

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!**



Matthias Kirchner

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024 (Zert.-Nr. DIA 18-268)
REV - Recognised European Valuer, Certificate Registration Number: REV-DE/IVD/2025/22 THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA), DIPL.-SACHVERSTÄNDIGER (DIA) FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN - MIETEN UND PACTEN / IMMOBILIENWIRT (DIPL.-VWA)

GUTACHTEN

Gutachten - Nr.: VW2203-25 / Aktenzeichen 2 K 20/25

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

eines mit einem Einfamilienhaus und Garage
bebauten Grundstücks, Flurstück Nr. 65/10, Plankentalstraße 22/1
in 88422 Bad Buchau (OT Kappel)



Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 24.09.2025:

349.600 €

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemein	3
1. Angaben	3
2. Hinweise	5
Teil B Bodenbeschreibung	8
3. Lage und Umgebung	8
4. Verkehrsanbindung / Entfernungen (Strasse)	12
5. Erschließung	13
6. Grundstück	14
7. Art und Maß der baulichen Nutzung	16
8. Grundbuchbestand	16
Teil C Baubeschreibung	18
9. Gebäude	18
10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung	20
11. Nutzung	20
Teil D Wertermittlung	21
12. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
13. Bodenwert	23
Teil E Sachwertermittlung	26
14. Bodenwert	26
15. Gebäudewert	26
16. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	33
Teil F Ertragswertermittlung	35
17. Grundlagen und Erläuterungen der Ertragswertermittlung	35
Teil G Verkehrswert und Wertminderung	41
18. Zusammenfassung und Plausibilisierung	41
19. Ergebnis	42
Teil H Anhang	43
20. Übersichtskarte	43
21. Auszug aus dem Stadtplan von Bad Buchau (Kappel)	44
22. Auszug aus der amtlichen Karte Baden-Württemberg	45
23. Grundrisse - Schnitt	46
24. Fotodokumentation, Foto 1 bis 5	50
25. Literaturverzeichnis	52

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang 54 Seiten inkl. 2 Seiten Fotodokumentation und wurde für den Auftraggeber in einfacher Ausfertigung erstellt.

Teil A Allgemein

1. Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Biberach an der Riß

Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen: **2 K 20/25**

Postfach 1256, 88382 Biberach

1.2. Wertermittlungsgrund / Auftrag

Das Bewertungsobjekt ist Gegenstand eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Verwertung zu Gunsten der Gläubiger. Zu diesem Zweck ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB zum unten genannten Stichtag zu ermitteln.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen für den 24.09.2025, 11.00 Uhr, vereinbart und durchgeführt. Teilnehmer war ausschließlich der Sachverständige. Eine Innenbesichtigung war mangels Anwesenheit des ZV-Schuldners nicht möglich.

Das Bewertungsobjekt konnte ausschließlich von außen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen bzw. aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Außenbesichtigung.

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Als Bewertungsgrundlage für die baulichen Anlagen wird ein bauzeitypischer mittlerer Ausstattungsstandard (NHK-2010 Ausstattungsstandardstufe 3) zu Grunde gelegt.

Anmerkung:

Wertermittlungsstichtag ist der 24.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4. Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug des AG Ravensburg vom 25.07.2025
- Bauakte (übermittelt durch die Stadt Bad Buchau)
- Stadtplan von Bad Buchau
- Bodenrichtwertauskunft des Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher Landkreis Biberach
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher Landkreis Biberach
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Biberach an der Riß, einschließlich Teilorte (Stand Mai 2024)

1.5. Recherchen

- Gemeinsamer Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach
- Stadt Bad Buchau
- GVV Bad Buchau
- Landratsamt Biberach
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Biberach an der Riß
- Marktdaten der on-geo GmbH
- Makler-, Banken- und Anbieterbefragungen
- Eigene Datenbank

1.6. Fragen des AG Biberach an der Riß

Bauauflagen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Baubehördliche Beschränkungen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Baubehördliche Beanstandungen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Verdacht auf Hausschwamm:	unbekannt
Verdacht auf ökologische Altlasten:	besteht nicht
Hausverwaltung:	unbekannt

Miet- und/oder Pachtverhältnisse:	unbekannt
Wohnpreisbindung:	besteht nicht
Gewerbebetrieb:	besteht augenscheinlich nicht
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	unbekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor

2. Hinweise

2.1. Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht keine Gewähr.

2.2. Berechnungen

Zur Verfügung gestellte und beschaffte Planunterlagen wurden nicht auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Bauausführung geprüft. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Flächen- oder Rauminhaltsberechnung auftreten. Die Angaben zu den Flächen werden aus diesen gefertigten Bauausführungsunterlagen entnommen. Die Richtigkeit und die Übereinstimmung mit dem tatsächlich errichteten Bauwerk werden unterstellt.

2.3. Beschreibung

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall sowie gesundheitsgefährdende Baustoffe wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

2.4. Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde lie-

gende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden. Entsprechende Untersuchungen würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

2.5. Urheberrecht

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

2.6. Allgemeines

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar, waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird etwaig empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuches eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder Zahlung eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

Teil B Bodenbeschreibung

3. Lage und Umgebung

Staat:	Deutschland
Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Biberach
Stadt:	Bad Buchau
Einwohner:	4.651 (31.12.2024)

3.1. Makrolage

Quelle: wikipedia.de

Der Landkreis Biberach ist ein Landkreis in Baden-Württemberg. Er bildet zusammen mit dem Alb-Donau-Kreis und der kreisfreien Stadt Ulm den baden-württembergischen Teil der Region Donau-Iller im Regierungsbezirk Tübingen. Im Jahr 2019 stand der Landkreis Biberach auf Rang 2 der wirtschaftlichen Stärke aller Landkreise Deutschlands. Der schuldenfreie Landkreis hat die niedrigste Arbeitslosenquote in Deutschland und mehr Arbeitsplätze als Erwerbstätige. Er liegt beim Bevölkerungswachstum, der Geburtenrate, der Hauseigentumsquote, der durchschnittlichen Wohnfläche, dem Anteil der Land- und Forstwirtschaft und des produzierenden Gewerbes am BIP deutlich über dem Durchschnitt, bei den Grundstückspreisen, der Grundsteuer und der Gewerbesteuer deutlich darunter.

Der Landkreis Biberach liegt in Oberschwaben. Die Westspitze reicht noch bis auf die Schwäbischen Alb. Die Iller bildet die natürliche Grenze zu Bayern.

Der Landkreis Biberach grenzt an die Landkreise Reutlingen und Alb-Donau-Kreis (beide in Baden-Württemberg), an die Landkreise Neu-Ulm und Unterallgäu und an die kreisfreie Stadt Memmingen (alle in Bayern) sowie an die Landkreise Ravensburg und Sigmaringen (beide wiederum in Baden-Württemberg).

Der Landkreis hält einen Anteil von gut elf Prozent an den Oberschwäbischen Elektrizitätswerken und nimmt über diese Beteiligung auch Einfluss auf die Geschäftspolitik der Energieversorger EnBW und EGVS. Die größten Arbeitgeber des Kreises sind unter anderem Boehringer Ingelheim, Liebherr, Handmann, Diehl Aviation Laupheim, die Kliniken des Landkreises, KaVo Dental, Kässbohrer Geländefahrzeug, Südpack, Uhlmann, Rentschler, Feinguss Blank, Silit und Weishaupt.

Der Landkreis wird durch insgesamt vier Bahnstrecken erschlossen. Hinzu kommen eine Museumsbahn und eine inzwischen ganz stillgelegte Bahnlinie. Der ÖPNV wird durch den Donau-Iller-Nahverkehrsverbund, der auch die kreisfreie Stadt Ulm, den Alb-Donau-Kreis und den Landkreis Neu-Ulm umfasst, organisiert.

Das Kreisgebiet wird von der Bundesautobahn A7 Ulm – Memmingen berührt. Ferner wird es durch Bundes-, Landes- und Kreisstraßen erschlossen. Die wichtigsten Bundesstraßen sind die B30 Ulm – Friedrichshafen, die von Biberach bis Ulm vierspurig ausgebaut ist, die B312 Reutlingen – Memmingen, die B311 Donaueschingen – Ulm, die auf der gesamten Strecke durch den Landkreis dreispurig ausgebaut ist und die B465 Kirchheim unter Teck – Leutkirch im Allgäu.

Der Landkreis Biberach ist Träger des Kreisgymnasiums Riedlingen, des Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrums mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung, der Schwarzbach-Schule mit Schulkindergarten in Biberach und folgender beruflicher Schulen: Kreisberufsschulzentrum Biberach mit Gebhard-Müller-Schule (Kaufmännische Schule),

Karl-Arnold-Schule (Gewerbliche Schule) und Matthias-Erzberger-Schule (Haus- und Landwirtschaftliche Schule), Kilian-von-Steiner Schule (Gewerbliche und Kaufmännische Schule, Technisches Gymnasium) Laupheim und Berufliche Schule (Gewerbliche, Kaufmännische und Hauswirtschaftliche Schule) Riedlingen.

3.2. Mikrolage

Die Stadt Bad Buchau gehört zum Landkreis Biberach im Bundesland Baden-Württemberg. Bad Buchau zählt 4.651 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 2.121 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,19 Personen beträgt. Bad Buchau ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Bad Buchau räumlich der Wohnungsmarktregion Biberach an der Riß zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Bad Buchau auf 100 Personen. Damit weist Bad Buchau im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittliche Zuwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 767 bzw. 471 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -26 bzw. 52 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 30,1% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 39,2% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 30,7% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 23,5% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 23,3% (Deutschland: 22,6%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 16,3% (Deutschland: 16,8%).

Bad Buchau weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 2.284 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 659 Einfamilienhäuser und 1.625

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 28,9% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) unterdurchschnittlich. Mit 22,5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (18,9%) und 3 Räumen (17,7%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,45% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 60 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 3,9% oder 8.000 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 6% bzw. einer Zunahme von 5.693 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2025) in Bad Buchau bei den EFH bei 3.681 €/m², bei den ETW bei 3.956 €/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 12,50 €/m² pro Monat bzw. 9,40 €/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Biberach um 18,8% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 35,8%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 28,4% verändert.

Bei der Adresse Plankentalstr. 22 /1 in der Stadt Bad Buchau (OT Kappel) handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0). Kappel liegt südwestlich von Bad Buchau, ist aber inzwischen mit der Stadt Buchau verwachsen.

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (4,4 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,6 von 5,0).

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage.

Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,4 von 5,0). Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,7 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 75 Meter entfernt, der nächste Wald rund 1,3 Kilometer. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 3,0 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 425 Meter. Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es keinen Bahnhof.

Die Lage bietet eine eingeschränkte Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 1,9 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist sehr ruhig (Rating: 5,0 von 5,0).

4. Verkehrsanbindung / Entfernungen (Strasse)

- Bushaltestelle ca. 425 Meter
- Bundesstraße B32 ca. 11 Kilometer
- Landesstraße L275 ca. 1 Kilometer
- Autobahnanschluss A7/A96 (AS Kreuz Memmingen) ca. 52,5 Kilometer
- Bahnhof Bad Schussenried ca. 9,5 Kilometer
- Bahnhof Biberach an der Riß ca. 20 Kilometer
- Internationaler Flughafen Stuttgart ca. 97 Kilometer
- Bad Buchau (Ortszentrum) ca. 800 Meter Fußweg

- Riedlingen (Stadtzentrum) ca. 18 Kilometer
- Biberach an der Riß (Stadtzentrum) ca. 21 Kilometer
- Ravensburg (Stadtzentrum) ca. 38 Kilometer
- Friedrichshafen (Stadtzentrum) ca. 59,5 Kilometer
- Ulm (Stadtzentrum) ca. 65 Kilometer
- Tübingen (Stadtzentrum) ca. 88 Kilometer
- Landeshauptstadt Stuttgart (Stadtzentrum) ca. 107 Kilometer
- München (Stadtzentrum) ca. 169 Kilometer

5. Erschließung

Straßenbelag: unbefestigt
Fußwege: keine vorhanden
Straßenbreite: ca. 7 Meter
Parkflächen: eine Garage auf dem Flurstück Nr. 65/10
Parkflächen am Straßenrand nicht vorhanden

Versorgungsanschlüsse:
Wasser: vorhanden
Abwasser: vorhanden
Strom: vorhanden
Gasanschluss: unbekannt
Telefon: vorhanden
Kabelanschluss: unbekannt

6. Grundstück



Quelle: Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Lage:	Bad Buchau; Ortsteil Kappel
Form:	nahezu trapezförmig mit rechteckiger Wegefläche zur „Plankentalstraße“; Lage in 2ter Reihe
Topographie:	Gefälle von Südwesten nach Nordosten
Begrenzung:	umliegend: vornehmlich Wohnbebauung Im Südwesten: Grünfläche mit angrenzendem Friedhof

Grenzbebauung:	Teilbebauung des Flurstücks 65/12 steht grenzständig zum Wegebereich des Bewertungsflurstücks Nr. 65/10; Garage auf Flurstück 65/14 steht grenzständig am südsüdöstlichen Grundstücksbereich des Bewertungsareals
Grundstücksbreite:	max. ca. 38,5 Meter
Grundstückstiefe:	max. ca. 34 Meter (ohne Zuwegungsbereich)
Grundstücksgröße:	1.234 m ² (Flurstück Nr. 65/10)
Grundstücksausrichtung:	Garten nach Süden und Südwesten ausgerichtet
Untergrund:	normal tragfähiger Untergrund wird unterstellt
Grundwasser:	keine Probleme bekannt
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Biberach (Abtl. Wasserwirtschaft) vom 09.10.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich ebenfalls keine konkreten Anhaltspunkte zu möglicherweise bestehenden Altlasten. Weitere Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.
Erschließungsbeiträge:	Gemäß schriftlicher Auskunft der GVV Bad Buchau vom 28.10.2025 sind zum Wertermittlungstichtag die Anlieger- und Erschließungsbeiträge für das Bewertungsflurstück veranlagt, abgerechnet und bezahlt; Rückstände bestehen laut Angabe diesbezüglich nicht.
Denkmalschutz:	besteht nicht

Baulasten: Laut Auskunft der Stadt werden derzeit keine Baulasten zu dem Bewertungsobjekt im Baulastenverzeichnis geführt.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsareal als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Ein Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf und begründet kein Baurecht.

Aus sachverständiger Sicht wird von der Legalität und der Plankonformität der baulichen Anlagen ausgegangen.

8. Grundbuchbestand

Grundbuchauszug vom: 25.07.2025	Amtsgericht: Ravensburg
Grundbuch von: Kappel	Band/Blatt: /1278

- **Bestandsverzeichnis:**

Anmerkung: das Bewertungsflurstück 65/10 ist wohl um 1 m² überbaut; da dies auf Grund der Geringfügigkeit keinen wertrelevanten Einfluss hat, wurden nachfolgend keine weiteren Recherchen vorgenommen.

- **Erste Abteilung (Eigentümer):**

- **Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer
Ravensburg	Bad Buchau	Kappel	1278

Zweite Abteilung
Eintragsnr. -
127

- **Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):**

Eintragungen werden hier nicht berücksichtigt

Teil C Baubeschreibung

9. Gebäude

Das Flurstück Nr. 65/10 ist mit einem unterkellerten (Souterrain), eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage im Souterrain bebaut. Das Gebäude wurde ursprünglich gemäß Bauakte um 1976 errichtet, der Balkon wurde um 1978 nachträglich angebaut und das Dachgeschoss wurde nachträglich um 1987/88 (gemäß Planunterlagen) ausgebaut.

Das Einfamilienhaus verfügt einschließlich nachträglich angebautem Balkon (zu rd. 25% ihrer Grundfläche eingerechnet) über eine gesamte Wohnfläche von rund 155 m². Die Wohnflächen wurden aus den Planunterlagen entnommen und überschlägig auf Plausibilität überprüft. Die Terrasse ist in der Wohnfläche nicht gesondert enthalten, sie findet in den nachfolgenden Ansätzen ausreichend Berücksichtigung.

Die Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses beträgt rund 350 m² (inkl. Garage im Souterrain) und wurde vom Sachverständigen anhand der vorliegenden Planunterlagen berechnet.

Gebäudebeschreibung zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025:

Fundamente:	Beton
Konstruktion:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt und gestrichen; teilweise mit Holz verkleidet
Keller:	Souterrain, Ausbau talseitig
Außenwände:	Untergeschoss: Beton/Ziegel (30 cm); Erd-/Dachgeschoss: Ziegel (36,5 cm)
Innenwände:	Unter-/Erdgeschoss: Ziegel (11,5 / 24 cm) Dachgeschoss: Holzziegelwände (ca. 15 cm)
Decken:	über Untergeschoss: Stahlbetonplatte Über EG: Holzbalkendecke
Treppen:	Holzfertigtreppe
Dachkonstruktion:	Satteldach mit 30 bis 35° Dachneigung Eindeckung mit Betondachsteinen

Heizung:	Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr (gemäß Baubeschreibung)
Elektroinstallation:	baujahrestypische Ausstattung wird unterstellt
Bodenbeläge:	mangels Besichtigung unbekannt
Wandbeläge:	mangels Besichtigung unbekannt
Deckenbeläge:	mangels Besichtigung unbekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt Innen Türen mangels Besichtigung unbekannt
Sanitärinstallation:	mangels Besichtigung unbekannt
Sanitärausstattung:	mangels Besichtigung unbekannt
Bes. Bauteile:	Eingangstreppe Eingangüberdachung Balkon mit Holzgeländer Terrasse
Grundrissgestaltung:	gemäß Grundrissplänen funktional und zweckmäßig
Besonnung:	vermutlich normal bis gut
Energieausweis:	liegt nicht vor
Garage:	im Souterrain integriert
Außenanlagen:	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Hauszugang/Garagenzufahrt mit Betonverbundsteine befestigt Schotterstreifen als Zuwegung zum Haus Pflanzungen und Gestaltungsgrün Teilweise Einfriedung
Bauschäden/ Baumängel:	Von außen keine Wesentlichen erkennbar. Zum Innenbereich kann mangels Besichtigung keine Aussage getroffen werden

Für das Einfamilienhaus wird eine Wohnfläche von rd. 155 m² als Basis für die Ertragswertberechnung berücksichtigt.

10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung

Das um 1976 fertiggestellte Einfamilienhaus präsentiert sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 24.09.2025 äußerlich in einem normalen baulichen Zustand.

Mangels Besichtigungsmöglichkeit kann über den Ausstattungsstandard und den baulichen Zustand der Innenausstattung keine Aussage getroffen werden.

Für den weiteren Verlauf dieses Gutachtens wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard (NHK-2010 Ausstattungsstandard 3) und ein durchschnittlicher/normaler baulicher Zustand zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

11. Nutzung

Das Bewertungsgrundstück war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oäer Verkäufer durch
Dritte ist untersagt!

Teil D Wertermittlung

12. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im Kauf-fall zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV 2021:

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhäusergrundstücke existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

Wahl des Bewertungsverfahrens:

Für klassische Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, zu denen im vorliegenden Fall auch das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Täferrot zu rechnen ist, wird üblicherweise der alterswertgeminderte Wiederbeschaffungswert mittels Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) in Betracht gezogen. Da solche Objekte recht inhomogene und nicht vergleichbare Wohngebäude darstellen, wird hier zum Wertermittlungsstichtag das Sachwertverfahren in Anwendung gebracht und entsprechend marktangepasst.

Im vorliegenden Fall können auch Ertragsüberlegungen bezüglich der baulichen Anlagen in Betracht gezogen werden. Das Objekt ist damit alternativ auch zur Erzielung eines Ertrages (Vermietung) geeignet. Insofern ist der Ertragswert (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021) für einige Marktteilnehmer ebenso wertbildend. Das Ertragswertverfahren wird im vorliegenden Fall deshalb ergänzend und zur Plausibilisierung des Sachwertverfahrens angewendet.

13. Bodenwert

13.1. Anmerkungen zum Bodenwert

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstückes von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 3 bis 5 ImmoWertV 2021) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges und anerkanntes Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

13.2. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses

In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 auf die vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Der genannte Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 einen zonalen Bodenrichtwert (Bodenrichtwertnummer 87611600 – Bodenrichtwertzone Kappel-Dorfgebiet) für beitragsfreies (bf), baureifes Land (B) in einem als gemischte Baufläche genutzten Gebiet von 95,- €/m² ermittelt.

Der Stichtag des Bodenrichtwertgrundstücks (01.01.2025) liegt rd. 8,5 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag (24.09.2025). Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes an den Bewertungsstichtag erscheint auf Grund der Marktentwicklung nicht sachgerecht.

Anpassungsfaktoren oder Umrechnungskoeffizienten, z.B. für eine vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße, sind vom zuständigen Gutachterausschuss nicht ermittelt worden.

Das Bewertungsgrundstück liegt in sog. 2ter Reihe, für diesen Sachverhalt erscheint ein Abschlag von rd. 5% sachgerecht.

Wegeflächen, die ertragsunwirksam sind und nicht als Baugrundstück anzusehen sind, werden üblicherweise nur im Zusammenhang mit Bauflächen gehandelt. Die Kaufpreise werden vom Bodenwert der zugehörigen Baufläche abgeleitet. Diese Wegefläche dient dem Grundstück u.a. zur Erschließung, die Fläche wurde den Planunterlagen entnommen. Im vorliegenden Fall erscheinen 20 % (entspricht rd. 19,- €/m²) des Bodenwertes marktgerecht.

Weitere Anpassungen werden nicht vorgenommen.

Berechnung Bodenwert:	
Stichtag BRW:	01.01.2025
Zonennummer:	87611600
BRW:	95 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche
Geschossflächenzahl:	keine Angabe
Grundstücksgröße:	keine Angabe
	Faktor: absolut:
Änderung allg. Wertverhältnisse BRW-Stichtag -> Wertermittlungsstichtag	1,00 0,00
Entwicklungszustand	1,00 0
abgabenrechtlicher Zustand	1,00 0
Grundstücksgröße	1,00 0
Wohnlage in 2ter Reihe/Immissionen	0,95 -4,75
	Anpassung insgesamt: -4,75
BRW (angepasst):	90,25 €/m ²
BRW (angepasst, gerundet):	90,00 €/m²

Für die Grundstücksfläche des Flurstücks Nr. 65/10 ergeben sich folgende Bodenwerte:

Bodenwert bebauter Bereich				
Flst.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	BRW:	Bodenwert:
Teilfläche aus 65/10	1.000 m ²	baureifes Land	90,00 €/m ²	90.000 €
Bodenwert bebauter Bereich, gerundet				90.000 €

Bodenwert Wegefläche				
Flst.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	BRW:	Bodenwert:
Teilfläche aus 65/10	234 m ²	Weg	19,00 €/m ²	4.446 €
Wegefläche, gerundet				4.400 €

Anmerkung: gelb dargestellt ist die Wegefläche (gemäß Bauakte)

Teil E Sachwertermittlung

14. Bodenwert

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück Teilfläche Flurstück Nr. 65/10 (bebauter Bereich) liegt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 bei rd. 90.000 €. Für die Wegefläche (Teilfläche am Flurstück Nr. 65/10) beträgt der anteilige Bodenwert rd. 4.400 €, dieser wird unter dem Bewertungspunkt „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ (Kap. 16.) berücksichtigt

15. Gebäudewert

Die Ermittlung der Herstellungskosten für das Gebäude stützt sich für den Wertermittlungsstichtag modellkonform auf normierte Baukosten. Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten (hier: NHK 2010).

Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1,0 ergeben muss.

Darüber hinaus sind in der Anlage 4 zur ImmoWertV Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte stehen in der nachfolgenden Tabelle unter den Zahlen 1 bis 5. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

15.1. Gebäudewert zum Wertermittlungstichtag

Das Gebäude wurde im Jahr 1976 in Massivbauweise errichtet bzw. fertiggestellt. Voraussichtlich (laut vorliegender Bauakte) um 1987/88 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Entsprechend der Methode des Sachwertverfahrens gemäß den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV 2021 werden die Normalherstellungskosten modellkonform (§ 10 ImmoWertV 2021) nach den Vorgaben der NHK 2010 ermittelt.

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK

Das Gebäude wird sachgerecht im System der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) eingestuft als Gebäudetyp 1.01 (freistehende Einfamilienhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert).

Für diesen Gebäudetyp sind folgende Kostenkennwerte einschließlich 17% Baunebenkosten zu berücksichtigen:

Keller-, Erdgeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1105	1385
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Quelle: Auszug aus der Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 - Kostenkennwerte für Einfamilien-, Doppel- und Reihenendhäuser einschließlich Baunebenkosten

Der Gebäudestandard für das zu bewertende Einfamilienhaus wird vom Sachverständigen in Ermangelung einer Innenbesichtigung wie folgt unterstellt:

Ermittlung des Gebäudestandards

(gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 2021)

Typ 1.01

Kostenkennwert/ m ² BGF	Geb.Type	1	2	3	4	5	Stufe	
							€/m ²	
Typ 1.01	101	655	725	835	1005	1260	GND	80

Standard nach Bauteilen	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	
Außenwände			1,00			23%	192,1
Dach			1,00			15%	125,3
Fenster u. Außentüren			1,00			11%	91,9
Innenwände u. -türen			1,00			11%	91,9
Deckenkonstr. u. Treppen			1,00			11%	91,9
Fußböden			1,00			5%	41,8
Sanitäreinrichtungen			1,00			9%	75,2
Heizung			1,00			9%	75,2
sonst. techn. Ausstattung			1,00			6%	50,1

Kostenkennwert (NHK 2010)	835
ermittelte Standardstufe	3,00
fiktives Gebäudealter (zum Stichtag):	49
standardabhängige GND	80
	80

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 835,- €/m² Bruttogrundfläche (BGF). Der ermittelte Ausstattungsstandard von 3,0 entspricht im System der NHK-2010 einem zeitgemäßen Durchschnitts-/Basisstandard.

Korrekturen

Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 sieht folgende Korrekturen vor:

- Abschlag für die eingeschränkte Nutzbarkeit bei Dächern, deren Höhe zwischen 1,25 m und 2,00 m liegt
- Zuschlag für einen ausgebauten Spitzboden
- Abschlag für fehlenden Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss

Aus sachverständiger Sicht sind im vorliegenden Fall keine Korrekturen auf den ausstattungspezifische Kostenkennwert von 835,- €/m² BGF anzuwenden.

Regional- und objektspezifische Modifizierungen

Der Gemeinsame Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach hat im Grundstücksmarktbericht 2025 keine Regionalfaktoren abgeleitet. Insofern wird ein Regionalfaktor von 1,0 berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK-2010 Ausgangswerte entsprechen dem Bundesdurchschnitt für das Basisjahr 2010. Die Anpassung an die Preis-/Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mit Hilfe des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex. Mit dem Baupreisindex (Neubau - konventionelle Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden) für das vor dem Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 am 10.07.2025 zuletzt veröffentlichte 2. Quartal 2025 (Index 188,6) wird der Bezug des NHK-2010 Grundwertes (Basisjahr 2010 = 100) zum Wertermittlungsstichtag hergestellt. Die Berücksichtigung des Baupreisindex auf den angepassten NHK-2010 Grundwert (835 €/m² BGF) führt zu einem baupreisindizierten NHK-2010 Herstellungskostenkennwert von rund 1.575 €/m² BGF.

Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Als besondere Bauteile bzw. besondere Einrichtungen, die nicht über die Bruttogrundfläche berücksichtigt werden, werden im Rahmen dieser Wertermittlung zusätzlich in Ansatz gebracht:

Besondere Bauteile

Eingangsstufe/Eingangüberdachung:	500 €
Terrasse:	1.500 €
Balkon:	3.000 €

Summe:	5.000 €
--------	---------

Bei den angesetzten Werten handelt es sich um geschätzte Normalherstellungskosten (NHK 2010) einschließlich Umsatzsteuer und Baunebenkosten. Diese müssen noch auf die Preis-/Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Unter Anwendung des bereits ermittelten Baupreisindex (siehe Seite 29) ergibt sich für die besonderen Bauteile/Einrichtungen ein Wertansatz von $5.000 \text{ €} \cdot 1,886 = 9.430 \text{ €}$.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in Höhe von 17% bereits in die angesetzten NHK-2010 Herstellungskostenkennwerte eingerechnet.

Gesamtnutzungsdauer

Nach dem Sachwertmodell wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (gemäß ImmoWertV21) angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird nach § 4 Abs. 3 Satz 2 der ImmoWertV 2021 in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Das Alter des Einfamilienhauses errechnet sich aus dem Stichtagsjahr der Wertermittlung (2025) abzüglich des Baujahres/Jahres der Fertigstellung (1976). Damit ergibt sich ein Alter der baulichen Anlagen von 49 Jahren. Die Restnutzungsdauer errechnet sich sodann aus der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) abzüglich des Alters der baulichen Anlagen (49 Jahre) mit **31 Jahren**.

Individuelle Gegebenheiten der baulichen Anlagen, die zu einer Verkürzung (z.B. bei wirtschaftlicher Überalterung) oder Verlängerung (z.B. durch Sanierung und/oder Modernisierung; hier: Ausbau des Dachgeschosses) der rechnerisch ermittelten Restnutzungsdauer führen, sind im vorliegenden Fall aus sachverständiger Sicht (u.a. auf Grund fehlender Innenbesichtigung) nicht gegeben.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird mit Blick auf die Konformität zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses und den Maßgaben des § 38 ImmoWertV 2021 linear vorgenommen. Der sogenannte Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor = 31 Jahre (RND) / 80 Jahre (GND) = 0,3875

Das entspricht einer Alterswertminderung von 61,25% der Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche beschreibt alle nutzbaren, umschlossenen Raumflächen einer Immobilie einschließlich Konstruktionsflächen inklusive Verputz und Verkleidung. Zur Berechnung der Normalherstellungskosten wird die Bruttogrundfläche des Gebäudes gemäß vorliegender Planunterlagen und eigener Berechnungen mit ca. 350 m² (ohne Terrasse und Balkon) berücksichtigt.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind mit einem durchschnittlichen Standard einzustufen und werden mit 5% auf den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (Gebäudesachwert) angesetzt.

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

Vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025

Bewertungsjahr	2025	
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	nein	
Gebäudeart gem. ImmoWertV 2021 (Anlage 4)	Typ 1.01	
Gebäudestandardstufe	3,00	
standardabhängiger Kostenkennwert (NHK 2010)	835 €/m ²	
Korrektur Zweifamilienhaus (nein=1,00 ja=1,05)	0 €/m ²	1,00
Korrektur (sonstige)	0 €/m ²	
angepasster Kostenkennwert (NHK 2010) gesamt	835 €/m ²	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2010=100) zum Stichtag	188,60	II. Q 2025
baupreisindizierter Kostenkennwert (NHK 2010)	1.575 €/m ²	
Bruttogrundfläche (BGF)	350 m ²	
Normalherstellungskosten des Gebäudes	551.250 €	
über BGF <u>nicht</u> erfasste Bauteile (Neubaukosten preisindiziert)	9.430 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		560.680 €
Alterswertminderung	linear	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	31 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor	0,3875	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (insgesamt)		217.264 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	3,0%	6.518 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude + Außenanlagen		223.782 €
Bodenwert		90.000 €
vorläufiger Sachwert		313.782 €

15.2. Sachwert zum Wertermittlungsstichtag

Der vorläufige Gebäudesachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025

217.264 €.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025

6.518 €.

Der vorläufige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025

90.000 €.

Der vorläufige Sachwert des gesamten Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025

313.782 €.

Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts

Der Gemeinsame Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach ermittelt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Verbreitungsgebiet mit einem Bodenrichtwert kleiner 100 €/m² einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von rd. 1,1 bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 314.000 €.

vorläufiger Sachwert		313.782 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	1,10	345.160 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	345.200 €

entspricht rd. 2.227 €/ m² Wfl.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 rund

345.200 €.

16. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Zwangsversteigerungsvermerk

Der im Grundbuch eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht und hat keine Wertrelevanz.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wegefläche:

Der anteilige Bodenwert der Wegefläche (Teilfläche aus Flurstück 65/10) geht gesondert ein, er beläuft sich gemäß Berechnung (s. Kap. 13.2) auf rd. 4.400 €.

Weitere wertbeeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale sind zum Wertermittlungsstichtag nicht zu berücksichtigen. Damit ergibt sich abschließend folgender Sachwert/-Verkehrswert:

Marktanpassung (Sachwertfaktor)	1,10	345.160 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	345.200 €
<i>entspricht rd. 2.227 €/ m² Wfl.</i>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (€)		4.400 €
anteilige Wegefläche am Grundstück	4.400 €	
		349.600 €
Sachwert / Verkehrswert	rd.	349.600 €
<i>entspricht rd. 2.255 €/ m² Wfl.</i>		

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 rund

349.600 €.

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

Teil F Ertragswertermittlung

17. Grundlagen und Erläuterungen der Ertragswertermittlung

Als Restnutzungsdauer wird die aus dem Sachwertverfahren abgeleitete Restnutzungsdauer von 31 Jahren zugrunde gelegt.

Die vom Verfasser angesetzte und marktüblich erzielbare Miete für Wohnflächen diesen Standards wurde anhand des einfachen Mietspiegels Biberach abgeleitet und anhand einer Untersuchung der Immobilienscout24, der Auswertung von on-geo und eigenen Marktkenntnissen und Vergleichsdaten plausibilisiert.

Für die Stadt Bad Buchau gelten der Stadt die unteren Werte des Mietspiegels der Stadt Biberach an der Riß.

Gemäß dem Mietspiegel der Stadt Biberach an der Riß sind folgende Mieten (Bandbreiten) veröffentlicht:

- Baujahre 1972 bis 1977 in einfachen Wohnlagen zwischen 6,15 €/m² und 6,85 €/m², in mittleren Wohnlagen zwischen 6,85 €/m² und 7,55 €/m² und in guten Wohnlagen zwischen 7,00 €/m² und 7,70 €/m² ermittelt;
- Baujahre 1978 bis 1983 in einfachen Wohnlagen zwischen 7,15 €/m² und 7,90 €/m², in mittleren Wohnlagen zwischen 7,60 €/m² und 8,35 €/m² und in guten Wohnlagen zwischen 8,20 €/m² und 8,95 €/m² ermittelt.

Für das Vorhandensein von Balkon/Terrasse ist ein Zuschlag von 1,5% und für die Nutzung als Einfamilienhaus ein Zuschlag von 14% sachgerecht.

Für Garagen werden Mieten zwischen 35 €/Ga und 40 €/Ga veröffentlicht; sind Heizung, Licht und Wasser vorhanden liegen die Mieten zwischen 40 und 50 €/Ga.

In einer Auswertung von Immobilienscout24 (Auswertzeitraum April 2024 bis Juni 2025) wird im Postleitzahlenbezirk 88422 eine durchschnittliche Angebotsmiete für alle Mietangebote (Wohnungen und Häuser aller Größen) von 10,06 €/m² ermittelt. Es herrscht eine stark überdurchschnittliche Nachfrage vor.

Die durchschnittliche Angebotsmiete für alle Mietangebote (Wohnungen, Häuser aller Größen) im Kreis Biberach beläuft sich auf 11,15 €/m².

Auswertung aus der on-geo Vergleichsdatenbank:

Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 1.321 Vergleichsobjekte im Umkreis von 11,5 Kilometer ausgewertet (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt be-

trägt 1,4 Kilometer. Für die Vergleichsmieten sind die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung zusammengefasst berücksichtigt. Die Preisspanne bewegt sich laut der Auswertung zwischen 7,98 €/m² bis 10,30 €/m² Wfl. (durchschnittlicher Mietpreis 9,07 €/m²).

Anmerkung: bei den o.g. Angebotsmieten von Immobilienscout und on-geo ist ein Abschlag von rd. 10 bis 15% sachgerecht.

Baujahr und Ausstattung gehen aus der Immobilienscout-Analyse und der on-geo Vergleichsdatenbank jedoch nicht explizit hervor. Vielmehr handelt es sich um Durchschnittswerte über alle Baujahre und Ausstattungsstandards.

Mietansatz

Aufgrund der vorangegangenen Marktrecherche erscheint unter Berücksichtigung von Alter, Größe, unterstelltem Ausstattungsstandard und Zustand des Bewertungsobjektes sowie mit Blick auf die Wohnlageneinstufung der Ansatz einer Nettokaltmiete von durchschnittlich 8,50 €/m² für die Wohnflächen angemessen und marktgerecht. Die Garage wird mit 40 € monatlich angesetzt.

Da von einer Eigennutzung bzw. marktkonformen Vermietung ausgegangen wird, ist eine unter- bzw. überrentierliche Betrachtung (under-/overrented) bei der Ermittlung des Ertragswertes nicht angezeigt. Die angesetzten Erträge sind langfristig nachhaltig und marktüblich erzielbar.

Ermittlung des Rohertrages

(nach §31 ImmoWertV 2021)

Nutzungseinheit	Geschoss	Flächenart	Wohnfläche	marktüb. m ² -Miete (monatl., nettokalt)	marktüb. Miete (monatl., nettokalt)
EFH	Souterrain - DG	Wohnen	155 m ²	8,50 €/m ²	1.317,50 €
Garage		Wohnen		pauschal	40,00 €
			155 m²		1.357,50 €
					1.357,50 €

Die Bewirtschaftungskosten werden modellkonform in Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV 2021 angesetzt.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

(nach Anlage 3 ImmoWertV 2021)

Wohnnutzung

	EFH		Stellplätze	
Verwaltungskosten	359,00 €		47,00 €	
Anzahl:	1		1	
Ergebnis:	359,00 €		47,00 €	406,00 €
Instandhaltungskosten	14,00 €/m ² WF		106,00 €	
Wohn-/Nutzfläche:	155 m ²		1 Stk.	
Ergebnis:	2.170,00 €		106,00 €	2.276,00 €
Mietausfallwagnis	2,00%		2,00%	
Rohertrag:	15.810,00 €		480,00 €	
Ergebnis:	316,20 €		9,60 €	325,80 €
		entspricht	18% vom ROE	3.007,80 €

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV 21). Der Liegenschaftszinssatz drückt – vereinfachend – das wirtschaftliche Risiko der jeweiligen Objektklasse aus. Man kann auch sagen, umso volatil, also beweglicher, schwankender und unstetiger ein Grundstückmarktgebiet ist, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz, oder umso ausgeglichener und gefestigter der Grundstückmarktgebiet ist, desto geringer ist der Liegenschaftszinssatz, ähnlich wie bei nicht immobilien Kapitalanlagen.

Der Liegenschaftszinssatz spielt eine entscheidende Rolle im Berechnungsmodell des deutschen Ertragswertverfahrens für den Bodenertragsanteil, da er unter Umständen den Gesamtertragswert, z.B. bei sehr hohen

Bodenpreisen, erheblich beeinflussen kann. Gleichzeitig wird der Liegenschaftszinssatz benutzt, um den Ertrag zu kapitalisieren.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher Landkreis Biberach wird nur für Eigentumswohnungen in Bad Buchau bei 16 Datensätzen ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,59% bei einer Standardabweichung von 0,19461 abgeleitet. Für Einfamilienhäuser selbst wurden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Das Fachreferat Sachverständige des **IVD-Bundesverbandes** weist im IVD- Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in einer Größenordnung von 1,5 % - 4,0 % aus.

Der Verfasser setzt u.a. auf Grund der Hausgröße, der Bauart, der Restnutzungsdauer und der Wohnlage den Liegenschaftszins mit 2,25 % an. Bezüglich oben genannter Einlassungen wird dieser Liegenschaftszins hier als sachgerecht angesehen.

Unter Berücksichtigung der bereits im Sachwertverfahren erläuterten und angesetzten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich für das bewertende Einfamilienhaus abschließend die nachfolgende Ertragswertermittlung.

Ermittlung des Ertragswertes

Jahresrohertrag	12	1.357,50 €	16.290 €
Bewirtschaftungskosten			-3.008 €
nach Anlage 3 ImmoWertV 2021		3.008 €	
pauschal			
Jahresreinertrag			13.282 €
jährl. Reinertragsanteil des Bodens			
(rentierlicher) Bodenwert(-anteil)		90.000 €	-2.025 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			11.257 €
Restnutzungsdauer	31 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	2,25%		
Kapitalisierungsfaktor (jährlich nachschüssig)			22,15
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	8		249.343 €
Bodenwert			90.000 €
vorläufiger Ertragswert			339.343 €
			20,8 -facher ROE
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			4.400 €
anteilige Wegefläche am Grundstück		4.400 €	
			343.743 €
Ertragswert	rd.		343.700 €
			21,1 -facher ROE

Der Ertragswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 rund

343.700 €.

Teil G Verkehrswert und Wertminderung

„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.“

§ 194 BauGB

18. Zusammenfassung und Plausibilisierung

Einfamilienhäuser werden vorrangig im Sachwertverfahren bewertet. Zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 wurde unter Anwendung eines objekt-spezifisch angepassten Sachwertfaktors ein Sachwert von 349.600 € ermittelt. Stützend und ergänzend zum Sachwertverfahren wurde zusätzlich eine Ertragswertermittlung für das Bewertungsobjekt vorgenommen. Zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 wurde unter Anwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ein Ertragswert von 343.700 € ermittelt. Der Ertragswert liegt knapp unter 2% unter dem ermittelten Sachwert und plausibilisiert diesen hinreichend.

Auswertung aus der on-geo Vergleichsdatenbank:

Für die Ermittlung des Vergleichspreises wurden 1.855 Vergleichsobjekte im Umkreis von 13 Kilometer (Datenstand: Juni 2025) ausgewertet. Für die Ermittlung des Vergleichspreises wurden Daten von 20 Objekten herangezogen. Zu 5 Objekten liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung beträgt 1,7 Kilometer. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die Preisspanne (in Bezug auf eine Wohnungsgröße von rd. 155 m²) bewegt sich laut der Auswertung zwischen rd. 277.000 € und rd. 418.000 €.

Anmerkung: bei den o.g. Angebotspreisen von on-geo ist ein Abschlag von rd. 10 bis 15% sachgerecht.

19. Ergebnis

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks, Flurstück Nr. 65/10, Plankentalstraße 22/1 in 88422 Bad Buchau (OT Kappel), in Anlehnung an den ermittelten Sachwert,

zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2025 mit

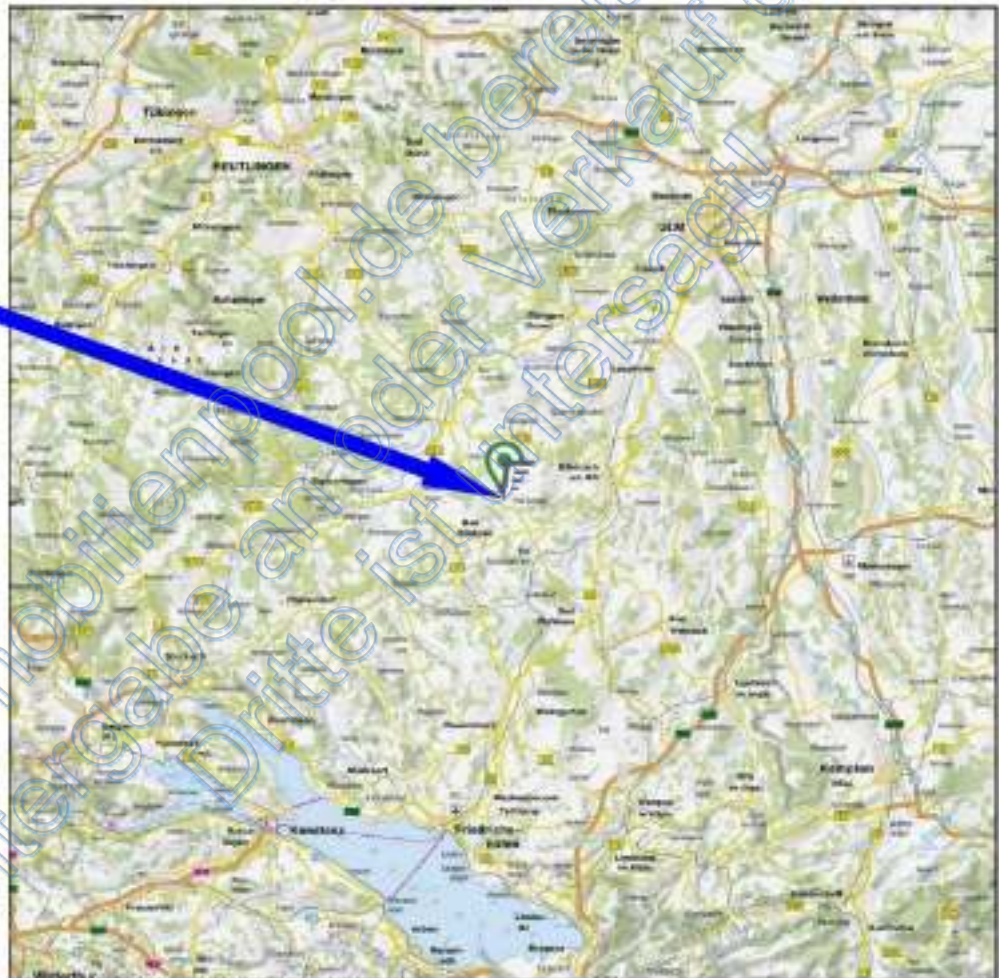
349.600 €

(in Worten: dreihundertneunundvierzigtausendundsechshundert Euro) bewertet.

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

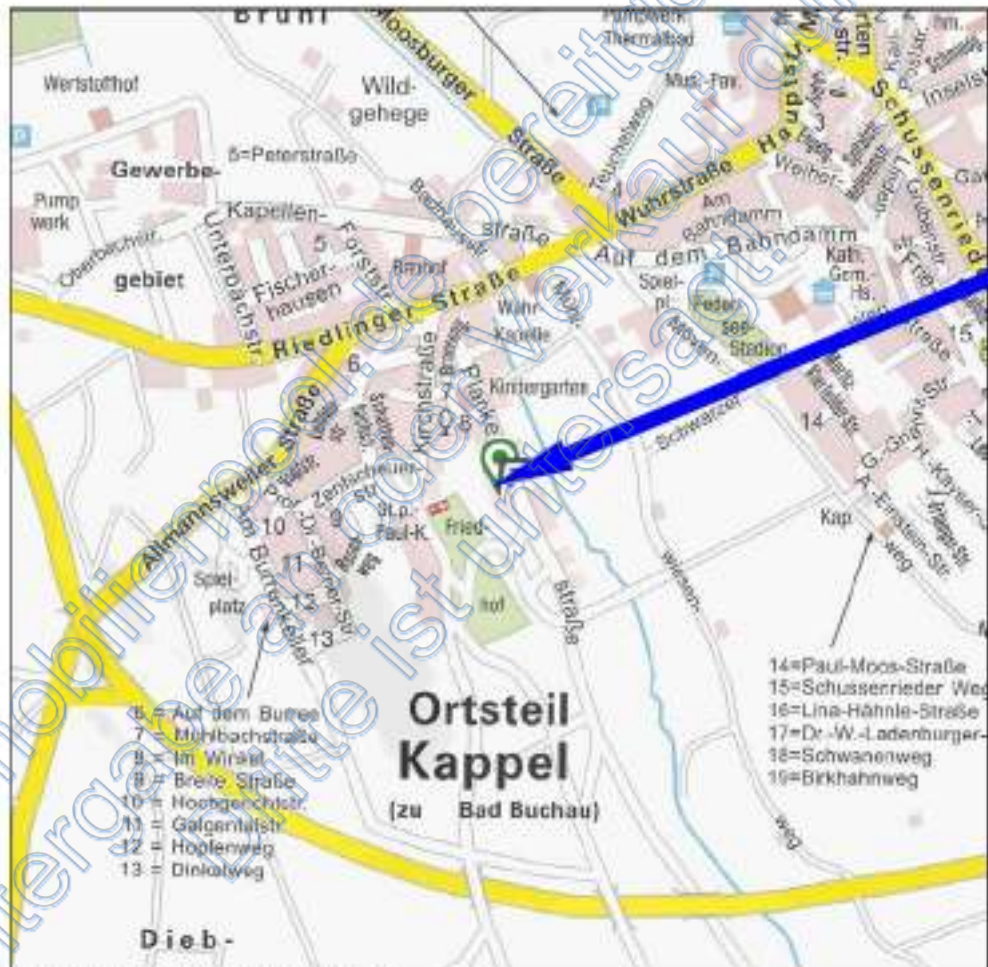
Teil H Anhang

20. Übersichtskarte

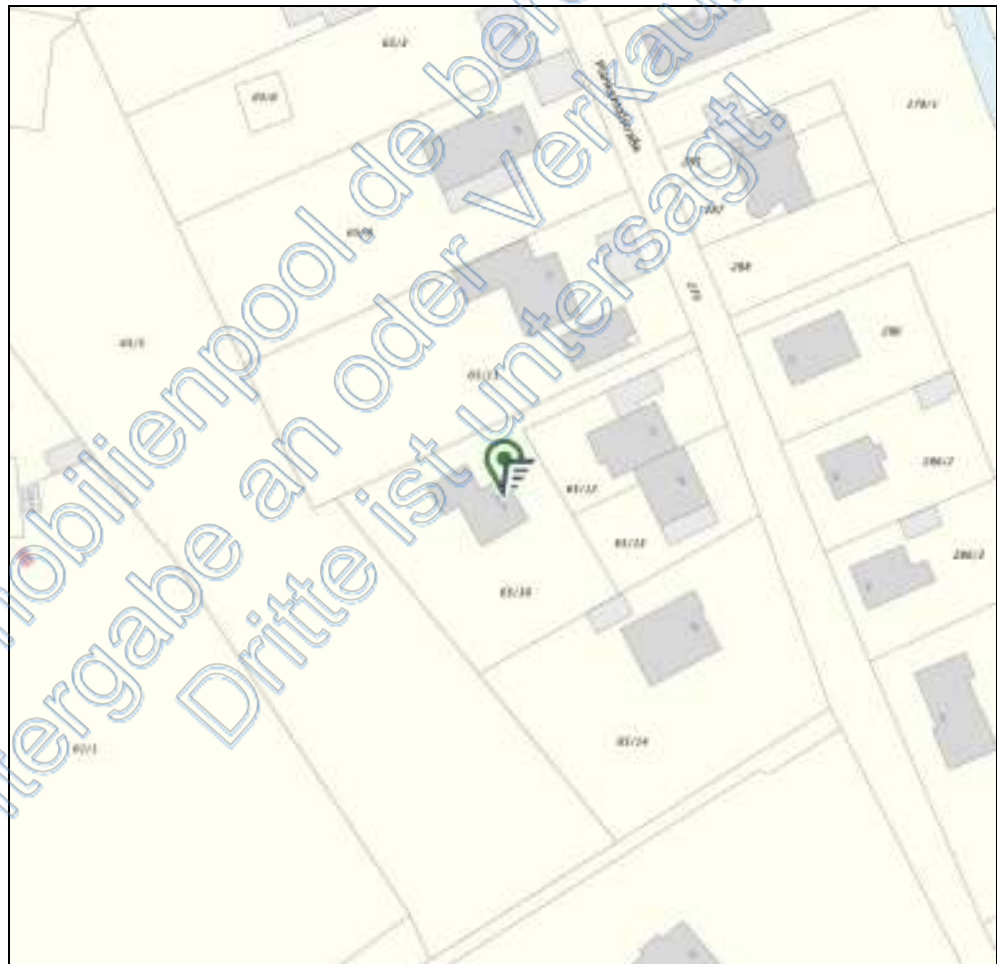


Quelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG

21. Auszug aus dem Stadtplan von Bad Buchau (Kappel)

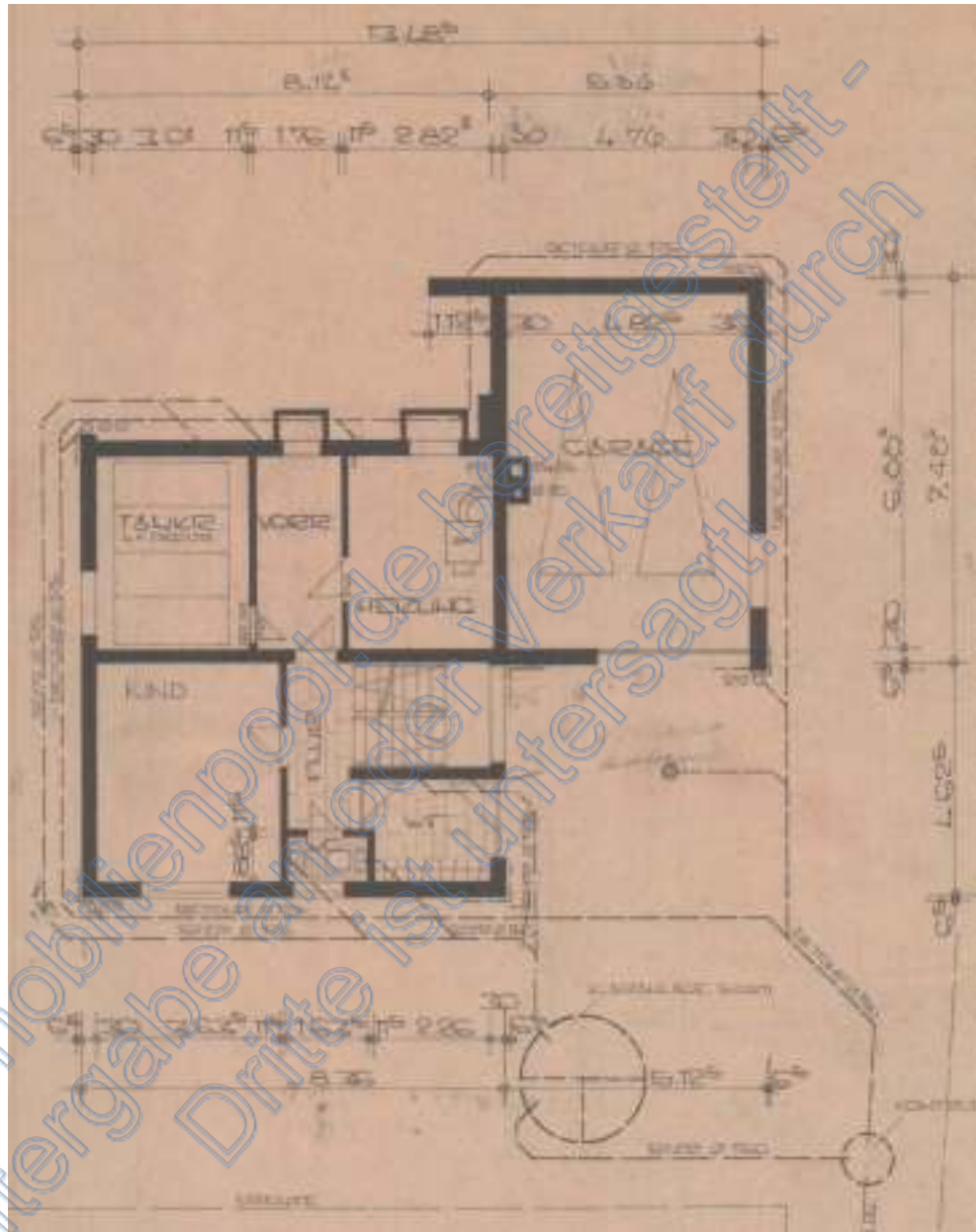


22. Auszug aus der amtlichen Karte Baden-Württemberg

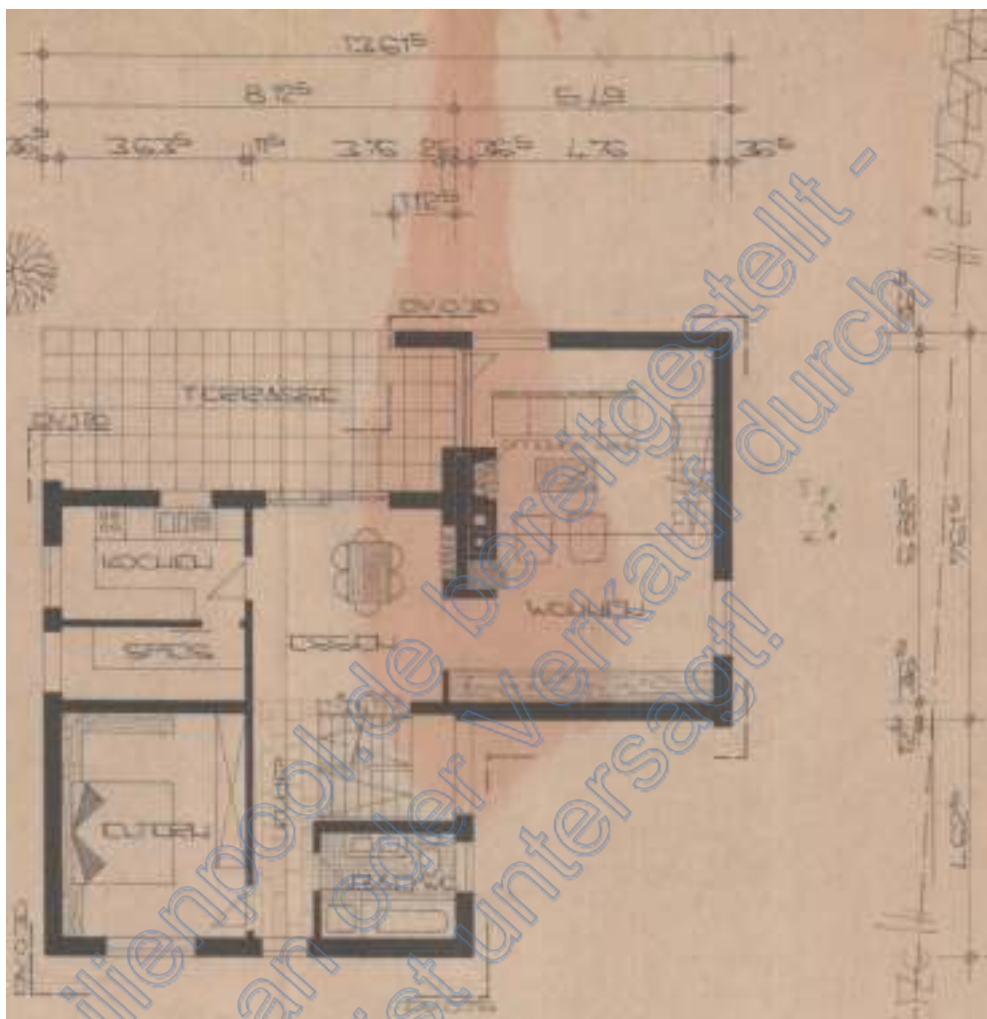


Quelle: Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

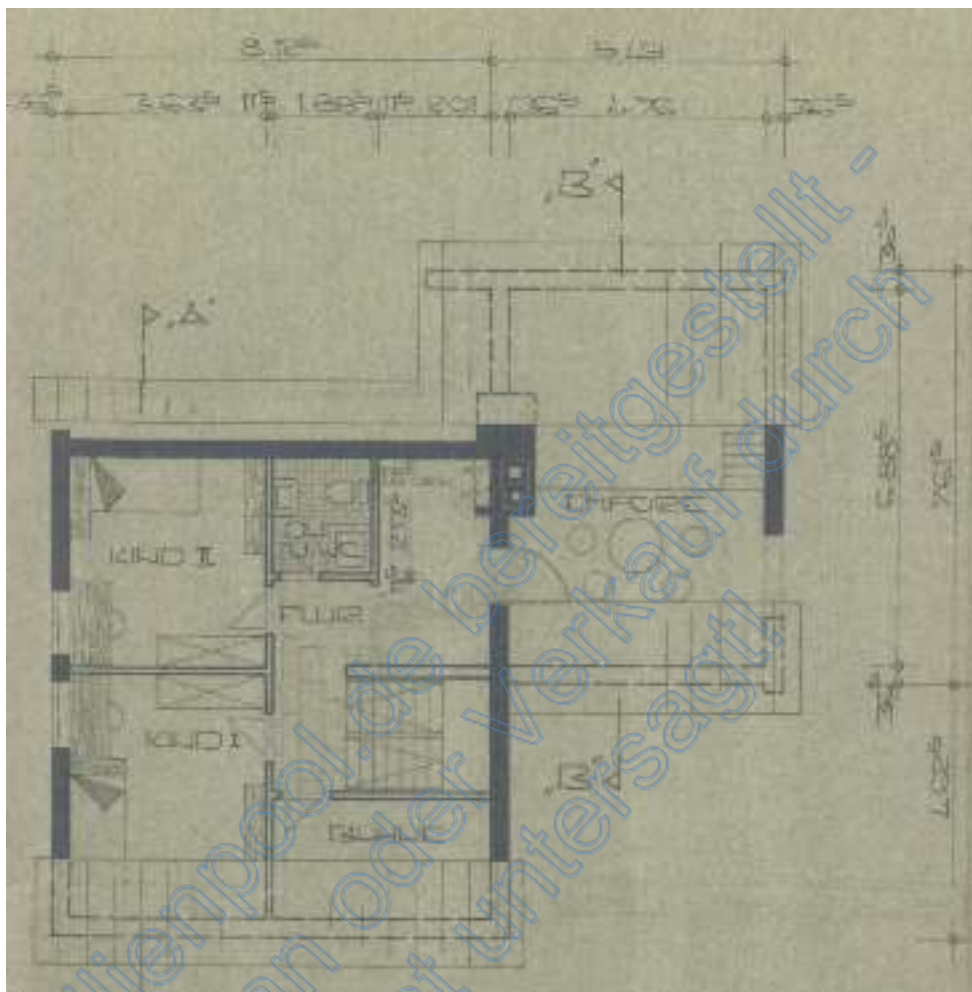
23. Grundrisse - Schnitt



Grundriss Untergeschoss (aus Bauakte)



Grundriss Erdgeschoss (aus Bauakte)



Grundriss Dachgeschoss (aus Bauakte)

24. Fotodokumentation, Foto 1 bis 5

1. Gebäudeansicht von Nordnordosten



2. Garage



3. Zuwegung zum rückwärtig gelegenen Grundstück 65/10



4. Umgebungsbebauung



5. Umgebungsbebauung



25. Literaturverzeichnis

Grundlagen der Grundstücksbewertung

Gerardy/Möckel/Troff	Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung	München, Stand August 2025
GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert	Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung	Neuwied, Jahrgänge 1990 – 07/25
HuG Schönhofer/Reinisch	Haus und Grundbesitz in Recht und Praxis, Freiburg, Loseblattsammlung	Stand August 2003
Kleiber	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung – EzGuG, Loseblattsammlung	Bis Dezember 1999
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage, Köln, 2007
Kleiber/Simon	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch	8. Auflage, Köln, 2017
Kleiber-digital	Verkehrswertermittlung von Grundstücken" von Prof. Wolfgang Kleiber, Dr. Roland Fischer und Dr. Karsten Schröter	Online-Ausgabe, Köln, 2025
Pohnert	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung	5. Auflage, Berlin 1997
Rath/Rath	Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige	3. Auflage, Düsseldorf, 1995
Rössler/Langner, fortgeführt durch Simon/Weyers	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten	7. Auflage, Neuwied, 1996
Simon/Cors/Troll	Handbuch der Grundstückswertermittlung	3. Auflage, München, 1993
Sommer/ Piehler	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattsammlung	Freiburg, Stand Juni 2003
Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Loseblattsammlung, Teil I: Arbeitsmaterialien Teil II: Lehrbuch und Kommentar	Sinzig, Stand August 2025 Stand August 2025
Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht	5. Auflage, Wiesbaden, 1996
VdP - Verband deutscher	Gesetz zur Neuordnung des Pfandbriefrechts vom 22.05.2005 (BGBl.	Berlin,

Pfandbriefbanken e.V. 2005 Teil, S. 1373 -1393, Artikel 1 Pfandbriefgesetz (PfandBG) 2005

BelWertV Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV) vom 12.05.2006 Berlin, 2006

B e b a u t e u n d u n b e b a u t e G r u n d s t ü c k e

Falk (Hrsg.) Immobilien-Handbuch, Wirtschaft · Recht · Bewertung, Loseblattsammlung Landsberg/Lech, Bis November 1999

Metzmacher/Krikler Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche 1. Auflage, Köln, 1996

Mittag, Hrsg.: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung 1. Auflage, Köln, 1997

Ross/Brachmann Ermittlung des Bauwerts von Gebäuden und des Verkehrswerts von Grundstücken 27. Auflage, Hannover, 1993

Kröll Ralf Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 2. Auflage München 2004

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2008, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung 19. Auflage Essen 2008

Das Bewertungsobjekt wurde von mir am 24. September 2025 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Stuttgart, 28.10.2025

Matthias Kirchner*

* Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024
(Zert.-Nr. DIA IB-268)
REV - Recognised European Valuer, Certificate Registration Number: REV-
DE/IVD/2025/22 THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS
(TEGOVA)
Immobilienwirt Diplom (VWA)
Diplom Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
für Mieten und Pachten

In diesem Gutachten verantwortlich für:

- Allgemeine Daten
- Mikro- und Makrolage
- Datenrecherche
- Rechnerische Überprüfung
- Gebäudebeschreibung
- Bodenwert
- Sachwert
- Ertragswert
- Verkehrswert