

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Gutachten
26 01 01 BC

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Darrengasse 2 in 88422 Alleshausen

Einfamilienhaus mit umhauster Terrasse und Garage



Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach
2 K 25/25

Eigentümer

Insolvenzverwalter
über das Vermögen des

Wertermittlungstichtag

11.03.2026

Verkehrswert

Euro 225.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung der Grundstücke	Seite	7 - 12
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 8
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 12
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	13 - 16
	1. Wohnhaus	Seite	13 - 15
	2. Garage	Seite	16
V	Beschreibung der Wohnung	Seite	17 - 18
VI	Wertermittlung	Seite	19 - 25
	1. Bodenwert	Seite	19
	2. Sachwert	Seite	20 - 24
	3. Verkehrswert	Seite	25
VII	Objektfotos	Seite	26 - 40
VIII	Planunterlagen	Seite	41 - 55

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach
2 K 25/25

Objekt

Einfamilienhaus mit umhauster Terrasse und Garage
Darrengasse 2
88422 Alleshäusen

Eigentümer

zuständig RA

als Insolvenzverwalterin über das Vermögen des

Mieter

Herr
Darrengasse 2
88422 Alleshäusen

Die Nettokaltmiete ist nicht bekannt.
Ein Mietvertrag lag nicht vor.

Besonderheiten Mieter

Nach Angabe des Mieters Herr _____ soll dieser
mit dem Eigentümer _____ eine **Mietkauf** des
Objekts vereinbart haben.

Schriftliche Unterlagen hierüber wurden aber nicht
vorgelegt.

Insolvenzverwalter

als Insolvenzverwalter

Quellenverzeichnis

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren
Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.

Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98
ImmoWertV 2010 + 2021
WertR 02, 06 etc.
Sachwert-Richtlinie,
Ertragswert-Richtlinie,
Vergleichswert-Richtlinie
etc.

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Objektbesichtigung

Am 11.03.2026 von außen.

Herr wurde mit Schreiben vom 11.02.2026 um
einen Ortsbesichtigungstermin gebeten, worauf bis dato
keine Reaktion erfolgt.

Außerdem wurde der Insolvenzverwalter um
Angaben zum Objekt gebeten. Dieser teilte Namen, Tele-
fon und Emailadresse des Mieters mit, welcher
umgehend am 25.02.2026 per Email um einen Ortsbesich-
tigungstermin gebeten wurde.

Der Mieter Herr war trotz mehrmaliger Fristsetzun-
gen bis dato nicht bereit, einen Innenbesichtigung zu
zu lassen.

Das nachfolgende Gutachten gründet daher auf erfolgter
Außenbesichtigung, vorhandener Baugesuchsunterlagen
sowie Erfahrungswerten/Kenntnissen und Annahmen
des Verfassers.

Wertermittlungstichtag

11.03.2026

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigelegten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.
13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ravensburg
Gemeinde	Alleshausen
Grundbuch von	Alleshausen
Grundbuchheft-Nr.	127
Bestandsverzeichnis	BV lfd. Nr. 3 Karte SO 4138 Flst. 44/2 03 a 61 qm Darrengasse 2 Gebäude- und Freifläche Teil auf Flst. 44/1 <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1-2 bereits gelöscht. Nr. 3 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 23.11.2005.
Grundstücksgröße	03 a 61 qm
Grundstücksqualität	Bauland
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 3 Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Dresden vom 13.09.2023 (560 IK 1127/21). Eingetragen (RAV047/843/2023) am 17.10.2023. Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 18.09.2025 (2 K 25/25). Eingetragen (RAV047/763/2025) am 29.09.2025.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Nach Auskunft der Gemeinde Alleshausen sind auf dem Flst. 44/2 keine Baulasten eingetragen.

Nach altem Baugesuchs-Lageplan ist auf dem nördlichen Nachbargrundstück (Flst. 44) eine insgesamt **3 m breite Abstandsbaulast** (von der Außenwand des Wohnhauses Darrengasse 2 an gemessen) zugunsten des hier zu bewertenden Flst. 44/2 eingetragen (grün schraffiert), da dort der übliche Grenzabstand von 2,50 m nicht eingehalten ist (das Wohnhaus Darrengasse 2 steht im Norden nur ca. 1 m von der Grenze entfernt).

Insofern ragt die Abstandsbaulast ca. 2 m auf das Nachbargrundstück Flst. 44 über.

**Eintragung im
Altlastenkataster**

Wurde nicht eingesehen.

Anmerkungen :

Zu Baulasten und evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.

Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Die kleine Gemeinde Alleshausen liegt am nordwestlichen Rand des Naturschutzgebiets Federseeried im Kreis Biberach. Zum Hauptort Alleshausen gehört auch der Ortsteil Bransenberg. Die Gemeinde umfasst derzeit ca. 535 Einwohner.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich mitten in Alleshausen im Ortsgebiet, etwas oberhalb der Ortsdurchfahrt.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Alleshausen ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 312 ca. 5 km nordöstlich.

Autobahn A 7 ca. 46 km östlich.

Bahnlinie Richtung Ulm/Friedrichshafen in Bad Schussenried ca. 14 km.

Flughafen Stuttgart ca. 96 km, Friedrichshafen ca. 62 km.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt

Biberach ca. 16 km, Riedlingen ca. 15 km.

Ortskern Alleshausen

Grundstück liegt am Rand des Ortsgebiets.

Betreuung + Bildung

1 Kindergarten
1 Grundschule

Weiterführende Schulen in Bad Buchau,
Bad Schussenried, Riedlingen oder Biberach

Freizeiteinrichtungen

Spielplatz
Grillplatz
Sportplatz
Sport- und Festhalle
Vereine
Schwimmbad
Rad- und Wanderwege

Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten

Naturschutzgebiet Federsee
UNESCO Weltkultur-Erbe, Archäologischen
Fundstätten „Ödenahlen“ und „Alleshausen-
Grundwiesen“
Dollenkreuz

Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
nur eingeschränkt vorhanden (Dorfladen).

Bessere Einkaufsmöglichkeiten in Bad Buchau,
sehr gute Einkaufsmöglichkeiten in Biberach.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaut.

Umgebende Bebauung

Gemischte Bebauung, 1- und 2-Familienhäuser.

Grundstückszuschnitt

Kompakt, siehe beigefügter Lageplan.

Topographie

Das Grundstück steigt von Südwesten nach Nordosten zu an.

Im Süden hohe Stützmauer, der Garten im Osten liegt relativ eben.

Bebauungsplan

Kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB (Einfügung geplanter Bauvorhaben nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung).

Störende Einflüsse

Während der Ortsbesichtigung wurden keine gravierenden Immissionen festgestellt.

Vermutlich Geräusche der Ortsdurchfahrt südwestlich des Grundstücks.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Nordwesten an die öffentliche Straße (Darrengasse) angeschlossen.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße als Nebendurchgangstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon vermutet.
Gas und Kabel nicht bekannt.

Strom über Oberleitung über dem Hausdach.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz vermutet.

Erschließungskosten

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Außerdem werden in der Regel keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. Einfamilienwohnhaus

Bauform	Bei dem Objekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit vermutlich ausgebautem Satteldach und Bühne im Spitz.		
Art der Baulichkeit	Massivbauweise und Fachwerkbauweise vermutet.		
Bruttogrundfläche	Ca. 260 m².		
Wohn- und Nutzflächen	Nach überprüfter Wohnflächenberechnung des Baugesuchs liegen folgende Wohn- und Nutzflächen vor, bei 3 % Putzabzug. Der umhauste Terrassenteil EG blieb unberücksichtigt.		
	Wohnfläche EG (ohne Terrasse)	ca.	64 m²
	Wohnfläche DG	ca.	58 m²
	Gesamte Wohnfläche EG + DG	ca.	122 m²
	Nutzfläche UG (Gewölbekeller)	ca.	16 m²
	Nutzfläche Dachspitz (Bühne)	ca.	13 m²
	Gesamte Nutzfläche UG + Dachspitz	ca.	29 m²
	Gesamte Wohn/Nutzfläche (ohne umhauste Terrasse)	ca.	151 m²
Baujahr/Baugesuche	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich ca. 50er Jahre oder früher. 1969 Bad- und WC-Einbau mit Kläranlage		
Renovierungen	Von außen erkennbar: Dachziegeldeckung mit 5 Wohndachflächenfenstern. Kunststofffenster und Haustüre, älterer Fassadenputz. Vermutlich Heizkessel mit Edelstahlschornstein. Innen vermutlich Schönheitsreparaturen. Erneuerungen an den weiteren technischen Gewerken (Sanitär, Elektro) sind nicht bekannt.		

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer **34 Jahre.**
(Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).

Nutzung Als Einfamilienhaus.

Bauzustand Von außen teilrenovierter Zustand, innen nicht bekannt.

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges Von außen erkennbar:
Eingangstreppe mit Steinschäden.
Fassade mit Putzrissen.
Lose Elektrokabel an den Hauswänden.

Innen nicht bekannt.

Baubeschreibung
(nach Baugesuch)

Außenwände

Massivbauweise mit Mauerwerk.

Innenwände

Nach Baugesuch Fachwerk-
wände.

Dachkonstruktion

Satteldach als zimmermanns-
mäßige Holzkonstruktion.

Dachdeckung

Neuere Dachziegeldeckung in
anthrazit.

Geschossdecken

Gewölbedecke im UG, über EG
Holzbalkendecken.

Geschosstreppen

Vermutlich Holzwangentreppen.

Fassade

Verputzt und gestrichen,
vermutlich kein Vollwärme-
schutz.

Fenster

Isolierverglaste weiße Kunststoff-fenster vermutet mit PVC-Rollläden.

Auf dem Dach 5 Wohndachflächenfenster, 2 nach Nordwesten, 3 nach Südosten.

Besondere Bauteile

Eingangstreppe.

Verglaste Terrassenumhausung nach Südosten aus dunkel lasierter Holzkonstruktion mit transparenter Wellplattenverkleidung.

Außenanlage

Vor dem Haus zur Straße niedrige alte Mauer mit schadhaftem Putz und darauf befindlichem niedrigen Jägerzaun.

Im Süden hohe Stützmauer.

Hauszugang betonierte Treppenstufen.

Nördlicher schmaler Außenbereich betonierte.

Terrasse im Südosten vermutlich mit Plattenbelag.

Rest einfach begrünt, im Osten Hecke und Sichtschutzplane.

Technische Installationen

Heizung

Nicht bekannt, vermutlich Zentralheizung, Energieart nicht bekannt.

Im Süden außenliegender Edelstahlrundrohrkamin.

Elektroinstallation

Vermutlich alte und teilerneuete Installation.

Sanitärinstallation

Vermutlich Erneuerungen in den 70 – 90er Jahren.

Evtl. Modernisierungen seitens des jetzigen Mieters sind nicht bekannt.

Weitere Einzelheiten siehe Planunterlagen und Beschreibung der Wohnung.

2. Garage

Allgemein

Massive Bauweise mit Stahlbetondecke als nach Norden auskragendes Flachdach mit Kiesschüttung.

Außenwände verputzt und weiß gestrichen.

Nach Plan 1 Fenster und 1 Ausgangstür zum Garten nach Nordosten.

Vermutlich holzverkleidetes Garagenkipptor, darüber Markise am Flachdach.

Daten

Bruttogrundfläche ca. 27 m²

Nutzfläche ca. 22 m²

Baujahr 1981

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 15 Jahre + 5 Jahre wegen vermuteter Instandhaltungsmaßnahmen =

20 Jahre angenommene Restnutzungsdauer

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im gesamten Erdgeschoss und vermutlich im gesamten Dachgeschoss des Gebäudes, mit Gewölbekeller im UG und vermuteter Bühne im Dachspitz des Wohnhauses.

Größe der Wohnung

Wohnfläche EG	ca. 64 m ²
Wohnfläche DG	ca. 58 m ²
Gesamte Wohnfläche (ohne Terrasse)	ca. 122 m ²

Anzahl der Räume

Erdgeschoss

- 1 Eingang mit Treppenaufgang zum DG
- 1 Küche mit Tür zum Treppenabgang zum UG
- 1 Vorflur zum Bad und WC
- 1 WC-Raum
- 1 Bad
- 1 Esszimmer
- 1 kleines Wohnzimmer
- 1 Zimmer
- 1 verglaste umhauste Terrasse nach Südosten

Dachgeschoss (nach Plan)

- 1 große Bühne (vermutlich ausgebauter Raum mit Wohndachflächenfenstern) mit Treppenabgang
- 1 Schlafzimmer

Kellerräume/Abstellräume

Untergeschoss

- 1 Gewölbekeller mit Treppenaufgang zur Küche im EG

Dachspitz

- 1 Bühne, Zugang vermutlich über Bodentreppe

Grundrissgestaltung

Einfach und zweckmäßig, im DG vermutlich 2 oder 3 Schlafräume.

Belichtung

Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen vorhanden, im DG über Wohndachflächenfenster aus Nordwesten und Südosten und Giebelfenster aus Nordosten und Südwesten.

Garage/Stellplätze

Garage auf dem Grundstück vorhanden.

Stellplatzmöglichkeiten auf der Zufahrt vor der Garage (nur Gras/Schotterweg).

Vermietungssituation

Vermietet an:

Herrn

Die monatliche Nettokaltmiete ist nicht bekannt.

Mietbeginn und Mietdauer sind ebenfalls nicht bekannt.

Der Mieter gibt an, dass er mit dem Eigentümer einen Mietkauf vereinbart hat.

Ausstattungsstandard

Die vorhandenen Wand,- Decken- und Bodenbeläge sind nicht bekannt.

Auch der Ausbau (Zimmertüren, Bad etc.) ist nicht bekannt.

Es wird von einem Ausbauzustand der 80- 90er Jahre und von einem mittleren Standard ausgegangen.

Gesamteindruck

Nicht bekannt.

Vermietbarkeit

Kann aufgrund des unbekannten Zustands nicht eingeschätzt werden.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan wurde dem Baugesuch entnommen und ist kein katastermäßiger aktueller Lageplan, welcher zweifelsfrei die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt. Insofern dient er lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch für

BV 3 Flst. 44/2 Darrengasse 2 03 a 61 m².

Nach Bekanntmachung der Bodenrichtwerte des Internetportals BORIS-BW liegt der Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke zum 01.01.2025 in diesem Bereich in Alleshäusern bei **€ 50,00/m²** für gemischte Bauflächen.

Der Bodenrichtwert für reine Wohnbauflächen liegt in Alleshäusern bei € 90,00/m².

Das zu bewertende Grundstück ist rein wohnhausmäßig bebaut mit kleiner Grundstücksgröße, liegt aber nahe der Ortsdurchfahrt und ist umgeben von gemischter Bebauung.

Unter Berücksichtigung sämtlicher vorgenannter Aspekte wird ein Bodenpreis von **€ 70,00/qm** für das gesamte Grundstück für angemessen angesehen.

Bodenwert

361 qm x € 70,00/qm = € 25.270,00

Bodenwert Flst. 44/2 gerundet € 25.000,00

2. Sachwertermittlung

Allgemein

Bei Ansatz der Normalherstellungskosten und der Restnutzungsdauer wird von dem in der Baubeschreibung dargelegten Ausbauzustand der 80 - 90er Jahre und einem mittleren Standard ausgegangen.

Baupreisindex

Zugrunde liegt der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude 193,4 (2010 = 100)
1. Quartal 2026 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche für das Objekt beträgt nach eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen wie folgt:

Bruttogrundfläche Wohnhaus ca. 260 m²

Bruttogrundfläche Garage ca. 27 m²

Normalherstellungskosten (NHK), Gebäudetyp und Standard

Wohnhaus

1/3 Gebäudetyp 1.01 (unterkellert, 1-geschossig, ausgebautes DG)

2/3 Gebäudetyp 1.21 (nicht unterkellert, 1-geschossig, ausgebautes DG)

Standardstufe 1 ca. 14 %, Standardstufe 2 ca. 33 %, Standardstufe 3 ca. 53 %

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus

€ 880,00/m² BGF

Garage

Garage in Massivbauweise mit massivem Flachdach.

Standardstufe 4

Normalherstellungskosten Garage

€ 485,00/m² BGF

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Modernisierungsgrad nach Bauteilen und Alter	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (Ziegeldeckung mit Dämmung vermutet)	4,0	3,0
Modernisierung Fenster (Kunststofffenster)	2,0	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme	2,0	0,5
Modernisierung Heizungsanlage (Heizkessel angenommen mit Kamin)	2,0	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung Bäder (90er Jahre)	2,0	0,5
Modernisierung Innenausbau Wände, Böden (teilweise ältere Renovierungen angenommen)	2,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		8,0 Punkte

8,0 Modernisierungspunkte = mittlerer Modernisierungsgrad

Wertermittlungsjahr	2026	
. / . Baujahr (angenommen)	1956	
Gebäudealter	70 Jahre	Modernisierungsgrad 8,0 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer (RND) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren:

70 Jahre Gebäudealter und 8 Punkte 34,0 Jahre

Restnutzungsdauer bei 70 Jahre Alter und 8 Punkte

34 Jahre

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in €/qm BGF	€	880,00
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{880,00 \text{ €} \times 193,4}{100}$	= €	1.701,92
Normalherstellungskosten Wohnhaus gerundet	€	1.702,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus 260 m² x € 1.702,00	= €	442.520,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- Eingangstreppe psch.	€	2.000,00
- Terrassenumhausung verglast psch.	€	18.000,00

Summe besondere Bauteile	+ = €	20.000,00
Gesamte Normalherstellungskosten	€	462.520,00
+ Außenanlagen psch. ca. 5 %		
	+ = €	23.000,00
Neuwert Wohnhaus und Außenanlagen	€	485.520,00
./ techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom fiktiven Baujahr 1956, vorgenommenen und angenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 34 Jahren = 57,5 %		
	- = €	279.174,00
Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen	€	206.346,00
Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen gerundet	€	206.000,00

Normalherstellungskosten 2010 Garage in €/qm BGF	€	485,00
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{485,00 \text{ €} \times 193,4}{100}$	= €	937,99
Normalherstellungskosten Garage gerundet	€	938,00
Normalherstellungskosten Garage 27 m ² x € 938,00	= €	25.326,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- Seitentür psch.	€	1.000,00
- Fenster psch.	€	500,00
- Markise psch.	€	1.000,00
- Auskragendes Flachdach psch.	€	1.500,00

Summe besondere Bauteile	+ = €	4.000,00
Gesamte Normalherstellungskosten Garage	€	29.326,00
Neuwert Garage	€	29.326,00
./ techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1961 und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 20 Jahren = 66,7 %		
	- = €	19.560,44
Bauzeitwert Garage	€	9.765,56
Bauzeitwert Garage gerundet	€	10.000,00
+ Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen	+ = €	206.000,00
Gesamter Bauzeitwert	€	216.000,00
+ Bodenwert	+ = €	25.000,00
Vorläufiger Sachwert	€	241.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert € 241.000,00

Berücksichtigung der Marktlage in Anlehnung an den
Grundstücksmarktbericht 2025 westlicher Landkreis Biberach
vom Gemeinsamen Gutachterausschuss in Riedlingen

Sachwertfaktor für 1-2-Familienhausgrundstücke

Bodenrichtwert kleiner wie € 100,00/m²
(Bodenrichtwert hier € 50,00/m²)

Vorläufiger Sachwert € 241.000,00

Sachwertfaktor nach vorläufigem Sachwert 1,10

Sachwertfaktor von ca. 1,10 =
Zuschlag zur Marktanpassung

+ 10 %

Zu/Abschlag für aktuelle konjunkturelle Situation
keiner, ist durch Ansatz des Baupreisindex
berücksichtigt

+ 0 %

Objektspezifische Merkmale

Abschlag wegen Lage in Alleshausen im Ortsgebiet

- 3 %

Objektspezifischer Marktzuschlag

+ 7 % + = € 17.000,00

Marktangepasster vorläufiger Sachwert € 258.000,00

Berücksichtigung der besonderen bautechnischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen außen sichtbarem Renovierungsanstau
(Fassade, etc.) einschließlich **Risikoabschlag** aufgrund des
nicht bekannten Zustands im Innern (Ausbauzustand und
Standard, Abnutzungen, Bauschäden etc.)

Psch. ca. 15 % vom Bauzeitwert

€ 216.000,00 x 15 % = € 32.400,00 aufgerundet

- = € 33.000,00

Sachwert

€ 225.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein 1-Familienhausgrundstück mit angebauter Umhausung der Terrasse und Garage im Ortsgebiet von Alleshausen, einer kleinen Gemeinde am Rande des Federsees im Kreis Biberach.

1-Familienhäuser werden i.d.R. nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da diese in erster Linie für Eigennutzer von Interesse sind.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 225.000,00.**

Die Marktanpassung erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach in Riedlingen mit Berücksichtigung der konjunkturellen Lage und der objektspezifischen Besonderheiten des Grundstücks.

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden, aufgrund dessen wurde ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen. Je nach tatsächlichem Zustand des Objekts müsste der Verkehrswert ggf. noch entsprechend korrigiert werden.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 11.03.2026** auf

Euro 225.000,00

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abgeschlossen:

Nellingen, den 30.04.2026

Der Sachverständige

GOOGLE – EARTH LUFTFOTO

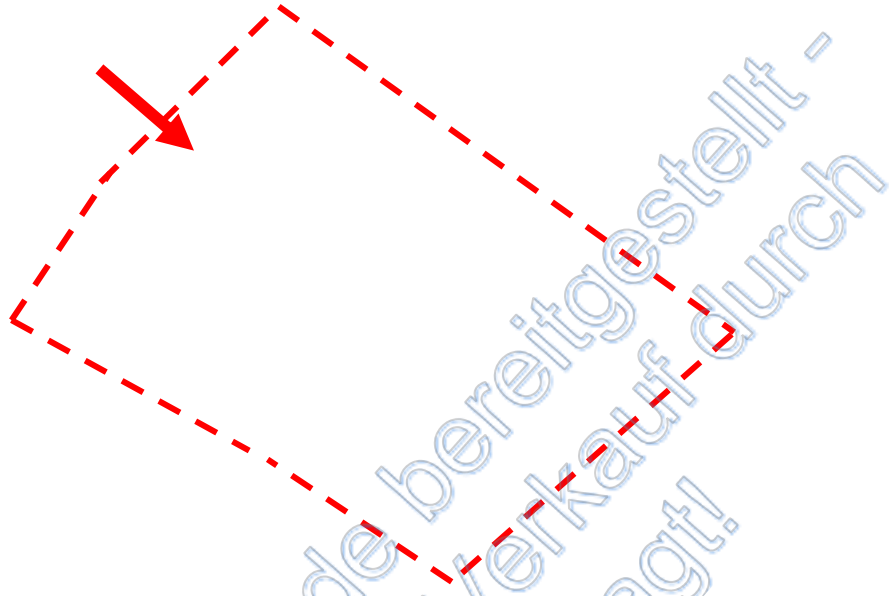


Übersicht Alleshausen (2025), Pfeil Grundstück Darrengasse 2



Mittiges Gebiet von Alleshausen (2021), Pfeil Grundstück Darrengasse 2

GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS



Grundstück Darrengasse 2 von oben aus dem Jahr 2021



Wohnhaus von Westen mit Edelstahlschornstein

STRASSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus von Südwesten und Westen



Grundstück mit Wohnhaus und Garage von Westen



Garage von Westen, unten Nachbargrundstück

STRASSENFOTOS



Wohnhaus von Westen, Südwestgiebelfassade mit Putzschäden



Grundstück mit Wohnhaus und Garage von Südwesten, unten Nachbargrundstück

AUSSENFOTOS

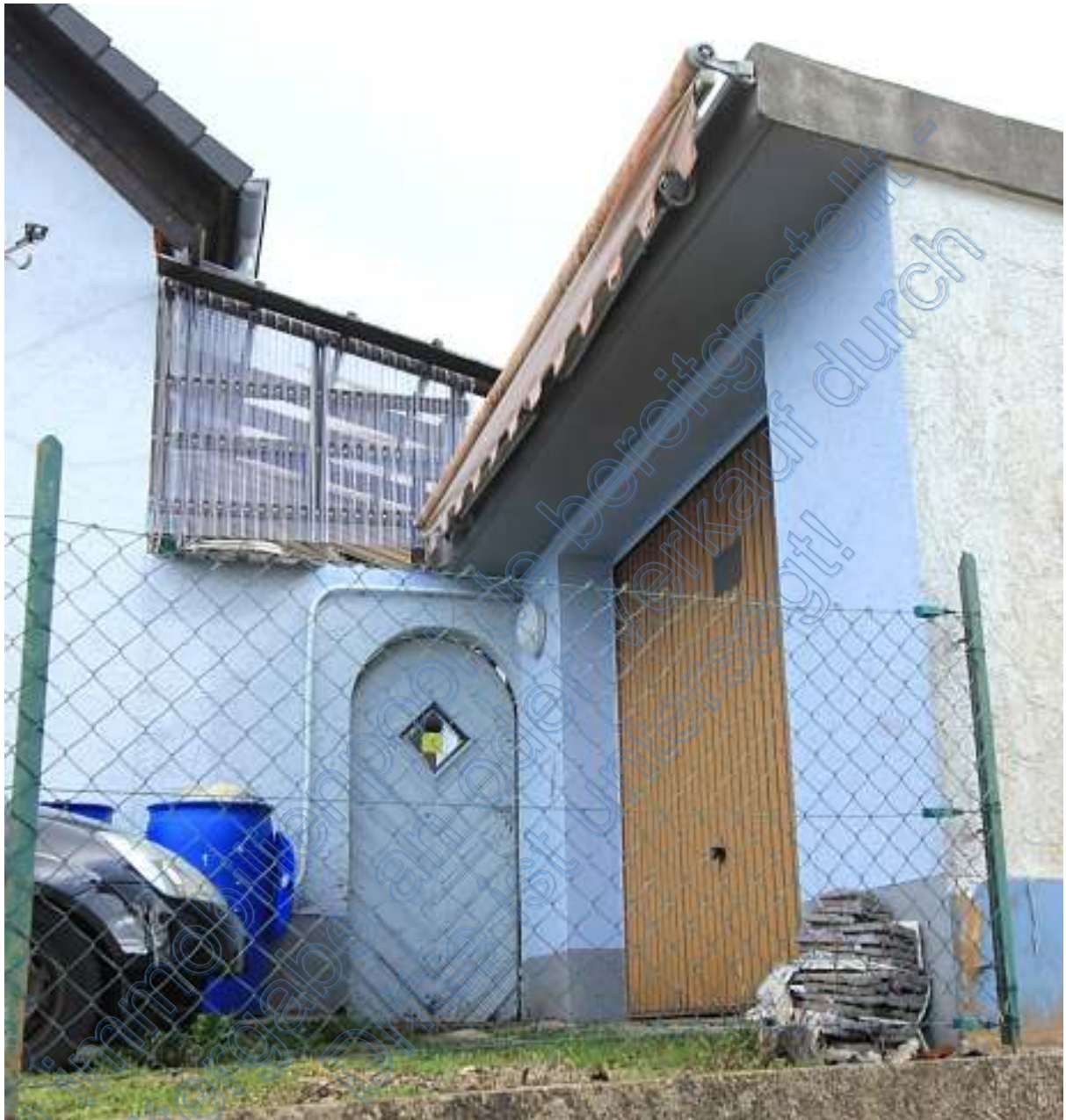


Wohnhaus von Süden, rechts Garage



Südwestseite der Garage mit Verschmutzungen an der Fassade und Schäden im Sockelbereich

AUSSENFOTOS



Garagentor, Tor zum Garten mit Rundboden, darüber Umhausung Terrasse nach Südosten



Grundstück von hinten bzw. von Südosten mit Sichtschutzplane, Pfeil Wohnhaus, links Garage

AUSSENFOTOS



Grundstück von Südosten mit Sichtschutzplane, Pfeil Wohnhaus, links Garage mit Seitendach



Südostdach Wohnhaus mit 3 Wohndachflächenfenstern



Südostseite Garage, rechts davon Sichtschutzplane vom Garten

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Garage von Süden, Pfeil Wohnhaus



Stützmauer im Südwesten



Blick von Nordwesten in den Garten



Grundstück mit Wohnhaus von Nordwesten

AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Westen



Nordwestansicht Wohnhaus mit Hauseingang

AUSSENFOTOS



Hauszugang mit Eingangstor, Eingangstreppe und neuer Haustür

AUSSENFOTOS



Grundstück von Norden



Nordwestlicher Garten von Nordosten



Wohnhaus von Nord/Nordosten



Grundstück mit Wohnhaus von Nordosten, links östlicher Garten

AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Norden mit Elektrokabel an der Fassade



Wohnhaus mit umhauster Terrasse von Osten

AUSSENFOTOS



Nordostseite Wohnhaus mit umhauster Terrasse



Grundstück mit Garten und Wohnhaus von Osten

AUSSENFOTOS



Östlicher Garten von Nordosten, rechts Wohnhaus



Blick von Norden zum südöstlichen Garten, vorne rechts Umhausung Terrasse, Pfeile Garage

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit nach Südosten offener Terrasse und Umhausung von Westen



Garten + Terrasse hinter dem Wohnhaus bzw. unter der nach Südosten offenen Umhausung

ÜBERSICHTSPLAN GEOPORTAL BW



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



LAGEPLAN + LUFTBILD GEOPORTAL BW

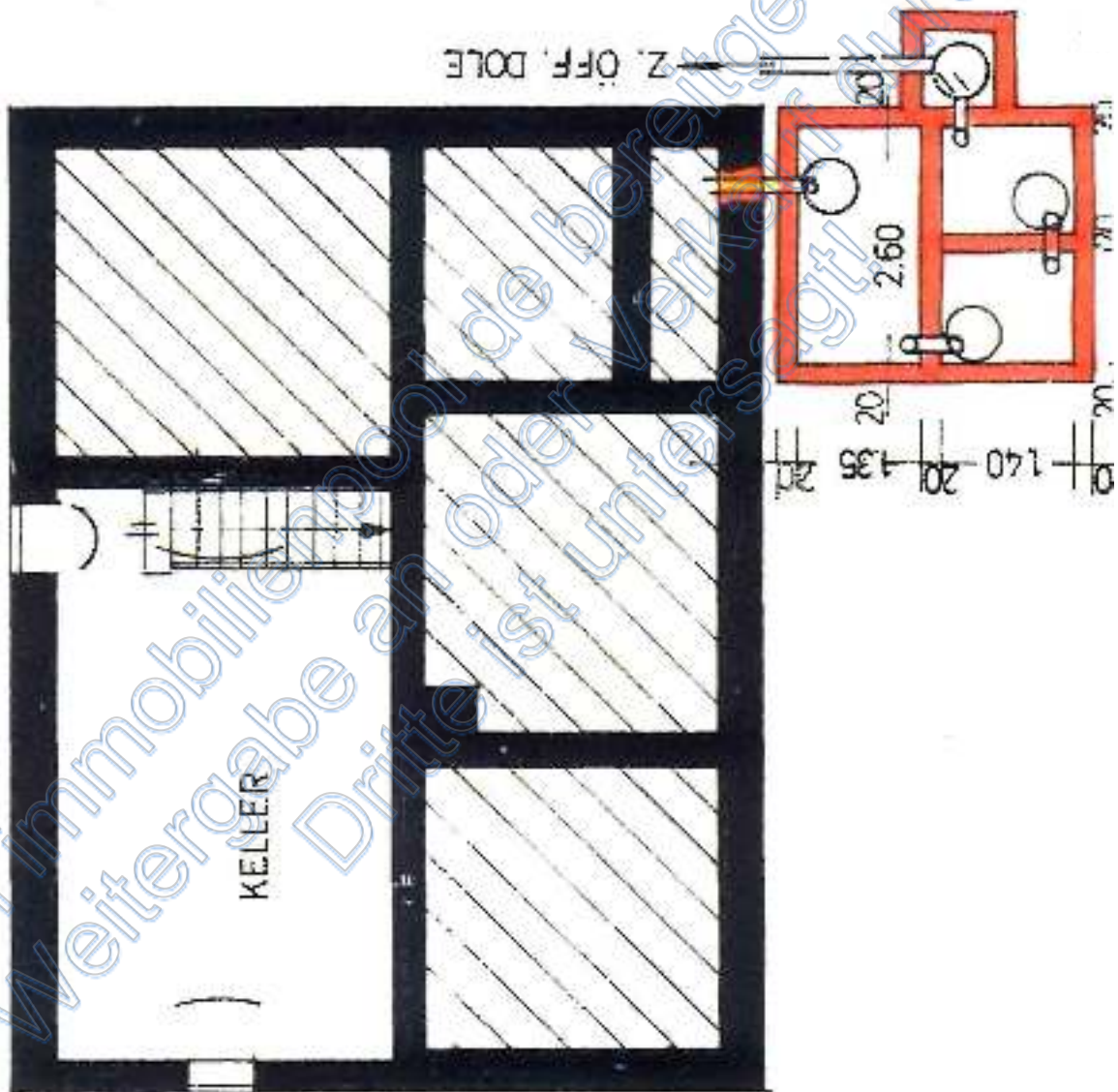
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



LAGEPLAN WOHNHAUS BAUGESUCH 1969

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

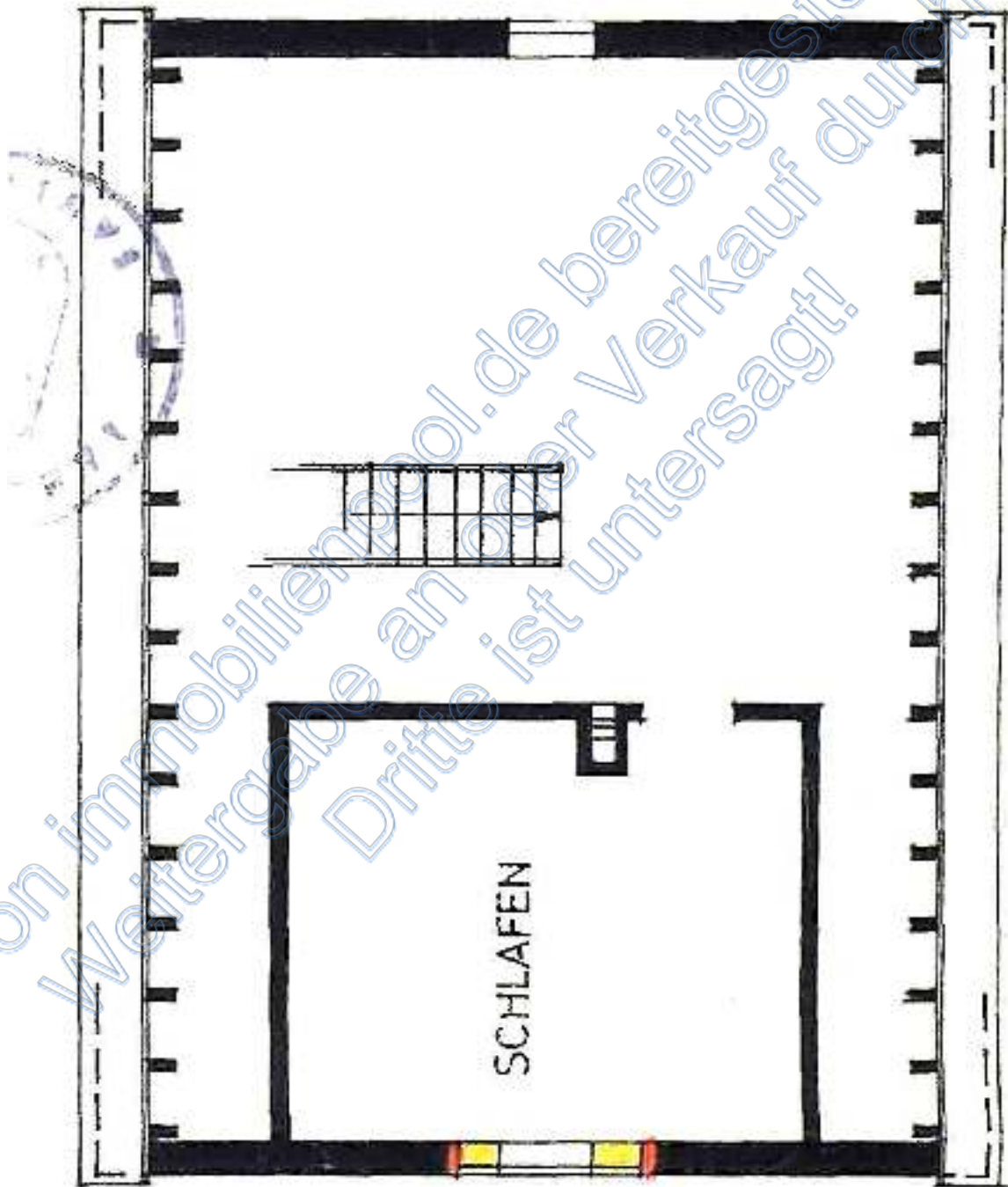
UNTERGESCHOSS WOHNHAUS BAUGESUCH 1969



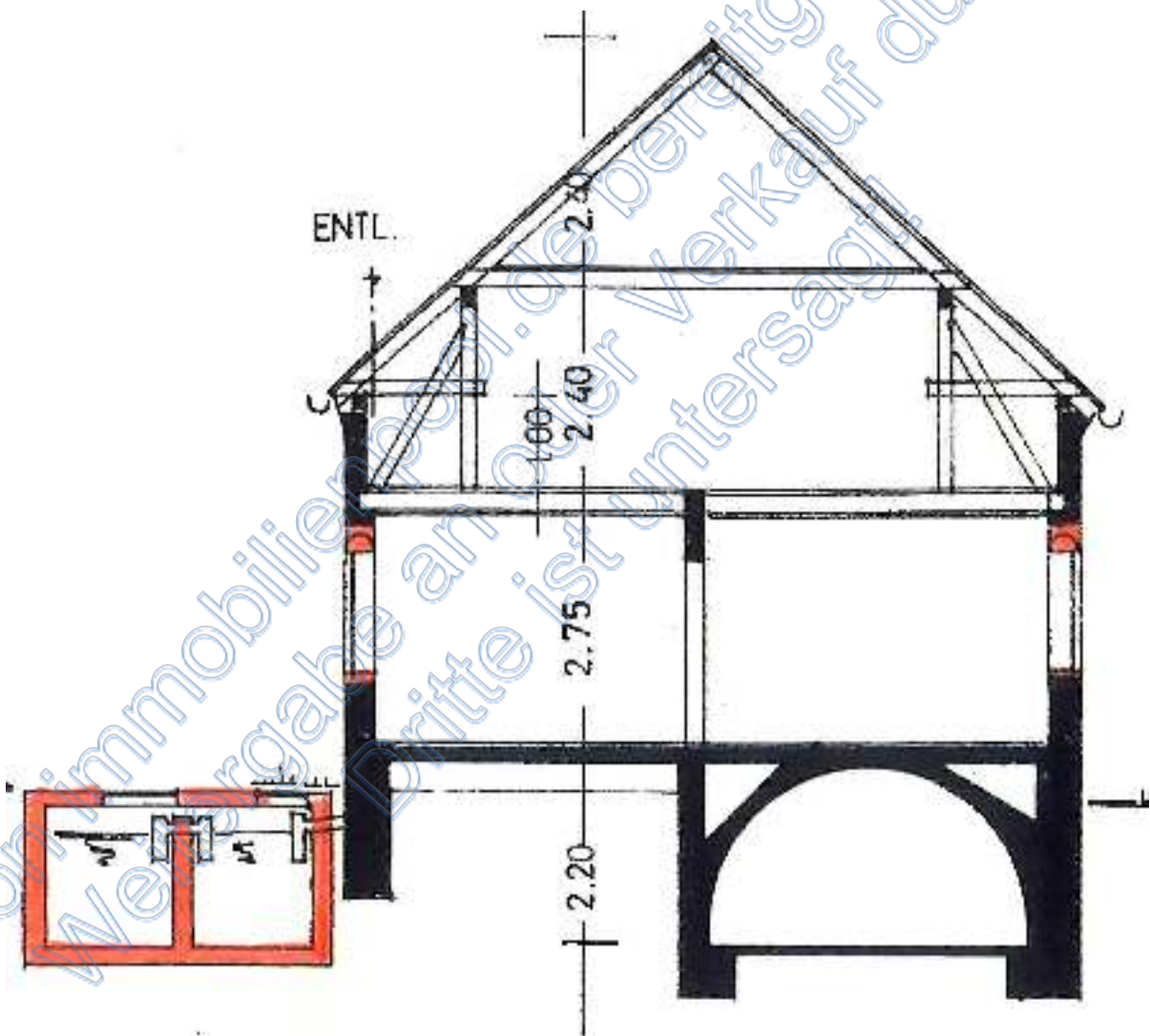
ERDGESCHOSS WOHNHAUS BAUGESUCH 1969



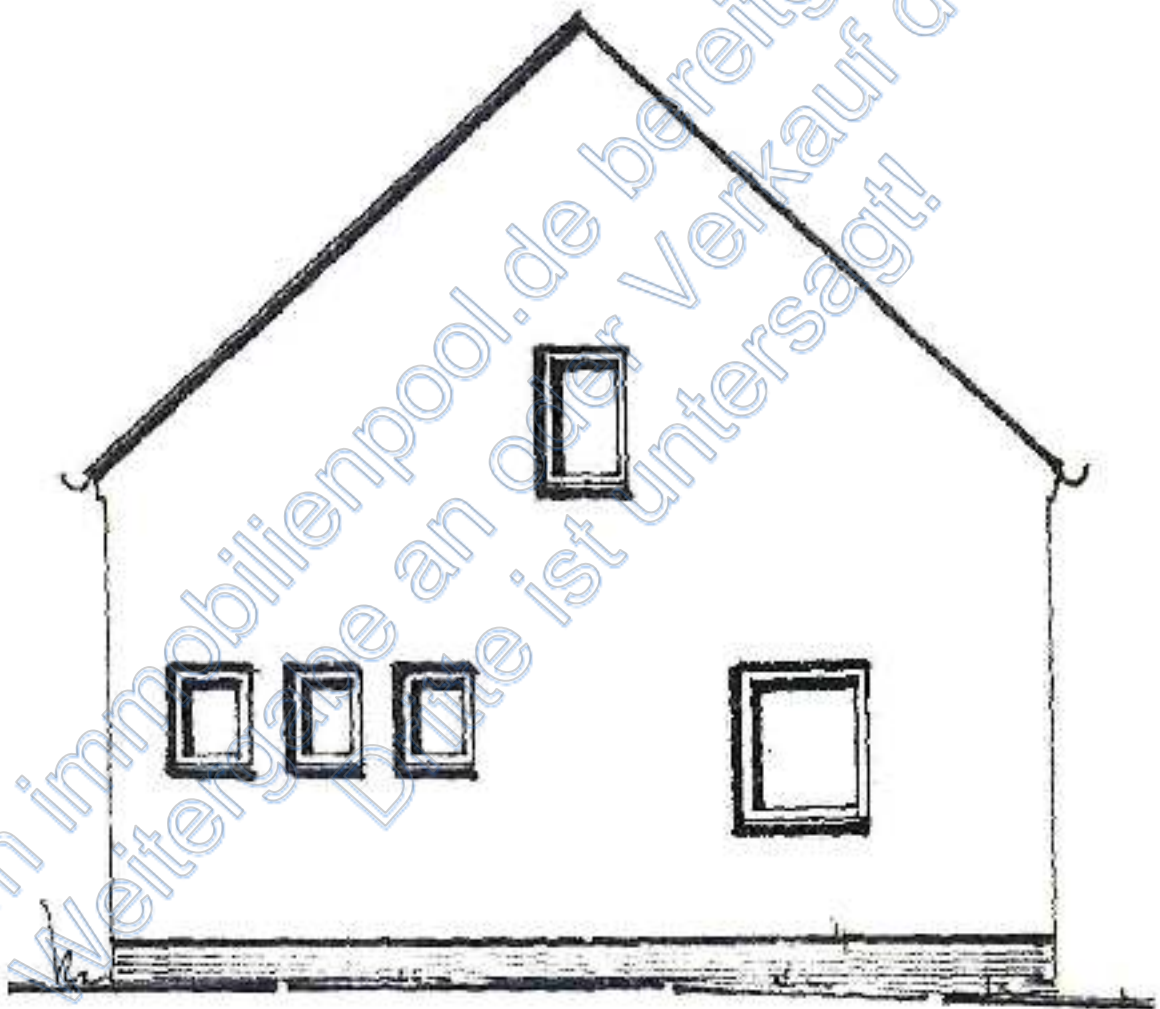
DACHGESCHOSS WOHNHAUS BAUGESUCH 1969



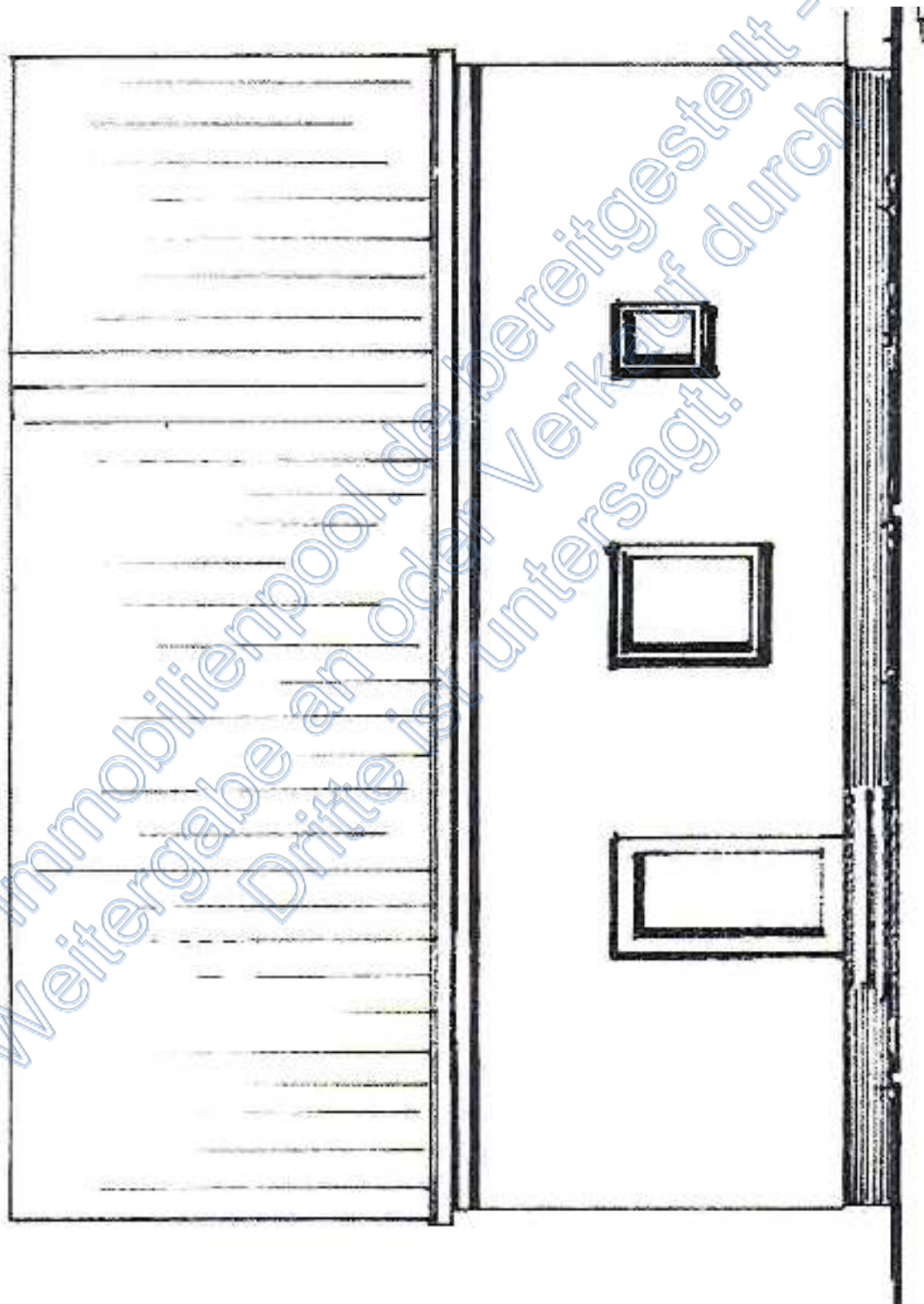
SCHNITT WOHNHAUS BAUGESUCH 1969



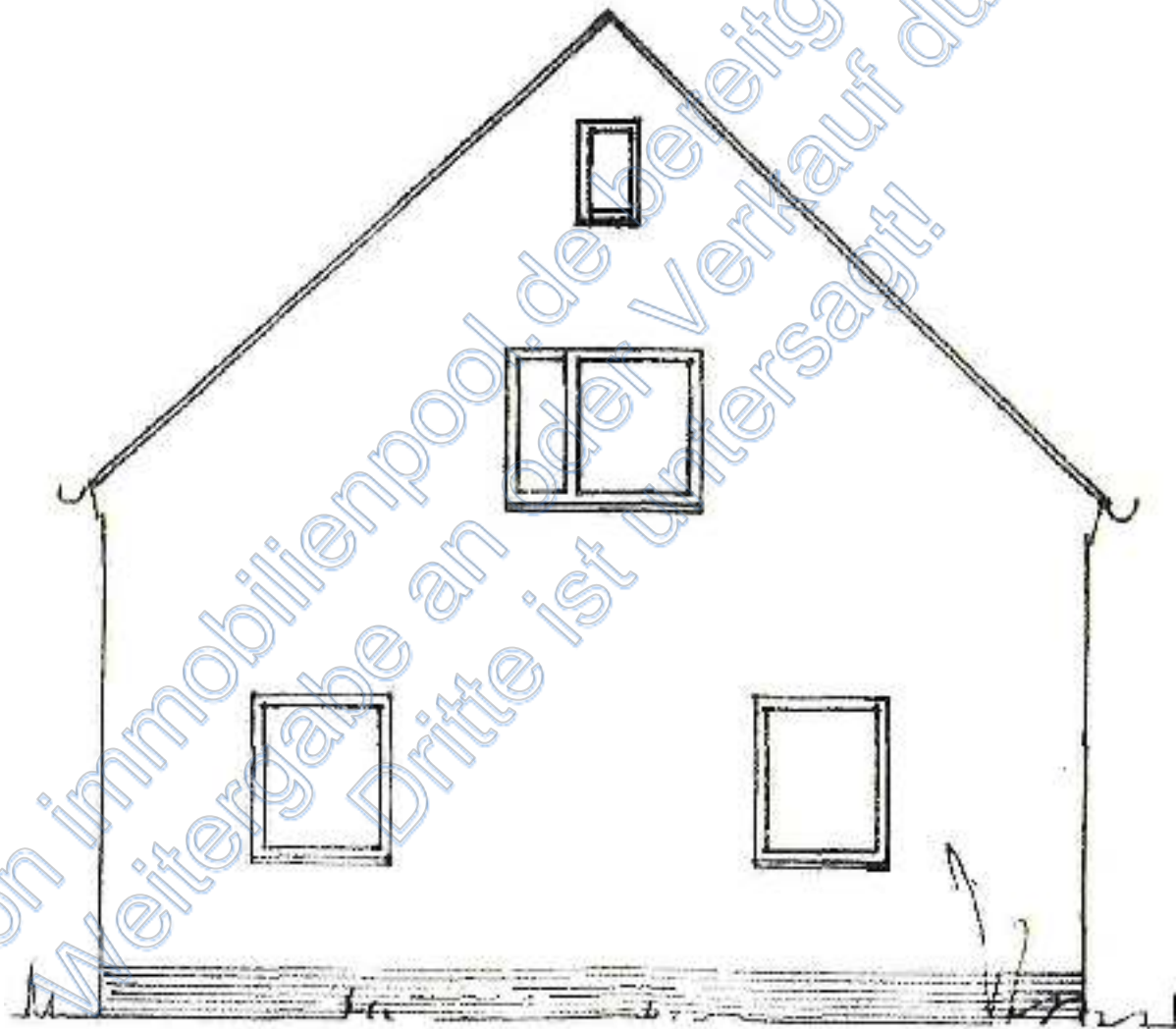
ANSICHT NORDOSTEN WOHNHAUS BAUGESUCH 1969



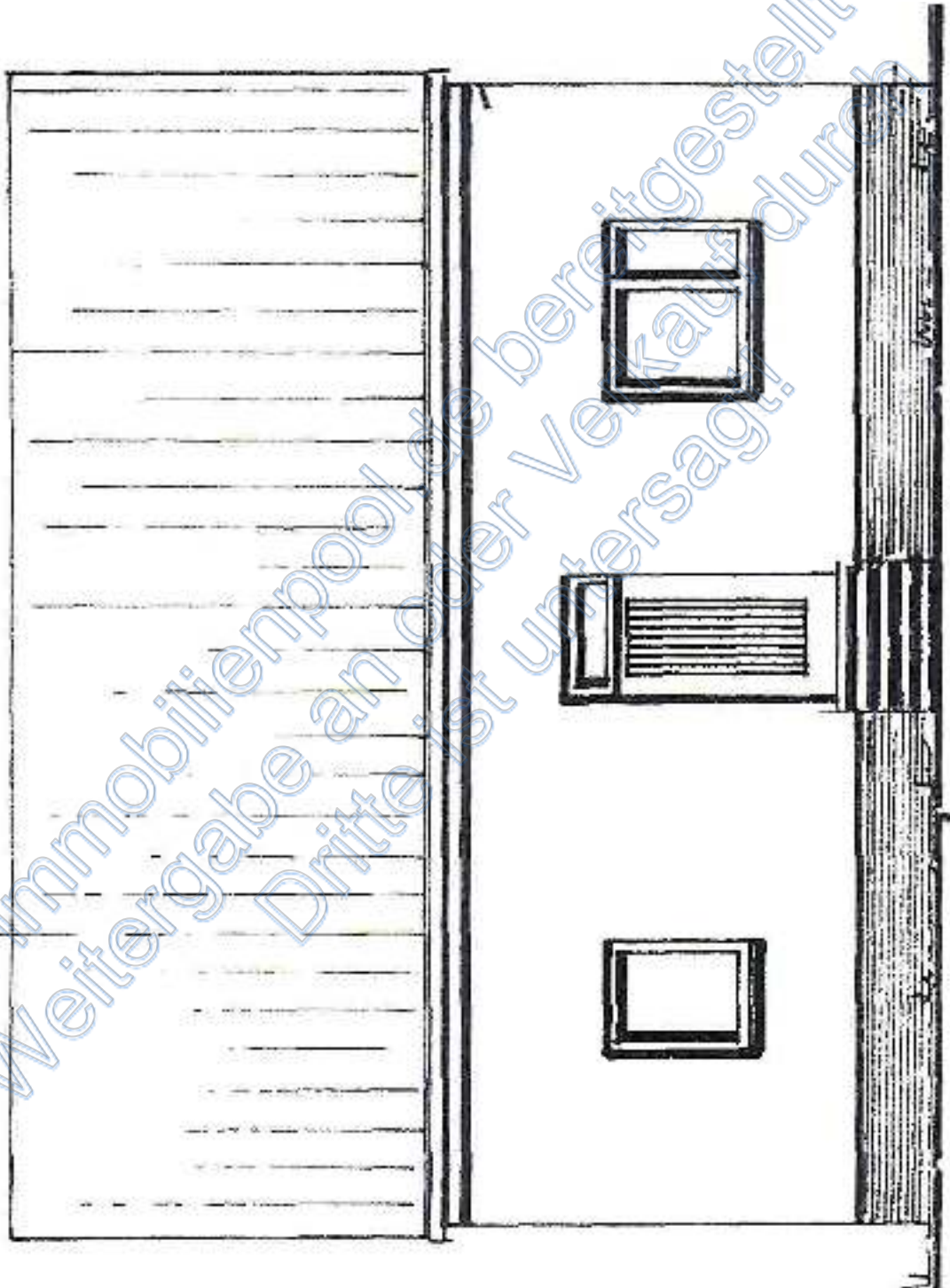
ANSICHT SÜDOSTEN WOHNHAUS BAUGESUCH 1969



ANSICHT SÜDWESTEN WOHNHAUS BAUGESUCH 1969



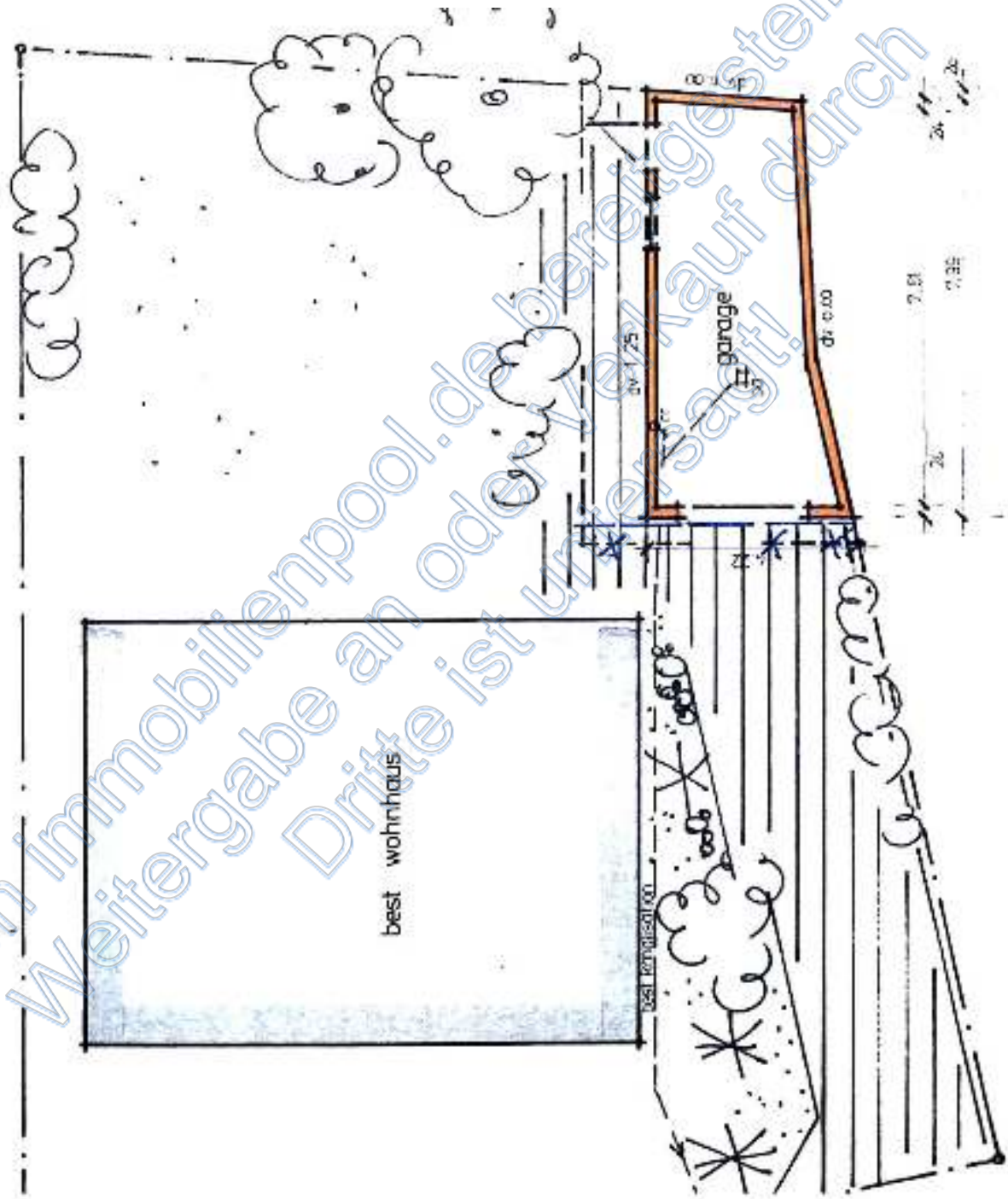
ANSICHT NORDWESTEN WOHNHAUS BAUGESUCH 1969



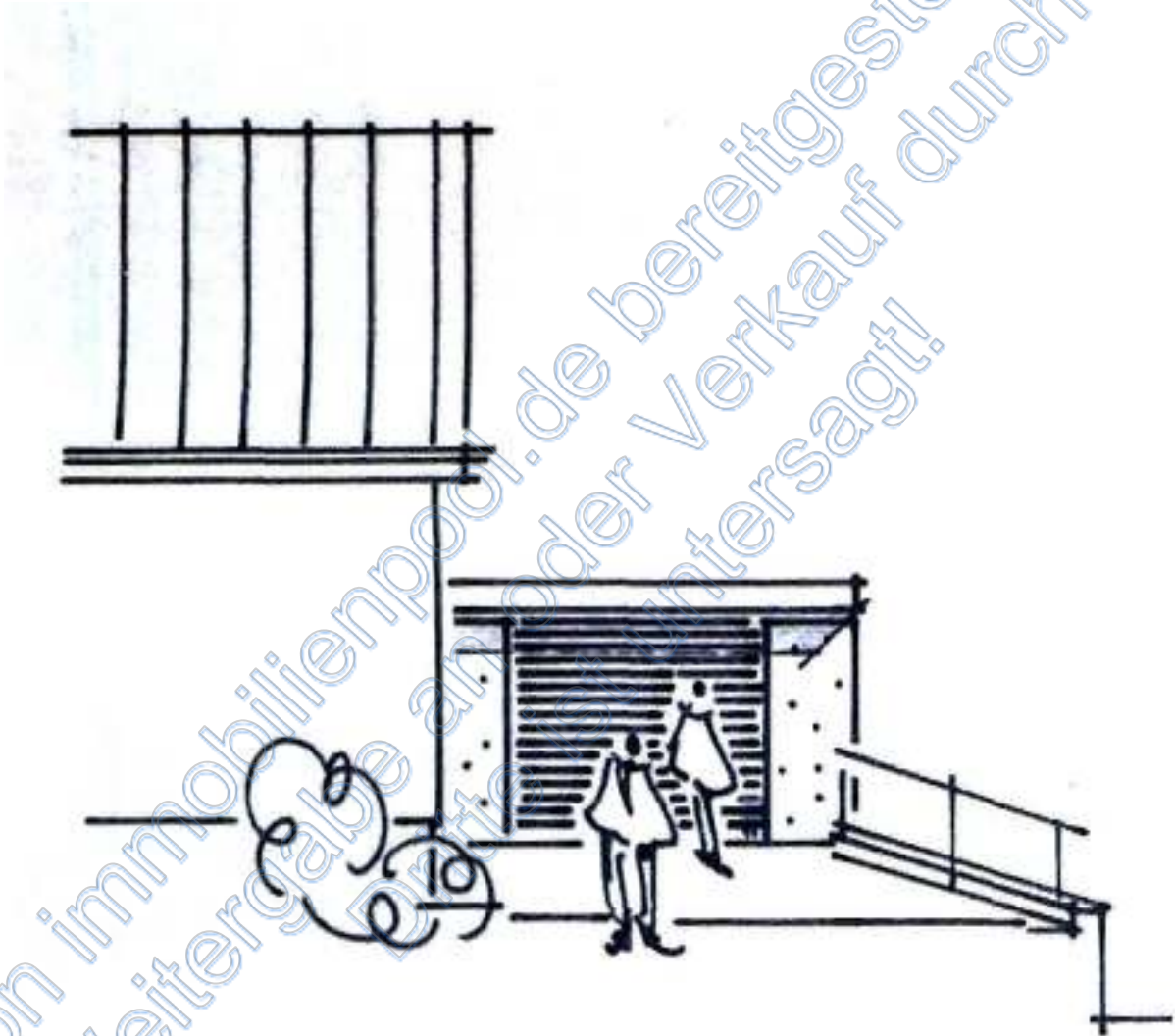
LAGEPLAN GARAGE BAUGESUCH 1981

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

GRUNDRISS GARAGE BAUGESUCH 1981



ANSICHT NORTHWEST GARAGE BAUGESUCH 1981



TEILSEITENANSICHT GARAGE BAUGESUCH 1981

