

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!**

**Ermittlung des Verkehrswertes für die Liegenschaft
Roggenbeurer Str. 6, 88693 Deggenhausertal (Wohnung Nr. 2 im OG+DG)**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Überlingen AZ 2 K 27/24
Bahnhofstr. 8
88662 Überlingen**

Wertermittlungstichtag:

15.04.2025

Verkehrswert (gerundet):

370.000,00 € (ohne Abzug für den Barwert der Pflegeverpflichtung)

296.000,00 € (nach Abzug des Barwerts der Pflegeverpflichtung)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1. | Übersichtsblatt | 4 |
| 1.2. | Eigentümer lt. Grundbuch | 5 |
| 1.3. | Auftrag / Auftraggeber | 5 |
| 1.4. | Verkehrswertdefinition | 5 |
| 1.5. | Unterlagen | 6 |
| 1.6. | Ortsbesichtigung | 6 |
| 1.7. | Gutachter für die gemeinsame Bearbeitung des Gutachtens | 7 |
| 1.8. | Grundbuchangaben | 7 |
| 1.9. | Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz | 11 |
| 2. | Lage..... | 12 |
| 2.1. | Makrolage | 12 |
| 2.1.1. | Basisdaten | 12 |
| 2.1.2. | Wirtschaftsdaten | 13 |
| 2.1.3. | Verkehrsinfrastruktur | 13 |
| 2.1.4. | Bildung und Betreuung | 13 |
| 2.2. | Lage des Grundstücks – Mikrolage | 14 |
| 2.2.1. | Lage des Grundstücks und Entfernung | 14 |
| 2.2.2. | Medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten | 14 |
| 3. | Grundstück..... | 15 |
| 3.1. | Grundstücksbeschreibung | 15 |
| 3.1.1. | Beschreibung und Nutzung | 15 |
| 3.1.2. | Erschließung | 16 |
| 3.1.3. | Baulandqualität | 16 |
| 3.1.4. | Bewertung | 17 |
| 3.2. | Beschreibung des Objektes | 17 |
| 3.2.1. | Konstruktion und Merkmale des Objektes | 17 |
| 3.3. | Außenanlagen | 19 |
| 3.4. | Garage/Stellplatz im Freien | 19 |
| 3.5. | Bauliche Mängel | 19 |
| 3.6. | Hausverwaltung | 20 |
| 3.7. | Unterhaltungszustand | 20 |

| | |
|---|-----------|
| 4. Wertermittlungsverfahren | 20 |
| 4.1.1. Vergleichswertverfahren | 20 |
| 4.1.2. Sachwertverfahren | 20 |
| 4.1.3. Ertragswertverfahren | 21 |
| 4.1.4. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren | 21 |
| 4.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung | 21 |
| 4.2.1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte | 21 |
| 4.2.2. Marktkonformer Bodenwert | 21 |
| 4.2.3. Ergebnis der Bodenwertermittlung | 23 |
| 4.2.4. Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer | 23 |
| 4.2.5. Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale | 25 |
| 5. Ertragswertberechnung | 25 |
| 5.1. Mietwert/Rohertrag | 25 |
| 5.2. Bewirtschaftungskosten | 28 |
| 5.3. Liegenschaftszinssatz | 29 |
| 5.4. Ermittlung des Ertragswertes | 31 |
| 6. Verkehrswert | 31 |
| 7. Beantwortung der weiteren Fragen des Amtsgerichts | 33 |
| 8. Anlagen | 33 |
| 8.1. Objektfotos | 33 |
| 8.2. Grundrissplan OG | 35 |
| 8.3. Basis für die Wertermittlung | 36 |
| 8.4. Literaturverzeichnis/Rechtsgrundlagen | 37 |
| Literaturverzeichnis | 37 |
| Rechtsgrundlagen | 37 |

1. Allgemeine Angaben**1.1. Übersichtsblatt**

| | |
|--|---|
| Objektart: | Eigentumswohnung (im OG + DG sowie einem überdachten KFZ-Stellplatz) |
| Bebauung: | Wohn- u. Geschäftshaus (Werkstatt mit Wohnung) |
| Objektadresse: | Roggenbeurer Str. 6, 88693 Deggenhausertal |
| Objektdaten: | Baujahr/Jahr der Fertigstellung |
| | Werkstattgebäude: > 100 Jahre |
| | Aufstockung und Ausbau der Wohnung: ca. 2003 (Bezugsfertigkeit vom OG) |
| | Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre |
| | Geschätzte Restnutzungsdauer: 48 Jahre |
| Grundstück: | Gemarkung Wittenhofen/Flurstücknummer: 65 |
| Flächen: | Grundstücksgröße gesamt: 1.060 m ² |
| | Wohnfläche gesamt ca.: 166,35 m ² (lt. Anlage TE) |
| | Garage: 0 |
| | Überdachter Kfz-Stellplatz zugeordnet: 1 |
| Bewertungszweck: | Verkehrswertermittlung wegen Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungstichtag: | 15.04.2025 |
| Qualitätstichtag: | 15.04.2025 |
| Bodenwert anteilig: | 46.000,00 € |
| Vorläufiger Ertragswert: | 456.000,00 € |
| Abzgl. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): | |
| Geh- u. Fahrrecht: | - 5.000,00 € |
| Erstellung der Zufahrt überd. KFZ-Stellplatz: | - 10.000,00 € |
| Restliche Ausbaukosten DG: | - 75.000,00 € |
| Verkehrswert gerundet (nach Abzug BoG): | 370.000,00 € |
| Abzgl. Barwert der Pflegeverpflichtung: | 74.000,00 € |
| Verkehrswert nach Abzug der Pflegeverpflichtung: | 296.000,00 € |

1.2. Eigentümer lt. Grundbuch

| Amtsgericht | Gemeinde | Grundbuch von | Nummer | Erste Abteilung Einlegeblatt |
|----------------------------|-----------------|---------------|--------|---------------------------------|
| Villingen-Schwenning en | Deggenhausertal | Wittenhofen | 489 | 1 |

1.3. Auftrag / Auftraggeber

Amtsgericht Überlingen - AZ 2 K 27/24
Bahnhofstr. 8, 88662 Überlingen

Beauftragt wurde die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Roggenbeurer Str. 6, 88693 Deggenhausertal, Flst.Nr. 65, Wohnung Nr. 2 (OG+DG) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.4. Verkehrswertdefinition

Das Gutachten beschränkt sich auf die Schätzung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks, einschließlich Gebäude. Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden, soweit sie nicht dem Grundstück zuzurechnen sind, nicht mitbewertet. Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag gemäß Definition des § 194 Baugesetzbuch zu erzielen wäre.

1.5. Unterlagen

Unterlagen von Frau _____ und Herrn _____ :

- Auskunft über Renovierungen + Modernisierungen in den letzten Jahren
- Auskunft über die aktuelle Nutzung (Leerstand)
- Mietvertrag mit dem früheren Mieter v. 27.12.2014
- Grundrissplan für das OG
- Gutachten der IHK v. 3.12.2013
- Wohnflächenberechnung v. 27.11.2001 v. Architekt
- Übertragungsvertrag v. 08.02.2022 (AZ 284/2022)
- Bescheinigung vom Schornsteinfeger v. 23.05.2022
- Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 07.12.2001
- Anmeldebestätigung v. 7.11.2003 als Nachweis für die Bezugsfertigkeit
- Baugrundgutachten v. 31.10.2001
- Wärmeschutznachweis vom Architekt v. 27.11.2001
- Wirtschaftsplan v. 27.04.2025

Eigene Erhebungen:

- Bodenrichtwerte v. 01.01.2025 des Gutachterausschusses
- Eigene Fotodokumentation – beim Ortstermin erstellt
- Recherche zu Mietwert und Vergleichswerten
- Einholung eines aktuellen Grundbuchauszuges
- Einholung eines aktuellen Lageplans
- Auskunft vom Landratsamt Bodenseekreis wegen Altlasten
- Auskunft vom Baurechtsamt Markdorf über Bebauungsplan
- Auskunft vom Bauamt Deggenhausertal über Baulasten
- Auskunft vom Baurechtsamt Markdorf über Denkmalschutz
- Einholung einer Regio-Karte
- Einholung der Eintragungsbewilligungen für die Belastungen in Abt. II des Grundbuchs sowie der Teilungserklärung v. 11.01.2022 beim Zentralarchiv in Kornwestheim

Für die Erstellung des 1. Gutachtens vom 26.10.2021 standen nicht alle Objektunterlagen zur Verfügung. Dies wurde in diesem Gutachten auch dargelegt. Für das hier nun aktuell erstellte Gutachten liegen alle notwendigen Unterlagen vollständig vor. Es kommt durch andere Erkenntnisse daher zu anderen Wertansätzen beim ursprünglichen Baujahr/Restnutzungsdauer, Kostenansatz für die Zufahrt des noch anzulegenden KFZ-Stellplatzes, Berücksichtigung der besonderen Baugrundsituation, neue Kalkulation der Ausbaukosten für das DG (hohe Veränderung wegen gestiegener Handwerkerkosten, gestiegener Energiepreise, gestiegener Materialpreise usw.), veränderte Flächen beim Geh- u. Fahrrecht, sowie Bewertung des Barwerts der neu hinzugekommenen Pflegeverpflichtung.

1.6. Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung wurde von den Herren _____ und _____
(Gutachterausschuss) im Beisein von Frau _____ und _____ am 15.04.2025
Verkehrswertgutachten Roggenbeurer Str. 6, 88693 Deggenhausertal (Wo 2) Seite 6 | 37

durchgeführt. Es konnte die gesamte Wohnung nebst geplantem überdachtem KFZ-Stellplatz besichtigt werden.

1.7. Gutachter für die gemeinsame Bearbeitung des Gutachtens

Am 15.04.2025 wurde das Gutachten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Markdorf, zusammen mit den folgenden Gutachtern besprochen:

Pirmin Strobel, Dipl. Sachverständiger (DIA), Bankbetriebswirt (BA),
-stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses-

Edgar Sieber, Steuerberater, Gutachter
Thomas Leberer, Maurermeister, Gutachter

1.8. Grundbuchangaben

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist folgendes eingetragen:

| Amtsgericht | Gemeinde | Grundbuch von | Nummer | Bestandsverzeichnis Einlegeblatt |
|----------------------------|-----------------|---------------|--------|-------------------------------------|
| Villingen-Schwenning en | Deggenhausertal | Wittenhofen | 489 | 1 |

Rechte bzw. Lasten und Beschränkungen des Grundstücks:

In Abteilung **II** des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen:

| Amtsgericht | Gemeinde | Grundbuch von | Nummer | Zweite Abteilung Einlegeblatt |
|----------------------------|-----------------|---------------|--------|----------------------------------|
| Villingen-Schwenning en | Deggenhausertal | Wittenhofen | 489 | 1 |

Zu lfd. Nr. 1+2:

Die Eintragungsbewilligungen zu diesen beiden Grunddienstbarkeiten liegen vor. Im Bereich dieser Flächen für die Geh- u. Fahrrechte muss das Grundstück ständig freigehalten werden, um dem benachbarten Grundstückseigentümern eine Zufahrt zu ermöglichen. Die Nutzung des Grundstücks ist also in diesem Bereich stark beeinträchtigt und es besteht zusätzlicher Verkehrslärm in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses. In Anlehnung an die Fachliteratur¹ wird

¹ Kleiber, 6. Auflage 2010, S. 2849

daher eine Wertminderung des Bodenwertes für die belastete Fläche von rd. 129 m² wie folgt ermittelt.

| Bewertung Geh- u. Fahrrecht (2 x) | | | |
|--|----------------|------------------|-----------------|
| Wert der unbelasteten Grundstücksfläche: | | | |
| betroffene Fläche | m ² | €/m ² | Wert € |
| von Flst. 65 | 129 | 160,00 | 20.640,00 |
| Baulandanteil | | | 0,00 |
| Zwischensumme | | | 20.640,00 |
| Wertminderung | | 25,00% | 5.160,00 |
| | | | 0,00 |
| Wertminderung insgesamt rd.: | | | 5.000,00 |

Zu lfd.Nr. 3:

Zugunsten von Frau
vom 08.02.2022 vereinbart:

wurde folgende Pflegeverpflichtung im Übergabevertrag

IV. Pflegeverpflichtung

1) Soweit der Übergeber hierzu nicht mehr selbst in der Lage ist, hat der Erwerber auf Verlangen

- unentgeltlich dessen Haushalt zu führen, also insbesondere die Mahlzeiten zuzubereiten,
- die Wohnung sauber zu halten, die Wäsche zu reinigen, Besorgungen und Fahrdienste zu erledigen.

2) Soweit der Erwerber hierzu fachlich und körperlich, insbesondere ohne Inanspruchnahme fremder Pflegekräfte und bei angemessener Anleitung in zumutbarer Weise in der Lage ist, hat er bei Krankheit und Gebrechlichkeit des Übergebers, ferner dessen häusliche Pflege zu übernehmen.

Dauerpflege ist nur zu erbringen, soweit sie mit den notwendigen hauswirtschaftlichen Verpflichtungen nach dem Urteil des behandelnden Arztes eines durchschnittlichen täglichen Zeitaufwands von nicht mehr als insgesamt eineinhalb Stunden erfordert.

3) Der Erwerber kann und muss die Leistungen auch auf seine Kosten durch Dritte erbringen lassen – die Verpflichtung geht auf seine Rechtsnachfolger über. Die erforderlichen Verbrauchskosten, etwa für Lebensmittel, Wasch- und Putzmittel und die Eigenbeteiligung für Medikamente trägt der Berechtigte.

4) Vorstehende Verpflichtungen ruhen, soweit Pflegesachleistungen im Rahmen gesetzlicher Ansprüche, etwa auf Haushaltshilfe, häusliche Krankenpflege oder häusliche Pflegehilfe erbracht werden.

Die vorgenannten Rechte und Leistungen ruhen auch, so lange der Übergeber das übergebene Grundstück, gleich aus welchem Grunde, verlassen hat. Ein Geldersatz steht ihm nur zu, wenn der Erwerber auf Grund von Pflichtverletzung aus diesem Vertrag den Wegzug zu vertreten hat, andernfalls werden Ersatzansprüche aus jedem Rechtsgrund ausgeschlossen.

Soweit dem Übergeber künftig wegen Pflegebedürftigkeit Geldleistungen nach sozialrechtlichen Vorschriften oder aus Versicherungsverträgen zustehen, kann die Übernahme derjenigen Pflege, für welche die Geldleistung gewährt wird, davon abhängig gemacht werden, dass der Anspruch auf Auszahlung insoweit an die pflegenden Person abgetreten wird bzw. dieser Betrag an sie ausgekehrt wird.

Die Beteiligten **bewilligen** und **beantragen** für den Übergeber zu Lasten des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes (je am hälftigen Miteigentumsanteil) eine Reallast zur Absicherung des Wart- und Pflegerechts in das Grundbuch einzutragen. Hierbei ist zu vermerken, dass zur Löschung der Nachweis des Todes der Berechtigten genügt. Diese ist im Rang nach dem Wohnungsrecht einzutragen.

Auch insoweit bewilligt die Erschienene Ziff. 1 einen Rangrücktritt hinter einem eventuell noch einzutragenden Nießbrauchsrecht. Zunächst soll die Reallast aber an rangbereiter Stelle in das Grundbuch eingetragen werden. Über die Rangstelle hat der Notar belehrt.

Frau ist nach Aussage der Tochter inzwischen dement und lebt in einem Pflegeheim. Bei der Besichtigung war sowohl die hier zu bewertende Wohnung als auch das bisher bewohnte Wohnhaus von Frau nicht mehr bewohnt. Insofern ruht die o.g. Pflegeverpflichtung. Im Grundbuch ist diese Belastung jedoch immer noch eingetragen. Es verbleibt daher für einen potentiellen Erwerber der ETW das Restrisiko, dass zu einem späteren Zeitpunkt Frau doch wieder zu Hause gepflegt wird und diese Pflegeverpflichtung dann wieder auflebt. Der Barwert dieser Pflegeverpflichtung wurde daher wie folgt kalkuliert:

| Begünstigte | Alter | Lebenserw. | Leibrentenbarwertfaktor ay LIZI 2,5% |
|-------------|-------|------------|---|
| geb. | | 6,98 Jahre | 5,7232 |

Kalkulation der Pflegekosten:

Zeitaufwand max. 1,5 Stunden/Tag

Kosten für eine Pflegekraft vom Pflegedienst (vgl. AOK Pflegekostenrechner)
durchschnittlich 24,-€/Std. für häusliche Betreuungskosten

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| 1,5 Std./Tag x 30 Tage x 24,-€/Std. | 1.080,00 € p.m. |
| | 12.960,00 € p.a. |

Bewertung der Pflegeverpflichtung für Frau

| | |
|---|--------------------|
| Monatlicher Pflegeaufwand: | 1.080,00 € |
| Monatlicher Eigenanteil: | 1.080,00 € |
| Jährlicher Pflegeaufwand | 12.960,00 € |
| x Leibrentenbarwertfaktor | 5,7232 |
| | 74.172,67 € |
| Barwert der Pflegeverpflichtung rd.: | 74.000,00 € |

Zu lfd. Nr. 4:

Der Zwangsversteigerungsvermerk wurde verfahrenstechnisch eingetragen und wird nach der Versteigerung wieder gelöscht.

1.9. Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag

Altlastenverzeichnis:

Das Grundstück ist im Altlastenkataster vom Landratsamt als Altlastenfläche aufgenommen. Durch den Betrieb einer Tankstelle + KFZ-Werkstatt wird hier von einer Kontaminierung des Erdreichs ausgegangen.

Um den Umfang der Kontaminierung bestimmen zu können, wäre eine sehr aufwendige Bodenuntersuchung notwendig. Problematisch wird das Thema „Altlasten“ vor allem bei baulichen Veränderungen. Bei einem Bodenaushub muss dieser genau untersucht werden und ggf. sehr kostenintensiv entsorgt werden. Für diese Wertermittlung soll die Fortsetzung der Nutzung in der bisherigen Form unterstellt werden; der ungenaue Altlastenverdacht ist dann von untergeordneter Bedeutung. Weitergehende Untersuchungen sind auftragsgemäß nicht erfolgt. Insofern wird unterstellt, dass diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Eigenschaften bestehen. Sollten diesbezüglich weitergehende Prüfungen, vor allem auch hinsichtlich der

Bausubstanz, gewünscht werden, wird die Einholung eines entsprechenden Fachgutachtens angeraten.

Denkmalschutz: kein Eintrag

Hochwassergefahrenkarte: Das Grundstück liegt am Rand der Hochwassergefahrenzone

2. Lage

2.1. Makrolage

2.1.1. Basisdaten

Die Gemeinde Deggenhausertal liegt im Bodenseehinterland bei ca. 460 bis 830 m über NN, etwa 18 km nordöstlich des Bodenseeufer und ca. 20 km nordwestlich der Kreisstadt Friedrichshafen entfernt, sowie ca. 21 km westlich des Oberzentrums Ravensburg. Die Gemeinde besteht aus den Gemarkungen Wittenhofen, Untersiggingen, Roggenbeuren, Urnau, Deggenhausen und Homberg sowie diversen Teilorten, Weilern und vielen Einzelgehöften. Die beiden Ortsteile Wittenhofen und Untersiggingen übernehmen hierbei in der Gesamtgemeinde eine Zentralitätsfunktion. So ist Untersiggingen eher der gewerbliche Schwerpunkt, während Wittenhofen stärker als gesellschaftlicher Mittelpunkt fungiert. Die Gesamtgemeinde verfügt insgesamt über ca. 4.400 Einwohner.

Siedlungsdichte: ca. 70 Einwohner/qkm

Vergleich: Bodenseekreis: 325 Einwohner/qkm

Baden-Württemberg: 310 Einwohner/qkm

2.1.2. Wirtschaftsdaten

Die Wirtschaftsstruktur des Deggenhausertals ist im Wesentlichen von der Landwirtschaft geprägt. Hier dominieren insbesondere der Ackerbau und die Viehwirtschaft. Weiterhin gibt es zahlreiche Pferdehaltungen und Zuchtbetriebe. Der Gesamtort, bestehend aus vielen Teilorten, verfügt jedoch auch über eine stattliche Anzahl von kleineren bis mittleren Handels-, Handwerks- und Industrie- sowie Dienstleistungsbetrieben. Insgesamt gibt es in der Gemeinde ca. 950 Arbeitsplätze. Einige Betriebe haben sich angesiedelt, dazu zählen u. a.:

- ZG Raiffeisen - Absatzgenossenschaft
- Fa. Moog - Brückenuntersichtgeräte
- Fa. Sonett - Wasch- und Spülmittelherstellung
- Fa. Stengelin Metallbau
- Fa. Kneissler (Kfz-Handel und Reparaturwerkstatt)
- Lehenhof - Behindertenwerkstätten
- Fa. Magnetbau Schramme

Die meisten Bürger aus dem Deggenhausertal arbeiten jedoch in den benachbarten Oberzentren Friedrichshafen und Ravensburg.

2.1.3. Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsanbindung der Gemeinde Deggenhausertal erfolgt hauptsächlich über die Landesstraßen 204 und 207 sowie über diverse kleinere Kreisstraßen, die Anschlüsse an die südlich und östlich außerhalb des Gemeindegebietes gelegenen Bundesstraßen 31 und 33 gewährleisten. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Autobahnen A 96 (östlich) und A 98 (westlich) betragen ca. 45 bzw. 35 km. Die Anbindung ist insgesamt als mäßig zu bezeichnen. Weiterhin gibt es täglich Busverbindungen in Richtung Markdorf und Überlingen.

Die Bodenseegürtelbahn als nächst gelegene Bahnverbindung befindet sich als nicht elektrifizierte, eingleisige Strecke im ca. 10 km entfernten Markdorf. Ein Haltepunkt der Bahnstrecke Friedrichshafen – Ulm ist im 21 km entfernten Ravensburg anzutreffen. Die Entfernung zum nächsten Flughafen in Friedrichshafen beträgt ca. 24 km.

2.1.4. Bildung und Betreuung

Die Gemeinde ist Standort einer Grundschule. Alle weiteren Schularten werden durch die benachbarten Orte Horgenzell, Wilhelmsdorf, Markdorf, Überlingen, Friedrichshafen und Ravensburg bedient. Kindergartenstandorte der Gemeinde befinden sich in den Ortsteilen Limpach, Deggenhausen und Untersiggingen, wobei in Untersiggingen zusätzlich auch ein Waldorf-Kindergarten besteht.

2.2. Lage des Grundstücks – Mikrolage

2.2.1. Lage des Grundstücks und Entfernung

Das Objekt „Roggenbeurer Str. 6“ befindet sich im östlichen Bereich von Wittenhofen direkt an der Landesstraße L 204. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung, bis zum Bahnhof in Markdorf ergibt sich eine Entfernung von ca. 10 km. Der nächstgelegene Flughafen in Friedrichshafen ist in etwa 21 km zu erreichen. Ein Supermarkt liegt in unmittelbarer Nähe, das Rathaus sowie ein Schwimmbad und eine Grundschule liegen in ca. 300 m fußläufiger Entfernung.

2.2.2. Medizinische Versorgung: Einkaufsmöglichkeiten

Rathaus, Grundschule mit öffentlicher Bibliothek, Sportanlagen, 1 Schwimmbad mit Saunaanlage, 3 kommunale Kindergärten befinden sich in Wittenhofen, Untersiggingen, Limpach und Deggenhausen.

3 Allgemeinärzte, 2 Zahnärzte sowie 1 Apotheke befinden sich ebenfalls im Deggenhausertal. Die nächstgelegenen Krankenhäuser gibt es in Friedrichshafen und Ravensburg.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Wittenhofen im Netto-Markt, in einer Bäckerei sowie beim D-Tal-Markt der Zentralgenossenschaft und beim Bio-Laden in Untersiggingen.

3. Grundstück

3.1. Grundstücksbeschreibung

3.1.1. Beschreibung und Nutzung

Grundstücksgestalt: siehe Lageplan

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

Grundstücksgröße: 1.060 m², in nahezu rechteckiger Form
Himmelsrichtung: Balkenausrichtung nach Südwesten
Gelände: eben
Baugrund: Es liegt ein Baugrundgutachten vom 31.10.2001 vor, welches ungünstige Baugrundverhältnisse bestätigt. Die veränderten Grundwasserverhältnisse, durch eine intensive Bebauung in der Nachbarschaft, haben zu größeren Rissen im Werkstattgebäude geführt.

3.1.2. Erschließung

Das Grundstück ist über eine öffentliche Straße erschlossen. Ein Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze ist vorhanden. Laut Aussage der Gemeinde Deggenhausertal sind alle Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet und bezahlt.

3.1.3. Baulandqualität

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der „Abrundungssatzung Wittenhofen“. Die Bebauung richtet sich hier nach § 34 BauGB. Für die dem Innenbereich zuzuordnenden Bereiche, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, wird die Frage der Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach der Ortsüblichkeit und dem Einfügen in die Umgebungsbebauung beurteilt.

Siehe hierzu auch nachfolgenden Planauszug:

3.1.4. Bewertung

Das Grundstück ist gekennzeichnet durch ein Werkstattgebäude mit Tankstelle, welches bereits vor über 100 Jahren errichtet wurde. Danach sind mehrere An- u. Umbauten im Werkstattbereich erfolgt. Die Aufstockung + Ausbau einer Wohnung im OG (+ vorbereiteter Ausbau im DG) ist im Jahr 2003 (Fertigstellung OG) erfolgt. Für diese Wertermittlung wird für die Wohnung ein wirtschaftliches Baujahr 2003 unterstellt im Hinblick auf die vollständige Neugestaltung dieser Wohnfläche.

Das Wohn- u. Gewerbeobjekt liegt direkt an der L 204, der überörtlichen Durchgangstraße zwischen Wittenhofen und Urnau. Bei der Besichtigung war eine entsprechende Verkehrslärmimmission deutlich hörbar. Es handelt sich um eine zentrale Lage in einem Mischgebiet, von der fußläufig eine Grundversorgung möglich ist.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 befindet sich im OG (vollständig ausgebaut) und DG (zum Ausbau vorbereitet) nebst überdachtem KFZ-Stellplatz an der Südwestseite. Die Zufahrt zu diesem Stellplatz ist noch nicht hergestellt; die derzeitige Zufahrt zum geplanten Stellplatz muss an das Gelände angepasst werden.

Die geplante Kelleraußentreppe als zusätzlichen Zugang zum Heizungskeller wurde noch nicht hergestellt. Dieser ist für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Wohn- u. Geschäftshauses jedoch nicht zwingend erforderlich. Eine Wertminderung durch diese fehlende Außentreppe wird daher nicht ermittelt.

Bewertet wird der Istzustand zum Wertermittlungstichtag. Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel sind nicht berücksichtigt.

3.2. Beschreibung des Objektes

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen und dgl.) wurde nicht geprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Rechtmäßigkeit hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Bezeichnung des Gebäudes: Roggenbeurer Str. 6, 88693 Deggenhausertal

Gebäudeart: Wohn- u. Gewerbeobjekt - aufgeteilt in Wohn-/Teileigentum

Baujahr: EG > 100 Jahre, Ausbau der Wohnung im OG: 2003

Wohnfläche insg.: 166,35 m² (OG + nicht ausgebautes DG)

Die Wohnung ist derzeit nicht bewohnt.

3.2.1. Konstruktion und Merkmale des Objektes

Beschrieben werden nur die dominierenden Merkmale ohne Detailbeschreibung. Die Beschreibung ist nicht vollständig und beruht auf den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung.

Verdeckte Bauteile können nicht beurteilt werden. Die Beschreibung dient nur der Einordnung in eine bestimmte Gebäudetypenklasse und in typische Ausstattungsstandards (NHK 2010).

| | |
|-------------------------------------|--|
| Bauweise | Massivbauweise (11,5 – 24 cm Mauerwerk); Anbau Wohnzimmer Süd in Holzkonstruktion. Außenwände ohne zusätzliche Wärmedämmung |
| Dach | Satteldach; Eindeckung mit Tondachziegeln, Zwischensparrendämmung |
| Innenwände | OG: Ziegelmauerwerk, Rauputz, gestrichen. Bad mit Fliesen DG: Rohzustand |
| Bodenbeläge | OG: Küche, Flur, Hauswirtschaftsraum, Bad, WC + Wohnzimmer mit Fliesen, Schlafzimmer mit Kork. DG: Rohfußboden mit Holzdielen |
| Fenster | Holzfenster mit Isolierverglasung (Bj. 2001). Überwiegend Kunststoffrollläden. An der Südseite el. Jalousien. |
| Innentüren | Hochwertige Holztüren mit Holzzargen |
| Heizung | Ölzentralheizung, Fabr. Viessmann, Typ VC 3, Bj. 2010. Kunststofföltanks im UG. Sep. Warmwasserstandspeicher, welcher auch durch eine Solarthermie auf dem Dach beheizt wird. Konv. Heizkörper mit Thermostatventilen, im Wohnzimmer OG mit Fußbodenheizung. |
| Elektroinstallation | Bauzeitgemäßer Standard und Umfang |
| Sanitärinstallation und Ausstattung | Bad: Hänge-WC mit UP-Spülkasten, Waschbecken, Dusche mit Ganzglaskabine, Badewanne Gäste WC: Hänge-WC mit UP-Spülkasten, Waschbecken |
| Treppenhaus | EG zu OG: Geschlossene Betontreppe mit Holzstufenbelag OG zu DG: Metaltreppe mit Holzstufen |
| Fahrstuhl | Kein Aufzug vorhanden |
| Keller | Kein Kellerraum zur Wohnung zugeordnet |
| Immissionen | Bei der Besichtigung war eine leichte Lärmimmission von der L204 festzustellen. |

Ein aktueller Energieausweis lag nicht vor. Es wird im Rahmen dieser Bewertung darauf hingewiesen, dass aufgrund der geltenden EU-Richtlinien, Energiepässe seit dem 1.1.2009 für Wohngebäude verpflichtend sind und bei Verkauf oder Vermietung den jeweiligen Interessenten vorzulegen sind.

Anmerkung:

Die Gebäudebeschreibung ist anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte

Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundamentierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Drainagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw. Die Dachkonstruktion war nicht einsehbar. Die Gebäudebeschreibung erfüllt nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; es sind hier nur solche Baumängel oder -schäden aufgelistet, die visuell erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse zu Grunde gelegt.

3.3. Außenanlagen

- Bodenbefestigung:** Der Zugang zum Treppenhaus und zur Wohnung an der Südseite sowie der KFZ-Stellplatz Nr. 1 ist mit Betonpflastersteinen angelegt.
- Einfriedungen:** Metallzaun an der Südseite zur Abgrenzung zu den Nachbarn.
- Gartengestaltung:** Mit Rasen und Sträuchern einfach gestaltet.

3.4. Garage/Stellplatz im Freien

Das Sondernutzungsrecht am (geplanten) überdachten KFZ-Stellplatz Nr. 2 ist der Wohnung zugeordnet.

3.5. Bauliche Mängel

Bei der Besichtigung wurden folgende Mängel festgestellt:

- Altersbedingte Abnutzungserscheinungen (Farbveränderungen + Spaltbildung) beim Korkboden
- Leichte Verwitterung der Holzfenster
- Kleinere Risse im Innenputz
- Größere Risse im Außenputz im Bereich der Werkstatt (separates Teileigentum). Teilweise mussten die Außenwände an der Südseite der Werkstatt mit Holzbalken zusätzlich abgestützt werden, um ein weiteres Absinken der Halle zu vermeiden. Diese Risse sind seit der letzten Besichtigung am 19.10.2021 nicht mehr wesentlich größer geworden. Die zusätzlichen Gründungsmaßnahmen (nach dem Baugrundgutachten v. 31.10.2001) sowie die inzwischen zum Stillstand gekommene Grundwasserabsenkung zeigen positive Auswirkungen. Im Bereich der zu bewertenden Wohnung sind durch

diese früheren Baugrundabsenkungen (noch) keine nennenswerten Risse/Beschädigungen entstanden.

- leichte Verschmutzung/Algenbildung auf der Fassade
- fehlende Absturzsicherung im Schlafzimmer OG Ost wegen zu geringer Höhe der Brüstung (unter 0,9 m).

Diese Mängel sind über die übliche Instandhaltungskostenpauschale im Ertragswertverfahren sowie Bemessung der Restnutzungsdauer berücksichtigt worden.

3.6. Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird innerhalb der Familie (keine Bestellung im Sinne des WEG) übernommen von:

Herrn

Lt. Wirtschaftsplan v. 27.04.2025 fallen für die zu bewertende ETW jährliche Hausgeldzahlungen in Höhe von 3.350,--€ an. Hiervon entfällt ein Betrag in Höhe von 410,--€ p.a. auf die Instandhaltungsrücklage.

3.7. Unterhaltungszustand

Insgesamt befand sich die zu bewertende Wohnung bei der Ortsbesichtigung am 15.04.2025 im Bereich des Gemeinschaftseigentums in einem augenscheinlich durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Innerhalb der Wohnung besteht auch kein wesentlicher Instandhaltungsbedarf.

4. Wertermittlungsverfahren

4.1.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn beispielsweise eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vorhanden ist und die Merkmale der zu bewertenden Immobilie mit denen der Kaufpreissammlung hinreichend übereinstimmen. Diese Methode kommt regelmäßig bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken zum Einsatz. Aber auch im Falle der Bewertung von Eigentumswohnungen und etwas seltener bei Reihenhäusern findet das Vergleichswertverfahren Anwendung.

4.1.2. Sachwertverfahren

Dominiert die Eigennutzung des Grundstücks, so wird der Verkehrswert in der Regel nach den Richtlinien des Sachwertverfahrens ermittelt. Dies ist insbesondere bei selbstgenutzten

Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäuser) der Fall, wenn Ertragsgesichtspunkte des Eigentümers keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen.

4.1.3. Ertragswertverfahren

Steht beim Bewertungsobjekt die Erwirtschaftung von Erträgen aus dem Grundstück im Vordergrund, so wird der Verkehrswert in der Regel nach den Richtlinien des Ertragswertverfahrens ermittelt. Dieses findet in erster Linie bei fremd genutzten Immobilien statt. Jedoch bietet sich dieses Verfahren auch bei eigengenutztem Wohnungseigentum an, da der Verkehrswert hier über einen abgeleiteten Mietwertertrag festgestellt wird.

4.1.4. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Die Wohnung wurde im Jahr 2003 fertiggestellt und bereits im Jahr 2002 in Wohnungs- u. Teileigentum aufgeteilt. Üblicherweise werden Eigentumswohnungen als Renditeobjekt im Sinne der ImmoWertV bewertet. Da im vorliegenden Bewertungsfall keine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Kauffällen vorhanden ist, scheidet das Vergleichswertverfahren aus. Der Verkehrswert wird somit aus dem Ertragswert abgeleitet.

4.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für gebietstypische Grundstücke.

Die besonderen wertbestimmenden Eigenschaften einzelner Grundstücke, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, bauliche und tatsächliche Nutzbarkeit, geometrische Form, Bodenbeschaffenheit und zeitlich bedingte Preisänderungen werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

4.2.1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Der Gutachterausschuss Linzgau-Gehrenberg mit Sitz in Markdorf hat zum 1.1.2025 folgenden Bodenrichtwert beschlossen:

180,--€/m² (Zone 97852200, Wittenhofen-Mitte, MI)

4.2.2. Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Das zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 65 ist als baureifes Land entwickelt. Eine anderweitige Nutzung ist nach Auskunft der Gemeinde nicht geplant. Der Qualitätsstichtag gem. § 2 ImmoWertV 2021 entspricht also dem Wertermittlungsstichtag.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. Vergleichskaufpreise eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Das vorliegende Baugrundgutachten wurde bei der Bewertung berücksichtigt.

Für diese Bewertung liegt ein i.S.d. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Lärmimmission der L 204 wurde beim Bodenrichtwert und der entsprechenden Zonierung ausreichend berücksichtigt.

Beim Bodenrichtwert sind Anpassungen erforderlich vgl. nachfolgende Checkliste:

Bodenwertermittlung

| | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|---------------|
| Richtwertzone: | | 97852200 | | |
| Abgabenfreier Bodenrichtwert | | 180 €/m² | | |
| I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | |
| Stichtag: | 01.01.2025 | 15.04.2025 | + | 0% |
| II. Anpassungen wegen Abweichungen in den Zustandsmerkmalen | | | | |
| wGFZ | 0,4 | | + | 0% |
| Fläche (m²) | k.A. | 1060 | - | 0% |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | + | 0% |
| Art der Nutzung | M | M | + | 0% |
| besondere Lage | lageüblich | schw. Baugrund | - | -10% |
| Summe der Anpassungsfaktoren: | | | | -10% |
| | | | | Summe €/m² |
| Angepasster abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | | 162,00 |
| Abzgl. weiterer Erschließungskosten | | 0,-€/m² | | |
| Angepasster Bodenwert rd. | | | | 160,00 |

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

E 1

Schlechte Baugrundverhältnisse. Wertminderung 10% in Anlehnung an die Fachliteratur (Kleiber, 9. Auflage 2020)

4.2.3. Ergebnis der Bodenwertermittlung

| Bodenwertberechnung | Fläche m² | €/m² | Bodenwert € |
|------------------------------------|-----------|--------|-------------|
| Gebäude und Freifläche Flst.Nr. 65 | 1.060,00 | 160,00 | 169.600,00 |
| Marktkonformer Bodenwert | | | 169.600,00 |
| hiervon Anteil 271/1.000 | | | 45.961,60 |
| Bodenwert rd. | 1.060,00 | | 46.000,00 |

4.2.4. Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Gebäudealter für den Gebäudeteil im EG beträgt zum Bewertungsstichtag mehr als 100 Jahre. Das wirtschaftliche Baujahr für das hier zu bewertende DG ist mit dem Ausbau der Wohnung im Jahr 2003 gleichzusetzen. Bei der Bemessung der anzunehmenden Restnutzungsdauer kam die Sachwertrichtlinie 2012 zur Anwendung. Das Bewertungsobjekt weist nach Auffassung des Gutachterausschusses im Wesentlichen einen mittleren Gebäudestandard entsprechend der „Stufe 3“ auf.

Bei Wohnhäusern mit Mischnutzung ist hiernach von einer Gesamtnutzungsdauer von durchschnittlich 70 Jahren auszugehen.

In den letzten Jahren wurden, nach Auskunft des Auftraggebers sowie dem Eindruck bei der Besichtigung, bei der Wohnung keinen nennenswerten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Hinblick auf das immobilienwirtschaftliche Baualter der Wohnung von 22 Jahren ergibt sich somit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 48 Jahren vgl. nachfolgender Auszug aus der Sachwertrichtlinie:

**Bundesministerium
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**

**Bekanntmachung
der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
(Sachwertrichtlinie – SW-RL)**

Vom 5. September 2012

Anlage 4

**Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude²⁶
unter Berücksichtigung von Modernisierungen**

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1 Punkttabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

| Modernisierungselemente | max. Punkte |
|---|-------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 |
| Modernisierung von Bädern | 2 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 |

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

| | Modernisierungsgrad |
|-------------|--|
| ≤ 1 Punkt | = nicht modernisiert |
| 4 Punkte | = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| 8 Punkte | = mittlerer Modernisierungsgrad |
| 13 Punkte | = überwiegend modernisiert |
| ≥ 18 Punkte | = umfassend modernisiert |

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

| Gebäudesalter | Modernisierungsgrad | | | | |
|---------------|--------------------------------|----------|----------|-----------|-------------|
| | ≤ 1 Punkt | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | ≥ 18 Punkte |
| | modifizierte Restnutzungsdauer | | | | |
| 0 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 5 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| 10 | 60 | 60 | 60 | 60 | 62 |
| 15 | 55 | 55 | 55 | 57 | 60 |

| Gebäudesalter | Modernisierungsgrad | | | | |
|---------------|--------------------------------|----------|----------|-----------|-------------|
| | ≤ 1 Punkt | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | ≥ 18 Punkte |
| | modifizierte Restnutzungsdauer | | | | |
| 20 | 50 | 50 | 51 | 54 | 58 |
| 25 | 45 | 45 | 47 | 51 | 57 |
| 30 | 40 | 40 | 43 | 49 | 55 |
| 35 | 35 | 36 | 40 | 47 | 54 |
| 40 | 30 | 32 | 37 | 45 | 53 |
| 45 | 25 | 28 | 35 | 43 | 52 |
| 50 | 20 | 25 | 33 | 42 | 51 |
| 55 | 16 | 23 | 31 | 41 | 50 |
| 60 | 14 | 21 | 30 | 40 | 50 |
| 65 | 12 | 19 | 29 | 39 | 49 |
| ≥ 70 | 11 | 19 | 28 | 38 | 49 |

4.2.5. Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

Teil I:

Das DG ist derzeit noch nicht vollständig ausgebaut. Die Anschlüsse für Heizung und Elektrik sind bereits vorhanden. Für eine wohnwirtschaftliche Nutzung des DG fehlt noch:

- Estrich/Trockenestrich
- Bodenbeläge
- Folienabdichtung der Zwischensparrendämmung
- Verkleidung der Dachschrägen (Rigips oder Holzpanelen + Tapeten)
- Verkleidung der beiden Giebelseiten (Rigips + Tapeten)
- Verlegung der el. Leitungen/Schalter + Steckdosen

Die zu erwartenden Kosten dieser restlichen Ausbauarbeiten können nur überschlägig geschätzt werden. Sollten genauere Kosten zu ermitteln sein, kann das gesondert von dieser Wertermittlung durch einen Architekten bzw. durch Ausschreibung der entsprechenden Leistungen erfolgen.

Diese Ausbaurkosten wurden über das NHK 2010-System überschlägig kalkuliert und **pauschal mit 75.000,--€ ermittelt.**

Diese Kostenschätzung hat den Zweck eine Größenordnung aufzuzeigen, in welcher für die erforderlichen Arbeiten im Mittel zu rechnen ist. Der ermittelte Abschlag ist so bemessen, wie davon auszugehen ist, dass der **Markt darauf reagiert.**

Diese Ausbaurkosten werden vom Verkehrswert abgezogen – dafür wurde der Ertragswert mit der vollen Wohnfläche für OG+DG ermittelt.

Teil II:

Geh- u. Fahrrecht vgl. 1.8. Wertminderung 5.000,--€

Teil III:

Der Stellplatz Nr. 2 wurde der zu bewertenden Wohnung zugeordnet. Dieser Stellplatz unter dem Balkon an der Südseite des Grundstücks wurde bisher noch nicht hergestellt. Um diesen nutzen zu können muss die Zufahrt erweitert werden, ein Baum entfernt werden und der Geländeverlauf zu der bisherigen Terrasse angepasst werden. Auch hierfür wurde über das NHK 2010-System die anteiligen Baukosten ermittelt und mit **rd. 10.000,--€** vom Verkehrswert abgezogen.

5. Ertragswertberechnung

Das Ertragswertverfahren ist durch die §§ 27-34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

5.1. Mietwert/Rohertrag

Bei der Bewertung ist von einer marktüblichen Miete auszugehen. Als marktüblich ist eine durchschnittliche Miete zu verstehen, welche nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sicher erzielbar sein dürfte. Voraussetzung ist, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gewährleistet ist.

Grundlage bei der hier angewendeten Ertragswertberechnung ist einerseits der vom Eigentümer angegebene Mietwert bezüglich des Ertrages der Wohnung, andererseits hat der Gutachterausschuss selbständige Berechnungen unter Zuhilfenahme des qualifizierten Mietspiegels der Gemeinde Deggenhausertal vom 1.8.2024 angestellt. Bei einem Ansatz des Mietspiegels wurden marktgerechte Mietpreise unter den vorgegebenen Bezugsgrößen wie Baujahr, Wohnungsgröße, Lage, Ausstattung, Modernisierung und Wohnungstyp ermittelt.

| Mietspiegel von Deggenhausertal | | 2024 |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------|
| Immobilie: | Roggenbeurerstr. 6 | |
| Wohnfläche m ² : | 166,00 | Baujahr: 2003 |
| OG+DG | | |
| Basismietpreis: | 9,1 €/m ² | |
| Wohnwertmerkmale | | Punkte |
| | | Zu-/Abschlag % |
| 1.) Wohnungs-/Gebäudeausstattung: | | |
| Einbauküche vom Vermieter | 1,00 | |
| Müllraum | 0,00 | |
| > 50% Fliesen | 1,00 | |
| Garage | 0,00 | |
| Summe: | 2,00 | 5,00 |
| 2.) Gebäude-/Wohnungstyp: | | |
| MFH | 0,00 | |
| Summe: | 0,00 | 0,00 |
| 3.) Modernisierung seit 2010: | | |
| Hauseingang | 0,00 | |
| neue Fenster | 0,00 | |
| Heizung 2010 | 2,00 | |
| Summe: | 2,00 | 2,00 |
| 4.) Wohnlage: | | |
| Bergsicht | 0,00 | |
| Hinterhaus | 0,00 | |
| Lärmpegel | -1,00 | -3,00 |
| Spielplatz | 0,00 | |
| eingeschränkter Seeblick | 0,00 | |
| Summe: | -1,00 | -3,00 |
| Gesamtsumme Zuschläge: | | 4,00 % |
| Basismiete: | 9,10 €/m ² | |
| zzgl. | 4,00 % | |
| Vergleichsmiete: | 9,46 €/m ² | |

Gegenüberstellung der tatsächlich bezahlten Miete und der ermittelten Miete basierend auf dem Mietspiegel:

Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt. Eine „Neuvermietung“ könnte daher erfolgen.

Der Mietspiegel dient primär als Basis für die Anpassung von Bestandsmieten. Am Mietwohnungsmarkt besteht derzeit eine hohe Nachfrage bei geringem Angebot. Eine gesetzliche „Mietpreisbremse“ ist für das Deggenhausertal nicht beschlossen worden.

Der Mietspiegel vom Deggenhausertal hat sich in den letzten Jahren stark nach oben entwickelt. Die aktuellen Mietpreise bei Neuvermietungen liegen nur geringfügig über der hier ermittelten Miete des Mietspiegels vgl. hierzu eine aktuelle Übersicht der Angebotsmieten:

Mietspiegel für Deggenhausertal 2025

X

▼

Erfahre, wie sich die Mietpreise in Deggenhausertal in den letzten Jahren entwickelt haben und welche durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2025 für Wohnungen zu erwarten ist.

Entwicklung der Mietpreise in Deggenhausertal

Ø 9,97 €/m²

durchschnittlicher Preis

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages wird daher die Vergleichsmiete lt. Mietspiegel ohne Neuvermietungszuschlag herangezogen.

Als marktüblich erzielbare Erträge im Sinne von § 17 Abs. 1 ImmoWertV ergeben sich damit unter Berücksichtigung der grundstücksmarktüblichen Rundung folgende Mietpreise:

| Marktüblich erzielbarer Rohertrag | Lage | Fläche | €/m² | €/Monat | €/Jahr |
|---|-------|--------|--------|----------|-----------|
| Wohnung | OG+DG | 166,35 | 9,46 | 1.574,34 | 18.892,08 |
| | | | | 0,00 | |
| Zwischenergebnis Flächen | | 166,35 | 9,46 | 1.574,34 | 18.892,08 |
| Kfz-Stellplätze | Lage | Stpl | €/Stpl | | |
| Carport | | 1 | 30,00 | 30,00 | 360,00 |
| Garage | | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt | | | | 1.604,34 | 19.252,08 |
| Marktüblich erzielbarer Rohertrag gerundet | | | | 1.600,00 | 19.200,00 |

Die Mietpreisansätze verstehen sich jeweils zuzüglich umlagefähiger Betriebskosten und der Übernahme von Klein- und Schönheitsreparaturen durch den Mieter in grundstücksmarktüblichem Umfang.

5.2. Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen der üblichen Bandbreiten der Empfehlung aus der Fachliteratur.

Die Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der im Objekt vorhandenen Ausstattungsqualität angesetzt und orientieren sich an der II. BV (Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen), sowie Empfehlungen der Fachliteratur für den Anteil der Eigentumswohnung. Sie entsprechen den durchschnittlichen Ansätzen und sind durch bestehende Erfahrungswerte des Sachverständigen abgesichert. Kleinere Instandhaltungsrückstände sind über die Instandhaltungskostenpauschale berücksichtigt. Überdurchschnittlich große Instandhaltungsrückstände müssen separat berücksichtigt werden (vgl. 3.5.).

Zur Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses wird ein auf Erfahrungswerten basierender Prozentsatz angesetzt, der auch den Angaben in der führenden Bewertungsliteratur² und den Wertermittlungsrichtlinien³ entspricht.

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten Sachverhalte ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten:

| | | | |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|
| Eigentumswohnung | Nr. 2 | 2025 | |
| Verwaltungskosten | RoE in € | % RoE | Betrag € |
| Gewerbe | | 3,00% | 0,00 |
| Verwaltungskosten | Einheiten | €/Einheit | |
| Wohneinheiten | 1,00 | | 429,00 |
| Garage/Carport | 1,00 | | 47,00 |
| Verwaltungskosten insgesamt | | | 476,00 |

² Vgl. u.a. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, S.1593

³ Vgl. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), Nr. 3.5.2.5. i.V.m. Anlage 3 zur WertR 2006

| Instandhaltungskosten | Fläche m ² | €/m ² | Betrag € |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|----------|
| Wohnung | 166,35 | 14,00 | 2.328,90 |
| Garage/Carport | | | 106,00 |
| | | | 0,00 |
| Instandhaltungskosten insgesamt | 166,35 | | 2.434,90 |

| Mietausfallwagnis | RoE in € | % RoE | Betrag € |
|-----------------------------|-----------|-------|----------|
| Gewerbe | | 4,00% | 0,00 |
| Wohnen | 19.200,00 | 2,00% | 384,00 |
| Mietausfallwagnis insgesamt | 19.200,00 | 2,00% | 384,00 |

| Zusammenfassung Bewirtschaftungskosten | RoE in € | % RoE | Betrag € |
|---|-----------|--------|----------|
| Verwaltungskosten | 19.200,00 | 2,48% | 476,00 |
| Instandhaltungskosten | 19.200,00 | 12,68% | 2.434,90 |
| Mietausfallwagnis | 19.200,00 | 2,00% | 384,00 |
| Bewirtschaftungskosten insgesamt | 19.200,00 | 17,16% | 3.294,90 |

5.3. Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21, Abs. 2 ImmoWertV 2021 sollen mit Hilfe des Liegenschaftszinses die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Der sich daraus ergebende Barwertfaktor ist für den Reinertrag der baulichen Anlagen somit von entscheidender Bedeutung bei der Wertermittlung. Liegenschaften werfen im Verhältnis zu anderen Kapitalanlagen in aller Regel eine weitaus geringere Verzinsung ab. Der Liegenschaftszinssatz lässt sich auch als immobilisenspezifischer Kapitalmarktzins erklären und berücksichtigt das immobilisenspezifische Risiko, die zu erwartende Geldentwertung, aber auch die zu erwartende Entwicklung der Mieteinnahmen.

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist eine Aufgabe, die auf der Grundlage der Daten der Kaufpreissammlung von den örtlichen Gutachterausschüssen wahrgenommen werden soll. Ein ortsüblicher Liegenschaftszinssatz wird vom Gutachterausschuss Linzgau-Gehrenberg abgeleitet. Eine aktuelle Auswertung der Liegenschaftszinssätze zum Bewertungsstichtag ergab einen Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 2,5% für vergleichbare ETWs im Bereich Wittenhofen.

Der Immobilienverband Deutschland empfiehlt aktuell folgende Liegenschaftszinssätze:

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten

Empfehlung des Immobilienverbands IVÖ Bundesverband



Erklärungen: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Es wird empfohlen, Liegenschaftszinssätze langfristig vermieteter Wohnobjekte (A1 – A5) um ca. 0,25 bis 0,50 Prozentpunkte erhöht festzusetzen.

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVÖ) gestattet.

Stand: Januar 2021

Die Bodenseeregion liegt mit seinen Liegenschaftszinssätzen im wohnwirtschaftlichen Bereich an der unteren Bandbreite des oben dargestellten Bundesdurchschnitts.

Für das Bewertungsobjekt ist ein Liegenschaftszinssatz mit **2,5 %** unter der Beachtung

- der Lage des Objektes (Lage direkt an der L 204, jedoch nahe vom Ortszentrum, Lage im OG einer Werkstatt)
- der Qualität des Objektes (hochwertige Ausstattung, überdurchschnittliche Wohnungsgröße, kein Keller zugeordnet, Bauschäden am Gemeinschaftseigentum)
- der Vermietungsaussichten (hohe Nachfrage, geringes Angebot von Wohnungen)
- höhere Entfernung zu den großen Arbeitgebern in der Region (in Relation zu Markdorf und Salem, welche deutlich geringere Liegenschaftszinsen ausweisen)
- Stark gestiegene Baufinanzierungszinsen seit der letzten Bewertung im Jahr 2021
- der Risikofaktoren

marktkonform und angemessen.

Bei einem Liegenschaftszins von 2,5 % ergibt sich unter Berücksichtigung einer Restnutzungsdauer von 48 Jahren gemäß ImmoWertV Anlage 1 ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung in Höhe von 27,7732.

5.4. Ermittlung des Ertragswertes

| Basisdaten für die Ertragswertermittlung | | | |
|---|-------------|---------|------------|
| Jahr der Wertermittlung | | | 2025 |
| Restnutzungsdauer | | | 48 Jahre |
| Liegenschaftszinssatz | | | 2,50% |
| Zeitrentenbarwertfaktor | | | 27,7732 |
| Ertragswertberechnung | | | Betrag € |
| Marktüblicher Jahresrohertrag | | | 19.200,00 |
| Bewirtschaftungskosten | 17,16% | | 3.294,90 |
| Jahresreinertrag | | | 15.905,10 |
| Berechnung Bodenwertverzinsung | Bodenwert € | LSZ | |
| Bodenwertverzinsungsbetrag | 46.000,00 | 2,50% | 1.150,00 |
| Gebäudeertrag pro Jahr (GEJ) | | | 14.755,10 |
| Kapitalisierung Gebäudeertrag pro Jahr | GEJ in € | RBF | |
| Kapitalisierter Gebäudeertrag | 14.755,10 | 27,7732 | 409.796,34 |
| Zzgl. Bodenwert | | | 46.000,00 |
| Vorläufiger Ertragswert | | | 455.796,34 |
| Ertragswert gerundet | | | 456.000,00 |
| Abzgl. Wegerecht | | | 5.000,00 |
| Abzgl. Restl. Ausbaurkosten DG | | | 75.000,00 |
| Abzgl. Kosten für die Anlage des Carports | | | 10.000,00 |
| Verkehrswert | rd. | | 370.000,00 |

6. Verkehrswert

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV 2021 nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde der Verkehrswert aufgrund unzureichender Vergleichbarkeit mit anderen Objekten nicht nach dem Vergleichswertverfahren sondern aus dem Ertragswert abgeleitet.

Durch die Ableitung des Verkehrswertes aus den aktuellen Marktdaten (Mietwert, aktueller Liegenschaftszinssatz) ist **keine weitere Marktanpassung** mehr erforderlich.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung der im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, sowie des vorgefundenen Zustandes des Grundstückes einschließlich der baulichen Anlagen und unter Einbeziehung der örtlichen Verhältnisse, wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert ermittelt und zum Bewertungsstichtag mit gerundet

370.000,00 €

(dreihundertsiebzigttausend Euro)

geschätzt.

Der Barwert der Pflegeverpflichtung beträgt 74.000,00 € und muss von diesem Verkehrswert abgezogen werden.

Verkehrswert nach Abzug der Pflegeverpflichtung:

296.000,00 €

Markdorf, den 06.05.2025/korrigiert am 26.06.2025

Pirmin Strobel

(stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von drei Mitgliedern des Gutachterausschusses besichtigt. Das Gutachten wurde am 15.04.2025, unter Mitwirkung der Gutachter und deren Leitung und Verantwortung erstellt.

Es wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet wurde.



7. Beantwortung der weiteren Fragen des Amtsgerichts

Die ergänzenden Fragen zum Beschluss gem. AZ 2 K 27/24 können wie folgt beantwortet werden:

- a) Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden ?
Die Wohnung stand bei der Besichtigung leer. Aktuell erfolgt keine Vermietung.
- b) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber) ?
Ein Gewerbebetrieb war bei der Besichtigung der Wohnung nicht erkennbar.
- c) Sind Maschinen und Betriebsvorrichtungen vorhanden, die nicht geschätzt wurden ?
Es sind keine Maschinen und Betriebsvorrichtungen in der Wohnung vorhanden.
- d) Liegt ein Energieausweis vor ?
Es liegt kein Energieausweis vor.
- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm ?
Es besteht kein Hinweis auf Hausschwamm.
- f) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG ?
Es besteht keine Wohnpreisbindung.

8. Anlagen**8.1. Objektfotos**

Schlafzimmer Ost



Küche



Wohnzimmer/Küche



Bad OG



Balkon OG



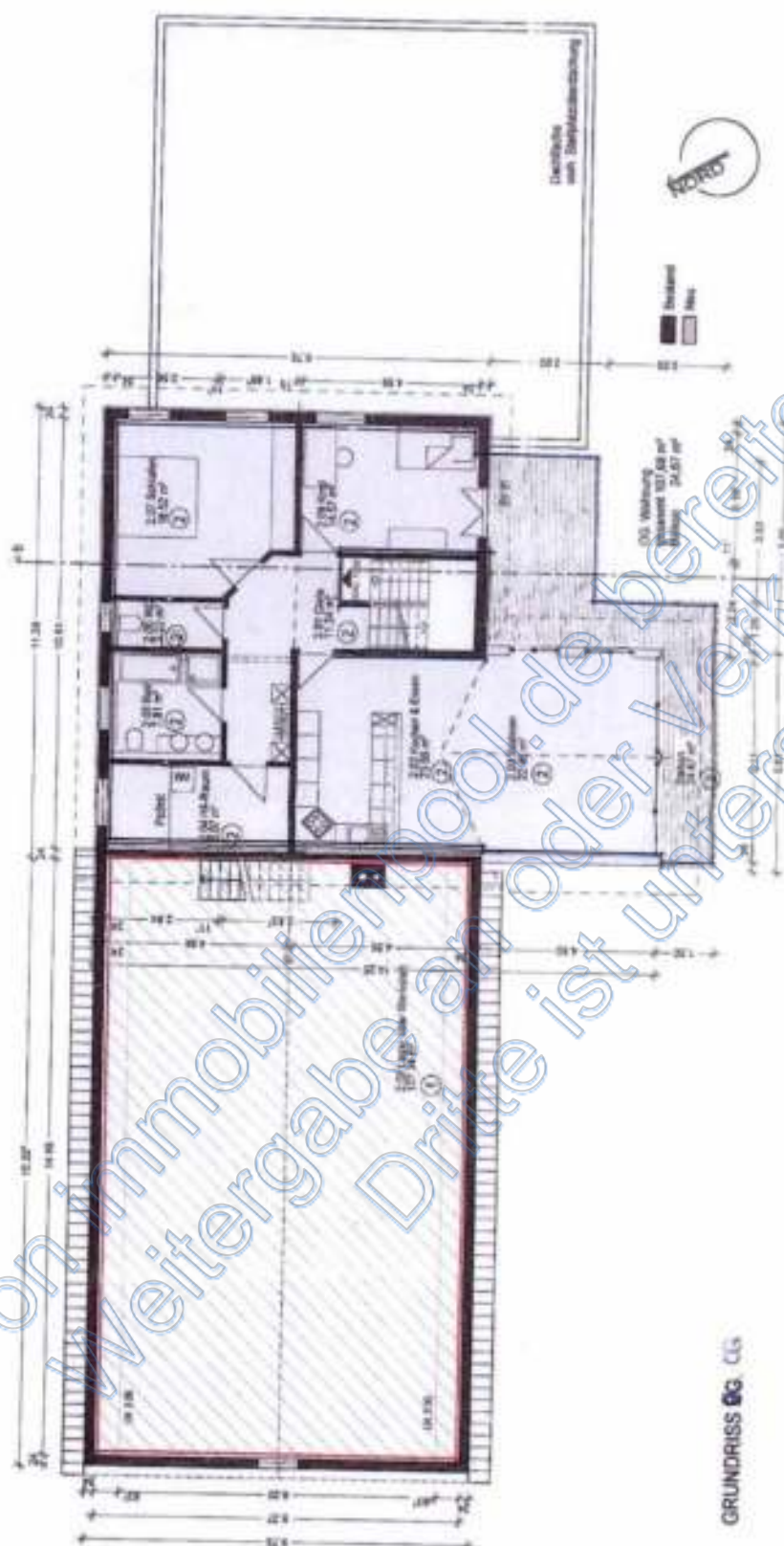
nicht
ausgebautes DG



Treppe zu DG



Ansicht von
Süden

8.2. Grundrissplan OG

> die hier dargestellten Pläne sind nicht maßstäblich

8.3. Basis für die Wertermittlung

Feststellungen des Gutachtens erfolgen aufgrund der oben genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte des Auftraggebers und der Behörden sowie der bloßen Augenscheinnahme beim Besichtigungstermin. Bei der folgenden Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachten. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen sowie Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls erfolgten keine Untersuchungen bzgl. Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Rohrfraß. Es erfolgten keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit, einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern bewirken (Bsp. Asbest, Formaldehyd etc.). Die Bestands- und Zustandsbeschreibung bezieht sich auf den Tag der Ortsbesichtigung.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, baurechtlichen oder sonstigen privat- und gewerberechtlichen Abnahmen, Auflagen und Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten nicht.

Eine Überprüfung bzw. energetische Beurteilung der baulichen Anlagen im Hinblick auf das GEG (Gebäudeenergiegesetz) ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. wird umfänglich unterstellt, für telefonisch oder mündlich erteilte Auskünfte von Amtspersonen wird keine Haftung übernommen. Nicht genannte Tatsachen bleiben innerhalb dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen werden nur stichprobenhaft auf Plausibilität und nicht durch örtliches Aufmaß oder vollständige Neuberechnung geprüft. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Installationen, Elektro etc.) durchgeführt. Soweit keine gegenteiligen Kenntnisse vorhanden sind, wird ungeprüft unterstellt, dass die Einrichtungen funktionsfähig sind.

Die im Gutachten aufgeführte Baubeschreibung sowie die Darstellung von Bauschäden stellt im Wesentlichen eine grobe Zustandsbeschreibung des Bewertungsobjekts dar, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Analyse der Schadensursachen erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung nicht.

Aus Gründen der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021 u. ImmoWertA 2023) bei der Anwendung der Sachwertfaktoren, werden für die Bemessung der Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer die Modellparameter der bisherigen ImmoWertV v. 19.5.2010 verwendet.

8.4. Literaturverzeichnis/Rechtsgrundlagen

Literaturverzeichnis

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Reguvis-Verlag
- Kröll / Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung, 3. Auflage, Luchterhand Verlag
- Kleiber/Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes, 1. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag
- Dipl. Ing. Unglaube: Bewertung von Bauschäden, 1. Auflage 2021, Reguvis Verlag

Rechtsgrundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch)
- ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021, gültig seit 1.1.2022
- ImmoWertA 2023 (Anwendungshinweise zur ImmoWertV) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003 (WoFlV)
- Wohnungseigentumsgesetz
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)
- LBO Baden-Württemberg