oder in der Grundakte einzusehen.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen und auch die Ausstattung befinden sich in einem bauzeitlich guten Zustand. Es sind nur wenige kleine Mängel zu beseitigen.

Die Raumaufteilung ist gut. Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Süden/Osten/Westen ist gut. Mit rd. 130 m² Wohnfläche (zzgl. Balkon und Terrasse) ist das Gebäude familientauglich.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietung ist im derzeitigen Marktumfeld gut möglich.

Die Veräußerungsfähigkeit ist zum Stichtag durchschnittlich möglich.

Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Lage in einem Mischgebiet ist zwar weiterhin von Wohnnutzung auszugehen, wobei auch gewerbliche und freiberufliche Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeit möglich erscheinen.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die

bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Gebäuden dieser Art wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen (vgl. ImmoWertV, Anlage 1 und nachfolgend verwendeten Vorgaben des Gutachterausschusses).

Das Bewertungsobjekt wurde etwa im Jahr 1998 errichtet. Es ist demnach zum Stichtag ca. 26 Jahre alt. Daraus folgt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von:

RND = 54 Jahren.

Für die Garage kann gleiches unterstellt werden, da diese das Schicksal der Hauptsache teilt.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 2021 berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein klassisches Einfamilienhaus in Massivbauweise. Bei derartigen Gebäuden steht der individuelle Eigennutz im Vordergrund. Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Deshalb leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren ab.

Der Bodenwert als Bestandteil des Sachwertverfahrens wird gem. §§ 40 ff. im modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelt.

7.2 Bodenwert

Der zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Riedlingen hat für das hier gegenständliche Gebiet in Hailtingen einen Bodenrichtwert in Höhe von 60 €/m² (Nutzung gemischte Baufläche) zum 01.01.2023 festgesetzt. Das Richtwertgrundstück wird mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,4 angegeben.

Für die im westlichen Bereich von Hailtingen liegende BRW-Zone, welche als Wohnbaufläche ausgewiesen wird, wird ein BRW in Höhe von 80 €/m² festgesetzt.

Die WGFZ für das Bewertungsgrundstück ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss		102,86 m ²
+ Dachgeschoss	102,86 x 0,67	= 68,92 m ²
= Anrechenbare Geschossfläche		171,78 m ²
: Grundstücksfläche		863,00 m ²
= WGFZ		= 0,20

Unter Berücksichtigung der WGFZ-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses ergibt sich ein modifizierter Bodenrichtwert von:

WGFZ-UK Richtwertgrundstück	0,7970
WGFZ-UK Bewertungsgrundstück	0,7590

Modifizierter Bodenrichtwert **60,00 x 0,76 : 0,80 = 57,14 €**

Das Grundstück weist richtwertübliche Bedingungen im Hinblick auf Zuschnitt und Topographie auf. Die reine Wohnnutzung und die Größe orientieren sich eher an der benachbarten Wohnbau-Richtwertzone. Seit Erhebung der Bodenrichtwerte

sind die Grundstückspreise tendenziell steigend. Aus all den besagten Gründen erscheint ein Bodenwert in Höhe von 65 €/m² marktgerecht.

Für den Bereich der Zufahrt, welcher nach eigener Ermittlung über Boris-BW rd. 100 m² beträgt, werden lediglich 20% des o.g. Bodenwertes berücksichtigt.

<u>Umgriff Wohnbebauung</u>	763,00 m ²
Bodenrichtwert (BRW)	57,00 €/m ²
+ Zuschlag	8,00 €/m ²
Angesetzter Bodenwert	65,00 €/m ²
Bodenwert	49.595,00 €
<u>Umgriff Zufahrt</u>	100,00 m ²
Angesetzter Bodenwert	14,25 €/m ²
Bodenwert	1.425,00 €
Marktgerechter Bodenwert	51.020,00 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet	51.000,00 €

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus, vollunterkellert, mit einem ausgebauten Dachgeschoss (Gebäudetyp 1.01 der NHK 2010). Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes gem. NHK 2010 ergibt sich wie folgt:

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5	
	655	725	835	1005	1260	835
Aussenwände			1			23%
Dach			1			15%
Fenster u. Außentüren			1			11%
Innenwände u. - türen			1			11%
Deckenkonstr. u. Treppen			1			11%
Fußböden			0,5	0,5		5%
Sanitäreinrichtungen			1			9%
Heizung			1			9%
sonst. techn. Ausstattung			1			6%
						Kostenkennwert 2010
						ermittelte Standardstufe
						839 €
						3,0
						3,0

Der Kostenkennwert beträgt bei einer Standartstufe von 3,0 und dem Gebäudetyp 1.01 = 839,00 €/m².

Gemäß Sachwertmodell des hier zuständigen Gutachterausschusses ist der Kostenkennwert mit einem Regionalfaktor von 1,03 anzupassen.

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungsstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das I. Quartal 2024 181,3 Punkte, Basis 2010 = 100.

Die Bruttogrundfläche wurde nach den Vorgaben der ImmoWertV in der Anlage 2 dieses Gutachtens ermittelt.

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 54 Jahren Restnutzungsdauer = 32,5 %.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells mit 3% angesetzt.

Der Zeitwert der Doppelgarage, des Gartenhäuschens sowie des Holzlagers werden sachverständlich geschätzt.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht eine Regressionsanalyse zur Ableitung des Sachwertfaktors. Unter Berücksichtigung dieser Daten sowie der Objekteigenschaften und derzeitigen Marktlage, wird der Sachwertfaktor sachverständlich gewählt mit 1,02.

7.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das Bewertungsobjekt werden nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Photovoltaikanlage:

Allgemeines

Die Anlage befindet sich auf dem Dach des Wohnhauses, welches in Richtung Süden ausgerichtet ist. Die Inbetriebnahme erfolgte laut mündlicher Angabe des Eigentümers im Jahr 2009. Ferner gibt der Eigentümer an, die Anlage erwirtschaftet monatliche Erträge von 350-400 €. Es handelt sich um eine reine Einspeiseanlage. **Eine Überprüfung dieser Angaben kann mangels vorgelegter Unterlagen nicht erfolgen.**

Wertermittlung

Vorbemerkung:

Der marktübliche Wert der Anlage wird auf Basis der Stromerzeugung aus den vergangenen Jahren berechnet und mit einem adäquaten risikoadjustierten Zinssatz auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Anlage kapitalisiert. Dieser Ansatz stellt die marktübliche Überlegung eines Immobilienkäufers dar, der im Wesentlichen die Erträge aus der Immobilie betrachtet. Ein separater Verkauf der PV-Anlagen auf dem freien Markt für gebrauchte PV-Anlagen kann zu einem gänzlich anderen Ergebnis führen.

Stromertrag:

Der erzeugte Strom der Anlage wird Angabe gemäß komplett eingespeist. Die Konditionen sind auf Grund gesetzlicher Änderungen (z.B. EEG-Umlage usw.) starken Veränderungen unterworfen.

Es liegt lediglich die Information vor das die monatliche Einspeisevergütung ca. 350-400 € beträgt. Für die Wertermittlung wird der Mittelwert, also 375 €, berücksichtigt. Da die Einspeisevergütung derartiger Anlagen auf eine Einspeisedauer von 20 Jahren garantiert ist, wird dies als nachhaltiger Rohertrag angesetzt.

Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten bei derartigen Anlagen werden in der Wertermittlungsliteratur und Praxis mit 10-20% des wirtschaftlichen Vorteils oder mit 1-2% der Herstellungskosten angegeben. Darin sind Kosten der Versicherung, Reinigung, Instandhaltung usw. enthalten (siehe HypZert 2011, S. 23). Im hier gegenständlichen Fall werden 15% des wirtschaftlichen Vorteils aufgrund des fortgeschrittenen Alters angesetzt.

Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer dieser Anlagen beträgt üblicherweise 20 Jahre ab dem in Betrieb gegangenen Folgejahr (vgl. HypZert Studie 2011, GuG 1/2015, Kleiber 2023). Die Anlage wurde laut Angabe 2009 installiert, sodass die garantierte Einspeisevergütung im Jahr 2030 endet.

Die tatsächliche Nutzungsdauer wird die übliche Dauer von 20 Jahren übersteigen. Der Ansatz einer längeren Nutzungsdauer ist im Hinblick auf den technischen Fortschritt und die zeitliche Beschränkung der Vergütung jedoch nicht angemessen. Damit kann für diese Anlage bei GND=20 Jahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

RND = 6 Jahren

unterstellt werden.

Kapitalisierungzinssatz und Barwertfaktor:

Der aus den Erträgen um die Bewirtschaftungskosten gekürzte Reinertrag ist über die Restnutzungsdauer mit einem geeigneten Zinssatz zu kapitalisieren. Derartige Zinssätze werden in der Literatur mit 6-7% veröffentlicht (vgl. GuG 2/2015, HypZert 2011, Kleiber 2023). Das Risiko nimmt in der Regel stetig ab, da die Strompreise am Markt weiter steigen und somit anderweitige Risiken reduziert werden (vgl. Viell, DIAA-Seminar vom 11.03.2022). Gleichzeitig müssen Rücklagen gebildet werden, um einen späteren Abbau der Anlage zu finanzieren.

Im hier gegenständlichen Fall werden 7% sachverständig angesetzt.

Bei 6 Jahren RND und 7% Zinssatz ergibt sich ein jährlich nachschüssiger Barwertfaktor von:

$$V_{7\% / 6 \text{ Jh.}} = 4,77$$

Wertermittlung:

Unter Berücksichtigung der oben genannten Parameter ergibt sich ein Barwert der zukünftigen wirtschaftlichen Vorteile von netto (ohne Umsatzsteuer):

Jahresrohertrag		4.500,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	15%	675,00 €
= Reinertrag		3.825,00 €
x Barwertfaktor		4,77
		18.232,01 €
+/- Rundung	-	232,01 €
= Barwert des zukünftigen wirtschaftlichen Vorteils		18.000,00 €

Dieser Wert setzt die Richtigkeit der mündlichen Angaben des Eigentümers hinsichtlich Einspeisevergütung und -dauer voraus.

7.3.3 Sachwertberechnung

Die oben ermittelten Werte in Verbindung mit den in Anlage 2 berechneten Bruttogrundflächen, ergeben nachfolgenden Sachwert:

Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	1.01	
gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m²BGF	839 €
x Indexierung Basis 2010=100	=	1,813	
x Regionalfaktor	=	1,03	
x Bruttogrundfläche (m²)	=	313,00	
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		490.390 €
./. Alterswertminderung	=	32,5%	159.377 €
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		331.013 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	3,00%	9.930 €
+ Zeitwert Doppelgarage	=		20.000 €
+ Zeitwert Gartenhaus u. Holzlager	=		5.000 €
+ Bodenwert siehe 7.2.	=		51.000 €
= vorläufiger Verfahrenswert	=		416.943 €
x Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,02	
= marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=	gerundet	425.000 €
+ besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			
+ wirtschaftlicher Vorteil aus PV-Anlage (Barwert)	=		18.000 €
= Verfahrenswert / Sachwert	=		443.000 €

7.4 Zusammenfassung und Plausibilisierung der Werte

Bodenwert	51.000 €
Sachwert ohne PV-Anlage	425.000 €
PV-Anlage	18.000 €
Sachwert inkl. PV-Anlage	443.000 €

Der Sachwert ohne PV-Anlage entspricht bei einer Wohnfläche von etwa 140 m² (siehe Anlage 2), einem Wert pro Quadratmeter von ca. 3.035 €/m². Eine Auswertung von Angebotspreisen aus dem Zeitraum 01/2022 bis heute im Umkreis von 5 km, zeigt bei 11 Angebotsfällen für Einfamilienhäuser ab Baujahr 1990 einen Medianwert von 3.110 €/m² und einen arithmetischen Mittelwert von 3.320 €/m².

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, Einfamilienhaus in einem guten Zustand mit einer Doppelgarage in einem ländlich geprägten Mischgebiet. Bei derartigen Immobilien führt der marktangepasste Sachwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften zum Verkehrswert.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in Dürmentingen, Betzenweiler Str. 43/1, **Flst. Nr. 181/3 zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2024** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

443.000,00 €
vierhundertdreivierzigtausend Euro.

Hiervon entfällt auf die PV-Anlage ein Wert von 18.000 €

Die Einbauküche wird in freier sachverständiger Schätzung bewertet mit:

1.000,00 €
eintausend Euro.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 20.06.2024

Kübel Alexander M.A.
ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 39 Seiten davon 14 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 3-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde der Auftraggeberin ein PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

- | | |
|--------------------------|-------------|
| 1. Bilddokumentation | Seite 26-29 |
| 2. Berechnungen | Seite 30-32 |
| 3. Makrolage | Seite 33 |
| 4. Mikrolage | Seite 34 |
| 5. Lageplan | Seite 35 |
| 6. Pläne | Seite 36-38 |
| 7. Abkürzungsverzeichnis | Seite 39 |

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Betzenweiler Straße 43/1, 88525 Dürmentingen:



Ansicht Norden, Hauseingang und Doppelgarage



Grundstückseröffnung sowie Nachbarbebauung



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden, Terrasse und PV-Anlage



Ansicht von Osten



Gartenhaus

Anlage 1

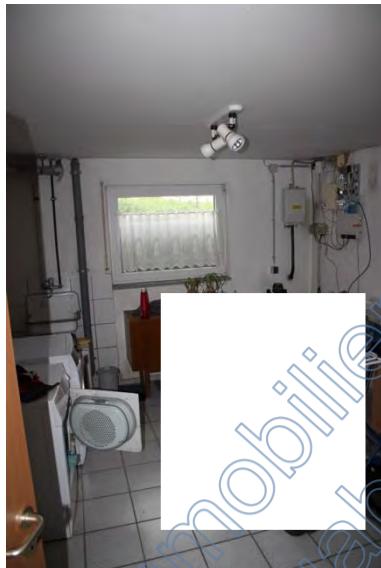
Bilddokumentation zum Gutachten Betzenweiler Straße 43/1, 88525 Dürmentingen:



Holzlager



Heizungsanlage und Wechselrichter



Waschküche, Hausanschluss



Wasseranschluss



Zählerkasten



Öllagerraum

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Betzenweiler Straße 43/1, 88525 Dürmentingen:



Hobbyraum



Haupteingang und
Treppenanlage



Treppenaufgang
Zwischenpodest-EG



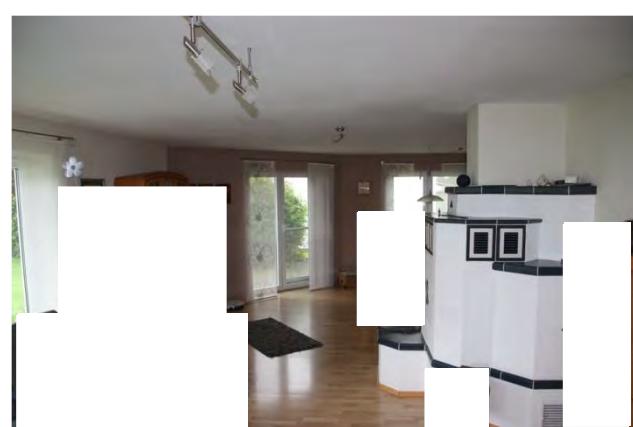
Küche



WC



Wohnbereich mit Kachelofen



Wohn- und Essbereich

Anlage 1

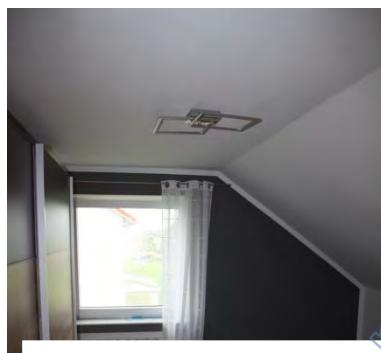
Bilddokumentation zum Gutachten Betzenweiler Straße 43/1, 88525 Dürmentingen:



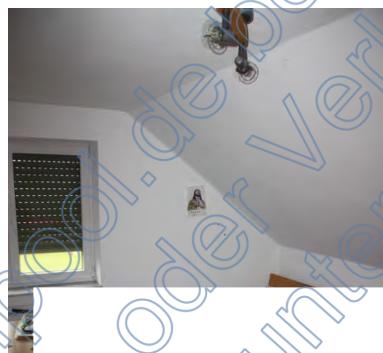
Badezimmer DG, Eckbadewanne



Badezimmer DG, Dusche



Schlafzimmer DG



Kinderzimmer DG



Innenansicht Doppelgarage



Treppenabgang von Garage zum KG



Innenansicht Doppelgarage, Zugang Garten

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Betzenweiler Straße 43/1, 88525 Dürmentingen:

1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV:

KG:	10,80	x	9,80			
	-3,55	x	1,00			
	-2,55	x	2,55	/	2,00	
	4,00	x	0,75			
	1,50	x	3,21			= 106,85 m ²
EG	10,84	x	9,84			
	-3,55	x	1,00			
	-2,55	x	2,55	/	2,00	
	4,00	x	0,75			= 102,86 m ²
DG wie EG						= 102,86 m ²
						<u>312,58 m²</u>

2. Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag:

WOHNHAUS					
EG					
Wohnen/Essen	1,0	9,070	5,560	50,43	
	-0,5 (4,431 + 3,251)		1,210	-4,65	
	-0,5	2,336	2,336	-2,73	
	-1,0	0,670	0,380	-0,25	42,80
Kochen	1,0	3,270	3,935	12,87	
	-1,0	2,120	1,115	-2,36	10,50
Speis	1,0	2,005	1,000	2,01	2,01
WC	1,0	2,150	1,100	2,37	2,37
Diele	1,0	2,660	3,380	8,99	
	-0,5	1,136	1,136	-0,65	
	-1,0	1,560	0,110	-0,17	
	-0,5 (0,64 + 1,56)		0,919	-1,01	7,16
Hauswirtschaftsraum	1,0	4,265	3,055	13,03	
	-1,0	1,550	0,685	-1,06	
	-0,5	1,135	1,115	-0,63	11,34

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Betzenweiler Straße 43/1, 88525 Dürmentingen:

2. Wohnflächenberechnung:

DG						
Kind I	H > 2,00m	1,0	4,231	3,195		13,52
		-0,5	0,345	0,345		-0,06
		-0,5	0,835	0,835		-0,35
	H < 2,00m	0,25	(3,891 + 2,820)	1,070		1,80
						14,91
Kind II	H > 2,00m	1,0	4,000	2,779		11,12
		-1,0	0,750	0,500		-0,38
	H < 2,00m	-0,5	4,000	0,501		-1,00
						9,74
Bad	H > 2,00m	1,0	3,120	2,779		8,67
	H < 2,00m	0,5	3,12	0,441		0,69
						9,36
Eltern	H > 2,00m	1,0	4,659	3,195		14,89
		-1,0	0,835	0,564		0,47
		-1,0	0,670	0,380		-0,25
		-0,5	0,835	0,835		-0,35
	H < 2,00m	0,5	4,659	1,070		2,49
						16,30
Flur		1,0	2,970	2,350		6,98
		-0,5	0,848	0,848		-0,36
		-0,5	0,855	0,855		-0,37
						6,25
	Zwischensumme					132,73
	7,3 % Putz					-3,98
	Summe Wohnung EG/DG					128,75

Zuzüglich Balkon und Terrasse von geschätzt ca. 11 m².

Anlage 2

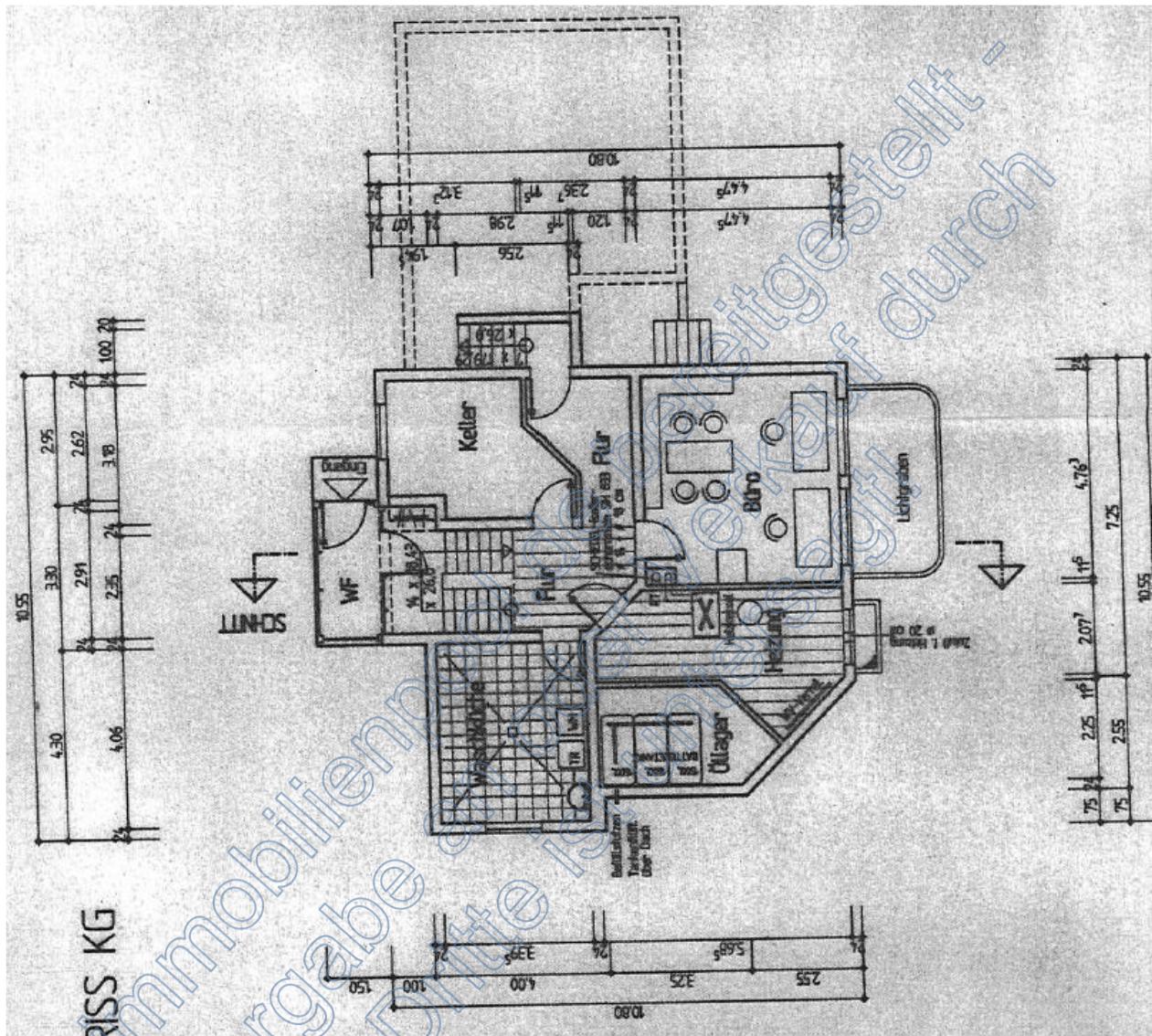
Berechnungen zum Gutachten Betzenweiler Straße 43/1, 88525 Dürmentingen:

3. Nutzflächenberechnung aus dem Bauantrag:

KG						
Büro	1,0	4,760	4,475		21,30	
	-1,0	0,670	0,380		-0,25	21,05
Waschküche	1,0	4,060	3,395		13,78	13,78
Keller	1,0	4,290	3,180		13,64	
	-1,0	1,310	0,560		-0,73	
	-0,5 (2,228 + 1,061)			1,167	-1,98	10,93
Heizung	1,0	5,685	3,480		19,78	
	-0,5	1,441	1,441		-1,04	
	-0,5	1,396	1,396		-0,97	
	-0,5 (2,484 + 4,244)			1,396	-4,70	
	-0,5	1,065	1,065		-0,57	12,51
Öllager	1,0	4,163	2,250		9,37	
	-0,5	0,887	0,887		-0,39	
	-0,5	1,363	1,363		-0,93	8,04
Garage	1,0	7,600	6,020		45,75	
	-1,0	3,565	2,080		-7,42	38,34
Zwischensumme					104,65	
/, 3 % Putz					-3,14	
Summe Nutzfläche						101,51

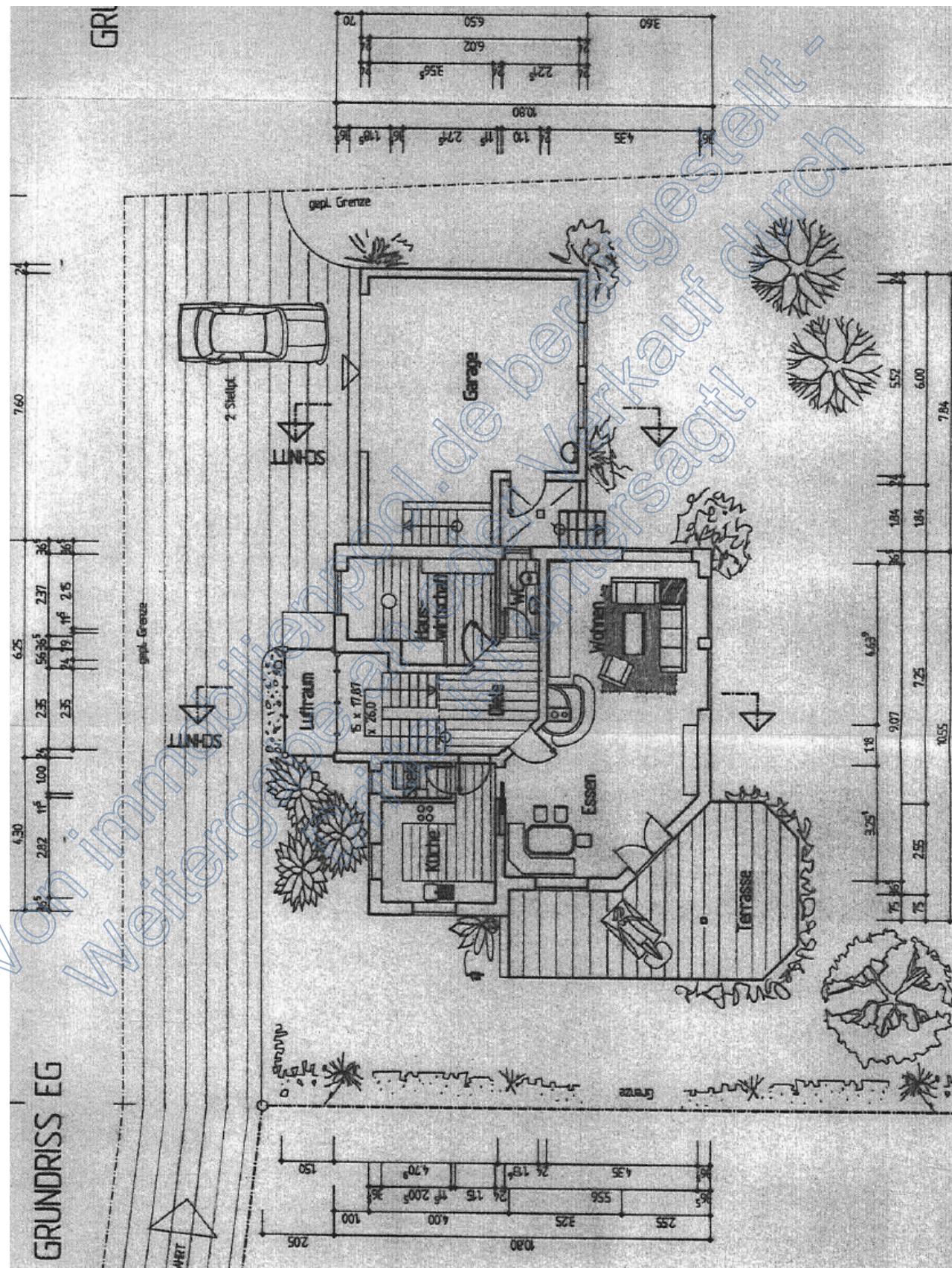
Anlage 6

Grundriss Kellergeschoß (nicht maßstäblich):



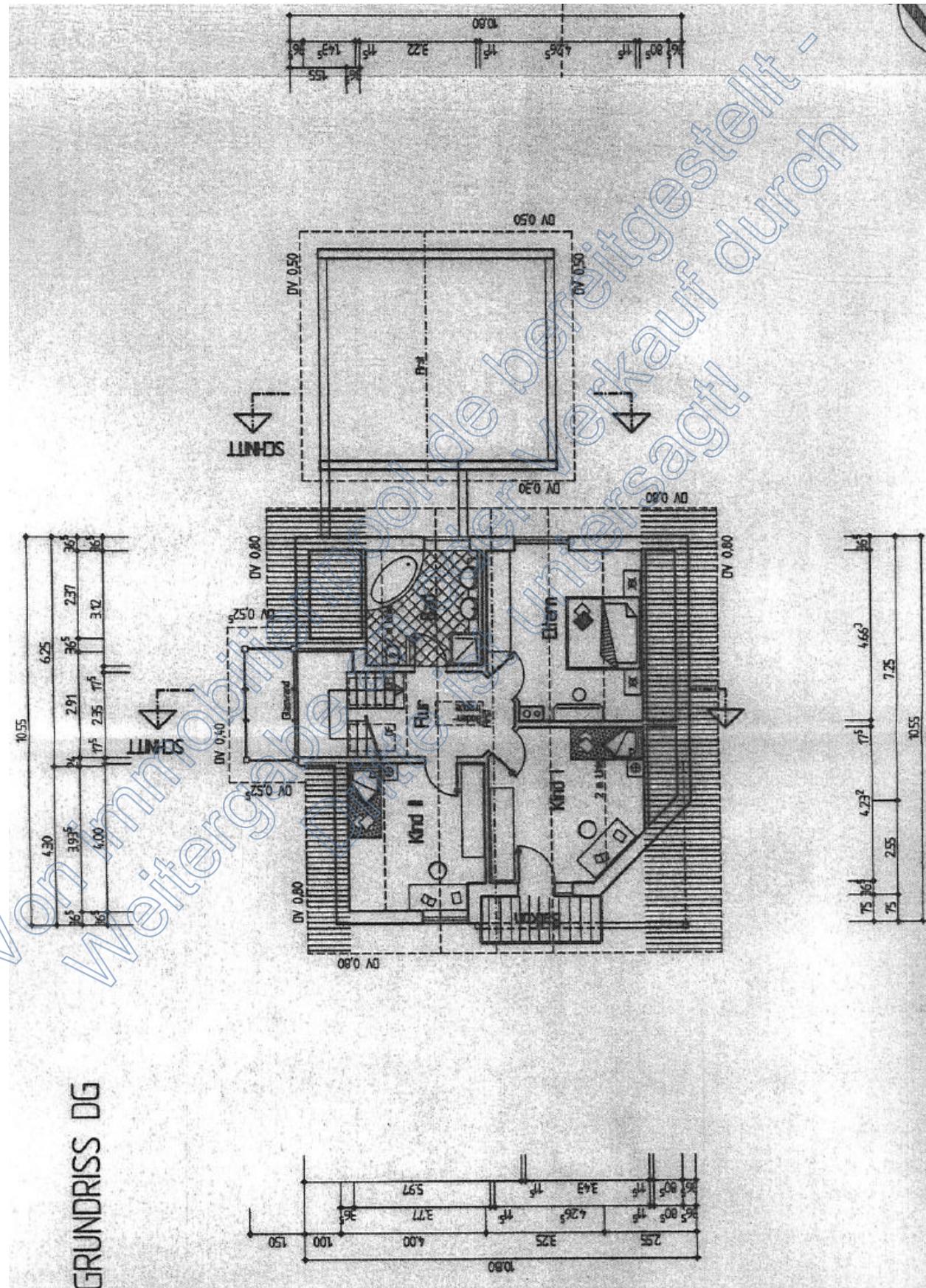
Anlage 6

Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstäblich):



GRUNDRISS DG

Anlage 8

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Aufstellung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl