

Kein Original
Gutachten!

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

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

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

für das mit einem Wohnhaus
mit Nebengebäude bebaute
Grundstück Flurstück 878/1
Sankt-Michael-Straße 8, 8/1

88433 Schemmerhofen

Datum: 27. Januar 2026
Zeichen: 251031/01



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

Diplom-Kaufmann (univ.)

JÖRG KÜNZLE MRICS

Chartered Surveyor



Professional Member of
The Royal Institution of
Chartered Surveyors

Buchenstraße 1
D-88085 Langenargen

Telefon: 07543-499149

Telefax: 07543-499160

e-mail: joerg.kuenzle@online.de

internet: www.kuenzle-net.de

Auftraggeber: Amtsgericht Biberach - Vollstreckungsgericht – Geschäftsnummer 2 K 18/23

Wertermittlungsstichtag: 18. November 2025 | Erstbewertung

Festgestellter Verkehrswert: 350.000,00 EUR zum Wertermittlungsstichtag



Digitale Ausfertigung mit 30 Seiten und 20 Anlagen.

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus
mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1,
Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Der **Verkehrswert** für
das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1,
Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen
wird zum Stichtag 18. November 2025 ermittelt mit insgesamt

350.000 €

(in Worten: Dreihundertfünfzigtausend Euro)

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

Zubehör ist nach Augenschein nicht vorhanden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung (Deckblatt)	1
Ergebnis des Gutachtens	2
Inhaltsverzeichnis	3
1. Vorbemerkungen	4
2. Beschreibung des Grundstücks	5 – 9
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6 Derzeitige Nutzung	9
3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	10 – 14
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.1 Ausführung und Ausstattung	11
3.2.1.1 Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)	11
3.2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Ausführung und Ausstattung	11
3.2.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen	12
3.2.2 Garage und Stellplatz	14
3.2.3 Außenanlagen	14
4. Ermittlung des Verkehrswertes	15 – 26
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2 Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten	18
4.2.1 Anrechenbare Flächen, Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF)	18
4.2.2 Festlegung der Restnutzungsdauer des Gebäudes	18
4.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
4.3 Bodenwertermittlung	21
4.4 Ermittlung des Sachwerts	22
4.5 Verkehrswert	26
5. Beantwortung der Beschlussfragen	27
6. Verzeichnis der Anlagen	29
7. Literaturverzeichnis	30
7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	30
7.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Biberach Vollstreckungsgericht Alter Postplatz 4 88400 Biberach Aktenzeichen: 2 K 18/23
Eigentümer lt. Grundbuch:	2.1 , geb. am - Anteil $\frac{1}{2}$ - 2.2 , geb. , geb. am - Anteil $\frac{1}{2}$ -
Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	18. November 2025
Qualitätsstichtag:	18. November 2025
Tag der Ortsbesichtigung:	18. November 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Der Sachverständige
Ende der Recherchen:	26. Januar 2026
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Biberach Nr. 8805 vom 19.05.2023, überlassen vom Amtsgericht bei Auftragserteilung ⇒ Bauakte, persönlich eingesehen beim Bauamt der Gemeinde Schemmerhofen am 18.11.2025 ⇒ Auskunft zu Baulasten (Bauamt Gemeinde Schemmerhofen) und Altlasten (Landratsamt Biberach) ⇒ Bodenrichtwerte per 01.01.2025 des Gutachterausschusses Biberach Mitte ⇒ Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Biberach Östlicher Landkreis Biberach ⇒ Auszug aus der Liegenschaftskarte ⇒ Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte ⇒ Ortsbesichtigung mit Fotos am 18. November 2025

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Biberach
Stadt:	Gemeinde Schemmerhofen, Ortsteil Aßmannshardt
Einwohnerzahl:	Ca. 8.800, davon Aßmannshardt ca. 1.000
Lage:	Das Grundstück liegt relativ zentral innerhalb von Aßmannshardt an der L266 (Straße nach Schemmerhofen, ca 5 km entfernt).
Entfernungen / Verkehrsanbindung:	<p>Schemmerhofen liegt nördlich von Biberach in ländlicher Lage ca. 10 km oder 15 Autominuten von Biberach entfernt.</p> <p>Die Gemeinde ist über Landstraßen zu erreichen, kein eigener Bahnanschluss. Anbindung zur B30 nach Ulm und Ravensburg in östlicher Richtung über L266 ca. 5 km.</p> <p>Beste Bahnanschluss in Biberach oder Warthausen. Ab hier besteht gute Zugverbindung zum ICE-Bahnhof in Ulm.</p> <p>Linien- und Charterflugverbindungen bestehen über den Großflughafen Stuttgart (ca. 1,5 Autostunden entfernt).</p> <p>Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden. Sehr gute Infrastruktur in Biberach.</p> <p>Kinderbetreuung sowie Grundschulen vor Ort. Weiterführende Schulen in Biberach.</p> <p>Keine größeren Gewerbeansiedlungen, vor Ort hauptsächlich Landwirtschaft.</p>
Wohnlage:	Ruhige, dörfliche Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Im unmittelbaren Umfeld vor allem kleinere Wohnhäuser in offener Bauweise und Gehöfte.
Immissionen:	Am Ortstermin waren keine Immissionen feststellbar.
Topograph. Grundstückslage:	Das Grundstück ist eben

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Flurstück 878/1 hat eine polygonale Grundform:

Straßenfront: Sankt-Michael-Straße ca. 23 m.

Mittlere Tiefe: ca. 38 m

Mittlere Breite: ca. 27 m

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau: Asphaltierte Hauptverkehrsstraße (L266) mit geringer Verkehrsfrequenz.

Höhenlage zur Straße: Eben.

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

Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: Normale Grenzverhältnisse ohne Besonderheiten.

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

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

Ausführung zu Altlasten:

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

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

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

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse sowie keine Kontaminationen vorliegen. Gem. Auskunft des Landratsamt Biberach vom 05.11.2025 liegt für das Flurstück 878/1 keine Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor.

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

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1. Grundstücks- und Grundbuchdaten

Grundbuchdaten:			
Amtsgericht		Ravensburg	
Gemeinde		Schemmerhofen	
Grundbuch von		Aßmannshardt	
Grundbuch Nr.		1.331	
Bestandsverzeichnis, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 6	Flurstück 878/1	Sankt-Michael-Straße 8, 8/1 Gebäude- und Freifläche	10 a 14 m ²
Rechte und Belastungen in Abteilung II:			
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 6	Belastung von früherer Parzelle 16/1 : 21 m ² : Fahr- und Treppplast siehe Servitutenbuch Band I Blatt 62		
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 6	Bereits gelöscht		

Das Recht in Abt. II lfd. Nr. 1 ist nicht nachvollziehbar. Erfahrungsgemäß sind alte Rechte aus Servitutenbüchern bei den heutigen Bestandsbewertungen nicht wertmindernd.

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

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

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz:

Gemäß Auskunft beim Bauamt der Gemeinde Schemmerhofen vom 03.11.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

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

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

Denkmalschutz besteht augenscheinlich nicht.

Nicht eingetragene Rechte:

Nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt.

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

Bauleitplanung:	Die Bebaubarkeit richtet sich nach Auskunft der Gemeinde Schemmerhofen vom 03.11.2025 nach § 34 BauGB, also nach der Umgebungsbebauung.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	MB (Dorfgebiet)
Abgabenrechtlicher Zustand:	Es wird ungeprüft unterstellt, dass Beiträge und Abgaben, welche bis zum Wertermittlungsstichtag erhoben wurden, abgerechnet und bezahlt sind.

2.5. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung / Bebauung:

Zweigeschossiges, teilunterkollertes Wohnhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus steht leer und ist vermüllt.

Im Norden Anbau eines ehemaligen Wirtschaftsgebäudes. Im ehemaligen Viehstall Einbau einer 2-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung steht ebenfalls leer und ist ebenfalls vermüllt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und von außen erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

Ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohntrakt im südlichen Bereich und Ställen und Scheuer im nördlichen Grundstücksbereich.

Derzeitige Nutzung:

Wohnhaus, teilunterkellert, mit Wohnräumen im EG und OG und teilausgebautem Dachgeschoss. In das Wirtschaftsgebäude im nördlichen Bereich wurde im Anschluss an das Wohngebäude eine 2-Zimmer-Wohnung eingebaut, der Rest ist noch im Ursprungszustand und teilweise baufällig.

Sämtliche Wohnräume sind in desolatem Zustand, verschmutzt und vermüllt und nicht bewohnbar (siehe Fotos in der Anlage).

Baujahr:

Ursprungsbaujahr: unbekannt, vermutlich um 1900

1952: Anbau einer zweiten Wohneinheit im Westen des Gebäudes

2004: Umbau des landwirtschaftlichen Gebäudes mit zwei Wohneinheiten zum Einfamilienwohnhaus und Teilabbruch des bestehenden Gebäudes

2007: Einbau einer Wohnung in das ehem. landwirtschaftliche Gebäude und Vorbau eines Windfangs am best. Wohnteil.

Modernisierung / Instandhaltung:

Das Wohngebäude wurde durch die Umbauten in den Jahren 2004 und 2007 neu gestaltet.

Die energetischen Eigenschaften wurden durch die durchgeführten Maßnahmen in Teilen verbessert (Fenster, Rollläden, Wärmedämmputz), wesentliche Elemente wie Heizung und Wärmedämmung sind jedoch auf altem Stand.

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

Im nördlichen ehemaligen Wirtschaftsbereich wurde eine Wohnung im Erdgeschoss eingebaut, der restliche Gebäudebestand ist noch im Ursprungszustand. An der Nordseite wurde der Giebel neu aufgemauert, ansonsten ist der Gebäudeteil kaum mehr werthaltig und im derzeitigen Zustand nicht nutzbar.

Erweiterungsmöglichkeiten: Prüfung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Außenansicht: Siehe Fotos in der Anlage

3.2.1. Ausführung und Ausstattung

3.2.1.1. Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Untergeschoss: Beton

Geschossdecken: Decke über UG und EG: Stahlbetondecken
Decke über OG: Holzbalkendecke

Wände: Außenwände UG Beton
Außenwände Ziegelmauerwerk mit 6 cm Dämmputz
Innenwände: Ziegelmauerwerk, beidseitig verputzt,
Holzständerwände, Gipskartonplatten.

Dach: Satteldach, Holzsparren, Flachdachpfannen rot, ca. 50 °
Dachneigung.

Treppen: Zum KG Betontreppe, sonst Holztreppe.

3.2.1.2. Nutzungseinheiten / Raumaufteilung / Ausführung und Ausstattung

Keller: Teilunterkellerung mit Heizraum und Öllager, getrennter Vorratskeller.

Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Flur und Treppenhaus, Treppenhaus zum Heizungskeller, Abstellraum, Treppenhaus, Garderobe, Wohnbereich mit Terrasse, Küche und Esszimmer.

In nördlicher Richtung im Scheunengebäude nachträglicher Einbau einer 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Flur, Bad und WC, kleiner Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Dieser Bereich ist nicht unterkellert.

Obergeschoss: Treppenhaus mit Flur, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Balkon.

Dachgeschoss:	Das Dachgeschoss war nicht zugänglich. Das Dach ist nach Angabe bis auf ein Gästezimmer (lt. Plan 10 m ²) nicht ausgebaut und nicht isoliert, hier besteht aber Ausbaureserve.
Bodenbeläge:	Überwiegend Fliesenböden und selbst verlegter Laminat, teilweise Teppichböden. Die Böden sind fast durchgängig schadhaft und erneuerungsbedürftig.
Wand- und Deckenbekleidungen:	Gestrichener Putz, Malerarbeiten sind notwendig. Teilweise Holzdecken. Bäder sind wandhoch gefliest.
Türen:	Haustüre: Glas-Alu-Elemente, beschädigt Innentüren: braune Holztüren in Holzzargen.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, baujahrestypisch
Fensterläden:	Aufsatzrolläden
Elektroinstallationen:	Die Installation wurde beim Umbau in 2004 augenscheinlich erneuert.
Sanitäre Installation:	Bäder und WC's beim Umbau erneuert, alle Leitungen unter Putz. Die Bäder sind in vielen Bereichen schadhaft und verschmutzt und müssen ggf. erneuert werden.
Küchenausstattung:	Einbauküche, aufgrund Zustand und Alter kein Zeitwert.
Heizung:	Öl-Zentralheizung, muss getauscht werden. Zusätzlicher Heizkamin im Wohnzimmer für Festbrennstoffe ist vorhanden.
Warmwasserversorgung:	Zentral.

3.2.1.3. Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: Wirtschaftsgebäude als Anbau in nördlicher Richtung.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen ehemaligen Stall mit Scheunenanbau. Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nur noch sehr eingeschränkt nutzbar, derzeit als Garage und Abstellfläche, im südlichen Bereich wurde eine 2-Zimmer-Wohnung eingebaut. Die Giebelwand im Norden wurde erneuert. Nach Entrümpelung könnte das Gebäude jedoch als Rohbaukörper für eine Ertüchtigung als Werkstatt oder Lagerfläche oder auch für einen Ausbau für Wohnraum dienen. Im Wesentlichen handelt es sich hier um einen Baukörper im Holzständerbauweise mit Außenmauern aus Ziegeln und teilweise ausgemauertem Fachwerk. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet und mit Ziegeln eingedeckt. Die Dachentwässerung ist schadhaft.

Das Bauteil wird mit einem pauschalen Zeitwert in der Berechnung berücksichtigt.

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

Besondere Einrichtungen:

Besondere Einrichtungen sind nicht bekannt.

Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen:

Das Wohnhaus und die Wohnung waren am Ortstermin völlig vermüllt und zugestellt. Durch die Menge an Müll war es nicht möglich, das Gebäude im Detail zu besichtigen, manche Räume wie z.B. das Dachgeschoss waren gar nicht zugänglich. Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass weitere verdeckte Mängel vorhanden sind, die nicht erkannt wurden und somit nicht in dieses Gutachten einfließen. Diesbezüglich besteht Haftungsausschluss.

Folgende Maßnahmen stehen voraussichtlich an:

- ⇒ Komplette Entrümpelung und Reinigung
- ⇒ Austausch / Reparatur Haustüren
- ⇒ Notwendiger Austausch der Bodenbeläge
- ⇒ Malerarbeiten innen komplett
- ⇒ Überarbeitung Elektroinstallationen
- ⇒ Sanierung der sanitären Anlagen
- ⇒ Einbau einer neuen Heizung
- ⇒ Abriss und Neubau Balkon West
- ⇒ Entrümpelung Scheune
- ⇒ Erneuerung Dachentwässerung Scheune zum Bestandsschutz
- ⇒ Neuanlage der Außenanlage
- ⇒ Unvorhergesehenes 10 % der Kosten

Damit ist das Wohnhaus und die Wohnung wieder in bewohnbarem Zustand und das Wirtschaftsgebäude zumindest in einem Zustand, der eine bauliche Revitalisierung zulässt.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht bekannt.

Sonstige Besonderheiten:

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Beurteilung Zustand und Ausstattung:

Das Haus und die Wohnung sind von Grund auf sanierungs- und renovierungsbedürftig. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet jedoch Potential für weiteren Wohnraum.

Das angebaute Wirtschaftsgebäude ist ebenfalls in traurigem Zustand, bietet aber Ausbau- und Umnutzungspotentiale. Eine Werthaltigkeit ist aufgrund Alters und Zustands nicht mehr gegeben.

3.2.2. Stellplätze und Garagen

Im Moment wird eine Garage in der Scheune genutzt, es handelt sich hierbei aber um ein Provisorium. In der Scheune können Garagen untergebracht werden.

Auf dem Grundstück kann im Zug der Neuanlage der Außenanlage eine notwendige Anzahl von Stellplätzen hergestellt werden.

3.2.3. Außenanlagen

Hofbefestigung:

Die Hoffläche im Osten des Gebäudes ist zwar mit Betonsteinen befestigt, aber seit Jahren ungepflegt und zugewachsen.

Allgemeine Außenanlage:

Die allgemeine Außenanlage ist völlig verwildert und muss neu angelegt werden. Zur Straße hin ist eine kleine Einfriedung mit Betonsockel und Metallzaun sowie Thujahecke vorhanden.

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

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen zum Wertermittlungsstichtag 02. September 2025 ermittelt.

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:

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

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

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

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

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

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40-43 ImmoWertV) und des Reinertrags (um die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) geminderten Rohertrags), der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

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

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

4.1.3 Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

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

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

4.1.4. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

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

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

4.1.5. Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

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

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

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

4.2. Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten

4.2.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Grundrissebene	Ca.-Abmessungen der anrechenbaren Flächen in m	BGF in m ²
Untergeschoss	$5,64 * 4,26 - 0,84 * 1,84$ (Vorratskeller) + $3,62 * 7,30$ (Heizkeller)	48,91
Erdgeschoss (Hauptwohnung)	$12,22 * 7,50 + 3,92 * 2,47$	101,33
Erdgeschoss (2-Zimmer-Whg.)	$6,88 * (9,05 + 8,71)/2 - 3,92 * 2,47$	51,41
Obergeschoss	$12,22 * 7,56 + 2,80 * 2,47$	99,30
Dachgeschoss	$12,22 * 7,56$	92,38
Summe BGF:		393,33
	gerundet:	395,00

Nachrichtlich:

Die Wohnfläche beträgt nach der Wohnflächenberechnung der Baugenehmigung 168,50 m² zzgl. der 2-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 40,94 m² (lt. Baugesuch 2007) = insgesamt 209,44 m²

4.2.2. Festlegung der Restnutzungsdauer des Gebäudes

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

Das Ursprungsgebäude wurde vermutlich um 1900 errichtet, im Jahr 1952 erfolgte der Anbau eines weiteren Wohntraktes in westlicher Richtung. Im Jahr 2004 wurde das Wohngebäude umfassend saniert und umgebaut, im Jahr 2007 wurde im ehemaligen Viehstall noch eine 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eingebaut. Ich gehe beim Wohngebäude deshalb vom Jahr der Kernsanierung in 2004 / 2005 aus.

Ich bestimme deshalb die Restnutzungsdauer der Liegenschaft wie folgt:

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

Baujahr / Jahr der Kernsanierung:	2005
Bewertungsstichtag:	2025
Gebäudealter am Bewertungsstichtag:	20 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Wohngebäude (ImmoWertV 2021):	80 Jahre
Übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	60 Jahre

Das bereinigte Baujahr beträgt 2005.

Das Wohngebäude befindet sich zwar in desolatem Zustand, die Renovierungs- und Sanierungskosten werden unten dargestellt und sind vom Verkehrswert in Abzug zu bringen. Mit der Realisierung dieser Maßnahmen wird das Gebäude wieder in einen baujahrestypischen Zustand (bereinigtes Baujahr) versetzt.

Ich gehe deshalb von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen aus.

4.2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen: Folgende notwendige Sanierungsmaßnahmen bringe ich in Abzug.

Maßnahme	Geschätzte Kosten in €
⇒ Komplette Entrümpelung und Reinigung	15.000
⇒ Austausch / Reparatur Haustüren	3.000
⇒ Notwendiger Austausch der Bodenbeläge	10.000
⇒ Malerarbeiten innen komplett	7.000
⇒ Überarbeitung Elektroinstallationen	3.000
⇒ Sanierung der sanitären Anlagen	15.000
⇒ Einbau einer neuen Heizung	20.000
⇒ Abriss und Neubau Balkon West	15.000
⇒ Entrümpelung Scheune	5.000
⇒ Erneuerung Dachentwässerung Scheune zum Bestandsschutz	4.000
⇒ Neuanlage der Außenanlage	20.000
⇒ Unvorhergesehenes ca. 10 % der Kosten	13.000
Summe	130.000

Da es sich um ein Gebäude mit einer relativ langen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren handelt, wird auf die Berücksichtigung von alterswertgeminderten Sanierungs- und Renovierungskosten verzichtet, die Kosten werden vollumfänglich in Abzug gebracht.

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

Zubehör:	Zubehör ist nicht festgestellt.
Wertmindernde Rechte:	Es gibt keine wertmindernden Rechte.
Selbständig verwertbare Teilfläche:	Es gibt keine selbständig verwertbaren Teilflächen.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">⇒ Wirtschaftsgebäude im derzeitigen Zustand als Ausbaureserve pauschal ca. 20.000 €⇒ Balkon nach Fertigstellung Pauschaler Zeitwert ca. 10.000 €

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

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

4.3. Bodenwertermittlung

Vergleichswerte sind nicht vorhanden.

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt lt. dem Gutachterausschuss Biberach Mitte zum 01.01.2025:

Zone:	86220200	für	Ortsmitte Aßmannshardt
Richtwert:	80,00 € / m ² / ebf.		gemischte Baufläche, Grundstückstiefe bis 40 m Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser bis II Vollgeschosse (z.B. EG, OG & DG als Satteldach)

Keine weiteren Festsetzungen.

4.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

4.3.2.1 Konjunkturelle Abweichungen

Konjunkturelle Abweichungen sind nicht gegeben. Der Bodenrichtwert ist aktuell.

4.3.2.2 Abweichungen aufgrund abweichender Lagemerkmale

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

4.3.2.3 Abweichungen bei baulicher Ausnutzung und Grundstücksgröße

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

Die bauliche Nutzung entspricht den baurechtlich festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten der Richtwertzone.

Weitere Abweichungen sind nicht feststellbar.

4.3.3 Bodenwertfeststellung

Daraus ergibt sich folgender objektspezifisch angepasste Bodenwert für die Grundstücke:

Flurstück 878/1: 1.014 m ²	* 80,00 € / m ²	=	81.120,00 €
Bodenwert für Sachwertermittlung:			81.120,00 €

Ich lege der Bewertung einen Bodenwert von rd. 81.000,00 € für das Grundstück zugrunde.

4.4. Sachwertermittlung

Ermittlung der Herstellungskosten nach Normalherstellungskosten, NHK 2010

Gebäudeart: Typ¹ 1.12 Freistehende Einfamilienhäuser,
Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut.

NHK:	Standardstufe 1	570 € / m ² BGF	sehr einfach
	Standardstufe 2	635 € / m ² BGF	einfach
	Standardstufe 3	730 € / m ² BGF	durchschnittlich
	Standardstufe 4	880 € / m ² BGF	gehoben
	Standardstufe 5	1.100 € / m ² BGF	stark gehoben

Wägungsschema nach Tabelle 1 der Sachwertrichtlinie für EFH, ZFH, DFH, RH:						
Ausstattung ²	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23 %
Dach		1				15 %
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11 %
Innenwände		0,5	0,5			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11 %
Fußböden			1			5 %
Sanitäreinrichtung			1			9 %
Heizung				1		9 %
Sonst. technische Ausstattung			1			6 %
Anteil:	0,00%	31,50%	59,50%	9,00%	0,00%	100,00%

Wägung:		
Wägungsanteil aus Standardstufe 1:	0,00%	0,00 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 2:	31,50%	200,03 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 3:	59,50%	434,35 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 4:	9,00%	79,20 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 5:	0,00%	0,00 € / m ² BGF

NHK 2010 incl. MwSt. und Baunebenkosten: 713,58 € / m² BGF

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt: 395 m²

Der Korrekturfaktor beträgt: EFH 1,00

Normalherstellungswert 2010: 395 m^{2*} 713,58 € / m² = 281.864,10 €

Der Baupreisindex 2010 = 100 am Wertermittlungsstichtag beträgt: 189,6

¹ Anwendung findet der dem Bewertungsobjekt am meisten entsprechende Typus.

² Einstufung aufgrund unterstellter Sanierung / Renovierung in durchschnittlicher Ausstattungsqualität

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:	281.864,10 €	+	1.896	=	534.414,33 €
--	--------------	---	-------	---	--------------

abzüglich: Lineare Alterswertminderung

Gebäudestandard:	vorwiegend einfach				
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre			
Restnutzungsdauer ³ (RND):	60	Jahre			
Alterswertminderung linear:	25,00	%	-		133.603,58 €

Gebäudezeitwert:					400.810,75 €
------------------	--	--	--	--	--------------

zuzüglich: Wert der Außenanlage	5	%	=		20.040,54 €
zuzüglich: pauschaler Zeitwert Wirtschaftsgebäude					20.000,00 €
zuzüglich: pauschaler Zeitwert bes. Bauteile Balkon					10.000,00 €

Zeitwert der baulichen Anlagen					450.851,29 €
--------------------------------	--	--	--	--	--------------

zuzüglich: Bodenwert	siehe oben				81.000,00 €
----------------------	------------	--	--	--	-------------

vorläufiger Sachwert:					531.851,29 €
-----------------------	--	--	--	--	--------------

Anpassung an den Grundstücksmarkt

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Östlicher Landkreis Biberach veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 modellkonforme Sachwertfaktoren für Wohnhäuser:

→ weiter auf Seite 24:

³ Bei unterstellter Sanierung wie beschrieben

Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 530.000 € beträgt der Sachwertfaktor auf der gelben Regressionsgerade 1,05, wobei auch mehrere Werte der Punktwolke im Bereich unter diesem Wert liegen.

Bei dem Haus handelt es sich um ein Sanierungsobjekt, für das nicht ohne weiteres die oben dargestellten Sachwertfaktoren zu Grund gelegt werden können. Insbesondere wird der Käuferkreis durch die bevorstehende sehr umfangreiche, arbeits- und kostenintensive Sanierung des Wohnhauses und der Wohnung und ggf. auch des Wirtschaftsgebäudes stark eingeschränkt. Dies wird sich deutlich preisdämpfend auswirken. Ich gehe deshalb von einem Sachwertfaktor im Bereich von 0,9 aus.

Die objektspezifische Wertanpassung wird deshalb mit dem Faktor von rd. 0,9 angesetzt.

Marktangepasster Sachwert: $531.851,29 \text{ €} \cdot 0,9 = 478.666,16 \text{ €}$

Werteinfluss durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden: gem. Aufstellung oben: -130.000,00 €

Objektspezifische angepasster Sachwert: 348.666,16 €
Sachwert gerundet: 350.000,00 €

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

Plausibilität:

Bei einer Wohnfläche des Wohnhauses und der Wohnung von insgesamt ca. 210 m² entspricht der objektspezifisch angepasste Sachwert einem m²-Preis von rd. 1.666 € / m² incl. Wirtschaftsgebäude.

Die Wohnhauspreise bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Gebiet des Gutachterausschusses Östlicher Landkreis Biberach (ohne Laupheim-Kernstadt) bewegen sich im Jahr 2023 / 2024 in einer Spanne von 706 – 5.354 €/m² Wohnfläche, im Mittel bei 2.562 €/m². Der marktangepasste Sachwert vor objektspezifischen Anpassungen beträgt 2.276 €/m².

Rechnet man den Sachwert von 1.666 € / m² Wohnfläche und die kalkulierten Sanierungskosten der Wohnfläche von 619 € / m², so beträgt der Preis nach erfolgter Sanierung 2.285 € / m² Wohnfläche.

Der ermittelte Sachwert ist im Hinblick auf die konkreten Objekteigenschaften somit hinreichend plausibel.

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

4.5. Verkehrswert

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

Legaldefinition des Verkehrswertes:

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

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

4.5.2. Bemessung des Verkehrswertes

Unter Beachtung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (§ 6 ImmoWertV) ist der Verkehrswert bei dem oben begutachteten Wertermittlungsobjekt aus dem Sachwert abzuleiten. Der Sachwert wurde unter Punkt 4.4. dieses Gutachtens ermittelt und beträgt 350.000,00 €.

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

Der **Verkehrswert** für
das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1,
Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen
wird zum Stichtag 18. November 2025 ermittelt mit insgesamt

350.000 €

(in Worten: Dreihundertfünfzigtausend Euro)

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

Zubehör ist nach Augenschein nicht vorhanden.

5. Beantwortung der Beschlussfragen

Die mit Schreiben des Amtsgerichts Biberach vom 28. Oktober 2025 (Auftrag zur Gutachtenerstellung) übersandten Fragen beantworte ich unter Hinweis auf die ausführlichen Ausführungen im Gutachten wie folgt:

a) Bericht zur Verkehrs- und Geschäftslage

Antwort: Siehe dazu die Ausführungen auf Seite 5 des Gutachtens

b) Bericht zu baulichem Zustand und anstehenden Reparaturen

Antwort: Der bauliche Zustand ist schlecht, es stehen umfassende Sanierungs- und Renovierungsarbeiten an (siehe dazu die Ausführungen auf Seite 10 – 14 und 19 des Gutachtens).

c) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm und/oder Altlasten?

Antwort: Verdacht auf Hausschwamm und/oder ökologische Altlasten besteht nicht, war am Ortstermin aufgrund nicht erfolgter Besichtigung der Dachgeschosse aber auch nicht auszuschließen.

e) Wer ist Verwalter?

Antwort: Der Eigentümer verwaltet die Liegenschaft selbst.

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

Antwort: Die Liegenschaft ist derzeit nicht bewohnt.

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

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

h) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Antwort: Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt

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

Antwort: Werthaltige Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren nicht erkennbar.

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

Antwort: Ein Energieausweis lag bei Gutachtenerstellung nicht vor.

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

Langenargen, den 27. Januar 2026

Jörg Künzle



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

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

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1, Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Makrolage Schemmerhofen
Anlage 2:	Mikrolage Bewertungsobjekt in Aßmannshardt
Anlage 3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 4:	Lageplan Baugesuch
Anlage 5 bis 9:	Grundrisse, Schnitt
Anlage 10 bis 20:	Fotos.

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

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

7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

KLEIBER:

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

SPRENGNETTER:

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

POHNERT:

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

KLEIBER:

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

KRÖLL | HAUSMANN | ROLF:

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

BIENERT | WAGNER Hrsg.:

Bewertung von Spezialimmobilien
2. Auflage, SpringerGabler

DRÖGE:

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

7.2. Wichtige Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

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

BauNVO

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

BRW-RL

Bodenrichtwertrichtlinie in der Fassung vom 11.01.2011

EW-RL

Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015

LBO Baden-Württemberg

Landesbauordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 05.03.2010

DIN 276

Kosten von Hochbauten, (Dezember 2018)

II. Berechnungsverordnung

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen
1957; (zuletzt geändert 30.11.2003)

Erbbaurechtsgesetz

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

Statistisches Landesamt

Ableitung des Baukostenindex von Baden-Württemberg

ImmoWertV 2010 und 2021 und ImmoWertA

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

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien, in der Neufassung vom 15.03.2006

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014

SW-RL

Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 05.09.2012

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalt, (Januar 2016)

WoFlV 2004

Wohnflächenverordnung (01.01.2004)

BetrKV

Betriebskostenverordnung (10.05.2012)

DSchG Baden-Württemberg

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

Destatis

Statistisches Bundesamt,
Ableitung des Baukostenindex der Bundesrepublik
Deutschland

Makrolage von Schemmerhofen

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

Mikrolage in ABmannshardt

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

Gutachten über den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus
mit Nebengebäude bebaute Grundstück Flurstück 878/1,
Sankt-Michael-Straße 8, 8/1, 88433 Schemmerhofen

27. Januar 2026

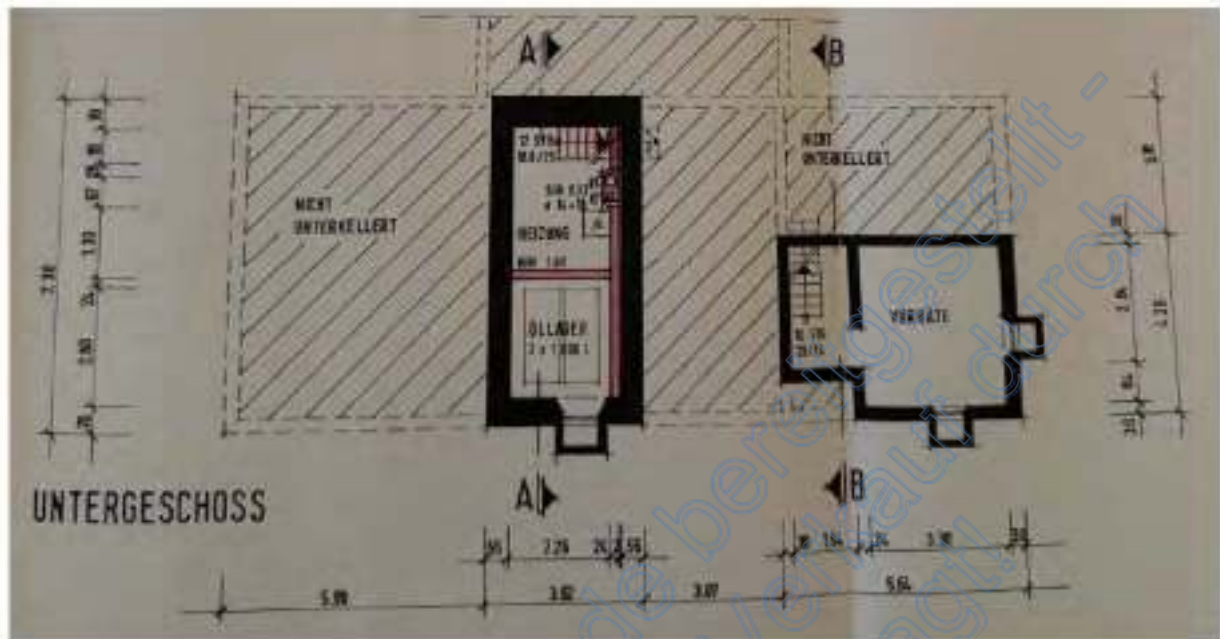
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Lage der Wohnung und der Garage

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

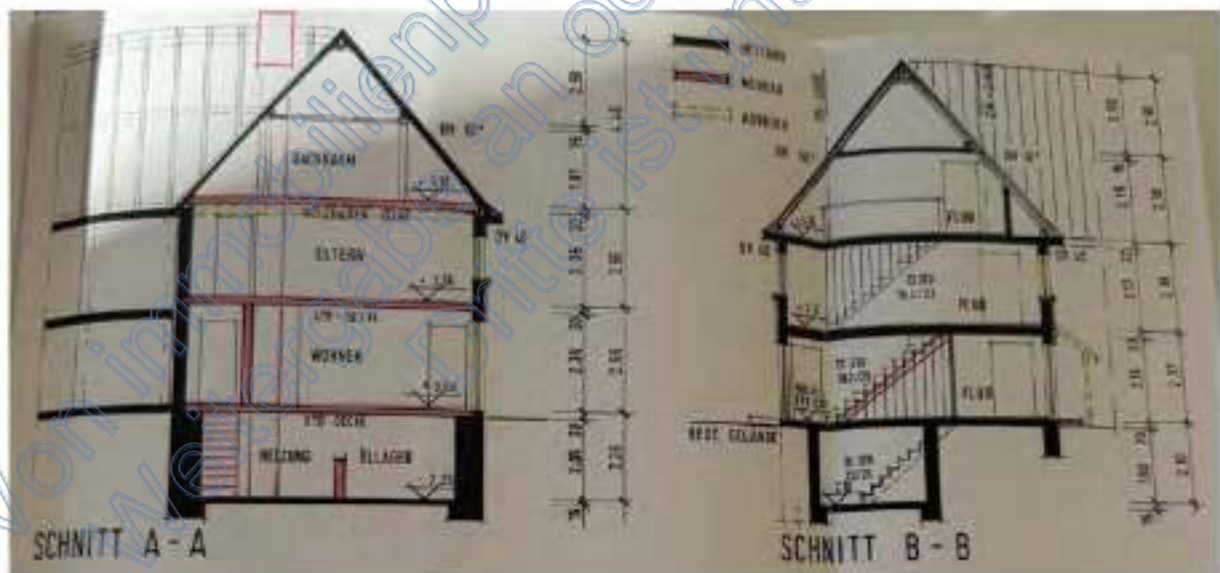
Lageplan bei Wohnungseinbau im Wirtschaftsgebäude im Jahr 2004

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

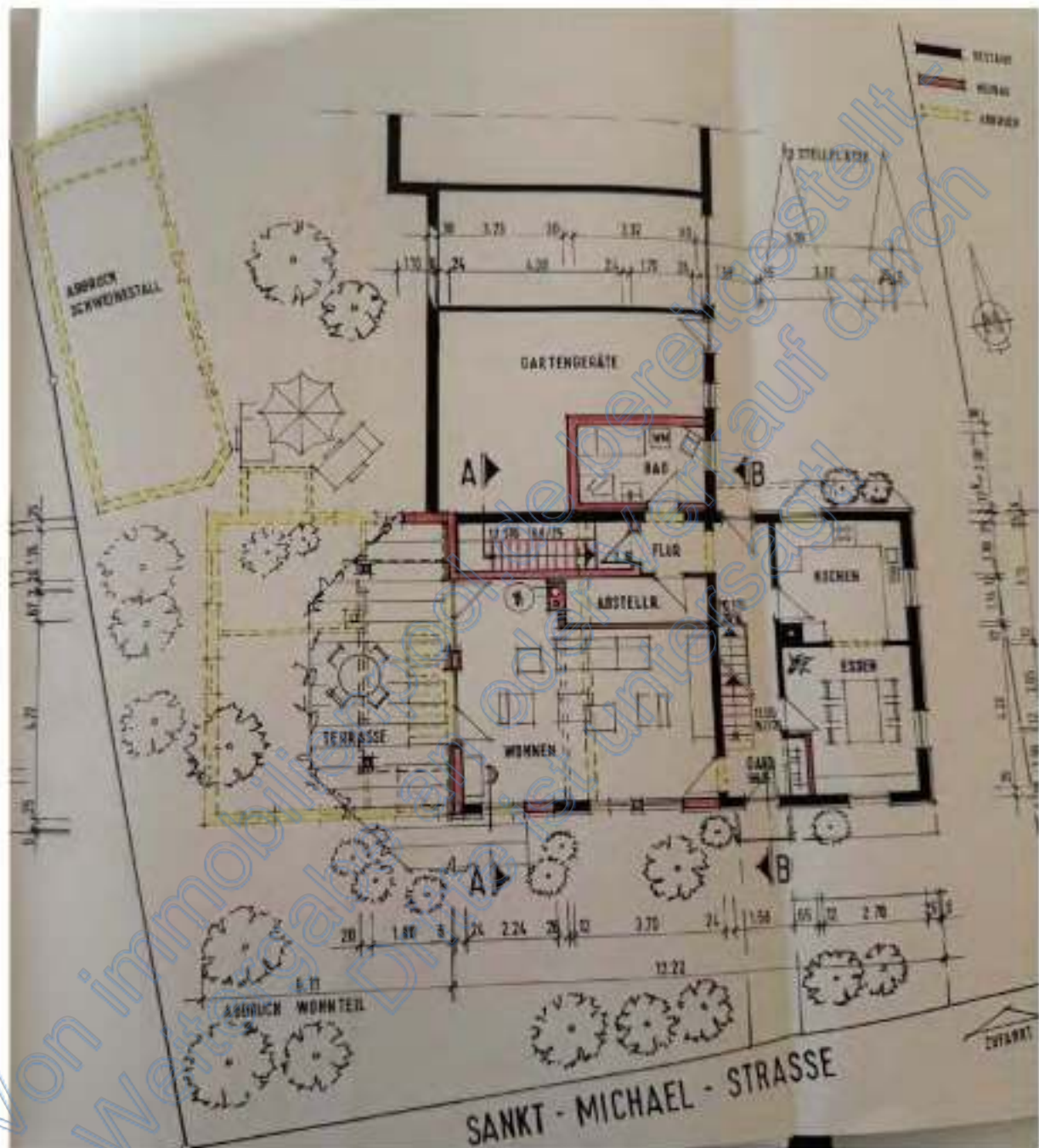
Grundriss Untergeschoss Wohnhaus



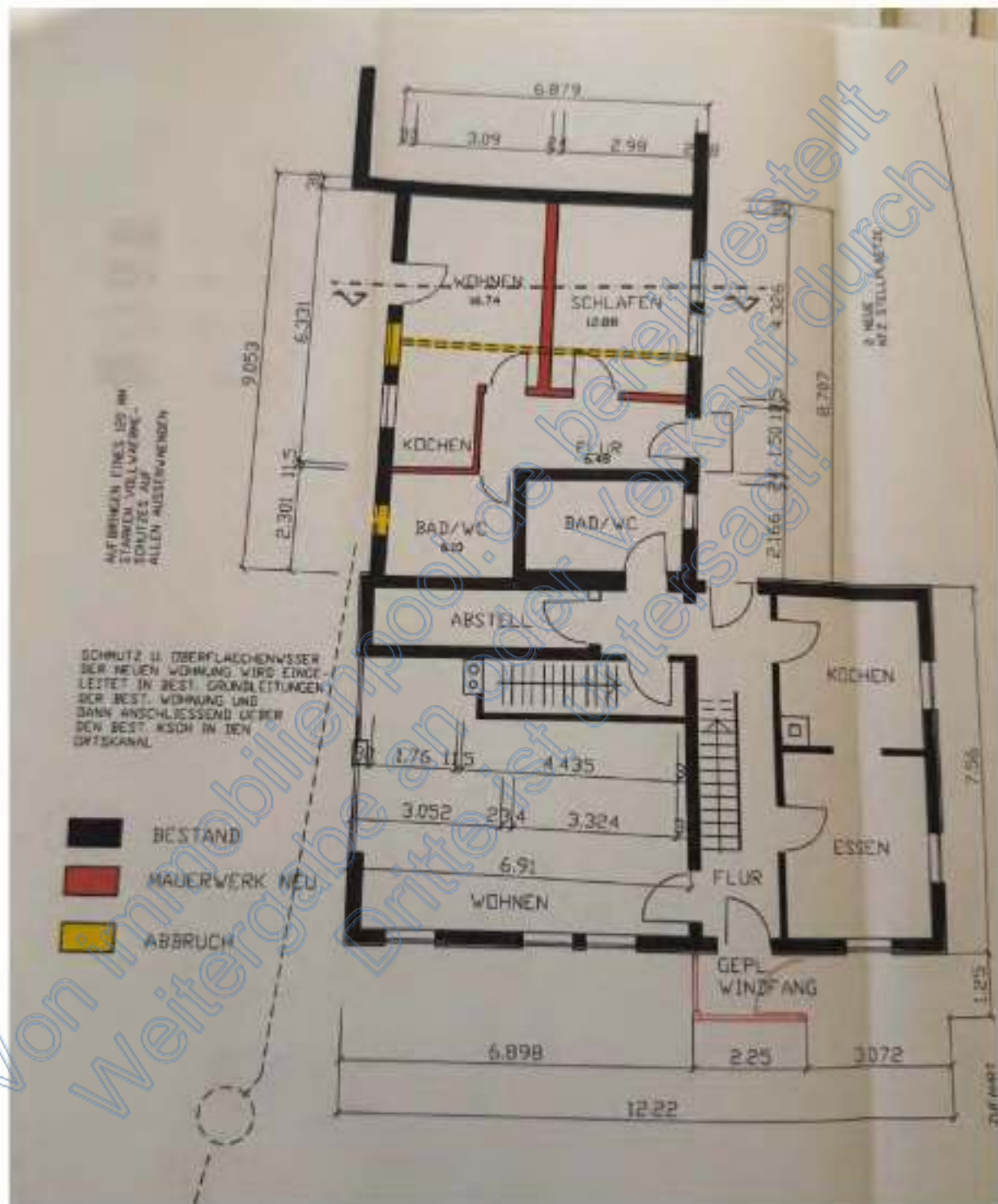
Schnitte Wohnhaus



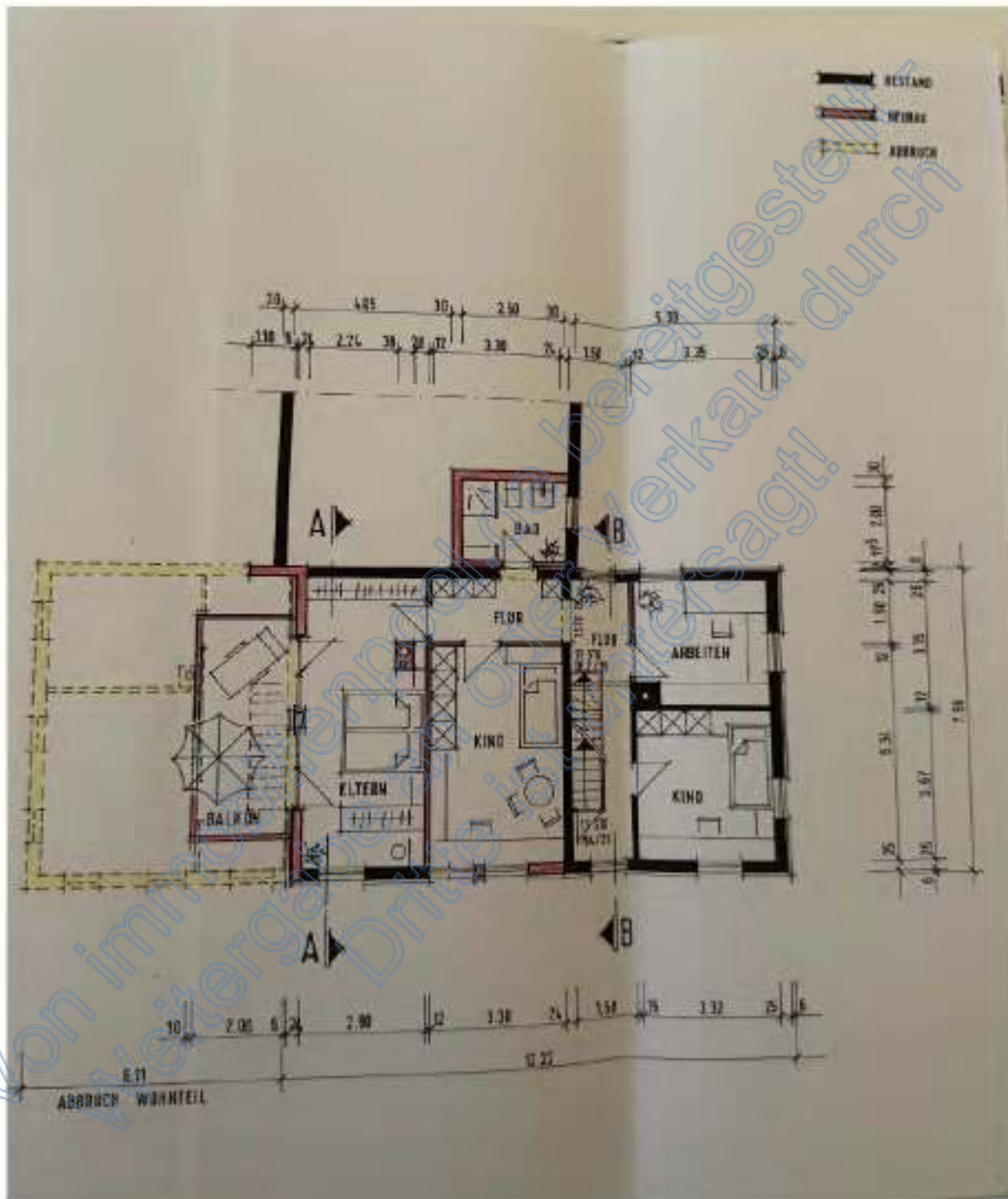
Grundrissplan Erdgeschoss aus Baugesuch zum Umbau des Wohnhauses



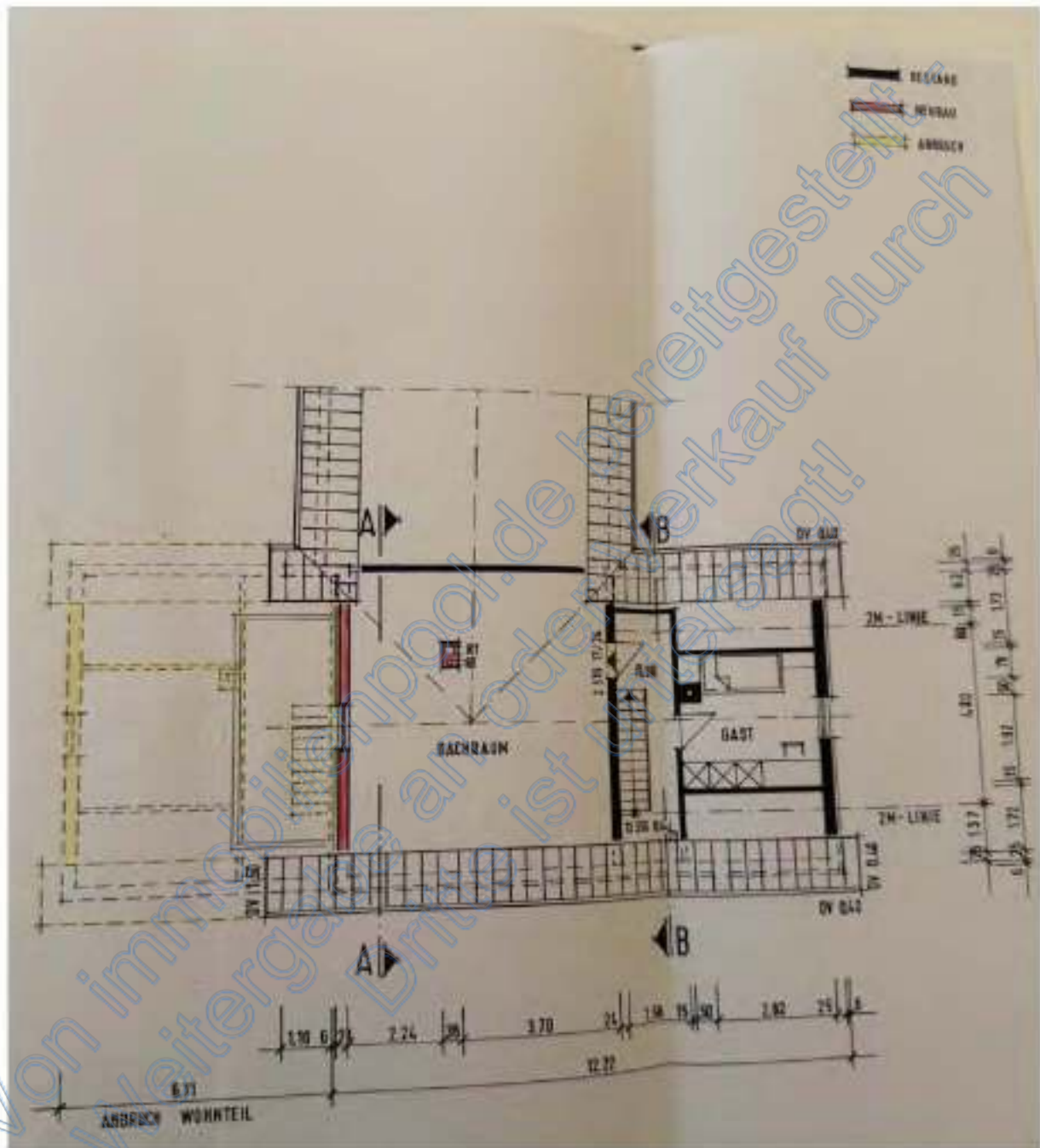
Grundrissplan Erdgeschoss und Wohnung aus Baugesuch zum Einbau der Wohnung



Grundriss Obergeschoss Wohnhaus



Grundriss Dachgeschoss



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



Hauseingang Süd



Haus- und Wohnungseingang Nord / Ost



Fassade Ost Wirtschaftsgebäude und Fassade Nord Wohngebäude



Nord- und Westfassade Wirtschaftsgebäude



Westfassade Wohnhaus mit eingestürztem Balkon



Hauseingang Nord Wohnhaus und Flur EG

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

Küche

Esszimmer

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

Wohnzimmer

Holzofen



Flur Obergeschoss

Badezimmer Obergeschoss

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

Kinderzimmer

Zimmer OG

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

Heizung



Kellerraum

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

Im Wirtschaftsgebäude, derzeit Garage



Große Ausbaureserven im Wirtschaftsgebäude



Verwilderte Außenanlage

