

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 29.03.2025
AktZ. des Gerichtes: 2 K 19/25

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
einer **3 1/2-Zimmer-Eigentumswohnung** in der Rechtsform des Wohneigentums

im **Kutzbergerweg 4** in **88400 Biberach an der Riß**

zum **Wertermittlungsstichtag 27.02.2026** und
zum **Qualitätsstichtag 27.02.2026**



Verkehrswert: 231.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 231.000 €

Gutachten Nr.: 2026/026

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

erstellt am 29. März 2026



Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	3
Wertdefinitionen	3
Konkretisierung des Bewertungsauftrages	4
Grundlagen der Bewertung	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 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
8 Gebäudebeschreibung	15
9 Bodenwertermittlung	18
9.1 Bodenwert des Grundstückes	20
10 Ertragswertermittlung	21
10.1 Grundlagen	21
10.2 Rohertrag / Sollmietniveau	23
10.3 Ertragswertberechnung	24
11 Vergleichswertermittlung	25
11.1 Vergleichswertermittlung	25
11.2 Vergleichswert	25
12 Verkehrswert	26
12.1 Verkehrswert	27
13 Anlagenverzeichnis	28
Wesentliche rechtliche Grundlagen	29
Literaturverzeichnis	30
Abkürzungsverzeichnis	31

Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen d. Gericht	2 K 19/25
Eigentümer	
Auftrag vom	01.12.2025
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 Vergleichswertverfahren, 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 Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Renditegesichtspunkten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich. Es liegen durch den Gutachterausschuss der Stadt Biberach genügend Vergleichsobjekte vor.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahren ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Zur Plausibilisierung kann das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Grundlagen der Bewertung

Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in	2	1	geb. am	Anteil 1/2
		, geb.	, geb. am	Anteil 1/2
Grundbuchauszug vom				06.08.2025
Amtsgericht				Ravensburg
Grundbuch von				Biberach

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1		SO				
	88	4248	339	9	1.000	44,70 m²
1		SO4				
	88	248	340	8	1.000	44,30 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x €/m²	+	Nebenfläche 1: m² x €/m²	+	Nebenfläche 2: m² x €/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
baureifes Land	89 240,00					Ja	21.360 €

Grundstücksfläche lt. Grundbuch	10.505,00 m²
davon zu bewerten (entsprechend der Miteigentumsanteile)	89,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
3 1/2-Zimmer-Eigentumswohnung	1965	80 Jahre	35 Jahre	90,70 m² WF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:
3 1/2-Zimmer-Eigentumswohnung	90,70 m²

Verfahrenswerte	Bodenwert	21.360 €
	Ertragswert	227.458 €
	Vergleichswert	233.189 €

Abschläge	fehlendes Waschbecken und Rollladengurt	0,86 %	2.000 €
------------------	--	--------	---------

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Vergleichs- wert	231.000 €
---	---	------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	2.550 €/m ²
	x-fache Jahresmiete	23,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	4,24 %
	Nettorendite (ReE/x)	3,43 %
Mietfläche	Wohnfläche	90,7 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	9.795 €
	Jahresreinertrag	7.933 €
Liegenschaftszins	Wohnen	1,50 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	19,00 %

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: 27.02.2026
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 27.02.2026 von Innen und Außen besichtigt. Am Besichtigungstermin teilgenommen haben

-
- Peter Höchstädter (Sachverständiger).

2.2 Bebauung und Grundlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3 1/2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in einem Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohneinheiten. Das Baujahr ist 1965.

Das Gebäude gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss, 1-7 Obergeschoss und Flachdach.

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im 6 Obergeschoss (Nr. 88).

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Diele, Abstellraum, Schlafen, Zimmer, Wohnen, Balkon, Küche, Bad, Balkon

Untergeschoss: 1 Abstellraum im Keller

Flächen:

Wohnfläche: rd. 90,70 m²

2.3 Objektbezogene Unterlagen

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

Art der Unterlage:	Status:
Baubeschreibung	vorhanden
Grundbuchauszug	vorhanden
Lageplan	vorhanden
Planunterlagen	vorhanden
Teilungserklärung	vorhanden
Wohnflächenberechnung	vorhanden
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	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 06.08.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
	4.208	1		88	SO 424 8	339	9	1.000	44,70
	4.208	1		88	SO4 248	340	8	1.000	44,30

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)
davon zu bewerten:

89,00 m²
89,00 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:

1 geb. am Anteil 1/2
2 , geb. , geb. am 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 €
4.208	1	1	339, 340	Reallast, Reallast betr. die Unterhaltung und Erneuerung des Zauns gegen Flst. 330/7 zum hälftigen Kostenanteil	bei der Bewertung der Eigentumswohnung wertneutral	
4.208	4	1	339, 340	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet	wertneutral	

Das Grundbuch konnte eingesehen werden.

In Abteilung II des Grundbuches 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 Grundbuchauszuges vom 06.08.2025 keine weiteren Eintragungen erfolgt sind.

3.2 Baulasten

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegt nicht vor. Eine Einsichtnahme ins Baulastenverzeichnis ist bei einer Bewertung einer Eigentumswohnung nicht unbedingt notwendig. Bei Vorhandensein von Baulasten ist ggf. eine gutachterliche Stellungnahme einzuholen.

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:

gut

Hochwassergefährdung:

GK 1 - sehr geringe Gefährdung

4.1 Makrolage

Geografische Lage

- **Deutschland** – südlich der Schwäbischen Alb in Oberschwaben.
- **Bundesland** – Baden-Württemberg.
- **Landkreis** – Landkreis Biberach (Kreisstadt Biberach an der Riß).

Die Große Kreisstadt Biberach an der Riß liegt im nördlichen Oberschwaben, etwa 40 km südlich von Ulm, im wirtschaftlich starken süddeutschen Raum zwischen Stuttgart, München und dem Bodensee.

Infrastruktur

Verkehrsanbindung (Straße)

Die Stadt verfügt über eine sehr gute überregionale Straßenanbindung:

- Bundesstraßen B30, B312 und B465
- Anschluss an die Autobahn A7 (ca. 25 km entfernt)
- Gute Erreichbarkeit der Wirtschaftszentren Ulm, Memmingen und Friedrichshafen

Schienenverkehr

- Anbindung an die Südbahn (Ulm – Friedrichshafen)
- Halbstündliche Verbindungen Richtung Ulm und Bodensee
- Integration in die Regio-S-Bahn Donau-Iller

Flughäfen

- Flughafen Friedrichshafen (~50–60 km)
- Flughafen Memmingen (~50 km)
- Flughafen Stuttgart (~100 km)

Radverkehr

- Anschluss an das RadNETZ Baden-Württemberg
- Donau-Bodensee-Radweg führt durch die Stadt
- Gute regionale Radwegeverbindungen in die umliegenden Gemeinden

Demographische und sozioökonomische Faktoren

Biberach ist eine wachsende Mittelstadt mit stabiler Alters- und Haushaltsstruktur im wirtschaftsstarken Südosten Baden-Württembergs.

- Einwohnerzahl: ca. 34.800
- Mittlere Besiedlungsdichte
- Positive Bevölkerungsentwicklung
- Überdurchschnittliches Bildungsangebot inkl. Hochschule

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Biberach ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit starker industrieller Prägung:

- Branchen: Pharma, Maschinenbau, Energie, Biotechnologie
- Bedeutende Arbeitgeber: u. a. Boehringer Ingelheim, Liebherr, Handtmann
- Sehr niedrige Arbeitslosenquote (~2,7–3,6 %)

Die Region zählt zu den wachstumsstarken Wirtschaftsräumen in Baden-Württemberg mit hoher Arbeitsplatzdichte.

Freizeit und Kultur

- Historische Altstadt mit hohem Aufenthaltswert
- Vielfältiges Kulturangebot (Theater, Museen, Veranstaltungen)
- Nähe zu Naherholungsgebieten, Allgäu und Bodensee
- Gute Sport- und Freizeitinfrastruktur

Die Stadt weist insgesamt einen hohen Wohn- und Freizeitwert auf.

Kaufkraft inkl. Kaufpreisindex

- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: ca. 7.061 €/Einwohner/Jahr
- Überdurchschnittliche Kaufkraft im regionalen Vergleich
- Solides Preisniveau bei gleichzeitig stabiler Nachfrage

Zusammenfassung

Die Makrolage von Biberach an der Riß ist insgesamt als **gut bis sehr gut** zu bewerten. Die Kombination aus:

- leistungsfähiger Infrastruktur,
- wirtschaftlicher Stärke,
- hoher Kaufkraft sowie
- attraktiver Wohn- und Freizeitqualität

führt zu einer nachhaltig stabilen Standortqualität mit positiver Entwicklungsperspektive.

4.2 Mikrolage

Lage im Ort

Der Kutzbergerweg befindet sich in einem überwiegend wohnbaulich geprägten Gebiet von Biberach an der Riß.

- Ruhige bis mäßig frequentierte Wohnlage
- Vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhausbebauung
- Stadtrandnahe bzw. gewachsene Wohnstruktur mit guter Anbindung an die Innenstadt

Infrastruktur und Mobilität

- Gute Anbindung an das innerstädtische Straßennetz
- Öffentlicher Nahverkehr (Bus) in fußläufiger Entfernung
- Bahnhof Biberach (Riß) innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar
- Schnelle Erreichbarkeit der B30

Versorgung und Infrastruktur vor Ort

- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs im näheren Umfeld vorhanden
- Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung gut erreichbar
- Nahversorgung insgesamt als **gut** einzustufen

Lebensqualität und Umgebung

Stadtnahes Wohnen mit kurzen Wegen in die Altstadt, zu Freizeit- und Kultureinrichtungen und ins Umland. Gute Alltagsinfrastruktur; urbane Verdichtung bringt jedoch typische Hauptstraßen-Immissionen mit sich.

Hochwassergefahr

Die Stadt wird von der **Riß** durchflossen. Die **Hochwassergefahren- und Überschwemmungsgebiets-Karten** des Landes (LUBW/HNZ). Die Riedlinger Straße liegt **außerhalb der unmittelbaren Rißau**, gleichwohl gilt—wie in Oberschwaben üblich—ein erhöhtes allgemeines Starkregen-Sensitivitätsrisiko.

Immissionen (Luft/Verkehr)

- Keine wesentlichen industriellen Belastungen im unmittelbaren Umfeld
- Übliche wohngebietstypische Immissionen (Verkehr, Haushalte)

Zusammenfassung Mikrolage

Die Mikrolage des Bewertungsobjekts ist insgesamt als **gut** zu beurteilen:

- ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur
- solide Nahversorgung
- gute Verkehrsanbindung bei gleichzeitig hoher Wohnqualität

Die Lage eignet sich insbesondere für **Eigennutzer sowie langfristig orientierte Kapitalanleger**.

5 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.

6 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

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



Festsetzungen im Bebauungsplan: § 30 BauGB: WR IX = Reines Wohngebiet, Z= IX, GRZ=0,3; GRZ= 1,0

Lärmkartierung

Hochwasserkartierung HQ 100

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

8 Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und 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 wesentlich 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 und Installationen (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 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 3 1/2-Zimmer-Eigentumswohnung:

Gebäudeart nach NHK:	4.3 Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1965
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	10 m² WF

Baujahr	1965
Umbau/Erweiterung	-
Sanierung/Modernisierung	-
Gebäudetyp, Art (z.B. freistehend)	Eigentumswohnung 3 1/2-Zimmer-Wohnung
Anzahl der Geschosse	VII - Wohnung im 6 Obergeschoss
Unterkellerung	voll unterkellert
Dachgeschoss ausgebaut	Flachdach

Rohbau

Fundamente, Gründung	Massiv
Außenwände	Mauerwerk / Beton
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Massiv
Treppen	Massiv mit Fliesenbelag
Dachform, Dachkonstruktion	Flachdach
Dacheindeckung	Bitumenbahn

Ausbau

Fassade, Wärmedämmung	baujahrestypisch
Fenster	Kunststofffenster 2-fach Isolierverglasung 1989
Türen	Holztüren -weiß-
Bodenbeläge	Fliesen
Wand-/Deckenbehandlung	Strukturputz
Heizung	Ölheizung 1989 mit Flachheizkörper
Sanitäreinrichtungen	Badewanne, WC, Waschbecken (fehlt)
Elektroinstallationen	dreiphasig mit FI-Schalter
Warmwasserbereitung	zentral
Besondere Bauteile	-

Beurteilung

Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Gesamtausstattung	gut
Wärme-/Schallschutz	mittel
Unterhaltungszustand	gut
Baumängel, Bauschäden	-
Notwendige Maßnahmen	-
Kosten der Maßnahmen ca.	-

Außenanlagen

Einfriedung	-
Wege, Plätze	gepflastert und asphaltiert
Parkplätze	-
Gartengestaltung, Grünflächen	-

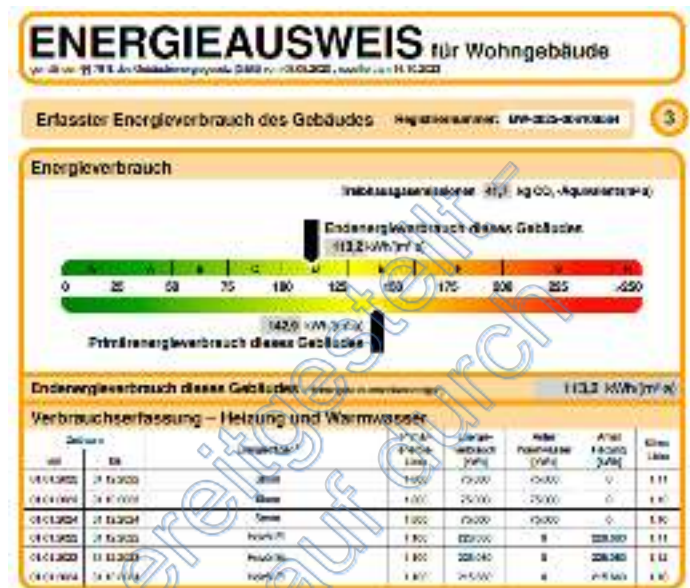
Sonstiges

Nebengebäude	-
Sonstige Anmerkungen	- Waschbecken fehlt

1 3 1/2-Zimmer-Eigentumswohnung:

Heizung: Ölheizung Energieausweis

Baujahr Heizung: 1989



Modernisierungsmaßnahmen:

Jahr:

Umfang:

Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung

1989

überwiegend

Modernisierung der Heizungsanlage

1989

überwiegend

Erneuerung Fenster

1989

überwiegend

9 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 Bedarfswertung 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 Bedarfswertung 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 Wertermittlungstichtag 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.

9.1 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 240 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren wie Art und Maß der baulichen Nutzung, der tatsächlichen Nutzung und der Lage des Objektes erscheint folgender Ansatz angemessen: 240 €/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	89	240,00					Ja	21.360

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

Bodenwert (gesamt)

21.360 €

entspricht 9 % des Ertragswertes

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, IHK Gewerbemieten - Immowelt und Immoscout, Mietspiegel der Stadt Biberach) 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.

Nutzungsdauer:

Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen für Wohnhäuser => 25- 80 Jahre. Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und 35 Jahre Restnutzungsdauer für das gesamte Objekt angenommen.

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:

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses sowie unter Hinzuziehung eigener Ableitungen insbesondere zu der regionalen Anpassung der Liegenschaftszinssätze bestimmt.

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 die Wohneinheiten angemessen.

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.

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	3 1/2-Zimmer-Eigentumswohnung	90,7	9.795		
		Σ 90,7	Σ 9.795	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	90,7 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	9.795 €

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						Ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²				
w	1	Wohnen	35	1,50	1	90,70		9,00	9.795	321
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 35	Ø 1,50	Σ 1	Σ 90,70			Σ 9.795	Σ 321

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			Rohrertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
in Gebäude									
	Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen	9.795	1.862	7.933	321	7.612	27,0755	206.098
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 9.795	Σ 1.862	Σ 7.933	Σ 321	Σ 7.612		Σ 206.098

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

206.098 €

+ Bodenwert

21.360 €

Ertragswert

227.458 €

11 Vergleichswertermittlung

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Biberach aus dem Jahr 2024 ist für Eigentumswohnung der Baujahrs-klasse 1960 bis 1979 eine Bandbreite von 1.509 bis 4.096 €/m² im Mittel 2.472 €/m² ausgewiesen. Die Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung weisen ähnliche Ergebnisse. Die Spanne lag von 2.000 bis 3.553 €/m² bei einer Wohnfläche von 76 bis 121 m².

Die zu bewertende Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnlage und der Wert kann mit 2.571 €/m² angesetzt werden.

Für den Vergleichswert werden daher 2.571 €/m² Wfl. in Ansatz gebracht. Daraus ergibt sich ein Vergleichswert von rd. € 231.000,00 abzüglich den BoG's (fehlendes Waschbecken und Rollladengurt).

11.1 Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh.	WNFI.	Werte [€/m² (Stk.)]					Verkehrswert
			Kaufpreis	Vergleichspreise			ange-	
	Stk.	m²		von	bis	Mittel	mes-	€
3 1/2-Zimmer-Eigen- tumswohnung	1	90,70		2.000	3.553	2.571	2.571	233.189

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut Gutachterausschuss bei der Stadt Biberach mit dem Stand für Jahr 2025.

11.2 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

Vergleichswert

233.189 €

12 Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3 1/2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in einem Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohneinheiten. Das Baujahr ist 1965.

Das Gebäude gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss, 1-7 Obergeschoss und Flachdach.

Laut der Hausverwaltung sind die Rücklagen für die Wohnung rd. 8.039 € zum 31.12.2024. Es stehen in naher Zukunft keine Sanierungen oder Instandsetzungen an.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Ertrags-/Vergleichswertobjekt. Aus diesem Grund wurde der Wert im derzeitigen Zustand vom Vergleichswert 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 gute Nachfrage für das Objekt. Unter Berücksichtigung des aktuellen Immobilienmarktes, der Lage und den objektspezifischen Gegebenheiten, ist von einer derzeit **normalen Vermietbarkeit** auszugehen.

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 Biberach sowie der objektspezifischen Gegebenheiten, Zustand und Ausstattung, ist von einer **normalen Verwertbarkeit** der Immobilie auszugehen.

Drittverwendungsfähigkeit:

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

Angaben zur SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
+ Einzelgrundstück + ruhige Lage + großes Grundstück	- ältere Bausubstanz - kein Stellplatz
Chancen	Risiken
-	- energetische Sanierung

12.1 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB der 3-1/2 Zimmer-Eigentumswohnung im 6-Obergeschoss laut Grundbuch im

Kutzbergerweg 4 in 88400 Biberach an der Riß

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 Vergleichswert zum **27.02.2026** auf:

231.000 €

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 29. März 2026



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

von der Industrie- und Handelskammer Ulm
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

13 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 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

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. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

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. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

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. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

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. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

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 2025.

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.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Room Rate (jährlicher Durchschnittszimmerpreis)
AV	Ausbauverhältnis
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
BAR	Bruttoanfangsrendite
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
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
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
GBÖ	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
KapZ	Kapitalisierungszins
KP	Kaufpreis
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
LK	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
LiegZ	Liegenschaftszins
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NAR	Nettoanfangsrendite
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
NR	Nettorendite
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
ReEF	Reinertragsfaktor
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoEF	Rohertragsfaktor
StG	Staffelgeschoss
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
WNFF	Wohn- / Nutzflächenfaktor
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Fotodokumentation

Ansicht Westen:



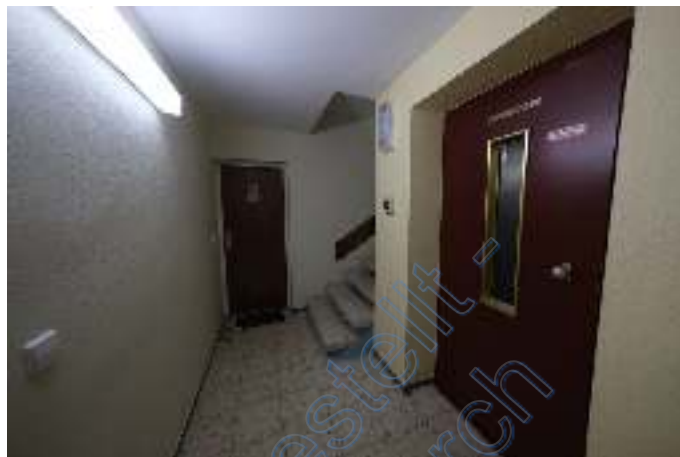
Eingangsbereich:



Briefkastenanlage:



Treppenhaus/Aufzug:



Wohnungseingangstüre:



Wohnungseingangstüre:



E-Verteiler:



Kinderzimmer:



Wohnen:



Balkon:



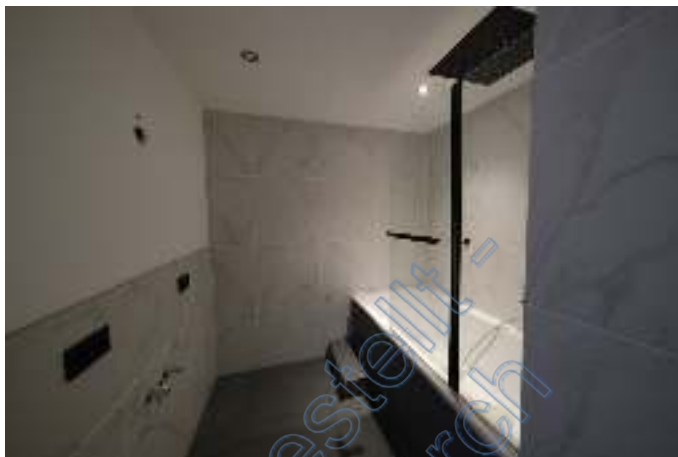
Wohnen:



Küche:



Bad - fehlendes Waschbecken:



Bad:



UG - Flur:



Kellerraum:



E-Sicherungen:



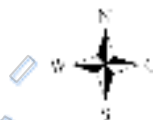
Trocken-Fahrradraum:



Straßenkarten/Ortslage (Quelle: © OpenStreetMap und Wikipedia)

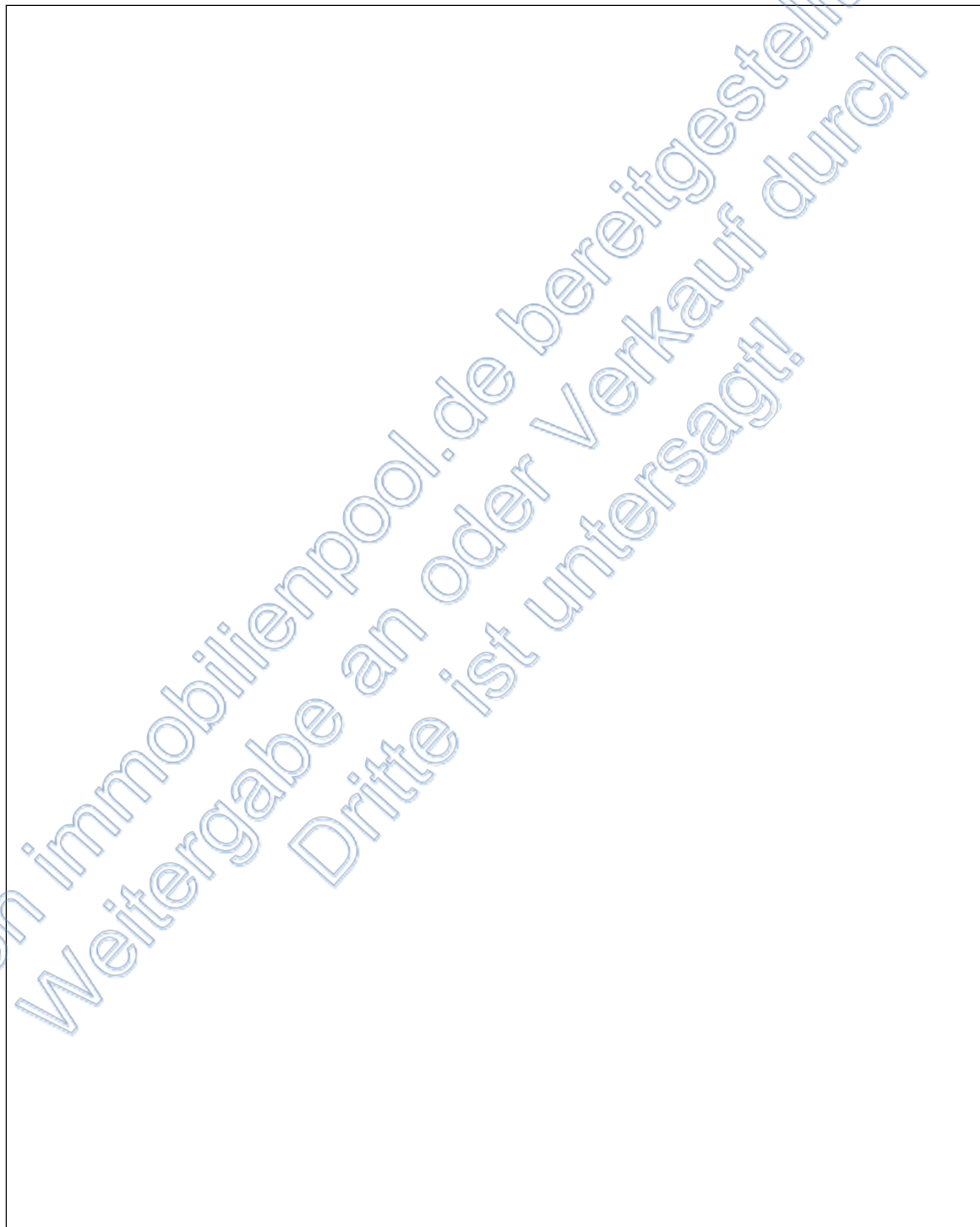


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



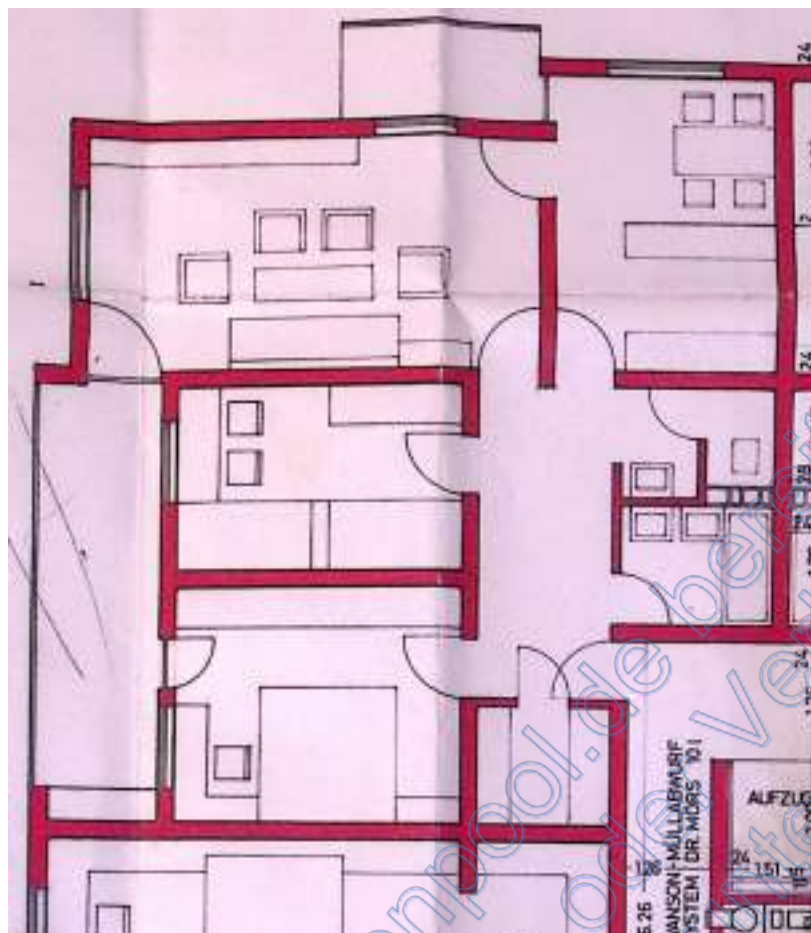
1 : 1000

29.03.2026



Erstellt über gis.biberach-riss.de - © Stadtplanungsamt Biberach

Grundriss 3 ½ Zimmer-Eigentumswohnung:



Flächenberechnung

3 1/2-Zimmerwohnung					
Wohnraum	6,76	x	3,51	=	23,73 m²
Küche u. Essplatz	3,26	x	4,91	=	16,00 m²
Kinderzimmer	4,26	x	2,76	=	11,76 m²
Schlafzimmer	4,26	x	3,51	=	14,95 m²
Abstellraum	2,01	x	1,76	=	3,54 m²
WC	1,01	x	1,35	=	1,36 m²
Waschplatz	1,15	x	1,65	=	1,88 m²
Bad	2,26	x	1,74	=	3,93 m²
Flur	3,01	x	4,63	=	13,94 m²
Putzbalkon	1/2 x 3,00	x	1,42	=	2,13 m²
Wohnbalkon	1/2 x 6,01	x	1,79	=	5,39 m²
Putzschrank	1,65	x	0,50	=	0,82 m²
Bruttowohnfläche				=	93,51 m²
Nettowohnfläche				=	90,70 m²

Ausschnitt Teilungserklärung:

88. Miteigentumsanteil von 9,00/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit
Nr. 88
bezeichneten 3 1/2-Zi. Wohnung - Wohnungseigentum -
in Gsch. 4 Kutzbergerweg, 6. Obergeschoß rechts,
bestehend aus:
3 Zimmern, Küche u. Essplatz, Bad, WC, Flur, 2 Bal-
kone, Abstellraum, sowie 1 Keller im Untergeschoß.
Die Wohnfläche beträgt 90,70 qm.