

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!**

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Kapellenweg 1b • 89312 Günzburg • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über das Grundstück
in 88433 Schemmerhofen-Altheim,
Aufhofer Straße 13,
Flst. Nr. 197/1**



1. Überblick

Auftraggeber:	Amtsgericht Biberach an der Riß Vollstreckungsgericht PF 1256, 88382 Biberach
Aktenzeichen:	2 K 23/24
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft [REDACTED], Antragstellerin, vertreten durch [REDACTED] [REDACTED] gegen [REDACTED], Antragsgegner
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 30.09.2024
Wertermittlungstichtag:	15.11.2024 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	15.11.2024, 16 ⁰⁰ Uhr
Auftrag:	10 24 0095
Auftrag abgeschlossen:	22.04.2025
Ausfertigung:	Anonymisierte Ausfertigung.

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	7
4.1	Allgemeine Angaben	7
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	7
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	9
4.4	Erschließung	11
4.5	Nachbarbebauung	11
4.6	Stellplätze	12
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	13
5.1	Allgemeines	13
5.2	Gebäudebeschreibung	13
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	14
5.4	Bauschäden und -mängel	16
5.5	Energieausweis	17
5.6	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	17
6.	Gesamtbeurteilung	18
6.1	Lagebeurteilung	18
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	18
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	18
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	18
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	18
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	18
7.	Wertermittlung	20
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.2	Bodenwert	20
7.3	Sachwertverfahren	20
8.	Verkehrswert / Marktwert	23
9.	Schlussbemerkung	24
10.	Anlagen	24

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit einer Fläche von 472 m², welches mit einem teilunterkellerten Einfamilienhaus mit angebautem ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude (Stall/Stadel) und einem Gartenhaus bebaut ist. Das Gebäudebaujahr ist nicht bekannt, dürfte aber vor 1900 liegen. In den vergangenen Jahren wurde das Wohnhaus durch die Eigentümer modernisiert.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in der Dorfmitte von Altheim, einem Ortsteil von Schemmerhofen, in einem gemischt bebauten Gebiet in einer ländlichen, durchschnittlichen Wohnlage.

Beurteilung Wohnhaus: Das Einfamilienhaus befindet sich in einem teilmodernisierten Zustand. Der Wohnkomfort wird durch die niedrigen Deckenhöhen eingeschränkt.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit durchschnittlich.

Vermietbarkeit: Derzeit durchschnittlich.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert Grundstück: 248.000 €
Wert des Zubehörs (Küche): 5.000 €

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Der Sachverständige wird um Feststellung gebeten,

- a) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
Antwort: Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- b) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Altlastenverdacht besteht nicht.
- c) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Es handelt sich um Realeigentum, bei dem üblicherweise kein Verwalter bestellt ist.
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind,
Antwort: Das Grundstück wird von den Eigentümern selbst genutzt.
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Ein Gewerbebetrieb war beim Ortstermin nicht festzustellen.

- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden,
Antwort: Maschinen und Betriebseinrichtungen waren nicht ersichtlich.
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt,
Antwort: Ein Energieausweis wurde von dem Antragsgegner vorgelegt. Siehe hierzu Kapitel 5.5.

3.2 Allgemeines

Auftraggeber:

Amtsgericht Biberach an der Riß
siehe Seite 1.

Eigentümer:

[REDACTED]
je zu 1/2 laut Grundbuchauszug.

Auftragserteilung:

Mit Beschluss vom 30.09.2024, eingegangen am 09.10.2024 durch das Vollstreckungsgericht.

Auftragsinhalt:

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Vollmacht:

Wurde erteilt mit Beschluss vom 30.09.2024.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 02.08.2024.

Von der Antragsstellerin übergebene Unterlagen:

- Keine.

Vom Antragsgegner übergebene Unterlagen:

- Energieausweis
- Aufstellung über Modernisierungsmaßnahmen.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Auskunft über Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.

Auskünfte:

Auskünfte durch den Antragsgegner beim Ortstermin sowie telefonisch durch die Antragsstellerin.

Anmerkung:

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:

Einfamilienhaus mit angebautem Stall/Stadel als Garage
Aufhofer Straße 13
88433 Schemmerhofen-Altheim
Flst. Nr. 197/1.

Wertermittlungsstichtag:

15.11.2024 = Qualitätsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

15.11.2024, 16⁰⁰ Uhr

Anwesend waren:

■■■■■, Eigentümer;
Tochter des Eigentümers;
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang:

Innen- und Außenbesichtigung.

Berechnungen:

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde anhand des vom Unterzeichner aufgenommenen Aufmaßes berechnet (siehe Anlage 2). Ein genaues Aufmaß war aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Verbindungsbau Stall, Wohnhaus) nicht möglich. Die Berechnung der Bruttogrundfläche versteht sich daher rein überschlägig.
Pläne konnten weder von Seiten der Eigentümer noch von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwerte des gemeinsamen Gutachterausschusses östlicher Landkreis Biberach zum 01.01.2023.

Auskünfte der Gemeinde:

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Über den Erschließungszustand
- Über Baulasten

- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Grundbuch:

Grundbuchauszug vom 02.08.2024.

Pläne:

Gebäudepläne konnten nicht vorgelegt werden.
Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO, LBO BW,
Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Grundstücksmarktbericht des gemeinsamen Gutachterausschusses des östlichen Landkreises Biberach und der Stadt Biberach.

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

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Aufhofer Straße 13 88433 Schemmerhofen-Altheim Flst. Nr. 197/1.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ravensburg Gemeinde Schemmerhofen Grundbuch von Altheim Blatt Nr. 1259
Eigentümer:	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 1.2em; margin-bottom: 0.5em;"></div> je zu 1/2 laut Grundbuchauszug.
Grundstücksgröße:	ca. 472 m ² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	Im Bestandsverzeichnis ist ein Fahrrecht über den Hof von Gebäude Nr. 78 eingetragen. In Abteilung II ist ein Fahrrecht für Gebäude Nr. 78 über den Hof von Gebäude Nr. 77 und die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen (siehe Kapitel 4.3.5).

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Ortschaft Altheim liegt ca. 10 km nördlich der Kreisstadt Biberach und gehört zu der Gemeinde Schemmerhofen. Die Gesamtgemeinde hat ca. 8.700 Einwohner, davon leben ca. 810 in Altheim.

In der Gemeinde gibt es mehrere Kindertageseinrichtungen - davon eine direkt in Altheim - zwei Grund- und eine Hauptschule. Weiterführende Schulen sind in der Kreisstadt angesiedelt.

Im Hauptort Schemmerhofen sind eine Hausarztpraxis, zwei Zahnärzte und eine Apotheke ansässig. Krankenhäuser sind in Biberach und Ulm angesiedelt.

Sportliche Aktivitäten können in Altheim im Sportverein, am Baggersee oder der nahen Umgebung mit seinen Wander- und Fahrradwegen ausgeübt werden.

Kulturelle Veranstaltungen finden in den Kirchen und den Vereinen statt.

Einkaufsmöglichkeiten und Bankfilialen gibt es in Schemmerhofen.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Von Altheim gelangt man über eine Kreisstraße zur B 465 Biberach-Ehingen. Die Autobahn A7 Würzburg-Kempten liegt ca. 35 km östlich bei Altenstadt. Die Auffahrt zur A8 München-Stuttgart liegt ca. 40 km nördlich bei Ulm.

Der Ort ist durch die Buslinie 318 an die Strecke Biberach-Ehingen angeschlossen. Von dem Bewertungsobjekt ist die Bushaltestelle „Altheim Rathaus“ in ca. 4 Gehminuten erreichbar.

Der nächste Bahnhof liegt in Schemmerberg (ca. 2,5 km) mit Anbindungen nach Sigmaringen und Ulm. Am Hauptbahnhof Ulm befindet sich auch ein ICE-Anschluss.

Flugverbindungen gibt es ab Stuttgart, Friedrichshafen oder Memmingen.

Die Verkehrsanbindung ist insgesamt dezentral.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

In Schemmerhofen und den Teilgemeinden gibt es ca. 1.470 sozialversicherungs-pflichtige Arbeitsplätze. Davon nur sehr wenige in Altheim. Dort gibt es noch einige aktive landwirtschaftliche Betriebe.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Biberach liegt im November 2024 bei 2,6 %. Der Landkreis hat damit die niedrigste Arbeitslosenquote in ganz Baden-Württemberg.

Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 106,1 Punkten für den Landkreis Biberach, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Biberach den 29. Rang von insgesamt 400 untersuchten Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland.

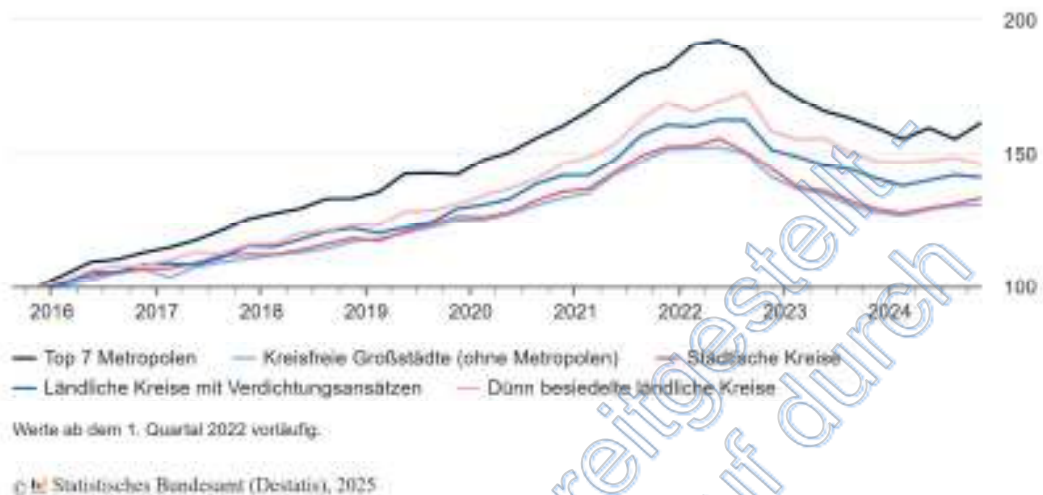
In der IHK-Region Ulm, gilt der Landkreis Biberach als Wachstumstreiber.

4.2.4 Immobilienmarkt

Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

Gemäß Umfrageergebnissen von Fahrländer u. Partner, aber auch anderer professioneller Marktbeobachter, erscheint der Bodensatz der Abwärtsspirale erreicht. Eine Stabilisierung der Preise auf niedrigem Niveau kann beobachtet werden. Dies zeigt auch der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur:

Preisindizes für Ein- und Zweifamilienhäuser
nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



4.2.5 Zusammenfassung

Altheim ist ein Dorf in strukturstarker, aber sehr ländlicher Lage.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Ortsmitte von Altheim. Die wenigen öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind etwa 2 km südlich in der Gemeinde Schemmerhofen vorhanden. Der Kindergarten ist in ca. 6 Minuten zu Fuß erreichbar. Ein eigener Pkw ist am Objektstandort nötig.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das annähernd rechteckige Grundstück mit einer quadratischen Ergänzung im Süden, hat laut Grundbuch eine Größe von ca. 472 m². Nach Plausibilisierung mit dem Geoportal Baden-Württemberg wurde auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück ist annähernd eben.

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

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit 2021 fortgeschriebenen gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück in einem Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Es handelt sich demnach um einen unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB bebaut werden darf. Dabei richten sich Art und Maß der baulichen Nutzung in erster Linie nach der Umgebungsbebauung.

Eine Baugenehmigung, Pläne oder ähnliches wurden nicht vorgelegt. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die Wohnnutzung im Erdgeschoss und im Obergeschoss baurechtlich genehmigt ist. Die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz des Gebäudes werden unterstellt. Nachdem auch von der Gemeinde keine Unterlagen hierzu vorgelegt werden konnten, ist Genaueres im Rahmen dieses Gutachtens nicht feststellbar.

Die auf den Nachbargrundstücken im Norden und Osten befindlichen Gebäude halten die nach LBO BW geforderten Abstandsflächen nicht ein. Privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Vereinbarungen wurden hierzu nicht vorgelegt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Laut Angabe der Gemeindeverwaltung bestehen keine Veränderungssperre, kein Ensemble- oder Denkmalschutz. Es liegt nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsgebiet.

Baulasten liegen laut Auskunft der Gemeindeverwaltung nicht vor.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Aber diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen am Grundstück und an den Gebäuden einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können. Falls Kontaminationen gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Grundbuchstand:

Im Bestandsverzeichnis ist folgende Eintragung vorhanden:

Zu Lfd. Nr. 1

Fahrrecht über den Hof von Gebäude Nr. 78.

In Abteilung II sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1

Gebäude Nr. 78 hat Fahrrecht über den Hof von Gebäude Nr. 77.

Aus Heft 285 Abteilung II Nr. 1a hierher übertragen am 17.02.1995.

Lfd. Nr. 3

Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 22.07.2024 (2 K 23/24).

Eingetragen am 02.08.2024.

Anmerkung: Die im Grundbuch genannten Hausnummern bezgl. des Fahrrechts wurden zwischenzeitlich offensichtlich geändert. Laut Aussage des Antragsgegners handelt es sich um das Nachbargrundstück mit der Hausnummer 11. Genaueres hierzu ist nicht bekannt.

Nutzung:

Das Grundstück wird von den Eigentümern selbst genutzt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung steht es überwiegend leer.

Laut telefonischer Auskunft der Antragstellerin vom 15.11.2024 besteht zum Bewertungszeitpunkt ein Rechtsstreit mit dem Alteigentümer bezüglich eines Schadens am Fundament. Genaueres hierzu ist nicht bekannt.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen festgestellt werden.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Dorfgebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Flurstück wird von Westen über die öffentlich gewidmete Aufhofer Straße erschlossen.

Die Herstellungsbeiträge nach KAG sind laut Auskunft des Bürgermeisteramts für die vorhandene Bebauung von zwei Vollgeschossen abgelöst und bezahlt. Ein Erschließungsbeitrag gemäß BauGB wurde bisher nicht veranlagt. Nach derzeitigsten Rechtslage kann keine Veranlagung erfolgen, da sich die Aufhofer Straße nicht in der Straßenbaulast der Gemeinde befindet.

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

Es gelten die örtlichen Satzungen.

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

4.5 Nachbarbebauung

Umliegend befinden sich hauptsächlich zweigeschossige Gebäude mit wohnwirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Nutzung.

4.6 Stellplätze

Es besteht die Möglichkeit einen PKW in dem an das Gebäude angebauten Stadel unterzubringen. Ferner können im Hof zwei Pkws abgestellt werden.

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

Es gilt, sofern vorhanden, die örtliche Satzung.

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

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden – außer den unter 5.3 beschriebenen – offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind – mit Ausnahme der Einbauküche – nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art des Gebäudes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. An das Gebäude ist ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude (Stall und Stadel) angebaut. Hierin befindet sich eine Garage und ein nachträglich eingebauter Hauswirtschaftsraum mit WC. Im Garten befindet sich ferner ein Freisitz.

5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Es wurden keine Pläne und Flächenberechnungen vorgelegt, welche das Baujahr des Gebäudes bestimmen könnten. Die Gebäudetypologie weist auf ein Baujahr vor 1900 hin.

Nach Angaben des Antraggegners wurden in den vergangenen Jahren folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Ca. 2002: Erneuerung der Fenster, Neueindeckung des Dachs sowie Durchführung von Spenglerarbeiten.
- Ca. 2004: Erneuerung der Elektrotechnik und der Nachtspeicheröfen.

- Ca. 2012: Balkonsanierung.
- Ca. 2018: Erneuerung des Deckenaufbaus über Erdgeschoss inkl. Verlegung neuer Bodenbeläge.
- Ca. 2019: Erneuerung Frisch- und Abwasserleitungen des WCs im EG inkl. Installation von Sanitäreinrichtungsgegenständen und Fliesenarbeiten.
- Ca. 2020:
 - Einbau eines Warmwasserspeicher und eines Pellet-Kaminofen mit Smart Home Funktion.
 - Einbau der Einbauküche.
 - Pflasterung des Freisitzes.
 - Bau des Durchgangsraums zwischen Küche und Garage sowie Ausgang zum Garten (Erstellung der Trockenbauwände mit Dämmung, Wände verputzt und gestrichen, Boden gefliest, Erneuerung der Nebeneingangstüren zur Garage und zum Garten mit Kunststofftüren).
- Ca. 2021: Bau des Freisitzes.
- Ca. 2022: Teilweise Dämmung der Decke über Obergeschoss.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Hierbei handelt es sich um die Angaben des Antraggegners, die durch Inaugenscheinnahme plausibilisiert werden konnten.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Boden und Wände sind in massiven Baustoffen (Beton, Ziegel) errichtet. Die Teilunterkellerung ist als Gewölbekeller ausgeführt. Die Decken über Erdgeschoss sind als Holzbalkendecken errichtet. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Die Decke über Obergeschoss ist teilweise wärmedämmend. Teilweise ist das Material für die Wärmedämmung vorbereitet, jedoch noch nicht eingebaut. Auf den Sparren befinden sich Folie, Lattung und eine Eindeckung mit Betonpfannen. Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Zinkblech ausgeführt.

Der Stall/Stadel mit Garage ist in gleicher Bauart errichtet, wobei die Decke im Stallbereich als Stahlträgerdecke mit Ausmauerungen errichtet ist.

5.3.2 Ausbau

Wandbekleidungen: KG: verputzt.
EG: verputzt, gestrichen oder gespachtelt, gestrichen. Im Hauswirtschaftsraum / WC partiell gefliest, darüber wie vor, im Wohnzimmer sind die Außenwände mit Gipskarton o.ä. verkleidet und gespachtelt, gestrichen.
OG: verputzt, tapeziert, Bad: teils raumhoch, teils ca. 1,80 m gefliest, darüber wie vor.

Deckenbekleidungen: KG: verputzt.
EG: gespachtelt, teils sichtbare Holzbalken, dazwischen gespachtelt.

	<u>OG</u> : tapeziert, gestrichen, teils mit Styropor abgehängt.
Bodenbeläge:	<u>KG</u> : Ziegelflachsicht. <u>EG</u> : Fliesen, Vinyl, Holz. <u>OG</u> : Laminat, Bad: Vinyl.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Drehkippschlägen.
Fensterbänke:	<u>Innen</u> : <u>EG</u> : Juramarmor, <u>OG</u> : Holzwerkstoff o.ä. <u>Außen</u> : Betonwerkstein.
Türen:	<u>Hauseingangstüre</u> : Holztüre mit Isolierglasausschnitt und Mehrfachschließung. <u>Nebeneingänge</u> : Kunststofftüren. <u>Zimmertüren</u> : lackierte Holztüren.
Treppen:	<u>KG-EG</u> : steile Treppe mit Fliesenbelag. <u>Hauseingang</u> : zur Haustüre führen drei mit Epoxidharz beschichtete Differenzstufen. <u>EG</u> : Die Räume sind teilweise über Differenzstufen voneinander getrennt. <u>EG-OG</u> : zweiläufige Podesttreppe als Holzwangentreppe mit eingestemmtten Tritt- und Setzstufen. Ein Holzgeländer dient als Absturzsicherung und Gehhilfe. <u>OG-DG</u> : steile Holztreppe.
Balkon:	Der Balkon ist über das Schlafzimmer im OG über eine Kunststofffenstertüre mit einer Durchgangshöhe von ca. 1,80 m erreichbar. Der Balkon hat einen Holzbretterboden, ein Holzgeländer als Absturzsicherung und ist überdacht.
Einbauküche:	In der offenen Küche befindet sich eine Einbauküche mit Kochinsel aus dem Jahr 2021.

5.3.3 Haustechnik

Heizungsinstallation:	Im Wohnzimmer ist ein Pelletofen eingebaut. Dieser dient als Einzelofen und beheizt das Wohnzimmer, die Küche und den Flur. Das Obergeschoss wird über Nachtspeicheröfen beheizt.
Sanitärinstallation:	Der Wasseranschluss wird im Gewölbekeller ins Haus geführt. Dort befinden sich auch die Wasseruhr und das Hauptabsperrventil. Warmwasser wird über einen elektrischen Boiler mit WLAN-Funktion erwärmt. Im <u>Hauswirtschaftsraum</u> (im Bereich des Wirtschaftsgebäudes, rückwärtig der Garage) ist ein WC mit Unterputzspülkasten und ein Waschtisch mit Kaltwasseranschluss eingebaut.

Das Bad im OG ist ausgestattet mit Standklosett mit Aufputzspülkasten, Badewanne mit Einhandmischer und Handbrause an Wandgestänge und zwei Waschtischen mit jeweils Einhandmischer.

Elektroinstallation: Der Stromanschluss wird über das Dach ins Haus geführt. Dort befinden sich auch die Panzersicherungen. Im Flur im OG ist ein Zählerkasten mit zwei Zählerplätzen eingebaut. Ein Zähler dient für die Ablesung der Nachtspeicheröfen und einer für den Allgemeinstrom. Im Zählerkasten ist ferner die Unterverteilung für das Wohnhaus untergebracht.

5.3.4 Stall/Stadel mit Garage

Die Garage hat einen Estrichboden, verputzte Wände, die Decke ist mit OSB-Platten verkleidet. In die Garage führt ein elektrisch betriebenes Holzschwingtor. Durch eine Türe gelangt man in den ehemaligen Stall. Dieser hat einen Betonboden. Die Stallungen sind teilweise noch vorhanden. Die Wände sind verputzt und gestrichen und die Decke ist als Kappendecke in Stahlträgerkonstruktion ausgeführt. Eine einfache Holztüre führt in den Außenbereich sowie eine einfache Holzterasse in den Dachbereich des ehemaligen Stalls. Dieser ist als Partyraum ausgebaut mit Laminat- und teils Holzbretterboden. Der Raum wird bei Bedarf durch eine „Heizkanone“ beheizt. Vom Dachbereich ist über eine Anleiterung der Spitzboden erreichbar. Ansonsten wird das Gebäude für einfache Lagerzwecke genutzt.

5.3.5 Bauliche Außenanlagen

Der Hof ist befestigt (Bitumen, Schotter). Auf der rechteckigen Grundstücksergänzung im Süden ist ein offener Freisitz. Dieser wurde auf einen bestehenden Keller aufgesetzt und als Holzkonstruktion aufgestellt. Ein einfaches Trapezblechdach dient als Eindeckung. Durch eine einfache Holztüre gelangt man über eine betonierte Treppe in den Kellerraum. Vor dem Freisitz ist eine kleine Terrasse mit Betonsteinpflaster und Sitzgelegenheit angelegt.

Die Hauszuleitungen haben vermutlich eine übliche Länge.

5.4 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- Im Gewölbekeller sind starke Salzausblühungen und Feuchteschäden zu sehen.
- Im Kinderzimmer und im Schlafzimmer im OG zeigt sich an der Fensterlaibung und im Außenwandbereich Schimmelpilzbefall und Feuchtigkeit.
- An den Fassaden zeigen sich Putzabplatzungen und Risse.
- Der Estrichboden der Garage zeigt Risse.

- Im Stall sind starke Feuchteschäden mit Farb- und Putzabplatzungen vorhanden. Die Stahlträgerkappendecke wird provisorisch mit Montagestützen gestützt.
- Der Keller des Freisitzes ist sehr feucht.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.

5.5 Energieausweis

Es wurde ein Energiebedarfsausweis vom 27.02.2018 vorgelegt. Das Gebäude weist einen Endenergiebedarf von 188,4 kWh/m²a sowie einen Primärenergiebedarf von 339,1 kWh/m²a auf. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F gemäß EnEV vom 18.11.2013. Energetische Sanierungen erscheinen nach vorheriger Energieberatung aus Sicht des Unterzeichners sinnvoll.

5.6 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem bau- und umbauzeitlichen durchschnittlichen Zustand. In den vergangenen Jahren wurden einige Modernisierungen durch die jetzigen Eigentümer und den vorherigen Eigentümer durchgeführt.

Die Grundrisse sind eingeschränkt funktional. Im OG befindet sich ein gefangener Raum.

Die Räume sind ausreichend groß. Die Raumhöhen betragen im Erd- und Obergeschoss teilweise nur ca. 1,90 m bis 2,10 m und entsprechen somit nicht den Vorgaben der LBO BW.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Mikro- und Makrolage sind ländlich geprägt und als durchschnittlich bis gut zu erachten.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Die Größe, Topographie und Erschließung sind ordentlich. Das Grundstück ist gut ausgenutzt. Durch die Grenzbebauungen im Norden, Osten und Süden wird das Grundstück stark verschattet.

Wertrelevante öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen und auch die Ausstattung befinden sich in einem bau- und umbauzeitlichen, einfachen Zustand. Modernisierungen wurden in „solider Heimwerkerqualität“ durchgeführt.

Die Wohnqualität wird durch die eingeschränkten lichten Raumhöhen, den unterschiedlichen Höhen im Erdgeschoss und der dezentralen Heizung eingeschränkt. Das WC im EG erfüllt seinen Zweck, ist allerdings sehr schmal.

Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Westen und Süden ist gut. Der kleine Garten im Osten wird durch die Grenzbebauungen stark verschattet.

Insgesamt erfüllt das Gebäude einfache Wohnansprüche im individuellen Wohnungsbereich.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietung ist im derzeitigen Marktumfeld durchschnittlich möglich.

Die Veräußerungsfähigkeit ist zum Stichtag durchschnittlich möglich.

Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Lage in einem Mischgebiet ist weiterhin von Wohnnutzung auszugehen, wobei auch gewerbliche und freiberufliche Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeit möglich erscheinen. Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die

bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Gebäuden dieser Art wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen (vgl. ImmoWertV, Anlage 1 und nachfolgend verwendeten Vorgaben des Gutachterausschusses).

Das Ursprungsbaupjahr des Gebäudes ist nicht bekannt, es wird geschätzt mit 1900. Seither wurden einige Modernisierungen durchgeführt.

Auf Grund der Modernisierungen ist ein fiktives Baujahr zu bilden. Dabei greift der Unterzeichner auf ein Modell zurück, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens entwickelt wurde und als Anlage 2 zur ImmoWertV veröffentlicht ist.

Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente aufgezeigt, die mit Punkten versehen sind. Je nach Zeitraum, wie weit die Modernisierung zurückliegt bzw. nach dem Grad bzw. der Art der Modernisierung hat der Sachverständige Punkte zu vergeben. Aus der Summe dieser vergebenen Punktezahl ergibt sich dann, je nach Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter, eine fiktive Restnutzungsdauer. Nachfolgende Punkte können vergeben werden:

Modernisierungselemente	Maximale Punkte	Vergebene Punkte
Wärmedämmung Außenwände	4	---
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	1,5
Fenster und Außentüren	2	1,0
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,0
Bäder	2	0,5
Heizungsanlage	2	0,5
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2	---
Vergebene Punkte	20	5,0

Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag laut oben zitierter Quelle bei GND 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 5,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von gerundet

RND = 24 Jahren.

Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1968.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 2021 berechnet.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Massivbauweise mit angebautem Stall/Stadel mit Garage. Bei derartigen Gebäuden steht der individuelle Eigennutz im Vordergrund. Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Deshalb leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren ab. Der Bodenwert als Bestandteil des Sachwertverfahrens wird gem. §§ 40 ff. im modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelt.

7.2 Bodenwert

Der zuständige gemeinsame Gutachterausschuss östlicher Landkreis Biberach hat für das hier gegenständliche Gebiet in Schemmerhofen-Altheim einen Bodenrichtwert in Höhe von 80 €/m² (Nutzung gemischte Baufläche, Ein- und Zweifamilienhäuser bis II Vollgeschosse, beitragsfreies baureifes Land) zum 01.01.2023 festgesetzt. Die Grundstückseigenschaften des Bewertungsgrundstück sind mit denen der Richtwertzone vergleichbar. Die zwischenzeitlich tendenziell gestiegenen Bodenwerte werden durch die Einschränkungen der Grenzbebauung kompensiert, sodass insgesamt der Bodenrichtwert marktgerecht erscheint. Daraus folgt:

Fläche	472,00 m ²	
Bodenrichtwert (BRW)	80,00 €/m ²	
Bodenwert		37.760,00 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		38.000,00 €

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich um den Gebäudetyp 1.32 der NHK 2010. Dort beschrieben als Wohnhaus, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss und nicht unterkellert. Der Gewölbekeller wird aufgrund seiner kleinen Größe sowie seines Zustandes bei der Typenbestimmung vernachlässigt und bei der BGF Berechnung berücksichtigt.

Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes gem. NHK 2010 ergibt sich wie folgt:

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5			
Standardstufe 3,0	620	690	790	955	1190			790
Außenwände	1					23%	0,23	143 €
Dach			1			15%	0,45	119 €
Fenster u. Außentüren			1			11%	0,33	87 €
Innenwände u. -türen		1				11%	0,22	75 €
Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%	0,22	75 €
Fußböden		0,5	0,5			5%	0,13	37 €
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%	0,23	67 €
Heizung		1				9%	0,18	62 €
sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18	47 €
Kostenkennwert 2010								714 €
ermittelte Standardstufe								2,2

Der Kostenkennwert beträgt bei einer Standardstufe von 2,2 und dem Gebäudetyp 1.32 = 714,00 €/m².

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungsstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das III. Quartal 2024 184,0 Punkte, Basis 2010 = 100.

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 24 Jahren Restnutzungsdauer = 70 %.

Die Bruttogrundfläche wurde nach den Vorgaben der ImmoWertV in der Anlage 2 dieses Gutachtens ermittelt. Da allerdings weder von den Eigentümern noch vom Bauamt Pläne zur Verfügung gestellt werden konnten, basiert die Berechnung auf dem örtlichen Aufmaß des Unterzeichners. Dabei konnte keine eindeutige Abgrenzung zwischen Wohnhaus und ehemaligen Wirtschaftsgebäude vorgenommen werden, sodass die Berechnung der BGF sich rein überschlägig versteht. Der nachträglich ausgebaute Hauswirtschaftsraum mit WC wird bei der Ermittlung des Zeitwertes des Nebengebäudes nachstehend berücksichtigt.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells mit 4 % angesetzt. Der Zeitwert des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes mit Garage, Hauswirtschaftsraum und „Partyraum“ sowie der Freisitz mit Keller im Garten werden sachverständig mit 22.000 € geschätzt.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht derartige Faktoren. Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 183.000 € und einem Bodenrichtwertniveau von bis zu 135 €/m², ergibt sich ein empirischer Sachwertfaktor von ca. 1,38. Der Auswertung liegen Kauffälle aus dem Jahr 2023 zugrunde.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des benachbarten Gutachterausschusses Biberach-Mitte mit den Städten und Gemeinden, werden für die Umlandgemeinden ebenfalls Sachwertfaktoren veröffentlicht. Auch dort beträgt der Sachwertfaktor ca. 1,38.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften, erscheint ein Sachwertfaktor von **1,35** markt- und objektgerecht.

7.3.2 Sachwertberechnung

Die oben ermittelten Werte in Verbindung mit den in Anlage 2 berechneten Bruttogrundflächen, ergeben nachfolgenden Sachwert:

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	1,32	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m²BGF	714 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,840	
x	Bruttogrundfläche (m²)	=	301,00	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		395.442 €
./.	Alterswertminderung	=	70%	276.809 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		118.633 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	4,00%	4.745 €
+	Zeitwert ehem. Wirtschaftsgebäude, Freisitz	=		22.000 €
+	Bodenwert siehe 7.2.	=		38.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		183.378 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,35	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		247.560 €
+	zur Rundung	=		440 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		248.000 €

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, Einfamilienhaus in bau- und umbauzeitlichem Zustand mit angebautem ehemaligen Wirtschaftsgebäude. Bei derartigen Immobilien führt der marktangepasste Sachwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften zum Verkehrswert.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in 88433 Schemmerhofen-Altheim, Aufhofer Straße 13, **Flst. Nr. 197/1 zum Wertermittlungstichtag 15.11.2024** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

248.000,00 €
zweihundertachtundvierzigtausend Euro.

Die Einbauküche wird in freier sachverständiger Schätzung bewertet mit:

5.000,00 €
fünftausend Euro.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 22.04.2025



Kübel Alexander M.A.

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

Das Gutachten umfasst 32 Seiten davon 8 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde dem Amtsgericht als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 25-27
2. Berechnungen	Seite 28
3. Makrolage	Seite 29
4. Mikrolage	Seite 30
5. Lageplan	Seite 31
6. Abkürzungsverzeichnis	Seite 32

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Aufhofer Straße 13, 88433 Altheim:



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Norden



Freisitz mit Terrasse im Garten



Garten mit Grenzbebauung



Hauseingangstüre



Gewölbekeller

Flur

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Aufhofer Straße 13, 88433 Altheim:

Küche



Wohn- und Esszimmer



WC im EG

Treppe EG-OG

Bad im OG



Zimmer im OG mit Feuchteschaden

Schlafzimmer im OG

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Aufhofer Straße 13, 88433 Altheim:



Balkon am Schlafzimmer



Nicht ausgebautes DG

Ehem. Stall EG



Stadel OG, Partyraum

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Aufhofer Straße 13, 88433 Altheim:

1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV:

Kellergeschoss			=	10,00 m ²
Erdgeschoss	9,52	x	10,18	= 96,91 m ²
Obergeschoss	9,52	x	10,18	= 96,91 m ²
Dachgeschoss	9,52	x	10,18	= 96,91 m ²
Summe				300,74 m²

Das Kellergeschoss wird überschlägig geschätzt und pauschal mit 10 m² angesetzt.

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

Anlage 3

Makrolage:

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

Anlage 4

Mikrolage:

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

Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):

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

Anlage 6

Abkürzungsverzeichnis:

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

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl