

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!**

Amtsgericht Biberach

Alter Postplatz 4
88400 Biberach an der Riß

Datum 02.12.2025
AktZ. des Gerichtes: 2 K 17/25

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Einfamilienhaus mit Garage** bebauten Grundstücks

Valentin-Ulrich-Straße 5 in 88499 Riedlingen

zum **Wertermittlungsstichtag 13.11.2025** und
zum **Qualitätsstichtag 13.11.2025**



Verkehrswert: 211.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 211.000 €

Gutachten Nr.: 2025/106

Gutachter/in
M. ENG. Dipl. (FH) Peter Höchstädter MRICS HypZert F



erstellt am 02. Dezember 2025



Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	3
Wertdefinitionen	3
Konkretisierung des Bewertungsauftrages	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Grundlagen der Wertermittlung	7
2.1 Ortstermin und Besichtigung	7
2.2 Bebauung und Grundlagen	7
2.3 Objektbezogene Unterlagen	7
3 Grundbuch, Rechte und Belastungen	8
3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	8
3.2 Baulasten	9
3.3 Altlasten	9
3.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt	9
4 Lagebeschreibung	10
4.1 Makrolage	10
4.2 Mikrolage	11
5 Grundstücksbeschreibung	12
6 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
7 Gebäudebeschreibung	14
8 Bodenwertermittlung	17
8.1 Bodenwert des Grundstückes	19
9 Sachwertermittlung	20
9.1 Vorläufiger Sachwert	24
9.2 Sachwert	24
10 Ertragswertermittlung	25
10.1 Grundlagen	25
10.2 Rohertrag / Sollmietniveau	27
10.3 Ertragswertberechnung	28
11 Verkehrswert	29
11.1 Verkehrswert	30
12 Anlagenverzeichnis	31
Wesentliche rechtliche Grundlagen	32
Literaturverzeichnis	33
Abkürzungsverzeichnis	34

Allgemeine Angaben

Auftraggeber Amtsgericht Biberach

Aktenzeichen d. Gericht 2 K 17/25

Eigentümer

In Erbengemeinschaft

Auftrag vom 12.09.2025

Grund der Gutachtenerstellung wegen Zwangsversteigerung

Wertdefinitionen

Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

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

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Konkretisierung des Bewertungsauftrages

Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Gegenstand der Wertermittlung kann ein Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne bezeichnete Gegenstände beziehen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 1 ist dies bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu berücksichtigen

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

Begründung der Verfahrenswahl

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichsverfahren möglich.

Die Anwendung des Ertragswertverfahren ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichsverfahren stehen jedoch nicht genügend Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Zur Plausibilisierung kann das Sachwertverfahren herangezogen werden. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in	2.2	2.1	geb.	geb. am , geb. am	-Anteil 1/2- -Anteil 1/4- 13.08.2025
Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von Anlass Auftraggeber					Ravensburg Riedlingen Zwangsvorseigerung Amtsgericht Biberach
Lfd. Nr.:		Flur:	Flurstück:		Fläche:
1		SO 3629	1576/8		736,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
baureifes Land	736		100,00			Ja	73.600 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten							736,00 m ² 736,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1961	80 Jahre	20 Jahre	368,00 m ² BGF
Garage	1961	60 Jahre	20 Jahre	19,40 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:
Einfamilienhaus	150 m ²
Garage	1 Stellplatz

Verfahrenswerte

Bodenwert	73.600 €
Sachwert	211.431 €
Ertragswert	203.960 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Sachwert

211.000 €

Vergleichsparameter	WNFI.	1.410 €/m ²
	x-fache Jahresmiete	19,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	5,09 %
	Nettorendite (ReE/x)	4,12 %
Mietfläche	Wohnfläche	150 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	10.740 €
	Jahresreinertrag	8.698 €
Liegenschaftszins	Wohnen	1,50 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,00 %

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

2 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

2.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 13.11.2025
 Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 13.11.2025 besichtigt. Am Besichtigungstermin teilgenommen haben

-
- Peter Höchstädter (Sachverständiger).

Das Objekt konnte in einem exemplarischen Querschnitt aller Bereiche begangen werden. Für die Bewertung wird unterstellt, dass der in den besichtigten Bereichen vorgefundene Standard auf das Gesamtobjekt übertragbar ist.

2.2 Bebauung und Grundlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Massivbauweise. Das Baujahr ist 1961. Das Gebäude gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Wohnen, Arbeiten, Gast, Essen, Küche, HWR, HAR, DU/WC, Diele, Flur
 Dachgeschoss: Eltern, Ankleide, 2 x Kind, 2 x Bad/DU/WC, Galerie
 Untergeschoss: Keller, Abstellraum, HWR, Heizungsraum

Flächen:

Bruttogrundfläche: rd. 338 m²
 Wohnfläche: rd. 150 m²

2.3 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:
Ansichten Bauakte	vorhanden
Bebauungsplan	vorhanden
Grundbuchauszug	vorhanden
Grundrisse Bauakte	vorhanden
Strassenkarte	vorhanden

3 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 13.08.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Ravensburg im Grundbuch von Riedlingen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	755	1	Riedlingen	SO 3629	1576/8	736,00

Gesamtfläche 736,00 m²
davon zu bewerten: **736,00 m²**

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt.

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

- 4.1 geb. am -Anteil 1/2-
- 4.2.1 geb. am
- 4.2.2 geb. , geb. am
- Ziff. 4.2.1 und 4.2.2 in Erbengemeinschaft -Anteil 1/2-

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
755	1	1	1576/8	Sonstiges, Unterhaltungspflicht des Öschbrückchens. Serv. B.S.296	historisches Recht und wird in der Bewertung neutral betrachtet	-
755	2	1	1576/8	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet	wertneutral im Zwangsversteigerungsverfahren	-

Das Grundbuch konnte eingesehen werden.
 In Abteilung II des Grundbuchs sind keine weiteren Belastungen eingetragen.

Sonstige Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, insbesondere Wohnungs- und Mietbindungen, konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass nach dem Zeitpunkt des vorliegenden Grundbuchsatzes vom 13.08.2025 keine weiteren Eintragungen erfolgt sind.

3.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom: 13.11.2025

Laut der Stadt Riedlingen (Frau) vom 13.11.2025 sind keine Baulasten vorhanden.

3.3 Altlasten

Für die Erstellung dieses Gutachten lag kein Altlastengutachten vor. Eine Gefahr bzgl. Altlasten und schädlicher Bodenveränderungen sind den vorliegenden Unterlagen nicht entnehmbar. Verdachtsmomente bezüglich Altlasten haben sich bei der Ortsbesichtigung und aus der Historie nicht ergeben.

3.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Darüberhinausgehend sind keine Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt bzw. liegen für das Vorhandensein keine Anhaltspunkte vor.

4 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung: mittel
Hochwassergefährdung: GK 1 - sehr geringe Gefährdung

4.1 Makrolage

Geografische Lage

- **Land:** Deutschland
- **Bundesland:** Baden-Württemberg
- **Landkreis:** Biberach (Kreis Biberach)
- **Stadt:** Riedlingen, rund 11.000 Einwohner
- Topografisch liegt Riedlingen im Tal der Donau, umgeben von Ausläufern der Schwäbischen Alb.

Infrastruktur

Verkehrsanbindung

- **Straße / PKW:** Riedlingen ist über die Bundesstraßen B311 und B312 gut erreichbar.
- **Schienerverkehr:** Bahnhof Riedlingen an der Donaubahn (Strecke Ulm–Sigmaringen). Es bestehen Regionalexpress-Verbindungen mit in der Regel stündlichem Takt nach Ulm bzw. Sigmaringen.
- **Bus:** Es gibt regelmäßige Bus-/Regiobus-Verbindungen, u. a. die Linie X380 nach Biberach, abgestimmt auf Bahnanschlüsse.
- **Flughäfen:** Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Friedrichshafen.
- **Radverkehr:** Riedlingen liegt am Donauradweg, außerdem am Radwanderweg Donau–Bodensee.

Demographische & sozioökonomische Faktoren

- Einwohnerzahl: ca. 11.029 (Stand Ende 2022)
- Bevölkerungsdichte: ca. 170 Einwohner/km² – moderate Besiedlungsdichte.
- Durchschnittsalter: etwa 43,7 Jahre

Wirtschaft & Arbeitsmarkt

- Arbeitslosenquote im Landkreis: etwa **2,8 %**
- Wirtschaftsstruktur: Region mit traditionellem Mittelstand, Gewerbe, Handwerk und Handel – kein dominanter Großindustrie-Standort, aber stabile wirtschaftliche Basis.

4.2 Mikrolage

Lage im Ort

Die Valentin-Ulrich-Straße befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet südlich des historischen Stadtkerns von Riedlingen. Das Umfeld ist überwiegend geprägt durch eine Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Lage kann als stadtnahe, mäßig ruhige Wohnlage (direkt südlich der B311 und direkt an Gewerbegebiet) mit überwiegend anliegerbezogenem Verkehr charakterisiert werden. Die Entfernung zum Zentrum mit seinen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten beträgt nur wenige Minuten.

Infrastruktur und Mobilität

Die verkehrliche Anbindung ist als gut einzustufen. Über örtliche Sammelstraßen besteht eine schnelle Verbindung zur Bundesstraße B311, die Riedlingen mit Ulm, Ehingen sowie Richtung Sigmaringen/Bodensee verbindet. Der öffentliche Nahverkehr wird durch regionale Buslinien sowie den Bahnhof Riedlingen bedient, welcher eine Anbindung an die Donaubahn bietet. Für den Radverkehr ist das Stadtgebiet gut erschlossen; zudem bestehen Verbindungen zum Donau-Radweg, der als überregionale Route genutzt wird.

Versorgung und Infrastruktur vor Ort

Die Nahversorgung ist innerhalb kurzer Entfernung gewährleistet. Mehrere Supermärkte, Bäckereien und kleinere Einzelhandelsgeschäfte befinden sich im nahen Stadtgebiet. Ärzte, Apotheken sowie weitere medizinische Einrichtungen sind in Riedlingen vorhanden. Schulen aller wesentlichen Schulformen, Kindertagesstätten sowie Sport- und Freizeitanlagen sind gut erreichbar. Das Angebot wird ergänzt durch kulturelle Einrichtungen, Vereine und mehrere Grün- und Erholungsflächen entlang der Donau.

Immobilienmarkt und Preisniveau

Der Immobilienmarkt in Riedlingen zeigt sich solide und stabil. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt aufgrund der städtischen Struktur und der guten Verkehrsanbindung konstant. Die Valentin-Ulrich-Straße ist als mittlere Wohnlage einzustufen. Das Preisniveau liegt im regional üblichen Bereich und zeigt – analog zum bundesweiten Trend – eine leichte Tendenz zur Preisstabilisierung bzw. moderaten Steigerung, insbesondere für **modernisierte** Wohnobjekte.

Mietpreise

Die Mietpreise im Umfeld der Valentin-Ulrich-Straße bewegen sich im ortsüblichen, moderaten Segment. Für Wohnungen in **gepflegtem** Zustand werden marktübliche Mieten verlangt, die im unteren bis mittleren Preisniveau innerhalb des Landkreises Biberach liegen. Aufgrund der mäßig ruhigen Lage ist die Vermietbarkeit als leicht unterdurchschnittlich einzuschätzen.

Lebensqualität und Umgebung

Das Wohnumfeld bietet eine hohe Lebensqualität. Die Kombination aus stadtnahem Wohnen, kurzen Wegen zur Nahversorgung, Freizeitmöglichkeiten an der Donau sowie einem allgemein gepflegten Straßenbild wirkt sich positiv auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität aus.

Die Nachbarschaft ist geprägt durch ein familienfreundliches Umfeld mit überwiegend dauerhaft genutztem Wohnbestand.

Lärmbelastung

Die Lärmbelastung ist durch die B311 geprägt. Abgesehen von geringfügigem Anliegerverkehr sind keine größeren relevanten Lärmquellen im unmittelbaren Umfeld vorhanden.

Hochwassergefahr

Riedlingen liegt im Donautal, weshalb einzelne Stadtbereiche potenziell hochwassergefährdet sein können. Die Valentin-Ulrich-Straße befindet sich jedoch abseits der bekannten Überschwemmungsflächen. Eine unmittelbare Hochwassergefährdung ist daher nach aktuellem Kenntnisstand nicht gegeben. Starkregenereignisse können – wie in vielen Kommunen – örtliche Punktbelastungen verursachen, stellen jedoch keine überdurchschnittliche Gefährdungslage im Vergleich zu anderen Wohngebieten dar.

Immissionen

Relevante Immissionen aus Gewerbe, Industrie oder stark befahrenen Verkehrsachsen bestehen. Die Luftqualität ist typischerweise kleinstädtisch geprägt und unkritisch. Auch Geruchs- oder Staubbelastungen sind im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt.

5 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt und die Topografie ist eben.

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

6 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen.

@Quelle: Geoportal Raumordnung-bw.de

7 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

1 Einfamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (45% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1961
Ausstattungsstufe:	einfach (2,15)
Gebäudemaß / Anzahl:	368 m² BGF

Baujahr	1961
Umbau/Erweiterung	-
Sanierung/Modernisierung	Heizung 2023
Gebäudetyp, Art (z.B. freistehend)	Einfamilienhaus
Anzahl der Geschosse	I+D
Unterkellerung	teils unterkellert
Dachgeschoss ausgebaut	teils ausgebaut

Rohbau

Fundamente, Gründung	Massiv
Außenwände	Mauerziegel verputzt
Innenwände	Mauerziegel, verputzt, Tapete, gestrichen
Decken	Massiv aus Stahlbeton
Treppen	Stahlwangen mit Holzstufen
Dachform, Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegel

Ausbau

Fassade, Wärmedämmung	baujahrestypisch
-----------------------	------------------

Fenster	Holzverbundfenster
Türen	Holztüren
Bodenbeläge	Naturstein, Fliesen, Textil, Parkett im Wohnzimmer unter dem Teppich
Wand-/Deckenbehandlung	Putz und Anstrich, teilweise im DG Holzpaneel
Heizung	Gasheizung, zentral
Sanitäreinrichtungen	WC, Bad, Dusche
Elektroinstallationen	ohne FI-Schutzschalter – veraltet = 2 adrige Leitungen
Warmwasserbereitung	zentral
Besondere Bauteile	-

Beurteilung

Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Gesamtausstattung	mittel
Wärme-/Schallschutz	einfach-mittel
Unterhaltungszustand	Instandhaltungsstau

Außenanlagen

Einfriedung	Hecke, Zaun
Wege, Plätze	gepflastert
Parkplätze	Stellplatz vor Garage
Gartengestaltung, Grünflächen	Garten

Sonstiges

Nebengebäude	-
Sonstige Anmerkungen	Terrasse

1 Einfamilienhaus:

Heizung: Gasheizung
 Baujahr Heizung: 2023

Bemerkung zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht aufgrund des Objektzustandes nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Dies wurde in den Bewertungsansätzen (insbesondere Restnutzungsdauer und Marktanpassung / Nachhaltigkeitsfaktor) berücksichtigt.

1 Einfamilienhaus:

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Modernisierung der Heizungsanlage	2023	umfassend
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	einfach - 2 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	16 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	20 Jahr(e)	

2 Garage:

Gebäudeart nach NHK: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
 Bauweise: Massivbauweise
 Baujahr: 1961
 Ausstattungsstufe: gehoben (4)
 Gebäudemaß / Anzahl: 19 m² BGF

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

8 Bodenwertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 24 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 40 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

- wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
- wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
- wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

8.1 Bodenwert des Grundstückes

Das Grundstück bildet eine Einheit. Der Bodenrichtwert stimmt hinsichtlich der Lagekriterien mit dem Bewertungsgrundstück weitestgehend überein.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der aktuelle Bodenrichtwert erhoben. Lt. Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt dieser 100 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren wie Art und Maß der baulichen Nutzung, der tatsächliche Nutzung und der Lage des Objektes erscheint folgender Ansatz angemessen: 100 €/m².

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV
 Art der Nutzung: Wohnbebauung § 30 BauGB
 beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: frei

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1	baureifes Land	736	100,00					Ja	73.600

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)
 entspricht 36 % des Ertragswertes

73.600 €

9 Sachwertermittlung

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

§ 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

§ 38 Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

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

Allgemeines

Die Bezugsgröße für das Sachwertverfahren bildet im Bewertungsfall die Bruttogrundfläche. Diese konnte anhand vorliegender Pläne in Verbindung mit dem Abgleich der Örtlichkeit mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit berechnet/plausibilisiert werden.

Zur Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten (bei der Bauwertermittlung) wurden Kosten für vergleichbare, wirtschaftliche Ersatzbauten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors zu Grunde gelegt. Die angesetzten Baukosten und die Baunebenkosten orientieren sich an den NHK 2010.

Nutzungsdauer:

Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen für Wohnhäuser => 25- 80 Jahre. Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und 20 Jahre Restnutzungsdauer für das Objekt angenommen (Garage 60/20 Jahre).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird Linear vorgenommen.

Flächen und Kubaturen:

Die BGF und WNfl. wurde der vorliegenden Baugenehmigung entnommen und überschlägig anhand der vorliegenden Unterlagen plausibilisiert.

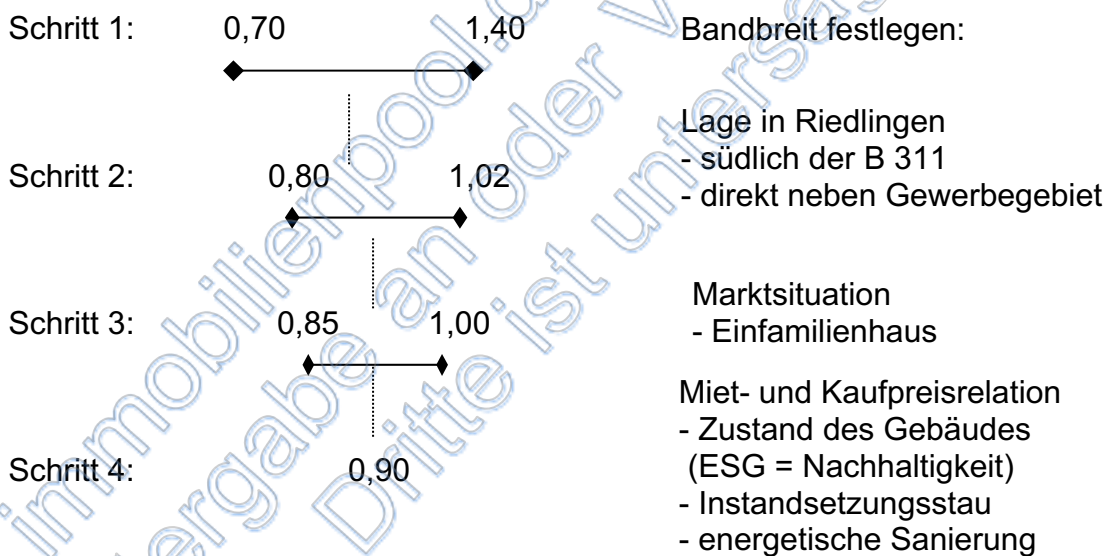
Marktanpassungsfaktor:

Gemäß ImmoWertV § 21 Abs. 3 sollen mit Marktanpassungsfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren gem. BauGB §193 Abs. 5).

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Riedlingen für den westlichen Landkreis Biberach hat Sachwertfaktoren zur Marktanpassung 2025 veröffentlicht. Die Bandbreite liegt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 230.000 € und einem Bodenwert kleiner 100 €/m² von 0,60 – 1,70 im Mittel 1,08 und einem Bodenwert über 100 €/m² von 0,70 – 1,40 im Mittel 1,10.

Ableitung im konkreten Bewertungsfall nach Sommer/Kröll:

- Laut Tabelle die Bandbreite aus der jeweiligen Gebäudeart und Baujahresgruppe entnehmen.
- Innerhalb der Bandbreiten sind die Marktanpassung mittels speziellen und generellen Einflussfaktoren zu konkretisieren.
 - Lage des Zweifamilienhauses in Riedlingen
 - Marktsituation
 - Miet- und Kaufpreisrelation



Zur Anpassung an den aktuellen Markt ist für dieses Objekt ein Zuschlag von 5 Prozent anzusetzen, der sich an den regionalen Untersuchungen orientiert. Begründet durch das Alter und die nicht absehbaren Energetischen Sanierung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinflüsse, die nicht in den Wertermittlungsansätzen inkludiert sind, sind soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Form zu berücksichtigen (§8 Abs. 3 ImmoWertV). Es sind keine BoG's vorhanden.

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

Gebäudetyp: 1.01 freistehende Einfamilienhäuser
 Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut
 Ausbaugrad des Dachgeschosses: 100 %
 Erd- / Obergeschosse: Erdgeschoss
 Kellergeschoss: Keller
 Unterkellerungsgrad: 45 %
 Ausstattungsstufe: 2,15

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	143,06
Dach		1,0				15	103,35
Fenster und Außentüren		1,0				11	75,79
Innenwände und -türen		1,0				11	75,79
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	87,12
Fußböden			1,0			5	39,60
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	66,64
Heizung			1,0			9	71,28
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	41,34
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	622	689	792	957	1.195		Σ 703

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK: 703 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 703 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.332 €/m² BGF
 Regionalfaktor: 1,0300
 regionalisierte Herstellungskosten: 1.371 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
 Ausstattungsstufe: 4,00
 tabellarische NHK: 433 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 433 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,9360 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 838 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Beschreibung	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²	
1	Keller	1,00	9,49	8,80		83,51	83,51	
1		-1,00	0,50	5,38		-2,69	-2,69	
1	EG/DG	2,00	14,73	9,49		279,57	279,57	
1		2,00	8,30	0,45		7,47	7,47	
Summe Einfamilienhaus							367,86	
2	Garage	1,00	3,24	5,99		19,40	19,40	
	Summe Garage						19,40	

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

9.1 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	1	1961	80	20	368,00 m ² BGF	1.371	17,00	Linear	75,00	147.574
2	Garage	1	1961	60	20	19,40 m ² BGF	838	12,00	Linear	66,67	6.068

Σ 153.642

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2025 = 1,8960; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2025 = 1,9360

alterswertgeminderte Herstellungskosten	153.642 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 7.682 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	161.324 €
+ Bodenwert	73.600 €
vorläufiger Sachwert	234.924 €

9.2 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	234.924 €
± Marktanpassung	-10,00 % -23.493 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	211.431 €
Sachwert	211.431 €

10 Ertragswertermittlung

10.1 Grundlagen

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

§ 31 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ	= Liegenschaftszinssatz
p	= Zinsfuß
n	= Restnutzungsdauer

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ	= Liegenschaftszinssatz
p	= Zinsfuß
n	= Restnutzungsdauer

Es wurden angemessene Erträge berücksichtigt. Die Ertragsansätze wurden aus Marktberichten, Erkundigungen (Internet, Mietspiegel der Stadt Riedlingen aus dem Jahr 2024 - Immowelt und Immoscout) und den Eindrücken aus der Ortsbesichtigung abgeleitet.

Sie entsprechen dem Kriterium der langfristigen Erzielbarkeit. Es wurden somit marktübliche Ertragsansätze bestimmt, die auf eine Drittverwendungsfähigkeit abgestimmt sind.

Nutzflächen:

Die Wohnfläche wurden aus den vorliegenden Planunterlagen übernommen, anhand der vorhandenen Unterlagen plausibilisiert und ggf. angepasst.

Bewirtschaftungskosten:

Für die Marktwertermittlung erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der Anlage 3 der ImmoWertV bzw. die Vorgabe des Gutachterausschusses.

Liegenschaftszinssatz:

Abgeleitet aus der Lage, den spezifischen Objekteigenschaften, der prognostizierten Marktentwicklung, den regionalen Marktgepflogenheiten, den im Objekt vorhandenen Nutzungen, der Eigentumsform und den nachhaltigen Objekt- und Nachfragekriterien ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,50 % für das Einfamilienhaus angemessen.

10.2 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Einfamilienhaus	150	10.260		
2	Garage		480		
		Σ 150	Σ 10.740	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	150 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	10.740 €

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude		Jahre					%	m²		
	Nutzung / Beschreibung									
w	1	Wohnen	20	1,50	1	150,00		5,70	10.260	1.055
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	20	1,50	1			40,00	480	50
w = Wohnen, g = Gewerbe			∅ 20	∅ 1,50	∑ 1	∑ 150,00			∑ 10.740	∑ 1.105

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

10.3 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
in Gebäude		€/Jahr							
	Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen	10.260	1.950	8.310	1.055	7.255	17,1686	124.558
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	480	92	388	50	338	17,1686	5.802
w = Wohnen, g = Gewerbe			∑ 10.740	∑ 2.042	∑ 8.698	∑ 1.105	∑ 7.593		∑ 130.360

Ertragswert der baulichen Anlagen	130.360 €
∑ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	73.600 €
Ertragswert	203.960 €

11 Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Massivbauweise. Das Baujahr ist 1961. Das Gebäude gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Sachwertobjekt. Aus diesem Grund wurde der Wert im derzeitigen Zustand vom Sachwert abgeleitet.

Risikoeinschätzung

zur Vermietung und Vermarktung sowie der Drittverwendungsfähigkeit: **3**

[1=sehr gut, 2=gut, 3=normal, 4=eingeschränkt, 5=schwer, 6=fehlend]

Risikobeurteilung

Vermietbarkeit:

Im derzeitigen Zustand besteht aufgrund der Größe und Objektart eine leicht unterdurchschnittliche Nachfrage für das Objekt. Unter Berücksichtigung des aktuellen Immobilienmarktes, der Lage und den objektspezifischen Gegebenheiten, ist von einer derzeit leicht unterdurchschnittlichen **Vermietbarkeit** auszugehen. Dies durch den ausstehenden Instandhaltungsstau begründet.

Verwertbarkeit:

Bestandsimmobilien sind erfahrungsgemäß nur dann für einen Erwerber attraktiv, wenn die Gesamtkosten (Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten, Umrüst- und Zusatzinvestitionskosten) deutlich unterhalb der Kosten für einen Neubau liegen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfragesituation, aufgrund der Lage in Riedlingen sowie der objektspezifischen Gegebenheiten, Zustand und Ausstattung, ist von einer leicht unterdurchschnittlichen **Verwertbarkeit** der Immobilie auszugehen. Dies wird durch die fehlende energetische Sanierung begründet.

Drittverwendungsfähigkeit: normal

Das Objekt ist vielseitig nutzbar. Marktgängigkeit kann unterstellt werden. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist **gegeben**.

Angaben zur SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
+ ruhige Lage im Gebiet, trotzdem Immissionen durch die Bundesstraße + großes Grundstück + großzügiges Einfamilienhaus	- nicht barrierefrei - alte Bausubstanz - Instandhaltungsstau wie Fenster, Attika, Dachrinnen, Dachflächenfenster etc.
Chancen	Risiken
-	- Kosten energetische Sanierung

11.1 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Valentin-Ulrich-Straße 5 in 88499 Riedlingen

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **13.11.2025** auf:

211.000 €

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Ehingen, den 02. Dezember 2025



.....
M. ENG. Dipl. (FH) Peter Höchstädter MRICS HypZert (F)

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

12 Anlagenverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Literaturverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

Fotodokumentation

Straßenkarte

Pläne

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

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

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien-GeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Fotodokumentation

Ansicht Norden:



Ansicht Süden:



Ansicht Westen:



Heizung:



Wasserverteilung:



Treppe:



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

HWR:



WC:



Bad:



Zimmer:

Flur:



Diele:



Küche:

Wohnen:



E-Verteiler:



DG Flur:



Zimmer:



Zimmer:



Zimmer:



Eingangsbereich:



Detail Innenliegende Dachrinne:



Fensterdetail:



Kellerabgang:



Garage:



Straßenkarten/Ortslage (Quelle: © OpenStreetMap und Wikipedia)

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

Geoportal Baden-Württemberg



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

Das Geoportal Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Geodatenviewer dargestellten Geodaten. Die Verantwortung für die Inhalte der Geodaten liegt ausschließlich beim jeweiligen Geodatenanbieter.

Der Ausdruck mit den dargestellten Geodaten darf nur für interne Zwecke verwendet werden. Die Verantwortung für externe Zwecke einschließlich der Weitergabe und Veröffentlichung wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um freigegebene Geodaten handelt. Der Ausdruck stellt generell keinen amtlichen Auszug dar, er kann nicht im Rahmen von behördlichen Verfahren verwendet werden. Amtliche Auszüge erteilen nur die jeweils zuständigen Behörden. Das Meistens gelten die Nutzungsbedingungen des Geodatenanbieters des Geoportal-BW (siehe Nutzungsbedingungen Geoportal-BW).

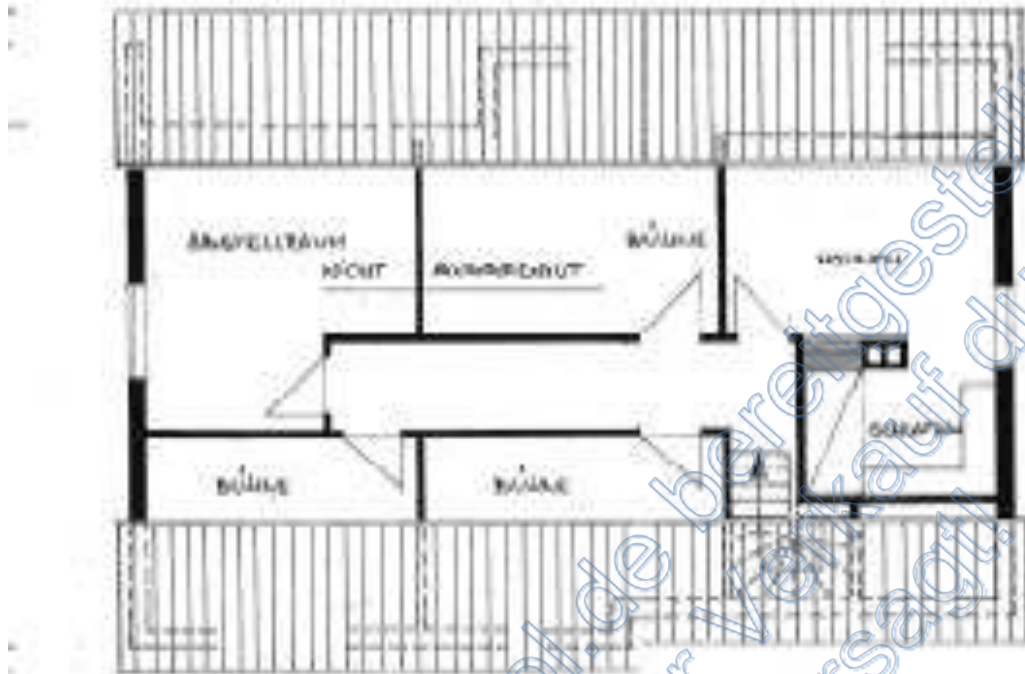
Druckdatum: 03.12.2025
 Maßstab: 1:800



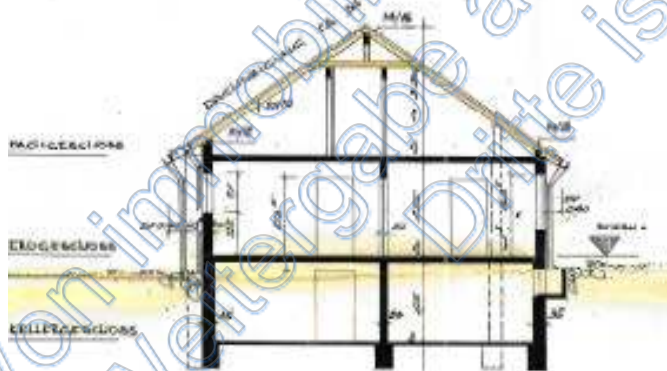
<https://www.geoportal-bw.de>
 Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>



Dachgeschoss



Schnitt



Wohnflächenberechnung EG

Diele	1,000 *	1,635 *	1,885 =	3,08 m ²	
	1,000 *	2,010 *	3,885 =	7,81 m ²	
Flur	1,000 *	1,260 *	4,760 =	6,00 m ²	
Garderobe	1,000 *	1,010 *	1,270 =	1,28 m ²	
WC	1,000 *	1,635 *	1,010 =	1,65 m ²	
Bad	1,000 *	2,010 *	3,135 =	6,30 m ²	
Küche	1,000 *	2,260 *	4,200 =	9,49 m ²	
Eltern	1,000 *	4,510 *	3,135 =	14,14 m ²	
Wohnen	1,000 *	4,445 *	8,260 =	36,72 m ²	
Kind	1,000 *	2,885 *	4,635 =	13,37 m ²	
Terrasse	0,500 *	5,600 *	3,000 =	8,40 m ²	
Kamin	-1,000 *	0,450 *	0,900 =	-0,41 m ²	107,84
Wohnfläche inkl.. Putz					107,84 m ²
-3% Innenputz					-3,24 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss					104,60 m ²

Wohnflächenberechnung DG

Flur	1,000 *	1,260 *	7,750 =	9,77 m ²	
Zimmer Ost	1,000 *	4,500 *	2,750 =	12,38 m ²	
	1,000 *	3,125 *	2,635 =	8,23 m ²	
Zimmer West	1,000 *	4,500 *	2,885 =	12,98 m ²	
	1,000 *	2,885 *	1,500 =	4,33 m ²	
Kamin	-1,000 *	0,450 *	0,900 =	-0,41 m ²	47,28
Wohnfläche inkl.. Putz					47,28 m ²
-3% Innenputz					-1,42 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss					45,86 m ²
Wohnfläche insgesamt					150,46 m ²