

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 über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

für das mit einem Wohnhaus
mit Doppelgarage bebaute
Grundstück Flurstück 990/16
Jakob-Emele-Weg 10

88400 Biberach - Stafflangen

Datum: 03. Februar 2026
Zeichen: 251229/01



Von der Industrie- und Handelskammer
Bodensee-Oberschwaben öffentlich bestellt
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Diplom-Kaufmann (univ.)

JÖRG KÜNZLE MRICS

Chartered Surveyor



Professional Member of
the Royal Institution of
Chartered Surveyors

Buchenstraße 1
D-88085 Langenargen

Telefon: 07543-499149

Telefax: 07543-499150

E-Mail: joerg.kuenzle@t-online.de
Internet: www.kuenzle-net.de

Auftraggeber: Amtsgericht Biberach - Vollstreckungsgericht – Geschäftsnummer 2 K 28/25

Wertermittlungstichtag: 20. Januar 2026 | Erstbewertung

Festgestellter Verkehrswert: 380.000,00 EUR zum Wertermittlungstichtag

Das Haus war am Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung erfolgt nach dem „Äußeren Anschein“.



Vollständige Digitale Ausfertigung mit 26 Seiten und 9 Anlagen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Verkehrswert für
das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück Flurstück 990/16,
Jakob-Emele-Weg 10, 88400 Biberach - Stafflangen
wird zum Stichtag 20. Januar 2026 ermittelt mit insgesamt

380.000 €

(in Worten: Dreihundertachtzigtausend Euro)

Dieser Wert enthält kein Inventar, kein Mobiliar und keine mögliche Umsatzsteuer.

Das Haus war am Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung erfolgt nach dem „Äußeren Anschein“.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung (Deckblatt)	1
Ergebnis des Gutachtens	2
Inhaltsverzeichnis	3
1. Vorbemerkungen	4
2. Beschreibung des Grundstücks	5 – 9
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6 Derzeitige Nutzung	9
3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	10 – 12
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.1 Ausführung und Ausstattung	11
3.2.1.1 Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)	11
3.2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Ausführung und Ausstattung	11
3.2.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen	11
3.2.2 Garage und Stellplatz	12
3.2.3 Außenanlagen	12
4. Ermittlung des Verkehrswertes	13 – 22
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.2 Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten	16
4.2.1 Anrechenbare Flächen, Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF)	16
4.2.2 Festlegung der Restnutzungsdauer des Gebäudes	16
4.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
4.3 Bodenwertermittlung	18
4.4 Ermittlung des Sachwerts	19
4.5 Verkehrswert	22
5. Beantwortung der Beschlussfragen	23
6. Verzeichnis der Anlagen	25
7. Literaturverzeichnis	26
7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
7.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Biberach Vollstreckungsgericht Alter Postplatz 4 88400 Biberach Aktenzeichen: 2 K 28/25
Eigentümer lt. Grundbuch:	4.1 , geb. am - Anteil $\frac{1}{2}$ - 4.2 , geb. geb. am - Anteil $\frac{1}{2}$ -
Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	20. Januar 2026
Qualitätsstichtag:	20. Januar 2026
Tag der Ortsbesichtigung:	20. Januar 2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige allein. Die vom Ortstermin benachrichtigten Beteiligten waren nicht anwesend. Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden.
Ende der Recherchen:	03. Februar 2026
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	⇒ Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Stafflangen Nr. 1381 vom 06.11.2025 ⇒ Planunterlagen und Flächenberechnungen, überlassen von der L-Bank mit Schreiben vom 09.01.2026 ⇒ Auskunft zu Baulasten (GIS Biberach) und Altlasten (Landratsamt Biberach) ⇒ Auskunft zur Bauleitplanung (GIS Biberach) ⇒ Bodenrichtwerte per 01.01.2025 des Gutachterausschusses Biberach-Mitte ⇒ Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Biberach-Mitte ⇒ Auszug aus der Liegenschaftskarte ⇒ Ortsbesichtigung mit Fotos am 20. Januar 2026

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Biberach
Stadt:	Große Kreisstadt Biberach an der Riss
Teilort:	Stafflangen
Einwohnerzahl:	ca. 1.300
Lage:	Stafflangen liegt ca. 8 km westlich von Biberach. Das Grundstück liegt nördlich des Zentrums von Stafflangen in einem Wohngebiet.
Entfernungen / Verkehrsanbindung:	Stafflangen ist mäßig gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Bahnanschluss und der Anschluss an das Bundesfernstraßennetz befinden sich in Biberach. Stafflangen wird über einen Regionalbus bedient. Auf der Straße ist Stafflangen über die Landstraße K7555 von Biberach aus erreichbar. Linien- und Charterflugverbindungen bestehen über den Regionalflughafen in Friedrichshafen (ca. 45 Autominuten entfernt) sowie über die Großflughäfen Stuttgart (ca. 1 Autostunde entfernt) und München (ca. 1,5 Autostunden entfernt). Entfernung nach Biberach mit dem Auto ca. 15 Minuten. Entfernung nach Ulm mit dem Auto ca. 45 Minuten. Entfernung zur A8 mit dem Auto ca. 55 Minuten. Die Infrastruktur vor Ort ist relativ schwach ausgebildet, größere Besorgungen, Bank- und Arztbesuche sind erst in Biberach möglich. In Stafflangen befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen in Biberach. Stafflangen ist eher ländlich geprägt und bietet kaum Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich. Durch seine Nähe zu Biberach aber insgesamt gute Infrastruktur und Beschäftigungssituation.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Im unmittelbaren Umfeld Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.
Immissionen:	Am Ortstermin waren keine Immissionen feststellbar.
Topograph. Grundstückslage:	Das Grundstück ist nahezu eben.

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Das Flurstück 990/16 hat eine rechteckige Grundform:

Straßenfront:

Jakob-Emele-Weg ca. 21 m

Mittlere Tiefe:

ca. 37 m

Mittlere Breite:

ca. 21 m

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart- und Ausbau:

Der Jakob-Emele-Weg ist eine asphaltierte Anliegerstraße mit geringer Verkehrsfrequenz.

Höhenlage zur Straße:

Leicht erhöht.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen:

Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser, Erdgas, Telekommunikation.

Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

normale Grenzverhältnisse, Grenzbebauung der Garage.

Baugrund und Grundwasser,
soweit augenscheinlich er-
sichtlich:

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.
Augenscheinlich keine Grundwassergefährdung und gem.
Hochwassergefahrenkarte keine Hochwassergefährdung der
Gebäudesubstanz.

Ausführung zu Altlasten:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation
insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw.
Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden aller Art sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Es ist nicht Gegenstand dieses Auftrages, Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse sowie keine Kontaminationen vorliegen. Gem. Auskunft des Landratsamt Biberach vom 07.01.2026 liegt für das Flurstück 990/16 keine Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor.

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

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1. Grundstücks- und Grundbuchdaten

Grundbuchdaten:			
Amtsgericht		Ravensburg	
Gemeinde		Biberach an der Riß	
Grundbuch von		Stafflangen	
Grundbuch Nr.		1381	
Bestandsverzeichnis, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 1	Karte SO 4243 Flurstück 990/16	Jakob-Emele-Weg 10 Gebäude- und Freifläche	7 a 95 m²
Rechte und Belastungen in Abteilung II:			
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1	Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 06. November 2025		

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden; bei Gutachten in Zwangsversteigerungsverfahren gilt die entsprechende Regelung.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz: Gemäß Abfrage im GeoPortal der Stadt Biberach am 03.02.2026 sind keine Baulasten eingetragen.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Eintragungen ins Baulastenverzeichnis möglicherweise nicht vollständig sein können und somit keine Verbindlichkeit der Aussage unterstellt werden kann.

Weitere nicht eingetragene Baulasten sind nicht bekannt. Die folgende Bewertung unterstellt deshalb, dass keine weiteren Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz besteht augenscheinlich nicht.

Nicht eingetragene Rechte: Nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt.

Bauleitplanung: Die Bebaubarkeit richtet sich gem. GeoPortal der Stadt Biberach nach dem Bebauungsplan „Wiesenbreite 2. Teilabschnitt“.

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet).

Abgabenrechtlicher Zustand: Es wird ungeprüft unterstellt, dass Beiträge und Abgaben, welche bis zum Wertermittlungsstichtag erhoben wurden, abgerechnet und bezahlt sind.

2.5. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung / Bebauung: Nicht unterkellertes, 1 ½-geschossiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

Das Haus wird augenscheinlich selbst genutzt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und von außen erkennbar waren. Mängel im Inneren konnten aufgrund nicht erfolgter Besichtigung nicht festgestellt werden. Darauf weist der Sachverständige ausdrücklich hin. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Haus war am Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung bezieht sich auf den „Äußeren Anschein“. Auf entsprechende Bewertungsrisiken und damit verbundene Kostenrisiken weist der Sachverständige ausdrücklich hin.

3.2. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Nicht unterkellertes 1-1/2-geschossiges Wohnhaus mit Doppelgarage.
Baujahr:	Vorliegende Planunterlagen datieren aus 1999, Fertigstellung im Jahr 2000 wird unterstellt.
Modernisierung / Instandhaltung:	Aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung sind keine Angaben hierzu möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Prüfung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.
Außenansicht:	Siehe Fotos in der Anlage

3.2.1. Ausführung und Ausstattung

3.2.1.1. Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Fertigbauweise (Wandstärke außen: 22 cm)
Untergeschoss:	Nicht vorhanden, Streifenfundamente, Bodenplatte 200 mm
Geschossdecken:	Decke über EG Holzbalkendecke

Wände:	Nicht eindeutig feststellbar, vermutlich Tafelbauweise.
Dach:	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, ca. 45° Dachneigung ohne Aufbauten, Eindeckung Betonpfanne rot, Flaschnerarbeiten Zinkblech.
Treppen:	Vermutlich Holztreppe.

3.2.1.2. Nutzungseinheiten / Raumaufteilung / Ausführung und Ausstattung

Die Angaben beziehen sich auf die vorliegenden Planunterlagen.

Keller:	Nicht vorhanden.
Erdgeschoss:	Diele mit Treppenhaus, Küche, Wohnzimmer mit Terrasse, Elternschlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum mit Hausanschlüssen.
Dachgeschoss:	Treppe und Flur, 3 Kinderzimmer und ein Gästezimmer, alle ohne Balkon, Duschbad mit WC.
Dachspitz:	Der Dachspitz ist vermutlich nicht ausgebaut.
Bodenbeläge:	Aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung nicht bekannt.
Wand- und Deckenbekleidungen:	Aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung nicht bekannt.
Türen:	Haustüre: Glas-Alu-Element, Glasschaden am Türflügel. Innentüren: nicht bekannt.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Fensterläden:	Graue Kunststoffrollläden.
Elektroinstallationen:	Nicht bekannt, baujahrestypische Ausstattung wird unterstellt.
Sanitäre Installation:	Nicht bekannt, baujahrestypische Ausstattung wird unterstellt.
Küchenausstattung:	Nicht bekannt.
Heizung:	Vermutlich Gas-Zentralheizung (w/Gasanschluss im Plan), die Gastherme befindet sich lt. Plan im Dachgeschoss im Gästezimmer.
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt.

3.2.1.3. Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Doppelgarage Ansatz zum pauschalen Zeitwert
Besondere Einrichtungen:	Besondere Einrichtungen sind nicht bekannt.

Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen: Von außen waren keine größeren Baumängel und/oder Bauschäden am Haus ersichtlich. Die Holzterrasse vor dem Wohnzimmer ist in ungepflegtem Zustand, an der Zugangstreppe fehlen Bretter.

Der Innenbereich konnte nicht besichtigt werden. Ob hier Baumängel oder Bauschäden vorhanden sind, ist nicht bekannt.

Wirtschaftliche Wertminderung: Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht bekannt.

Sonstige Besonderheiten: Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Beurteilung Zustand und Ausstattung: Der Zustand wirkt vernachlässigt. Der Zustand im Inneren des Gebäudes kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

3.2.2. Stellplätze und Garagen

Am Grundstückszugang befindet sich eine Doppelgarage (zwei Fertiggaragen nebeneinander) mit Walmdach, hinter der Garage in Richtung Garten eine überdachte Abstellmöglichkeit. Davor sind zwei unechte Stellplätze.

3.2.3. Außenanlagen

Hofbefestigung: Der Platz vor den Garagen und der Hauszugang sind mit Betonsteinen befestigt. Vor dem Hauseingang einfache Sockelstufe aus Beton.

Allgemeine Außenanlage: Vorwiegend Rasenfläche ohne sonstigen Bewuchs, entlang der Grundstücksgrenze Buschwerk und Hecke, zum östlichen Nachbarn Sichtschutzzaun.

Vor der Terrasse ungepflegte Gartenanlage (siehe Fotos).

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück Flurstück 990/16, Jakob-Emele-Weg 10, 88400 Biberach - Stafflangen zum Wertermittlungsstichtag 20. Januar 2026 ermittelt.

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen (§ 6(1) ImmoWertV 2021).

4.1.1. Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 -26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

In der örtlichen Kaufpreissammlung sind wenige Vergleichswerte für entsprechende Liegenschaften verfügbar. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist die (Mindest-)Anzahl der verfügbaren Werte somit nicht gegeben.

4.1.2. Das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren,
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren,
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40-43 ImmoWertV) und des Reinertrags (um die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) geminderten Rohertrags), der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Dieses Verfahren ist anwendbar sowohl für gewerblich genutzte Grundstücke, Grundstücke deren Renditen im Vordergrund stehen, Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungs- und Teilerbaurechte.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV) ist für die Bewertung von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes aus methodischen Gründen weniger geeignet, weil hier der mögliche nachhaltig erzielbare Ertrag und nicht eine mögliche Eigennutzung im Vordergrund steht. Es kommt somit hier nicht zur Anwendung.

4.1.3 Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV). Nach Maßgabe des §7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Eigennutzung und nicht der mögliche nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

4.1.4. Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Bodenwertermittlung verwendet werden (§40 Abs.2 Immo WertV).

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück (§13 Abs.2 Immo WertV) ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder stehen keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich.

Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 ImmoWertV) werden bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Dazu zählen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Ertragsverhältnisse, die Lagemerkmale und die Bodenbeschaffenheit.

Besondere objektspezifische Werteinflüsse (§ 8 ImmoWertV) werden gesondert ermittelt.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht (§ 41 ImmoWertV).

4.1.5. Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Sowohl bei Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.2. Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten

4.2.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung des Sachwertes des Gebäudes erfolgt auf Basis der Normalherstellungskosten von Gebäuden (ohne Baunebenkosten und mit Mehrwertsteuer), Preisbasis 2010, gemäß Bekanntmachung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (NKH 2010).

Diese beziehen sich in diesem Fall auf 1 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen.

Grundrissebene	Ca.-Abmessungen der anrechenbaren Flächen in m	BGF in m ²
Untergeschoss	nicht vorhanden	0,00
Erdgeschoss	9,80 * 11,60 – 0,6 * 6,56	109,74
Dachgeschoss	7,59 * 11,66	88,50
Dachspitz (nicht ausgebaut)	nicht zu Wohnzwecken dienend	0,00
Summe BGF:		198,24
	gerundet:	200,00

Nachrichtlich:

Die Wohnfläche beträgt nach der vorliegenden Wohnflächenberechnung rd. 157 m².

4.2.2. Festlegung der Restnutzungsdauer des Gebäudes

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zunächst wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter gebildet. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. der Sicherheit der Nutzer, besteht ein schlechter Bauzustand mit vernachlässigter Instandhaltung (Baumängel und Bauschäden), ein unwirtschaftlicher und unzeitgemäßer Grundriss, führt dies zu einer verkürzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (d.h. das Gebäude wird fiktiv älter).

Ich bestimme deshalb die Restnutzungsdauer der Liegenschaft wie folgt:

Baujahr:	2000
Bewertungstichtag:	<u>2025</u>
Gebäudealter am Bewertungstichtag:	25 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Wohngebäude (ImmoWertV 2021):	<u>80 Jahre</u>
Übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	55 Jahre

Restnutzungsdauerverlängernde Modernisierungen haben nach Augenschein nicht stattgefunden, im Inneren des Gebäudes kann dies aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Ich gehe deshalb von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 55 Jahren aus.

4.2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen: Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung: pauschal 10 % des Gebäudezeitwerts.

Zubehör: Zubehör ist nicht festgestellt.

Wertmindernde Rechte: Es gibt keine wertmindernden Rechte.

Selbständig verwertbare Teilfläche: Es gibt keine selbständig verwertbaren Teilflächen.

Besondere Bauteile: Garage:

Pauschaler Zeitwert von 2 Fertiggaragen incl. überdachtem Abstellplatz hinter den Garagen:

$2 * 7.500 \text{ €} = 15.000 \text{ €}.$

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

4.3. Bodenwertermittlung

Vergleichswerte sind nicht vorhanden.

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt lt. Gutachterausschuss Biberach-Mitte zum 01.01.2025:

Zone:	88145121		Stafflangen
Richtwert:	120,00 € / m ² / ebf	für	Wohnbaufläche, Grundstücksgröße 760 m ² Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Keine weiteren Festsetzungen.

4.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

4.3.2.1 Konjunkturelle Abweichungen

Konjunkturelle Abweichungen sind nicht gegeben. Der Bodenrichtwert ist aktuell.

4.3.2.2 Abweichungen aufgrund abweichender Lagemerkmale

Abweichungen aufgrund abweichender Lagemerkmale sind nicht gegeben. Das Grundstück liegt in der Richtwertzone.

4.3.2.3 Abweichungen bei baulicher Ausnutzung und Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine Nutzungskennziffern. Vor diesem Hintergrund sind keine Anpassungen erforderlich.

Das Grundstück hat eine Größe von 795 m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit einer Fläche von 760 m². Auch hier sind keine Anpassungen erforderlich.

Die bauliche Nutzung entspricht den baurechtlich festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten der Richtwertzone.

Weitere Abweichungen sind nicht feststellbar.

4.3.3 Bodenwertfeststellung

Daraus ergibt sich folgender objektspezifisch angepasste Bodenwert für die Grundstücke:

Flurstück 990/16:	795 m ² * 120,00 € / m ²	=	95.400,00 €
	Bodenwert für Sachwertermittlung:		95.000,00 €

Ich lege der Bewertung einen Bodenwert von rd. 95.000,00 € für das Grundstück zugrunde.

4.4. Sachwertermittlung

Ermittlung der Herstellungskosten nach Normalherstellungskosten, NHK 2010

Gebäudeart: Typ¹ 1.21 Freistehende Einfamilienhäuser,
Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut.

NHK:	Standardstufe 1	790 € / m ² BGF	sehr einfach
	Standardstufe 2	875 € / m ² BGF	einfach
	Standardstufe 3	1.005 € / m ² BGF	durchschnittlich
	Standardstufe 4	1.215 € / m ² BGF	gehoben
	Standardstufe 5	1.515 € / m ² BGF	stark gehoben

Wägungsschema nach Tabelle 1 der Sachwertrichtlinie für EFH, ZFH, DH, RH:						
Ausstattung	Standardstufe ²					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23 %
Dach			1			15 %
Außentüren und Fenster			1			11 %
Innenwände		1				11 %
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11 %
Fußböden		1				5 %
Sanitäreinrichtung			1			9 %
Heizung			1			9 %
Sonst. technische Ausstattung			1			6 %
Anteil:	0,00%	27,00%	73,00%	0,00%	0,00%	100,00%

Wägung:

Wägungsanteil aus Standardstufe 1:	0,00%	0,00 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 2:	27,00%	236,25 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 3:	73,00%	733,65 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 4:	0,00%	0,00 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 5:	0,00%	0,00 € / m ² BGF

NHK 2010 incl. MwSt. und Baunebenkosten: 969,90 € / m² BGF

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt: 200 m²

Der Korrekturfaktor beträgt: EFH 1,00

Normalherstellungswert 2010: 200 m²* 969,90 € / m² = 193.980,00 €

Der Baupreisindex 2010 = 100 am Wertermittlungstichtag beträgt: 190,60

¹ Anwendung findet der dem Bewertungsobjekt am meisten entsprechende Typus.

² Einstufung aufgrund fehlender Innenbesichtigung weitgehend geschätzt, an Baujahrestypus angelehnt.

Herstellungskosten am
Wertermittlungstichtag: 193.980,00 € * 1,906 = 369.725,88 €

abzüglich: Lineare Alterswertminderung

Gebäudestandard:	vorwiegend mittel			
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND):	55	Jahre		
Alterswertminderung linear:	31,25	%	=	-115.539,34 €

Gebäudezeitwert: 254.186,54 €

zuzüglich: Wert der Außenanlage	3	%	=	7.625,60 €
zuzüglich: pauschaler Zeitwert Garagen	2 Garagen			15.000,00 €
zuzüglich: pauschaler Zeitwert bes. Bauteile				0,00 €

Zeitwert der baulichen Anlagen 276.812,14 €

zuzüglich: Bodenwert siehe oben 95.000,00 €

vorläufiger Sachwert: 371.812,14 €

Anpassung an den Grundstücksmarkt

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Umstände (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen – etwa bestehende Wertminderungen sind im Gutachten separat berücksichtigt) am Wertermittlungstichtag über dem oben ermittelten Sachwert.

Der Gutachterausschuss Biberach Mitte veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht modellkonforme Sachwertfaktoren für Wohnhäuser:

Bei einem vorläufigen Sachwert von 370.000 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor auf der Regressionsgerade 1,3.

Stafflangen liegt zwar im Gebiet der Auswertungen von Biberach, ist aber abseits gelegen (Entfernung nach Biberach 8 km) und verfügt nur über eine eingeschränkte Infrastruktur. Das Haus wirkt etwas ungepflegt; es handelt sich um ein Fertighaus. Aufgrund der geschilderten Objekteigenschaften lege ich der Berechnung einen Sachwertfaktor von 1,1 zugrunde.

Die objektspezifische Wertanpassung wird deshalb mit dem Faktor von rd. 1,1 angesetzt.

Marktangepasster Sachwert: 371.812,14 € * 1,1 = 408.993,35 €

Werteinfluss durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden:

Sicherheitsabschlag wegen nicht möglicher Innenbesichtigung
pauschal 10 % des Gebäudezeitwerts

-25.418,65 €

Objektspezifisch angepasster Sachwert:
Sachwert gerundet:

383.574,70 €
380.000,00 €

Plausibilität:

Bei einer Wohnfläche von ca. 157 m² entspricht der objektspezifisch angepasste Sachwert einem m²-Preis von rd. 2.324 € / m² excl. Garage.

Der Gutachterausschuss Biberach-Mitte veröffentlicht keine Gebädefaktoren, sondern lediglich Bandbreiten absoluter Kaufpreise bei Ein- bis Zweifamilienhäusern. Diese betragen für

- Biberach:	2024:	53 Verkäufe	86.500 € bis 960.000 €	Ø 468.698 €
- Mittelbiberach	2024:	11 Verkäufe	230.000 € bis 645.000 €	Ø 471.732 €
- Attenweiler	2024:	4 Verkäufe	250.000 € bis 582.000 €	Ø 403.000 €.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum mit Baujahren 2000 – 2010 betragen im Jahr 2024 2.215 € / m² bis 3.288 € / m² mit einem Durchschnittswert von 2.911 € / m². Wohnungseigentum wird pro m² tendenziell höher gehandelt als Einfamilienhäuser.

Der ermittelte Sachwert ist im Hinblick auf die konkreten Objekteigenschaften somit hinreichend plausibel.

4.5. Verkehrswert

4.5.1. Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB und Erläuterung

Legaldefinition des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB unterstellt also den Verkauf der bewerteten Immobilie am Wertermittlungstichtag an Dritte. Unter dem Begriff des "gewöhnlichen Geschäftsverkehrs" versteht man "den Handel auf einem freien Markt, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind" (BFH, Urt. vom 23.02.1979). Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben dabei außer Betracht. Die Bemessung des Verkehrswertes erfolgt aus der Sicht eines frei entscheidungsfähigen und handelnden potenziellen Erwerbers der Immobilie.

4.5.2. Bemessung des Verkehrswertes

Unter Beachtung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (§ 6 ImmoWertV) ist der Verkehrswert bei dem oben begutachteten Wertermittlungsobjekt aus dem Sachwert abzuleiten. Der Sachwert wurde unter Punkt 4.4. dieses Gutachtens ermittelt und beträgt 380.000,00 €.

Eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt entfällt, da dem Wertermittlungsverfahren marktgerechte Ansätze zugrunde liegen.

Der Verkehrswert für

das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück Flurstück 990/16,
Jakob-Emele-Weg 10, 88400 Biberach - Stafflangen
wird zum Stichtag 20. Januar 2026 ermittelt mit insgesamt

380.000 €

(in Worten: Dreihundertachtzigtausend Euro)

Dieser Wert enthält kein Inventar, kein Mobiliar und keine mögliche Umsatzsteuer.

Das Haus war am Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung erfolgt nach dem „Äußeren Anschein“.

5. Beantwortung der Beschlussfragen

Die mit Schreiben des Amtsgerichts Biberach vom 22. Dezember 2025 (Auftrag zur Gutachtenerstellung) übersandten Fragen beantworte ich unter Hinweis auf die ausführlichen Ausführungen im Gutachten wie folgt:

a) Bericht zur Verkehrs- und Geschäftslage

Antwort: Siehe dazu die Ausführungen auf Seite 5 des Gutachtens

b) Bericht zu baulichem Zustand und anstehenden Reparaturen

Antwort: Der bauliche Zustand ist nicht abschließend zu beurteilen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

c) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm und/oder Altlasten?

Antwort: Verdacht auf Hausschwamm und/oder ökologische Altlasten besteht nicht. Ohne genauere Untersuchung ist aber auch hier keine abschließende Aussage möglich.

e) Wer ist Verwalter?

Antwort: Die Liegenschaft wird vermutlich von den Eigentümern selbst verwaltet.

f) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Antwort: Die Liegenschaft wird von den Eigentümern selbst bewohnt.

g) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht?

Antwort: Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht mit großer Wahrscheinlichkeit nicht.

h) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Antwort: Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.

i) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Vermutlich nicht, eine abschließende Aussage ist nicht möglich.

j) Liegen ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor?

Antwort: Ein Energieausweis lag bei Gutachtenerstellung nicht vor.

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.



Langenargen, den 03. Februar 2026

Diplom-Kaufmann (univ.) Jörg Künzle MRICS
Chartered Valuation Surveyor

Rechtsverbindlich ist ausschließlich ein gezeichnetes Original.

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

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Makrolage Stafflangen
Anlage 2:	Mikrolage Bewertungsobjekt in Stafflangen
Anlage 3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 4 bis 6:	Grundrisse, Schnitt, Ansichten
Anlage 7 bis 9:	Fotos.

Die Anlagen dienen lediglich der Visualisierung des Bewertungsobjektes. Karten und Pläne sind nicht maßstabsgetreu und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur
steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der
ImmoWertV;
Kleiber digital
Bundesanzeiger Verlag GmbH

SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung
Lehrbuch und Kommentar
Arbeitsmaterialien - Loseblattsammlung
Stand Dezember 2020
Wertermittlungsforum, 53498 Sinzig

POHNERT:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung
7. Auflage 2010
Gabler-Verlag

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien (2016)
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des
Verkehrswertes von Grundstücken nach der
VW-RL 2014, EW-RL 2015, SW-RL 2012 mit
NHK 2010, BRW-RL 2011 und WertR 2006;
Kleiber digital
Bundesanzeiger Verlag GmbH

KRÖLL | HAUSMANN | ROLF:

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
Werner Verlag

BIENERT | WAGNER Hrsg.:

Bewertung von Spezialimmobilien
2 Auflage, SpringerGabler

DRÖGE:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum;
4. Auflage, Luchterhand Verlag

7.2. Wichtige Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.
November 2017; (BGBl. I S. 3634)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der
Bekanntmachung vom 21.11.2017; (BGBl. I S. 3786)

BRW-RL

Bodenrichtwertrichtlinie in der Fassung vom 11.01.2011

EW-RL

Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015

LBO Baden-Württemberg

Landesbauordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 05.03.2010

DIN 276

Kosten von Hochbauten, (Dezember 2018)

II. Berechnungsverordnung

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen
1957;(zuletzt geändert 30.11.2003)

Erbbaurecht

Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919;
(zuletzt geändert 09.10.2013)

Statistisches Landesamt

Ableitung des Baukostenindex von Baden-Württemberg

ImmoWertV 2010 und 2021 und ImmoWertA

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010,
(BGBl. I S. 639) und vom 19.07.2021, (BGBl. I 2021 S. 2805)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien, in der Neufassung vom
15.03.2006

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014

SW-RL

Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 05.09.2012

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalt, (Januar 2016)

WoFIV 2004

Wohnflächenverordnung (01.01.2004)

BetrKV

Betriebskostenverordnung (10.05.2012)

DSchG Baden-Württemberg

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg
in der Fassung vom 06.12.1983,
zuletzt geändert am 25.04.2007

Destatis

Statistisches Bundesamt,
Ableitung des Baukostenindex der Bundesrepublik
Deutschland

Makrolage Biberach - Stafflangen

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

Mikrolage in Stafflangen

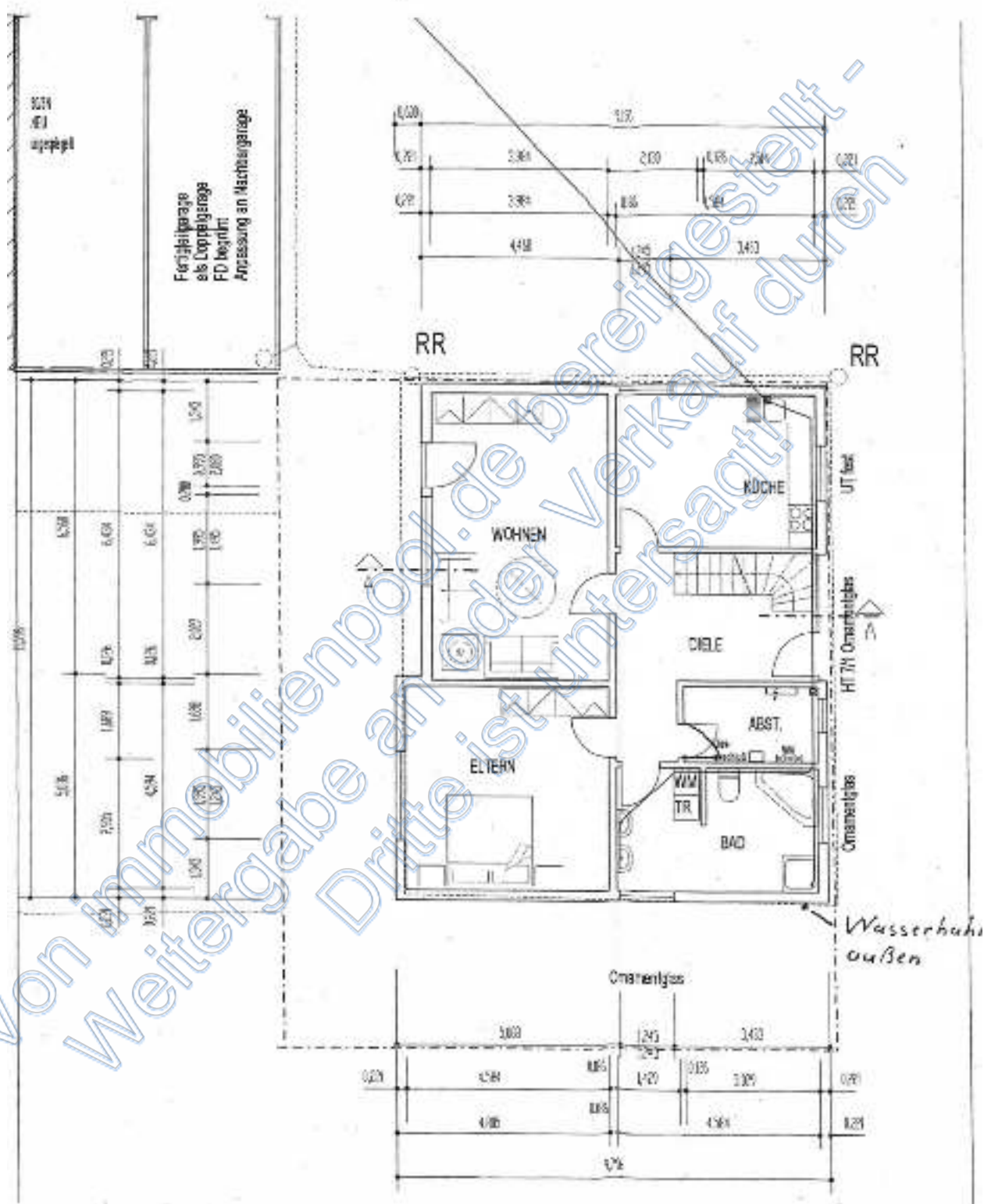
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

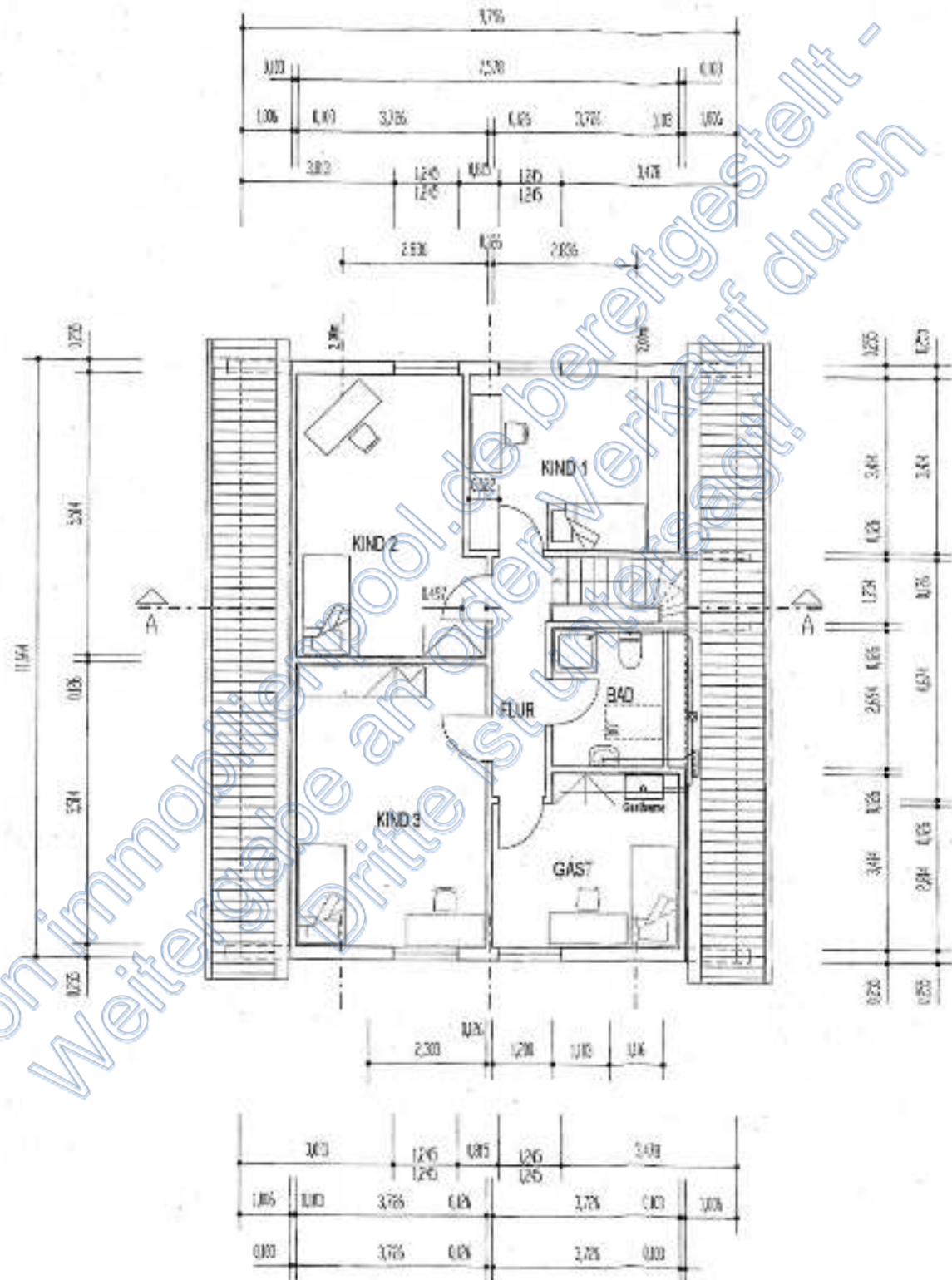
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



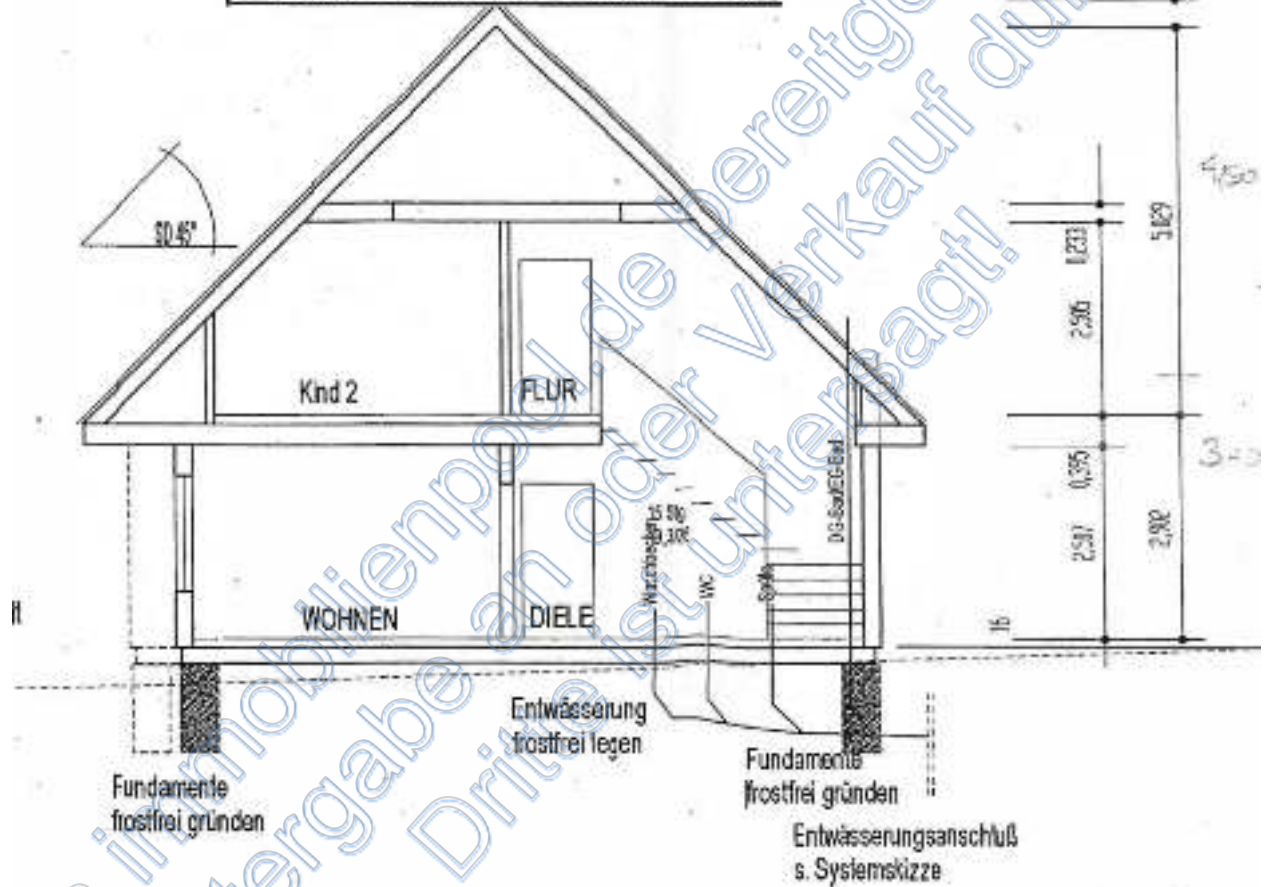
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



Ansicht West, vorne rechts die Garagen



Ansicht Ost



Ansicht Süd-Ost



Terrasse und Gartenbereich, überdachter Abstellplatz hinter den Garagen



Terrasse von Westen, schadhafte Treppe



Hauseingang

