

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 88527 Unlingen-Dietelhofen,
Bussenstraße 8,
Flst. Nr. 477.**



1. Überblick

Auftraggeberin:

Amtsgericht Biberach an der Riß
Vollstreckungsgericht
Alter Postplatz 4
88400 Biberach an der Riß

Aktenzeichen:

2 K 16/24

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

(betreibende Gläubigerin)
gegen

(Schuldner)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 09.07.2025 durch das
Vollstreckungsgericht

Wertermittlungstichtag:

09.09.2025 = Qualitätstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

09.09.2025, 9³⁰ Uhr
Innenbesichtigung war nicht möglich

Auftragsnummer:

07 25 0098

Auftrag abgeschlossen:

14.01.2026

Ausfertigung:

Original, Nr. 1 von 1

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	10
4.5	Nachbarbebauung	11
4.6	Stellplätze	11
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Gebäudebeschreibung	12
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	13
5.4	Bauschäden und -mängel	14
5.5	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	14
6.	Gesamtbeurteilung	15
6.1	Lagebeurteilung	15
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	15
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	15
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	15
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	15
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	15
7.	Wertermittlung	17
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
7.2	Bodenwert	17
7.3	Sachwertverfahren	18
8.	Verkehrswert / Marktwert	21
9.	Schlussbemerkung	22
10.	Anlagen	22

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit einer Fläche von 2.510 m², welches mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer Doppelgarage und einem Carport bebaut ist. Die Gebäude wurden etwa 2009 errichtet. Das Wohnhaus umfasst eine Wohnfläche von ca. 135 m². Das Grundstück liegt teilweise im Außenbereich und wird als Acker genutzt.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in ländlicher Lage am westlichen Dorfrand von Unlingen-Dietelhofen.

Beurteilung Wohnhaus: Das Einfamilienhaus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und hat vermutlich einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard. An der Fassade sind Feuchteschäden sichtbar. Die Ursache sollte behoben werden.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit durchschnittlich.

Vermietbarkeit: Derzeit durchschnittlich.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert: 407.000 €

Wert Zubehör: Kein Zubehör ersichtlich. Einbauküche vermutet.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Es wird um Feststellung gebeten,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Altlasten sind nicht bekannt.
- b) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes,
Antwort: Ein Verwalter ist bei Realeigentum üblicherweise nicht bestellt.
- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
Antwort: Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht,
Antwort: Wohnpreisbindung besteht demnach nicht.
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Nicht bekannt.
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Maschinen und Betriebseinrichtungen waren nicht ersichtlich.
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.
Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:	Amtsgericht Biberach an der Riß siehe Seite 1.
Eigentümer:	laut Grundbuchauszug.
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 09.07.2025, eingegangen am 17.07.2025, durch das Vollstreckungsge- richt.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 09.07.2023.
Vom Gericht übergebene Unterlagen:	• Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch vom 27.05.2024.
Von der betreibenden Gläubigerin übergebene Unterlagen:	• Pläne • Wohnflächenberechnung • Bauvertrag mit dem Fertighaushersteller mit Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Vom Sachverständigen erhoben:	• Auskunft über Bodenrichtwerte • Auskunft der Stadt über Baulasten, Hoch- wasser, Denkmal- und Ensembleschutz • Auskunft über den Erschließungszustand • Städtebauliche Festsetzungen • Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.
Anmerkung:	Die Richtigkeit und Aktualität der übergeben- nen Unterlagen sowie Äußerungen und Aus- künfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Bei- träge, 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 Garage und Carport Bussenstraße 8 88527 Unlingen-Dietelhofen Flst. Nr. 477.
Wertermittlungstichtag:	09.09.2025 = Qualitätsstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	09.09.2025, 9 ³⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> Alexander Kübel, Sachverständiger. <u>Umfang:</u> Die Parteien wurden mit Schreiben vom 22.07.2025, zugestellt am 23.07.2025 zum Ortstermin geladen. Der Zugang zum Gebäude wurde nicht gewährt. Die Besichtigung wurde lediglich von außen durchgeführt. Entsprechend sind nachfolgende Feststellungen mit Unsicherheiten behaftet.
Berechnungen:	Die Bruttogrundfläche wird anhand der vorgelegten Pläne berechnet. Die Wohnfläche wird der vorgelegten 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 Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Riedlingen zum 01.01.2025.
Auskünfte der Gemeinde:	• Aus dem Bebauungsplan • Über den Erschließungszustand • Über Baulasten • Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 27.05.2024.
Pläne:	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne Stadtplan.
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO, LBO BW, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, diverse Immobilienmarktberichte.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Bussenstraße 8 88527 Unlingen-Dietelhofen Flst. Nr. 477.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ravensburg Gemeinde Unlingen Grundbuch von Dietelhofen Blatt Nr. 1035. Ein amtlicher Ausdruck des Grundbuches vom 27.05.2024 liegt als Anlage 8 Seite 45 in Kopie bei.
Eigentümer:	laut Grundbuch.
Grundstücksgröße:	2.510 m ² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	Im Grundbuch sind folgende Eintragungen vorhanden: 1) Vormerkung zur Sicherung des durch Ausübung eines limitierten Vorkaufs- rechts entstehenden Anspruchs auf Ei- gentumsänderung. 2) Anordnung der Zwangsversteigerung. Siehe Kapitel 4.3.5.1.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Unlingen liegt im Landkreis Biberach (Regierungsbezirk Tübingen) und befindet sich ca. 18 km (Luftlinie) nordwestlich von Biberach bzw. rd. 72 km südlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. Unlingen beherbergt rd. 2.400 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Diese verteilen sich auf die Ortsteile Dietelhofen, Möringen, Uigendorf, Göffingen sowie den Hauptort. Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Unlingen bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 3,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

In Unlingen sind zwei Kindergärten und eine Kindergrippe sowie im Ortsteil Uigendorf ein weiterer Kindergarten vorhanden. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich im Hauptort (ca. 4 Fahrkilometer). Weiterführende Schulen befinden sich in Riedlingen (ca. 11 Fahrkilometer vom Objektstandort) sowie in Bad Buchau (ca. 18 Fahrkilometer).

Geschäfte zur Deckung des täglichen sowie des aperiodischen Bedarfs sind in Riedlingen angesiedelt.

Dort ist auch die medizinische Primärversorgung durch Apotheken und mehrere Haus- und Zahnärzte gewährleistet. Krankenhäuser und weitere Fachärzte sind in Biberach an der Riss, Ehingen und in Riedlingen angesiedelt.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Unlingen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen an die Bundesstraßen B 311 und B 312 in Riedlingen an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A 8 liegt rd. 60 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Merklingen“. Die Nachbarstädte sind laut Google Maps wie folgt erreichbar:

- | | |
|-----------------------|---------------------------------|
| • Riedlingen | ca. 12 Fahrminuten (ca. 11 km) |
| • Ehingen (Donau) | ca. 23 Fahrminuten (ca. 21 km) |
| • Biberach an der Riß | ca. 25 Fahrminuten (ca. 25 km) |
| • Sigmaringen | ca. 40 Fahrminuten (ca. 35 km). |

Eine Bushaltestelle befindet sich in der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften.

In Riedlingen gibt es einen Bahnhof mit Regionalzuganbindung.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 25 km zum Bahnhof Biberach (Riß) bzw. rd. 65 km zum internationalen Verkehrsflughafen Memmingen.

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

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Arbeitsplätze gibt es in Unlingen im Handwerk der Landwirtschaft und in Kleinbetrieben. Im Ort gibt es rd. 870 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Den 115 Einpendlern stehen 791 Auspendler gegenüber. Dies zeigt, dass die Bewohner in der wirtschaftsstarken Umgebung Arbeit finden müssen.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Biberach derzeit 2,7 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,5 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: Juli 2025).

Die Kaufkraft liegt im Landkreis mit ca. 106,5 Punkten über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten.

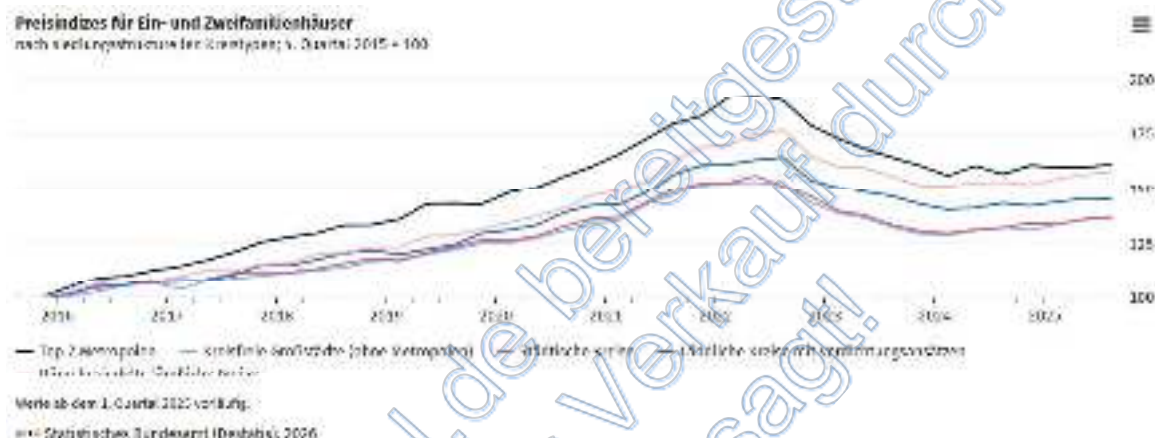
Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Biberach den 24. Rang von insgesamt 400 Rängen. In der IHK-Region Ulm, gilt der Landkreis Biberach als Wachstumstreiber, wobei der östliche Teil des Landkreises wirtschaftlich stärker ist, als der Südliche.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt entwickelte sich viele Jahre sehr positiv. 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 mit zuletzt stagnierenden bis leicht erholenden Tendenzen:



4.2.5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Unlingen dient den umliegenden Städten als Schlafort. Die Verkehrsanbindung ist ländlich. Die Infrastruktur ist für den kleinen Ort ordentlich. Die Gemeinde profitiert von der Nähe zur Stadt Riedlingen.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemarkung Dietelhofen, rund 4 Fahrkilometer nordöstlich vom Hauptort entfernt. In Dietelhofen gibt es keine nennenswerten öffentlichen Einrichtungen und Nahversorgungseinrichtungen. Ein eigener Pkw ist am Objektstandort nötig.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit den Seitenlängen im Norden und Süden von ca. 142 m und im Osten und Westen von ca. 18 m. Insgesamt hat es laut Grundbuch und Katasterangabe (siehe Boris BW) eine Größe von 2.510 m².

Das Grundstück steigt von Osten nach Westen um ca. 2 m (Quelle: LUBW Baden-Württemberg).

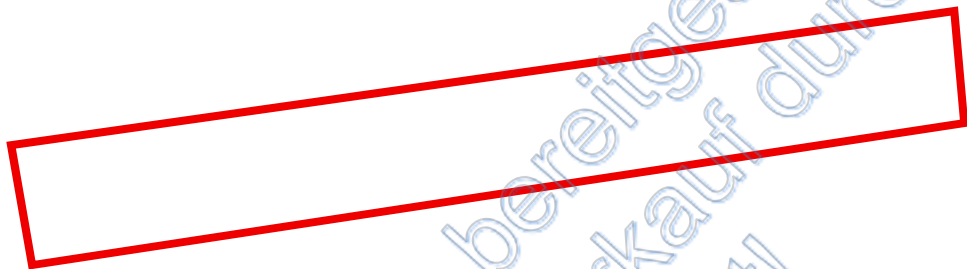
Der Baugrund ist nicht bekannt. Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden

konnten. Die Untersuchung des Baugrunds ist regelmäßig nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung und liegt außerhalb des Kompetenzbereichs des Unterzeichners.

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit dem 07.11.2024 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück gemäß § 4 BauNVO wie folgt dargestellt:



Die hellgrüne Fläche wird beschrieben als Fläche für die Landwirtschaft und die braune Fläche als gemischte Baufläche.

Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Es handelt sich demnach bei dem mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksteil (braune Fläche) um einen unbepflanzten Innenbereich, der nach § 34 BauGB bebaut werden darf. Dabei richtet sich Art und Maß der baulichen Nutzung in erster Linie nach der Umgebungsbebauung. Die restliche Fläche (Acker) befindet sich im Außenbereich und eine etwaige Bebauung würde sich nach § 35 BauGB richten.

Eine Baugenehmigung oder ähnliches wurde nicht vorgelegt. Die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz des Gebäudes werden nachfolgend unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Denkmal- und Ensembleschutz sowie Hochwassergefahr liegen laut Angabe der Gemeinde nicht vor. Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Veränderungssperre oder einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genauer ist aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Allerdings ist auch diese Angabe nicht verbindlich. Genauer kann nur durch Befunduntersuchungen am Grundstück und im Gebäude festgestellt werden. Falls Kontaminationen im Grundstück oder Gebäude gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Baulasten zulasten oder zugunsten des Grundstücks sind nicht eingetragen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale wurden von Seiten der Gemeinde nicht bekanntgegeben.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuch

Im Grundbuch ist folgendes eingetragen:

Abt. II, lfd. Nr. 1:

Vormerkung zur Sicherung des durch Ausübung eines limitierten Vorkaufsrechts entstehenden Anspruchs auf Eigentumsänderung für

- geb. am bewilligt am 19.07.2001,
eingetragen am 22.07.2002, übertragen am 19.06.2008. Die Bewilligungsurkunde liegt nicht vor.

Diese Eintragung ist auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen.

Abt. II, lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist auf Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 14.05.2024 angeordnet, eingetragen am 27.05.2024. Diese Eintragung ist nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

Abt. III:

Eintragungen in Abt. III sind nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

4.3.5.2 Nutzung

Das Gebäude war zum Bewertungsstichtag nicht zugänglich. Offensichtlich wird das Gebäude durch den Schuldner selbst bewohnt.

Es ist nicht bekannt, ob der Acker im westlichen Grundstücksteil eigengenutzt oder verpachtet ist.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine Immissionen registriert werden. Es ist davon auszugehen, dass zumindest teilweise Immissionen von den westlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen. Nachfolgend wird unterstellt, dass die in einem Mischgebiet zulässigen Grenzwerte üblicherweise nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Osten über die öffentlich gewidmeten Bussenstraße erschlossen.

Die Erschließungsbeiträge nach BauGB sind laut Auskunft der Gemeinde für die vorhandene Bebauung bzw. den bebauten Grundstücksteil abgelöst und bezahlt. Bei der Bussenstraße handelt es sich um eine historische Straße, für welche keine weiteren Straßenerschließungsbeiträge mehr anfallen.

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

Es gelten die örtlichen Satzungen.

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

4.5 Nachbarbebauung

Gebäude mit wohnwirtschaftlicher Nutzung sowie landwirtschaftliche Hofstellen. Westlich des Grundstücks befinden sich Ackerflächen.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine an das Haus angebaute Doppelgarage und daneben ein Carport.

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

Es gilt, sofern vorhanden, die örtliche Satzung.

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

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Allgemeines

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Entsprechend basieren die nachfolgenden Beschreibungen auf Annahmen, der Gebäudebeschreibung aus dem vorgelegten Bauvertrag mit dem Fertighaushersteller bzw. der Außenbesichtigung.

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 aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung nicht 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 nicht Gegenstand der Bewertung. Solche konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art des Gebäudes

Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um ein vollunterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist in Holzrahmenbauweise (Fertigbauweise) errichtet. Der Keller ist in massiven Baustoffen erstellt.

Die Doppelgarage ist eingeschossig, vermutlich unterkellert und in Massivbauweise errichtet. Sie hat ebenfalls ein Satteldach in Holzkonstruktion.

Bei dem Carport handelt es sich um eine Holzkonstruktion mit Blecheindeckung. Sie dient zusätzlich als Holzlager.

5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Der vorgelegte Auftrag Nr. 3779 für den Fertighausbau datiert gemäß den Unterschriften auf den 14.05.2008. Nachfolgend wird als Fertigstellungsbaujahr 2009 unterstellt.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Das Kellergeschoss sowie die Decke über Kellergeschoss sind gemäß den Plänen in massiven Baustoffen (vermutlich Stahlbeton) errichtet. Erd- und Dachgeschoss sind in Holzrahmenbauweise mit entsprechender Dämmung und Verkleidung ausgeführt. Das Dach ist mit Betonpfannen eingedeckt. Die Spenglerarbeiten sind in Titanzink ausgeführt. Das Gebäude ist verputzt. Auf der westlichen und der südlichen Gebäudeseite ist ein Erker angebracht. Auf dem westlichen Erker befindet sich eine Dachterrasse mit Edelstahlgeländer und Holzverbretung.

Die Doppelgarage ist vermutlich unterkellert, in Massivbauweise aufgestellt und hat ein Satteldach in Holzkonstruktion. Die Fassade ist teils verputzt und teils mit Holz verschalt. Spenglerarbeiten und Dacheindeckung entsprechen dem Haupthaus.

Der Carport ist als einfache Holzkonstruktion auf Einzelfundamenten aufgestellt. Die Fassaden sind teils mit Holz verschalt. Das Dach ist mit Trapezblech eingedeckt.

5.3.2 Ausbau

Nachfolgend wird der Ausbau gem. dem Bauvertrag (vgl. Anlage 7, Seite 33-44) unterstellt. Auf Basis der Außenbesichtigung sind ferner folgende Merkmale bekannt:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im KG hinter Lichtschächten.

Verschattung: Aufbaurollladenkasten mit Kunststoffpanzer.

Türen: Haustüre: Holzhaustüre mit Isolierglasfüllung und Außengriff, Innendrucker und Schutzrosetten aus Edelstahl.

Doppelgarage: In die Doppelgarage führt ein Sektionaltor.

5.3.3 Haustechnik

Heizungsinstallation: Gemäß den Auftragsunterlagen ist im Heizungsraum im KG eine Sole-Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat Vaillant VSW 62/2, mit ca. 175 l Doppelmantelspeicher installiert. Die Räume werden über Fußbodenheizung erwärmt. Zusätzlich scheint ein Kaminofen für feste Brennstoffe vorhanden zu sein.

Elektroinstallation: Der Strom wird augenscheinlich über das Garagendach in das Gebäude geführt.

5.3.4 Bauliche Außenanlagen

Die Garagenzufahrt und der Weg zum Hauseingang sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

Der Garten ist ziergärtnerisch mit verschiedenen Freisitzen angelegt. Der Hang zum Acker im Osten ist angepflanzt.

Die Hauszuleitungen haben vermutlich eine übliche Länge.

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:

- Die Fassade – insbesondere am Erker im Westen – zeigt Putz- und Feuchteschäden sowie Algenbefall.
- Teilweise fehlen die Lichtschachtabdeckungen.
- An der Garage ist die Fassadenverkleidung beschädigt.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren. Mängel und Schäden innerhalb des Gebäudes konnten nicht aufgenommen werden. Solche könnten, sofern vorhanden, wertrelevant sein.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich – soweit augenscheinlich von außen erkennbar – in einem dem Baujahr entsprechenden überwiegend instandgehaltenen Zustand. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand entspricht der Bauzeit.

Die Grundrisse sind laut Plan funktional, die Räume ausreichend groß und hoch.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Gemeinde befindet sich in einer strukturstarken aber verkehrstechnisch ländlichen Region. Die Mikrolage am Ortsrand ist gut. Ein eigener Pkw ist notwendig.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Das Grundstück ist aufgrund der Ackerfläche für ein Einfamilienhausgrundstück überdurchschnittlich groß. Es ist daher aufgeteilt in eine Ackerfläche und ein für ein Einfamilienhaus durchschnittliches Grundstück.
Ebenheit, Erschließung und Zuschnitt sind gut.
Wertrelevante öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen und die Ausstattung befinden sich vermutlich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die Raumaufteilung ist gemäß den Plänen funktional. Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Süden und Westen ist gut.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietung ist im derzeitigen Marktumfeld gut möglich. Kleinere Einfamilienhäuser werden gerne angemietet.
Die Veräußerungsfähigkeit wird durch das hohe Zinsniveau derzeit eingeschränkt, ist aber dennoch möglich.
Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund des Zuschnitts, der Nachfrage und der Lage kann weiterhin von Wohnnutzung ausgegangen werden. Die Ackerfläche ist für eine Bebauung nicht vorgesehen.
Etwasige Nutzungsänderung sind beim Baurechtsamt anzuzeigen.

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. Anlage 1 zur ImmoWertV).

Das Gebäude wurde im Jahr 2009 fertiggestellt. Somit ist es zum Bewertungsstichtag ca. 16 Jahre alt. Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag eine Restnutzungsdauer von gerundet

RND = 64 Jahren.

Für die Garage sowie das Carport kann gleiches unterstellt werden, da diese das Schicksal der Hauptsache teilen.

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

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.

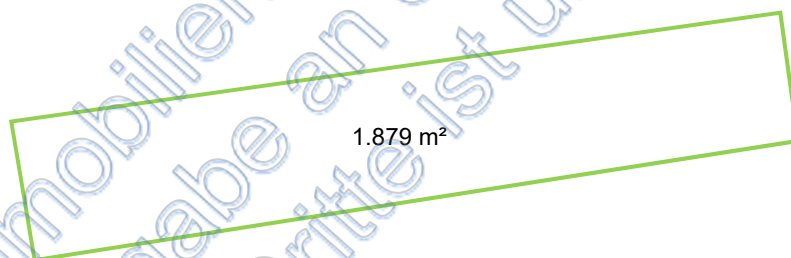
Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein klassisches Einfamilienhaus in ländlicher Lage. 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

Das Grundstück wird für die Bodenwertermittlung gemäß den Bodenrichtwertzonen – die auch der Aufteilung im Flächennutzungsplan etwa folgt – wie folgt aufgeteilt:



Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 2.510 m². Die Fläche des Wohnhauses (orange) beträgt gemäß der Abmessung im BORIS BW 631 m². Hierdurch ergibt sich eine Ackerfläche (grün) von 1.879 m².

Grundstücksteil Wohnhaus

Der gemeinsame Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Riedlingen veröffentlicht für das hier gegenständliche Mischgebiet, BRW-Nummer 86512000, einen Bodenrichtwert in Höhe von 40 €/m² zum 01.01.2025 (gemischte Baufläche, baureifes Land, wertrelevante GFZ 0,7, ebf). Nordwestlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Wohngebiet mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m² (allgemeines Wohngebiet, baureifes Land, wertrelevante GFZ 0,2, ebf). Der Gutachterausschuss ermittelt gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 keine Umrechnungsfaktoren für die wertrelevante GFZ. Aufgrund dessen wird keine Anpassung vorgenommen.

Da das Teilgrundstück für reine Wohnzwecke genutzt wird und die gewählte Flächengröße auch einem solchen entspricht, liegt eine höherwertige Nutzung vor,

als bei einem gemischt genutzten Grundstück. Somit wird nachfolgend der Bodenrichtwert der benachbarten Richtwertzone mit 50 €/m² angesetzt. Daraus folgt ein Bodenwert von:

Fläche Wohnhaus	631,00 m ²
Bodenrichtwert (BRW)	40,00 €/m ²
+ Zuschlag in Höhe von 10 €	10,00 €/m ²
Bodenwertansatz	50,00 €/m ²
Bodenwert gem. BRW	31.550,00 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet	32.000,00 €

Grundstücksteil Acker

Für die Ackerfläche ist ein Bodenrichtwert von 6,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025 vom Gutachterausschuss festgelegt. Die Richtwertzone wird beschrieben als Acker. Somit weist der Grundstücksteil richtwertübliche Bedingungen auf. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert als marktgerecht angesehen. Daraus folgt:

Fläche Acker	1.879,00 m ²
Bodenrichtwert (BRW)	6,00 €/m ²
Bodenwert gem. BRW	11.274,00 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet	11.000,00 €

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus, unterkellert 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 laut Baubeschreibung im Vertrag mit dem Fertighaushersteller sowie bei Gebäuden dieser Altersgruppe üblicherweise wie folgt:

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5			
Standardstufe 3,0	655	725	835	1005	1280			835
Außenwände			1			23%	0,69	192 €
Dach			1			15%	0,45	125 €
Fenster u. Außentüren			1			11%	0,33	92 €
Innenwände u. -türen			1			11%	0,33	92 €
Deckenkonstr. u. Treppen			1			11%	0,33	92 €
Fußböden			1			5%	0,15	42 €
Sanitäreinrichtungen			1			9%	0,27	75 €
Heizung					1	9%	0,45	113 €
sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18	50 €
Kostenkennwert 2010								873 €
ermittelte Standardstufe								3,2
								3,2

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 II. Quartal 2025 188,6 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 64 Jahren Restnutzungsdauer = 20,0 %.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells angesetzt. Der Zeitwert der vermutlich unterkellerten Doppelgarage und des Carports wird sachverständig geschätzt.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der hier zuständige gemeinsame Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Riedlingen veröffentlicht einen Sachwertfaktor von 1,05 für Ein- und Zweifamilienhäuser mit dem vorliegenden vorläufigen Sachwert. Die statistische Aussagekraft des örtlichen Sachwertfaktors ist sehr begrenzt. Daher zeigen Grundstücksmarktberichte mit ähnlich ländlich geprägten Immobilienmärkten folgendes Bild:

Gutachterausschuss	Bezeichnung	Erhebungszeit- raum	Sachwertfaktor
Biberach östlicher LK	EFH / ZFH	2023	i. M. 1,18
Bad Schussenried	EFH / ZFH	2023/24	i. M. 1,07
Biberach Umlandge- meinden	EFH / ZFH	2023/24	i. M. 1,18
Unterallgäu	EFH / ZFH	2023/24	i.M. 1,16
LK Dillingen a.d. Do- nau	EFH / ZFH	2023	i.M. 1,05
LK Günzburg	EFH / ZFH	2023/24	i.M. 1,06

Die ländliche Lage mit dem niedrigen Bodenwertniveau begründen einen Abschlag auf die oben zitierten Sachwertfaktoren. Der objektspezifische Sachwertfaktor wird gewählt mit **1,00**.

7.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das Bewertungsobjekt sind nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Die Ackerfläche des Grundstücks wird gemäß der Bodenwertermittlung in Kapitel 7.2 angesetzt mit **11.000 €.**

Für dringend zu behebbende Mängel und Schäden wird ein Wertabschlag in freier sachverständiger Schätzung gewählt mit **10.000 €.**

Dabei sind insbesondere die Feuchteschäden an der Fassade zu nennen.

Bei diesem Wertabschlag handelt es sich um keine Kostenschätzung im Sinne der DIN 276, sondern um übliche Annahmen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Der Wertabschlag ist im Kontext der sonstigen gewählten Bewertungsparameter zu betrachten.

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	873 €
x Indexierung Basis 2010=100	=	1,886	
x Bruttogrundfläche (m²)	=	257,00	
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		423.145 €
./. Alterswertminderung	=	20,00%	84.629 €
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		338.516 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	3,00%	10.155 €
+ Zeitwert sonstige Anlagen: Doppelgarage, Carport	=		25.000 €
+ Bodenwert	=		32.000 €
= vorläufiger Verfahrenswert	=		405.671 €
x Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,00	
= marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		405.671 €
± besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	=		
+ Bodenwert Ackerfläche	=		11.000 €
./. Behebung von Mängeln und Schäden	=		10.000 €
+ Rundung	=		329 €
= Verfahrenswert / Sachwert	=		407.000 €

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 unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand mit Doppelgarage und Carport. An der Fassade bestehen einige Mängel, die zeitnah behoben werden sollten.

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 88527 Unlingen-Dietelhofen, Bussenstraße 8, Flst. Nr. 477 zum **Wertermittlungstichtag 09.09.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

407.000 €
vierhundertsiebentausend Euro.

Zubehör war nicht ersichtlich. Gleichwohl haben Häuser dieser Art üblicherweise mindestens eine Einbauküche.

Der Verkehrswert ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung mit Unsicherheiten behaftet.

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, Günzburg, 14.01.2026



Kübel Alexander M.A.

ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 46 Seiten davon 24 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 2-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde der Auftraggeberin ein PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 23
2. Berechnungen	Seite 24-26
3. Makrolage	Seite 27
4. Mikrolage	Seite 28
5. Lageplan	Seite 29
6. Pläne	Seite 30-32
7. Auszug aus dem Bauvertrag mit Baubeschrieb	Seite 33-44
8. Grundbuch	Seite 45
9. Abkürzungsverzeichnis	Seite 46

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Bussenstraße 8, 88527 Unlingen-Dietelhofen:



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen mit Feuchteschäden



Ansicht von Süden



Doppelgarage und Carport



Garten mit Freisitz



Acker

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Bussenstraße 8, 88527 Unlingen-Dietelhofen:

1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWert)

KG	10,94 x 7,44	=	81,39 m ²
EG	11,00 x 7,50 + 4,00 x 1,00	=	86,50 m ²
EG Ellipsenerker	(4,00 x 1,00 x 3,14) / 2,00	=	6,28 m ²
DG	11,00 x 7,50	=	82,50 m ²

Summe	257,00 m²
--------------	-----------------------------

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

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Bussenstraße 8, 88527 Unlingen-Dietelhofen:

2. Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenberechnung:

Wohn- und Nutzflächenberechnung		Januar 2008
BV: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bussenstraße 8, Flurstück 477, 88527 Unlingen-Dietelhofen		
Flächen		
Flächen Untergeschoss E -1		
NNF: Nutzfläche		
Hobbyraum		
$6,88\text{m} \times 3,44\text{m} =$		23,67 m²
Keller		
$3,37\text{m} \times 4,56\text{m} =$		15,37 m²
NNF Untergeschoss		39,04 m²
VF: Verkehrsfläche		
Flur/Treppenhaus		
$3,37\text{m} \times 2,10\text{m} =$		7,08 m²
VF Untergeschoss		7,08 m²
FF: Funktionsfläche		
Heizen/Waschen		
$3,37\text{m} \times 6,80\text{m} =$		22,92 m²
FF Untergeschoss		22,92 m²
Flächen Erdgeschoss E 0		
HNF: Wohnfläche		
Wohnen/Essen		
$6,92\text{m} \times 3,47\text{m} + 4,40\text{m} \times 3,45\text{m} + 7,69\text{m} \times 0,17\text{m}$ $+ 3,16\text{m} \times 0,13\text{m} + 2,60\text{m}^2 - 0,36 \times 0,36 =$		43,38 m²
Kochen		
$3,40\text{m} \times 3,50\text{m} + 1,10\text{m} \times 0,17\text{m} =$		12,09 m²
Büro		
$1,29\text{m} \times 1,13\text{m} + 3,39\text{m} \times 2,21\text{m} =$		8,95 m²
HNF Erdgeschoss		64,42 m²

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Bussenstraße 8, 88527 Unlingen-Dietelhofen:

2. Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenberechnung:

Wohn- und Nutzflächenberechnung		Januar 2008
BV: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bussenstraße 8, Flurstück 477, 88527 Unlingen-Dietelhofen		
NNF: Nutzfläche		
DUWC		
1,97m*1,00m =		1,97 m²
Garage		
6,01m*7,01m - 4,07m*0,24m * 0,97 =		39,92 m²
NNF Erdgeschoss		41,89 m²
VF: Verkehrsfläche		
Diele/Treppenhaus		
3,39m*3,35m + 0,20m*1,25m =		11,61 m²
VF Erdgeschoss		11,61 m²
Flächen Dachgeschoss E 1		
HNF: Wohnfläche		
Schlafen		
2,70m*5,15m =		13,91 m²
Zimmer 1		
2,70m*3,47m + 1,23m*0,17m =		9,58 m²
Zimmer 2		
2,70m*5,15m + 1,23m*0,17m =		14,11 m²
Balkon		
2,80m²/2 =		1,40 m²
HNF Dachgeschoss		39,00 m²
NNF: Nutzfläche		
Bad		
2,70m*3,34m =		9,02 m²
NNF Dachgeschoss		9,02 m²
VF: Verkehrsfläche		
Galerie/Treppenhaus		
1,06m*3,35m =		3,55 m²
VF Dachgeschoss		3,55 m²

Anlage 3

Makrolage:

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

Anlage 4

Mikrolage:

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

Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):

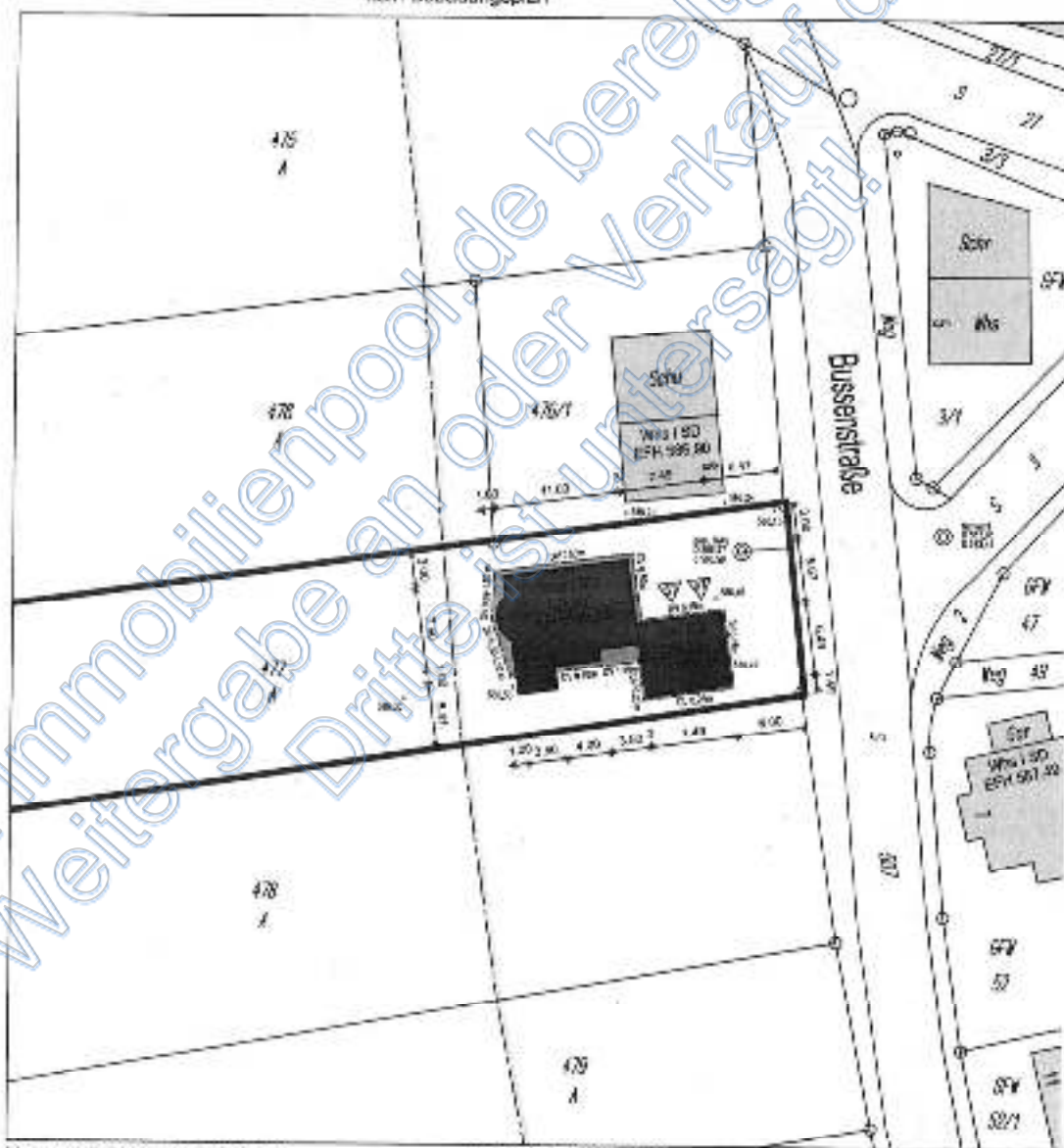
Lageplan

ZEICHNERISCHER TEIL
ZUM BAUANTRAG (§ 4 LBOVVO)

Landkreis: Biberach
Gemeinde: Unlingen
Gemarkung: Dietelhofen
Flurst.Nr.: 477

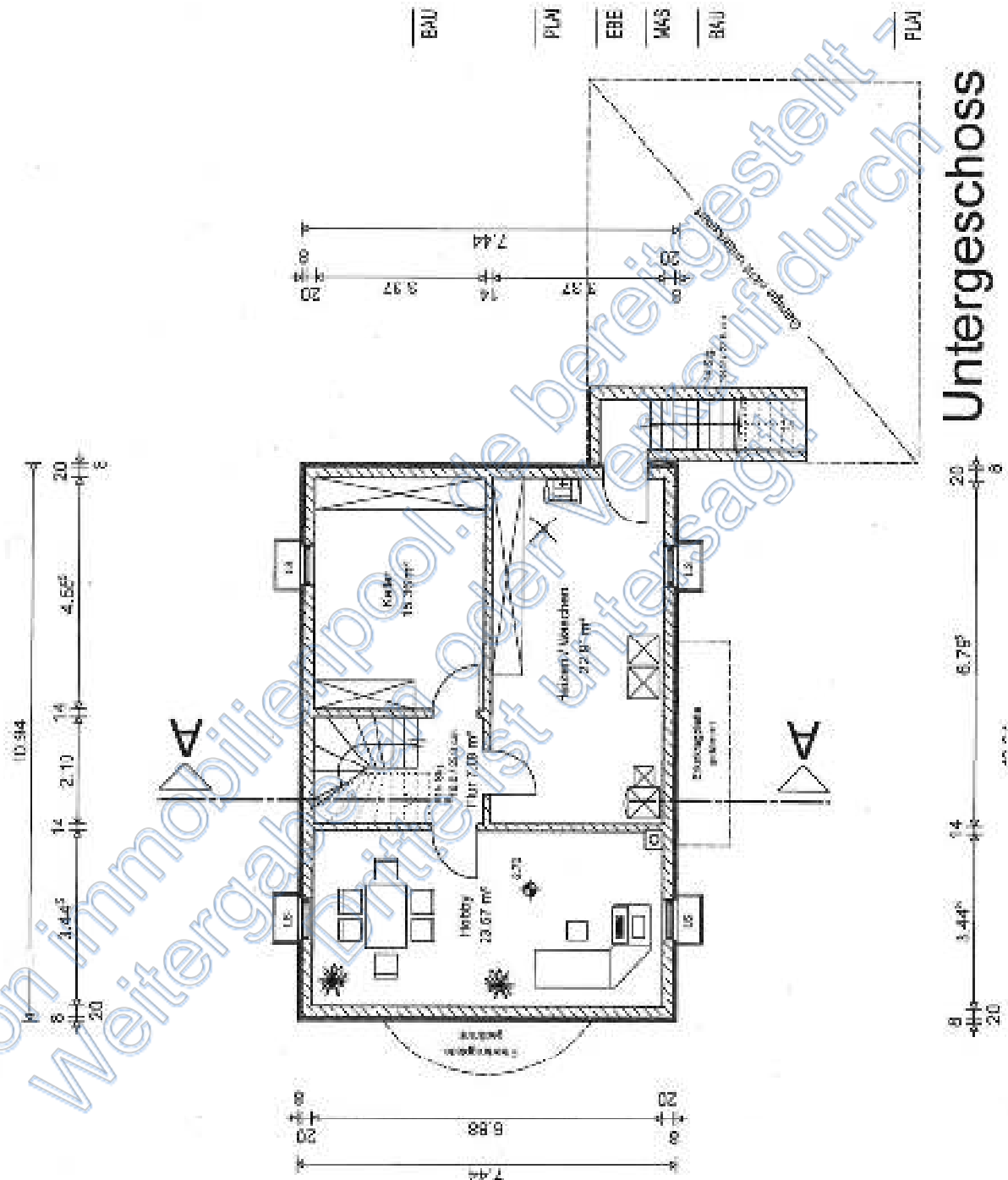


kein Bepflanzungsplan



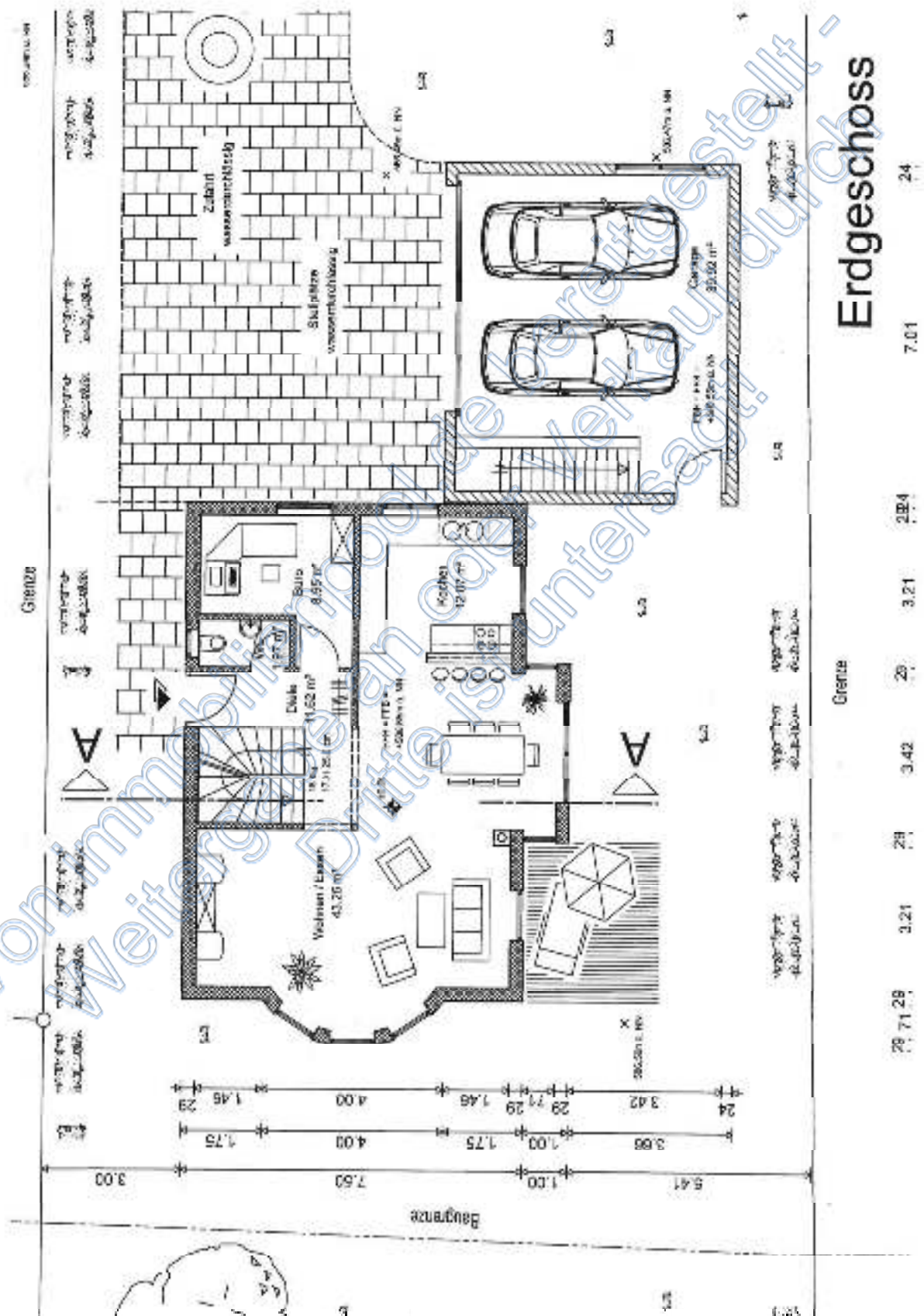
Ver- und Entsorgungsleitungen
sind im Plan nicht eingezeichnet.
Auszug aus dem Liegenschaftskataster.
Einzeichnungen nach § 4 LBOVVO.
Maßstab: 1:600

Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstäblich):

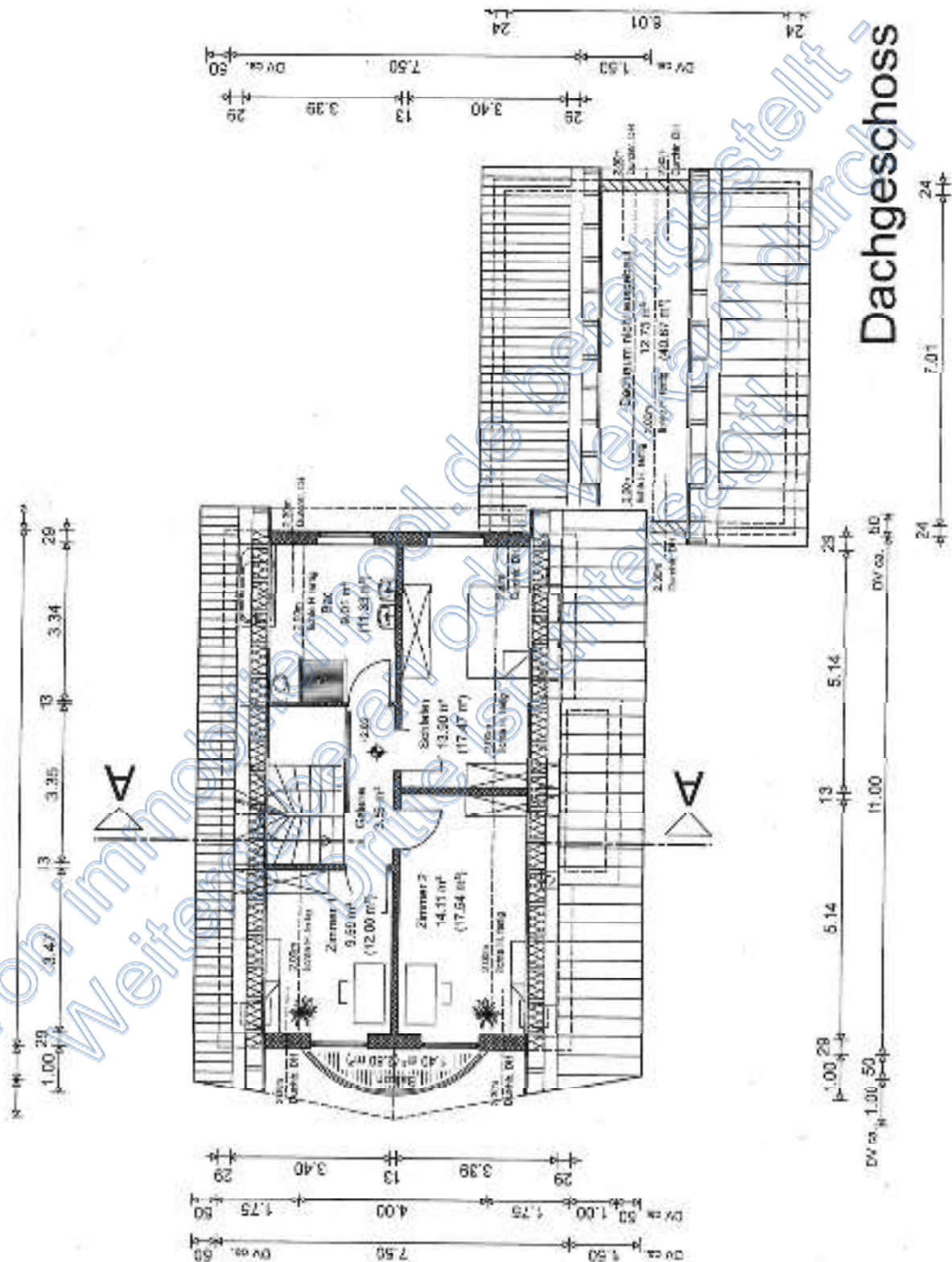


Seite 30

Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Auszug aus dem Bauvertrag mit dem Fertighaushersteller mit Baubeschrieb:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlage 8

Auszug aus dem Grundbuch:

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

Anlage 9

Abkürzungsverzeichnis:

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

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
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
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl