

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für den



39 / 1.000 Miteigentumsanteil an Flst.-Nr. 38,
3 ½ -Zimmer Eigentumswohnung Nr. **26** im 1. u. 2. Dachgeschoss, Haus 4,
mit Kellerraum Nr. 26 im Untergeschoss, Tiefgaragenstellplatz Nr. 26 im UG
und Stellplatz Nr. 26 im Freien,
Ortsstraße 32, in 88718 Daisendorf

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 11. April 2025
auf **290.000,-- €** geschätzt.

Auftraggeber: Amtsgericht Überlingen 2 K 29 / 24

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
Deckblatt		1
Inhaltsverzeichnis		2
Literaturhinweise / Rechtsgrundlagen		4
1.0 Vorbemerkungen		5
2.0 Fragen des Gerichts		6
3.0 Allgemeine Angaben		7
3.1 Auftraggeber		7
3.2 Bewertungsobjekt		7
3.3 Eigentümer		7
3.4 Zwangsverwalter		7
3.5 Mieter		7
3.6 Hausverwaltung		7
3.7 Energieausweis		7
3.8 Stellplatz/Garage		7
3.9 Gutachter		7
3.10 Aufgabenstellung		7
3.11 Ortsbesichtigung		7
4.0 Beschreibung von Grund und Boden		8
4.1 Lagebeschreibung		8
4.2 Grundbuchechtliche Gegebenheiten		8
4.3 Baurechtliche Gegebenheiten		8
4.3.1 Raumordnung		8
4.3.2 Festsetzung im Flächennutzungsplan		8
4.3.3 Festsetzungen im Bebauungsplan		9
4.3.4 Denkmalschutz / Naturschutz/Immissionsschutz		9
4.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten		9
4.3.6 Entwicklungszustand nach WerV		9
4.3.7 Baulisten im Baulistenbuch		9
4.3.8 Öffentliche Erschließungskosten		10
4.4 Tatsächliche Grundstückseigenschaften		10
4.4.1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung		10
4.4.2 Infrastruktur / Erschließung		11
4.4.3 Zuschnitt / Nivellement		11
4.4.4 Oberflächengestaltung / Baugrund / Grundwasser		11
4.4.5 Bepflanzung / Wege		11
4.4.6 Beeinträchtigungen		11
5.0 Beschreibung der baulichen Anlagen		12
5.1 Allgemeine Gebäude- / Wohnungsbeschreibung		12
5.2 Gebäudeart		12
5.3 Baujahr / Nutzungsdauer		12
5.3.1 Ermittlung des modifizierten Baujahrs		12
5.4 Wohnfläche		13
5.5 Technische Baubeschreibung		13
5.5.1 Baukonstruktion / Außenbauteile		14
5.5.2 Innenausbau		14

5.5.3 Installation	14
5.6 sonstige baul. Anlagen, besondere betriebl. Einbauten	14
5.7 Zustand der baulichen Anlagen	14
5.7.1 Instandhaltungsrückstand / Baumängel / Bauschäden	14
6.0 Verkehrswertermittlung	15
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
6.2 Kostenansatz für Instandhaltungsrückstand / Baumängel / Bauschäden	15
6.3 Bewertung d. sonst. baul. Anlagen, betriebl. Einbauten	15
6.4 Bewertung d. dinglichen Rechte, Lasten u. Beschränkungen	16
6.5 Bodenwert	16
6.5.1 Ermittlung des Miteigentumsanteils am Bodenwert	17
6.6 Vergleichswertverfahren	17
6.6.1 Ermittlung des Vergleichswerts	17
6.7 Ertragswertverfahren	18
6.7.1 Ermittlung des Ertragswerts	18
6.8 Marktanpassung	19
6.9 besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	19
6.10 Rücklagen	20
6.11 Sicherheitsabschlag	20
6.12 Gesamtwertschätzung	21
7.0 Verkehrswertschätzung	22
8.0 Anlagen	23
8.1 Lage des Grundstücks / Ortsplan	23
8.2 Katasterplanauszug	24
8.3 Grundriss Kellerraum Nr. 26 und TG-Stellpl. Nr. 26 im UG	25
8.4 Grundriss Wohnung Nr. 26 im 1. u. 2. Dachgeschoss	26
8.5 Lage Stellplatz Nr. 26 im Freien	27
8.6 Berechnung der Wohnfläche	28
8.7 Auszug aus dem Energieausweis	29
8.8 Fotodokumentation - außen	30

Literaturangaben

- (1) Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kleiber . Simon
5. Auflage 2007 / Bundesanzeiger Verlag
- (2) Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kleiber . Simon
6. Auflage 2010 / Bundesanzeiger Verlag
- (3) Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kleiber . Simon
8. Auflage 2017 / Bundesanzeiger Verlag
- (4) Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kleiber
10. Auflage 2022 / Reguvis Verlag
- (5) Marktorientierte Immobilienbewertung / Petersen
3. Auflage / Boorberg Verlag
- (6) Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden / Ross . Brachmann . Holzner
27. Auflage / Oppermann Verlag
- (7) Wertermittlungsrichtlinien 2006 / Kleiber
9. Auflage / Bundesanzeiger Verlag
- (8) Wertermittlungsrichtlinien 2006 / und ImmoWertV, 2010 / Kleiber
10. Auflage / Bundesanzeiger Verlag
- (9) ImmoWertV. 2021 / Kleiber
13. Auflage / Reguvis Verlag
- (10) Grundstückswertermittlung / Hildebrandt
4. Auflage / Wittwer Verlag
- (11) Wohnflächenberechnung / Heix
2. Auflage 2002 / Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung H. Wingen GmbH & Co
- (12) Sirados Baupreishandbuch - Altbau
Auflage 2014 / WEKA-Verlag
- (13) BKI Baukosten 2002 / Kostenkennwerte für Gebäude
Auflage 2002 / Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
- (14) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
69. Auflage 2018 / Beck-Texte im dtv
- (15) Mietrecht
53. Auflage 2018 / Beck -Texte im dtv
- (16) Wohnungseigentumsgesetz - Kommentar - / Bärmann . Pick
15. Auflage 2001 / Verlag C. H. Beck, München
- (17) Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung
50. Auflage 2018 / Beck-Texte im dtv
- (18) Landesbauordnung f. Baden-Württemberg - Kurzkommentar
2. Auflage 2004 / Verlag rehmbau
- (19) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche und der Aufstellung
der Betriebskosten vom 25. November 2003

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 27.08.1997/geänd. 23.07.2002
Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.1988 / geändert 18.08.1997
Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006), ImmoWertV 2010, ImmowertV 2021

1.0 Vorbemerkungen

Bei der Wertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für ein Grundstück wird der sogenannte Verkehrswert ermittelt. Der Verkehrswert ist der Preis, den ein Käufer für ein Grundstück einschließlich der mit dem Grundstück verbundenen Sachen unter den aktuellen Marktbedingungen mit größter Wahrscheinlichkeit bezahlen würde. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die Lage und die Beschaffenheit des Grundstücks zu berücksichtigen, genauso wie ein Kaufinteressent bei einem Preisangebot für ein Grundstück tun würde. Ziel der Ermittlung ist es, den Marktwert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag festzustellen. Angebot und Nachfrage, die Konjunktur und die regionale Lage üben dabei maßgeblichen Einfluss auf den Preis aus. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse werden nicht berücksichtigt. Auch bleiben bei der Verkehrswertermittlung der Liebhaberpreis und der spekulative Preis grundsätzlich unberücksichtigt. Ausschlaggebend ist der Preis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, d.h. unter den üblichen Gepflogenheiten der Marktteilnehmer, vermutlich bezahlt würde. Eine genaue berechenbare Größe ist der Verkehrswert aufgrund der vielfältigen Einflussfaktoren allerdings nicht. Der Verkehrswert muss vielmehr als ein punktueller geschätzter Wert innerhalb einer Variationsbreite verstanden werden.

Das Baugesetzbuch definiert den Verkehrswert in § 194 wie folgt:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, in gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.“

Vom Gesetzgeber wurden das Vorgehen und die Verfahren zur Wertermittlung detailliert geregelt. In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) finden sich die Grundlagen für eine qualifizierte und sachgerechte Wertermittlung. Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unterscheidet zwischen drei Wertermittlungsverfahren; dem Vergleichswertverfahren (WertV), dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren. Je nach Art des Grundstücks und unter Berücksichtigung der Marktgepflogenheiten sind ein oder mehrere Verfahren zur Verkehrswertermittlung anzuwenden. Aus dem Ergebnis des Berechnungsverfahrens wird nach sachverständigem Ermessen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert abgeleitet bzw. geschätzt.

Anmerkung:

Bei dem Wertermittlungsgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit und bauphysikalischen Gegebenheiten wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen der Bausubstanz bezüglich tierischer und pflanzlicher Schädlinge vorgenommen. Auch wurde nicht nach Schadstoffen in oder am Bauwerk oder im Boden untersucht. Diese Untersuchungen würden den Umfang der Verkehrswertermittlung sprengen. Gegebenenfalls sind dafür gesonderte Gutachten erforderlich.

2.0 Fragestellungen im Anschreiben zum Gutachtenauftrag

- 1.) - welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?
- soweit bekannt keine, genutzt vom Eigentümer
- 2.) - wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
- nein
- 3.) - sind Maschinen und Betriebseinrichtungen, die (im Gutachten) nicht mit geschätzt sind, vorhanden?
- nein
- 4.) - besteht Verdacht auf Hausschwamm?
- augenscheinlich nicht erkennbar
- 5.) - bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (Baulasten)?
- ja, siehe Pkt. 4.3.7
- 6.) - Flurkartenauszug
- siehe Pkt. 8.2 dieses Gutachtens
- 7.) - ein Auszug aus den Teilungsplänen
- siehe Pkt. 8.3 bis 8.5 dieses Gutachtens

3.0 Allgemeine Angaben

3.1 Auftraggeber:	Amtsgericht Überlingen -Vollstreckungsgericht-, Bahnhofstraße 8, in 88662 Überlingen
3.2 Bewertungsobjekt:	39 /1.000 Miteigentumsanteil (MEA)an dem Grundstück Flst.-Nr. 38, Gebäude- und Freifläche, Baitenhäuserstr. 5a, Ortsstr. 28, 30, 32, in 88718 Daisendorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 26 im 1. u. 2. Dachgeschoss, Haus 4, Ortsstr. 32. Das Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Untergeschoss, einem Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage und einem Pkw-Abstellplatz (oberirdisch), im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 26 bezeichnet, ist der Eigentumswohnung Nr. 26 zugeordnet.
3.3 Eigentümer:	xxx ¹
3.4 Zwangsverwalter:	- keiner
3.5 Mieter:	- soweit bekannt keine, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermutlich genutzt vom Eigentümer
3.6 Hausverwaltung:	xxx ¹
3.7 Energieausweis:	- ein Energieausweis liegt vor, ausgestellt am 26.11.2018, Endenergieverbrauch: 124,0 kWh/(qm x a), s. Anhang
3.8 Stellplatz/Garage:	- Pkw-Stellplatz Nr. 26 in der Tiefgarage - Pkw-Abstellplatz Nr. 26 im Freien
3.9 Gutachter:	Dipl. Sachverständiger DIA Michael Krahwinkel Brandesstraße 8, 78464 Konstanz, Tel. 07531 / 61493
3.10 Aufgabenstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Überlingen vom 12.02.2025, ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens für das unter 3.2 aufgeführte Grundstück angeordnet.
3.11 Ortsbesichtigung:	Eine Ortsbesichtigung von außen fand am 11. April 2025 statt. Bei der Ortbesichtigung waren nachfolgende Personen anwesend: - der Sachverständige Michael Krahwinkel, Konstanz

Anmerkung:

Eine Besichtigung der Eigentumswohnung von innen wurde **nicht** ermöglicht.

Anmerkung:

¹ Eigentümer, Antragsteller, Antragsgegner und Beteiligte etc. werden im Gutachten anonymisiert (nachfolgend mit XXX gekennzeichnet). Namen und Anschriften sind dem AG Überlingen in einem Beiblatt zum Gutachten bekannt gemacht worden.

4.0 Beschreibung von Grund und Boden

4.1 Lagebeschreibung

Gemeinde: 88718 Daisendorf
Kreis: Bodenseekreis
Gemarkung: Daisendorf
Straße/Hausnummer: Ortsstraße 32
Flurstück-Nr.: 38

4.2 Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

Amtsgerichtsbezirk: Überlingen
Grundbuchamt: Grundbuchamt Villingen-Schwenningen/Gemeinde
Daisendorf
Grundbuch von: Daisendorf, **Blatt Nr. 616**
Eigentümer: xxx¹
Bestandsverzeichnis: 39 /1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück
Flst.-Nr. 38, Gebäude- und Freifläche, Baitenhauserstr. 5a,
Ortsstr. 28, 30, 32, in 88718 Daisendorf, verbunden mit dem
Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. **26** im 1. u. 2.
Dachgeschoss, Haus 4, Ortsstr. 32. Das Sondernutzungs-
recht an einem Abstellraum im Untergeschoss, einem Pkw-
Stellplatz in der Tiefgarage und einem Pkw-Abstellplatz
(oberirdisch), im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 26 bezeich-
net, ist der Eigentumswohnung Nr. 26 zugeordnet.

Einträge in Abt. II:
Zwangsversteigerungsanordnung
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Überlingen vom
13.01.2025 (2 K 29/24).
Eingetragen (VSW026/31/2025) am 21.01.2025.

Grundstücksfläche: 2.397 qm,

4.3 Baurechtliche Gegebenheiten

4.3.1 Raumordnung

Die Gemeinde Daisendorf hat ca. 1570 Einwohner. Nach dem Regionalplan
Bodensee – Oberschwaben ist Daisendorf als Gemeinde mit Eigenentwicklung
ausgewiesen. Daisendorf grenzt an die Stadt Meersburg an. Von Meersburg nach
Konstanz existiert eine Fährverbindung. Meersburg ist ein beliebtes Ausflugziel am
Bodensee.

4.3.2 Festsetzung im Flächennutzungsplan:

- Wohnbauflächen (W)

4.3.3 Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan ist zurzeit in Vorbereitung (derzeit gilt eine Veränderungssperre)
Name des Bebauungsplanes: „Alter Ortskern“ (noch nicht rechtsverbindlich).

Auskunft der Gemeinde Daisendorf am 13.05.2025

4.3.4 Denkmalschutz / Naturschutz / Immissionsschutz

- Denkmalschutz besteht laut Gemeindeverwaltung nicht

4.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Errichtung einer Wohnanlage,
Haus 2, 3 und 4 mit Tiefgarage und Stellplätzen: gen. ca. am 20.09.1991
Errichtung einer Wohnanlage,
Haus 1 Tiefgarage und Stellplätzen: gen. ca. am 20.09.1991
Schlussabnahme Haus 2,3,u. 4: ca. am 27.09.1993

4.3.6 Entwicklungszustand nach ImmoWertV 2021

- baureifes Land, bebaut

4.3.7 Baulasten im Baulastenbuch

Baulastenverzeichnis der Gemeinde Daisendorf:

Baulastenblatt Nr. 53:

Wir, xxx, erklären gegenüber der Baurechtsbehörde mit dem Ersuchen um Eintragung in das Baulastenverzeichnis, die Übernahme folgender Baulast:
Lageplan vom 31.05.91 gefertigt von xxx. Eintragung vom 17.09.91, durch Bgm xxx.
Die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Daisendorf, Flst.-Nr. 38 (belastetes Grundstück) haben heute für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 70 LBO die Verpflichtung übernommen, Leitungsrechte für bestehende Wasser-Abwasserleitungen zu übernehmen, soweit es zur Herstellung, Unterhaltung und Erneuerung der Leitungen notwendig ist.

4.8 Öffentliche Erschließungskosten

Die Ersterschließung ist abgerechnet und bezahlt. Für die bestehende Nutzung fallen derzeit keine weiteren Erschließungskosten an.

Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Daisendorf am 13.05.2025.

4.4 Tatsächliche Grundstückseigenschaften

4.4.1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am Rande des Ortskerns von Daisendorf in einem ruhigen Wohngebiet. In der Umgebung befinden sich weitere Mehrfamilienhäuser sowie ein Spielplatz. In Daisendorf ist ein Kindergarten vorhanden. Eine Grundschule befindet sich im nahegelegenen Meersburg.

4.4.2 Infrastruktur / Erschließung

Überregionale Anbindung:	Verkehrlich ist die Gemeinde Daisendorf über die K 7783 von Meersburg kommend zu erreichen.
Art der Erschließungsstraße:	öffentliche Ortsstraße
Öffentliche Verkehrsmittel:	regionale Buslinie
Abwasser:	Anschluss an zentrale Kläranlage
Wasser:	Anschluss an zentrale Wasserversorgung
Strom:	Stromversorgung durch EVU, verkabelt
Energieversorgung:	Erdgas

4.4.3 Zuschnitt / Nivellement

Der Zuschnitt des Grundstücks ist aus dem Katasterplan in der Anlage zu entnehmen. Das Grundstück ist weitgehend eben.

4.4.4 Oberflächengestaltung/Baugrund/Grundwasser

Zugang zum Hauseingang:	- Betonpflastersteine
Stellplätze:	- Betonrasensteine
Hauseingang:	- Vordach über Hauseingang in Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung, Holz-Eingangstürelement, verglast und seitliches Glasfeld mit Klingel und Briefkastenanlage
Einfriedung:	- teilweise Naturhecke, teilw. Stahldrahtzaun,
Baugrund:	- nicht bekannt, aufgrund der Umgebungsbebauung wird ein ausreichender Baugrund unterstellt
Grundwasser:	- nicht bekannt
Altlasten:	- keine bekannt

4.4.5 Bepflanzung / Wege

Der Zugang zum Hauseingang (Ortsstr. 32) befindet sich auf der Nordseite des Wohnhauses (Haus 4). Die Zufahrt zu den Stellplätzen im Freien und der Zugang zu dem Hauseingang Otrsstr. 32 kann von der Baitenhauser Str. und von der Ortsstraße erfolgen. Nördlich in der direkten Nachbarschaft ist ein öffentlicher Spielplatz angelegt. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt auf der Nordseite zwischen Haus 2 und Haus 3 (Ortsstr. 28, 30). Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rasen, Ziersträuchern und kleineren Laubbäumen bepflanzt.

4.4.6 Beeinträchtigungen

- keine, eine über das Maß in einem Dorfgebiet üblichen Beeinträchtigung bekannt.

5.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Allgemeine Gebäudebeschreibung / Wohnungsbeschreibung

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 38 sind insgesamt 4 Wohngebäude vorhanden. Haus 1 und Haus 2 sind freistehende Wohnhäuser, Haus 3 und 4 sind aneinander gebaut. In der Freifläche zwischen den Wohngebäuden ist eine Tiefgarage angeordnet. In der Wohnanlage (Haus 1 bis Haus 4) sind ca. 27 Wohneinheiten untergebracht. Das 1 1/2 - geschossige Wohngebäude (Haus 4), wurde ca. 1991-1993 errichtet. Das Wohngebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. In dem Mehrfamilienhaus Ortsstraße 32 sind insgesamt ca. 6 Wohneinheiten untergebracht. Der Zugang zur Tiefgarage von Haus 4 erfolgt über das Untergeschoss oder über die Zufahrtsrampe zwischen Haus 2 und Haus 3.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 26 befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss von Haus 4. Bei der Eigentumswohnung handelt es sich, nach vorliegenden Planunterlagen, um eine 3 1/2 -Zimmerwohnung. Die Wohnung verfügt im 1. Dachgeschoss über eine Eingangsdiele, ein Wohn-/Esszimmer mit Balkon, ein Kinderzimmer, eine Küche und ein innenliegendes Dusche/WC. Über eine Spindeltreppe gelangt man ins 2. Dachgeschoss. Hier sind ein Schlafzimmer mit begehbarer Schrank, und ein Bad/WC untergebracht. Zu der Eigentumswohnung Nr. 26 gehört der Kellerraum Nr. 26 im Untergeschoss, der Tiefgaragenstellplatz Nr. 26 und der Stellplatz Nr. 26 im Freien.

5.2 Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus / Massivbauweise

5.3 Baujahr / Nutzungsdauer

Baujahr:	1993
wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer (RND) Whg. 26:	48 Jahre
Lebensalter:	32 Jahre

Begründung:

Die Restnutzungsdauer (RND) definiert die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Nach ImmoWertV 2021 bei Mehrfamilienhäusern von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ausgegangen. Unter normalen Bedingungen entspricht die Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Lebensalters des Gebäudes der Restnutzungsdauer. Der Sachverständige ermittelt die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 2021.

5.3.1 Ermittlung des modifizierten Baujahrs

Modernisierungsgrad n. Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL)

Modernisierungszustand	Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung incl. WD	4	0
Fenster/ Außentüren	2	0

Strom/ Gas/ Wasser/ Abwasser	2	0
Heizungsanlage	2	1
Außenwände WD	4	0
Bäder/ WC	2	0
Fußböden/ Decken/ Treppen	2	0
Grundriss	2	0

20

1

nicht modernisiert**Modernisierungsgrad**

nicht modernisiert !

kleine Modernisierung i.R. Instandhaltung !

mittlerer Modernisierungsgrad !

überwiegend modernisiert !

umfassend modernisiert !

0-1
2-5
6-10
11-17
18-20

Restnutzungsdauer**Gesamtnutzungsdauer**

Baujahr fiktiv

Gebäudealter

2025

80 Jahre

1993

32 Jahre

Ermittl. des relativen Alters:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100\% = \frac{32}{80} \times 100\% = 40\% < 60\%$$

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

$$\text{RND} = 80 - 32$$

$$\text{RND} = \mathbf{48 \text{ Jahre}}$$

5.4 Wohnfläche

Wohnfläche Eigentumswohnung Nr. 26: ca. 68,2 qm (Berechn. s. Anl.)

5.5 Technische Baubeschreibung**5.5.1 Baukonstruktion / Außenbauteile**

Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Decken:	Betondecken

Statische Konstruktion:	Massivbauweise
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dachhaut:	Betondachsteine
Außenverkleidung:	Putz
Fenster Whg.-Nr. 26:	soweit erkennbar Holzfenster, isolierverglast
Sonnenschutz:	vermutlich Rollläden

5.5.2 Innenausbau

Allgemein:

Treppenhaus: - nicht bekannt

Eigentumswohnung Nr. 26:

- nicht bekannt, da eine Besichtigung von innen **nicht** ermöglicht wurde

5.5.3 Installation

Heizung:	- Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung,
Warmwasser:	- über Zentralheizung
Wärmeübertragung:	- nicht bekannt
Elektroinstallation:	- nicht bekannt
Abwasser:	- nicht bekannt

5.6 sonstige baul. Anlagen, besondere betriebl. Einbauten

- in der Eigentumswohnung: - keine bekannt, da eine Besichtigung nicht möglich war
- außerhalb der Eigentumswohnung: - Kellerraum Nr. 26 im Untergeschoss
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 26
- Stellplätze Nr. 26, im Freien

5.7 Zustand der baulichen Anlage

Die zu bewertende Mehrfamilienhaus-Anlage hinterlässt insgesamt einen sauberen und gepflegten Eindruck.

Der Zustand der Eigentumswohnung Nr. 26 ist nicht bekannt, da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde.

5.7.1 Instandhaltungsrückstand / Baumängel / Bauschäden:

- am Gemeinschaftseigentum: - kein Ansatz
- am Sondereigentum: - kein Ansatz, da nicht bekannt

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Grundstück mit Eigentumswohnungen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Eigentumswohnungen gehören zu den Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden. Am Markt werden Eigentumswohnungen weitgehend auf der Grundlage eines Preises pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Diese Marktgepflogenheit impliziert eine Wertermittlung aufgrund von Vergleichspreisen bzw. Vergleichsobjekten. Der Wert von Grund und Boden spielt in der Regel dabei keine Rolle. Die wertbeeinflussenden Faktoren bei Eigentumswohnungen sind die Lage, die Wohnungsgröße, das Alter, die Ausstattung und die Optik des Gebäudes bzw. der Wohnung. Als sachgerecht für die Bewertung von Eigentumswohnungen hat sich daher das Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV erwiesen. Um die einzelnen Vergleichsobjekte vergleichbar zu machen, wurden verschiedenste Markt- bzw. Wohnwertverfahren entwickelt. Eine einheitliche Methodik hat sich bislang aufgrund der regional unterschiedlichen Preisentwicklung in diesem Bereich nicht durchgesetzt. Das vom Sachverständigen gewählte Markt- / Wohnwertverfahren berücksichtigt das Alter, die Wohnungsgröße, die Lage, die Optik und die Ausstattung. Das verwendete Verfahren ermöglicht den Vergleich von Marktvorgängen aus der Kaufpreissammlung. Vom Gutachterausschuss gibt es diesbezüglich keine Marktdaten. Zur Verkehrswertfindung bzw. Plausibilität des Vergleichswertes wird zudem der Ertragswert ermittelt.

6.2 Kostenansatz für Instandhaltungsrückstand / Baumängel / Bauschäden

- am Gemeinschaftseigentum: - kein Ansatz
- am Sondereigentum: - kein Ansatz, da nicht bekannt

6.3 Bewertung der betrieblichen Einbauten / sonstige baul. Anlagen

- in der Eigentumswohnung: - nicht bekannt
- außerhalb der Eigentumswohnung:
 - Kellerraum Nr. 26: - kein Ansatz, da Standard
 - Tiefgaragenstellplatz Nr. 26: - der TG-Stellplatz ist in den Wertermittlungsverfahren enthalten
 - Stellplatz Nr. 26, im Freien: - der Stellplatz ist in den Wertermittlungsverfahren enthalten

6.4 Bewertung der dinglichen Rechte, Lasten und Beschränkungen

Einträge im Grundbuch Abt. II:

- Zwangsversteigerungsanordnung

Einträge im Baulastenbuch:

Baulastenblatt Nr. 53:

Die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Daisendorf, Flst.-Nr. 38 (belastetes Grundstück) haben heute für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gem. §70 LBO die Verpflichtung übernommen, Leitungsrechte für bestehende Wasser-Abwasserleitungen zu übernehmen, soweit es zur Herstellung, Unterhaltung und Erneuerung der Leitungen notwendig ist.

Belastet sind laut Lageplan ca. 130,0 qm des belasteten Grundstücks Flst.-Nr. 38. Die belastete Fläche verläuft teilweise entlang der westlichen Grundstücksgrenze und kreuzt dann das Grundstück zur südöstlichen Grundstücksgrenze. Der Sachverständige schätzt den Bodenwert, für den belasteten Anteil des Grundstücks, um ca. 10 % geringer ein (entspricht ca. 58,- €/qm).

6.5 Bodenwert

Nach Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussender Umstände, wie Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand einen Vergleich mit dem Bewertungsgrundstück zulassen. Zeitnahe Vergleichspreise liegen nicht vor. Der Bodenwert wird deshalb aus den Bodenrichtwerten der Gemeinde Daisendorf abgeleitet.

Bodenrichtwertkarte:

Der Bodenwert ist, jeweils getrennt vom Wert der baulichen Anlagen bzw. Ertragswert der baulichen Anlagen, in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (vgl. ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. ImmoWertV 2021). Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände, wie Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand einen Vergleich mit dem Bewertungsgrundstück zulassen. Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die aus der Kaufpreissammlung des Bezugsjahres abgeleitet werden. In der Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Daisendorf ist ein Richtwert von 580,- €/qm festgesetzt. Der Sachverständige geht davon aus, dass der Bodenwert sachgerecht bewertet ist.

6.5.1 Ermittlung des Miteigentumsanteils am Bodenwert

$$\text{Bodenwert} \quad 0,039 \times \quad 2.397 \text{ qm} \times 580 \text{ €/qm} = \quad 54.220 \text{ €}$$

Bodenwert MEA gesamt gerundet

54.000 €

6.6 Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV

Üblicherweise wird der Wert der Eigentumswohnung auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens unter Berücksichtigung der wichtigsten Marktfaktoren (Markt- / Wohnwertverfahren) ermittelt. Grundlage der Vergleichspreise ist üblicherweise die Kaufpreissammlung. Aktuelle und auswertbare Kaufpreise lagen in ausreichender Anzahl nicht vor. Der Sachverständige geht, aufgrund eigener Nachforschungen, von einem Basispreis von 6.600,-- €/qm aus.

6.6.1 Ermittlung des Vergleichswertes

Grundlage aktueller fiktiver Basispreis			6.600 €/qm	
a) Altersanpassung der zu bewertenden Wohnung				
Bewert.-WHG	fikt. Basispreis	Baujahr	Alters- Anpassung	Preis nach Alters-Anpass.
Ortsstr. 32 ETW Nr. 26/DG	6.600 €/qm	fiktiv	1993	0,61
b) Wohnflächenanpassung der zu bewertenden Wohnung				
Bewert.-WHG	Preis n. Anpassung	WF	WF- Anpassung	Preis n. Alters-/ WF-Anpass.
Ortsstr. 32 ETW Nr. 26/DG	4.026 €/qm	68 qm	1,00	4.026 €/qm
c) Anpassung an die Größe der Wohnanlage				
Bewert.-WHG	Preis n. Anpassung	WE	WE- Anpassung	Preis n. Alters-/ WF-/WA-Anpass.
Ortsstr. 32 ETW Nr. 26/DG	4.026 €/qm	6	1,00	4.026 €/qm
d) Anpassung an die Lage der WE im Gebäude				
Bewert.-WHG	Preis n. Anpassung	Geschoss	Geschoss- Anpassung	Preis n. Alters-/ WF-/WE-/Gesch.- Anpassung
Ortsstr. 32 ETW Nr. 26/DG	4.026 €/qm	DG	1,02	4.107 €/qm

e) Qualitätsanpassung der zu bewertenden Wohnung

Bewert.-WHG	Lage	G	P	Aus- statt.	G	P	Optik	G	P	P gesamt
Ortsstr. 32 ETW Nr. 26/DG	3,0	5	15	3,0	2,5	7,5	3,0	2,5	7,5	30,0
Qualitätsstufen	sehr einfach			einfach			mittel/gut	sehr gut	exklusiv	
% zum Basiswert	70%			85%			100%	130%	150- 200%	
Punkte	12,5			17,50			30	37,5	> 45	
Basiswerte	2.875			3.491			4.107	5.338		

f) Einstufung des zu bewertenden Objektes

Punkte	30,0
Einstufung	4.107 €/qm
Wohnfläche	68 qm

g) Gesamtwertzusammenstellung

Wert der Wohnung nach dem Vergleichswertverfahren	279.243 €
Wert der sonstigen baulichen Anlagen TG- Stpl.-Nr. 26	20.000 €
Wert der sonstigen baulichen Anlagen Stpl.-Nr. 26 im Freien	6.000 €
Gesamtwert des Grundstücks (ohne objektspez. Besonderheiten)	305.243 €

Vergleichswert gerundet**305.000 €****6.7 Ertragswertverfahren nach ImmoWertV 2021**

Zur Plausibilität wird der Ertragswert berechnet. Der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück begründet sich allerdings auf Grundlage des Sachwertes. Die Bestimmungsgrößen für die Ertragswertberechnung wurden im Gutachten daher nicht näher begründet. Diese wurden nach sachverständigem Ermessen auf der Grundlage von Erfahrungs- und Vergleichswerten angesetzt.

6.7.1 Ermittlung des Ertragswertes**a) Grundstücks-Jahres-Rohertrages (RHE)**

marktüblich erzielbare Grundmiete	Whg Nr. 26	10,50 €/qm Mon
marktüblich erzielbare Grundmiete	TG-Stpl.-Nr: 26	80,00 €/qm Mon
marktüblich erzielbare Grundmiete	Stpl.-Nr. 26	50,00 €/qm Mon
WHG Nr. 6	79 qm x 9,50 €/qm x 12 = 8.568 €	
TG- Stellplatz Nr. 26	1 St x 80,00 €/St x 12 = 960 €	
Stellplatz Nr. 26	1 St x 50,00 €/St x 12 = 600 €	
Grundstücks-Jahres-Rohertrag gesamt		10.128 €

b) Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Verwaltungskosten ETW	356,79	€/WE a	x	1	WE	=	357 €
Instandhaltungskosten	11,68	€/qm a	x	68	qm	=	923 €
Verwalt.-kosten Stpl	38,92	€/St a	x	2	Stpl	=	78 €
Instandh.-kosten Stpl	30,00	€/St a	x	2	Stpl	=	60 €
Mietausfallwagnis WO		2% des RHE/a				=	203 €
Bewirtschaftungskosten gesamt							1.491 €

c) Bodenwert ohne objektspez. Besonderheiten am WES

Bodenwert	0,039	x	2.397	qm	x	580	€/qm =	54.220 €
Bodenwert gesamt								

d) Gebäude-Jahres-Reinertrag

Grundstücks-Jahres-Rohertrag gesamt							10.128 €
./. Bewirtschaftungskosten							-1.491 €
./. Bodenwertverzinsung	54.220 €	x		1.80%		=	- 976 €
Gebäude-Jahres-Reinertrag gesamt							

e) Gebäude-Ertragswert

Wertermittlungsstichtag (WES)	11. April 2025						
wirtschaftl. Nutzungsdauer n. SW-RL 2012				48	Jahre		
Kapitalisierungszinssatz				1,80%			
Vervielfältiger (Anlage 1 ImmoWertV)				31,96			
Gebäude-Ertragswert	7.661 €	x		31,96		=	244.831 €

f) Grundstück-Ertragswert ohne objektspez. Besonderheiten

Gebäude-Ertragswert				244.831 €
Bodenwert				54.220 €
Grundstücks-Ertragswert ohne objektspez. Besonderheiten				299.052 €

Ertragswert ohne objektspez. Besonderheiten gerundet**300.000 €****6.8 Marktanpassung**

Eine Marktanpassung wurde bei den angewandten Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht plausibel.

6.9 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen.

Vergleichswert nach Marktanpassung 305.243 €

objektspez. Besonderheiten an baul. Anlagen

Instandhaltungsrückstand/Modernisierungsbedarf GME 0 €

Instandhaltungsrückstand/Modernisierungsbedarf SE 0 €

Vergleichswert + objektspez. baul. Besonderheiten 305.243 €

objektspez. Besonderheiten am Bodenwert

Grundbuchrechtl. Belastungen 0 €

Baulisten 0,039 x 130 qm x 58,00 €/qm = -294 €

Vergleichswert + objektspez. Besonderheiten 304.049 €

Vergleichswert + objektspez. Besonderheiten gerundet **305.000 €**

Ertragswert nach Marktanpassung 299.052 €

objektspez. Besonderheiten an baul. Anlagen

Instandhaltungsrückstand/Modernisierungsbedarf GE 0 €

Instandhaltungsrückstand/Modernisierungsbedarf SE 0 €

Ertragswert + objektspez. baul. Besonderheiten 299.052 €

objektspez. Besonderheiten am Bodenwert

Grundbuchrechtl. Belastungen 0 €

Baulisten 0,039 x 130 qm x 58,00 €/qm = -294 €

Ertragswert + objektspez. Besonderheiten 298.954 €

Ertragswert + objektspez. Besonderheiten gerundet **300.000 €**

6.10 Rücklagen

Nach Auskunft der Hausverwaltung hat die WEG Gesamtrücklagen für die Wohnanlage Baitenhauser Str. 5a, Ortsstraße 28, 30, 32, in Höhe von ca. 34.200,-- €. (Stand 30.04.2025). Der Anteil der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 26 beträgt daran ca. 1.340,-- €. Die WEG plant eine PV-Anlage zu installieren. Die Kosten belaufen sich auf ca. 70.000,-- €.

6.11 Sicherheitsabschlag

Da die Eigentumswohnung Nr. 26, von innen nicht besichtigt werden konnte, wird ein Sicherheitsabschlag von ca. 5 %, für etwaigen Instandhaltungsrückstand im inneren angesetzt.

a) Wert nach dem Vergleichswert 304.049 €

b) Abschlag 5% = -15.202 €

rechnerischer Verkehrswert 288.847 €

gerundeter rechnerischer Verkehrswert **290.000 €**

6.12 Gesamtwertschätzung

Der Gutachter schätzt den Verkehrswert für den zu bewertenden Miteigentumsanteil, 3 ½ -Zim.- Eigentumswohnung Nr. 26 im 1. und 2. Dachgeschoss, auf insgesamt 290.000,-- € .

Begründung:

Maßgeblich für den Kauf einer Eigentumswohnung sind die Lage, das Alter und der Zustand der Wohnung. Das zu bewertende Grundstück befindet sich am Rande des Ortskerns von Daisendorf in einem ruhigen Wohngebiet. In der Umgebung befinden sich weitere Mehrfamilienhäuser, Ein-/Zweifamilienhäuser und ein Kinderspielplatz. Die Wohnanlage ist sauber und gepflegt. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 26 befindet sich im 1. und 2. Obergeschoss. Der Zustand der Eigentumswohnung Nr. 26 ist nicht bekannt, da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde.

7.0 Verkehrswertschätzung

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussender Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert i. S.d. § 194 BauGB für den 39 / 1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an Flst.-Nr. 38, Gebäude- und Freifläche, Ortsstraße 32, in 88718 Daisendorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit **Nr. 26** im 1. Und 2. Dachgeschoss, Haus 4 mit den dazugehörenden Sondernutzungsrechten an dem Abstellraum im Untergeschoss, einem Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage und einem Pkw-Stellplatz (oberirdisch) im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 26** bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 11. April 2025 auf insgesamt

290.000,-- €

=====

(i.W. - zwei - hundert - und - neunzig - tausend - Euro) geschätzt

Das Liegenschaftsobjekt wurde von mir besichtigt,
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

30. Mai 2025

Michael Krahwinkel - Dipl. Sachverständiger DIA

Anmerkung:

Der Sachverständige beruft sich bei den nicht durch Fakten oder Untersuchungen belegten Annahmen, auf die freie Beweiswürdigung in Anlehnung an § 286 Zivilprozeßordnung. Die Weiterreichung an Dritte, Vervielfältigung etc. des Gutachtens darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.

8.0 Anlagen

8.1 Lage des Grundstücks / Ortsplan

Anlage 1

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

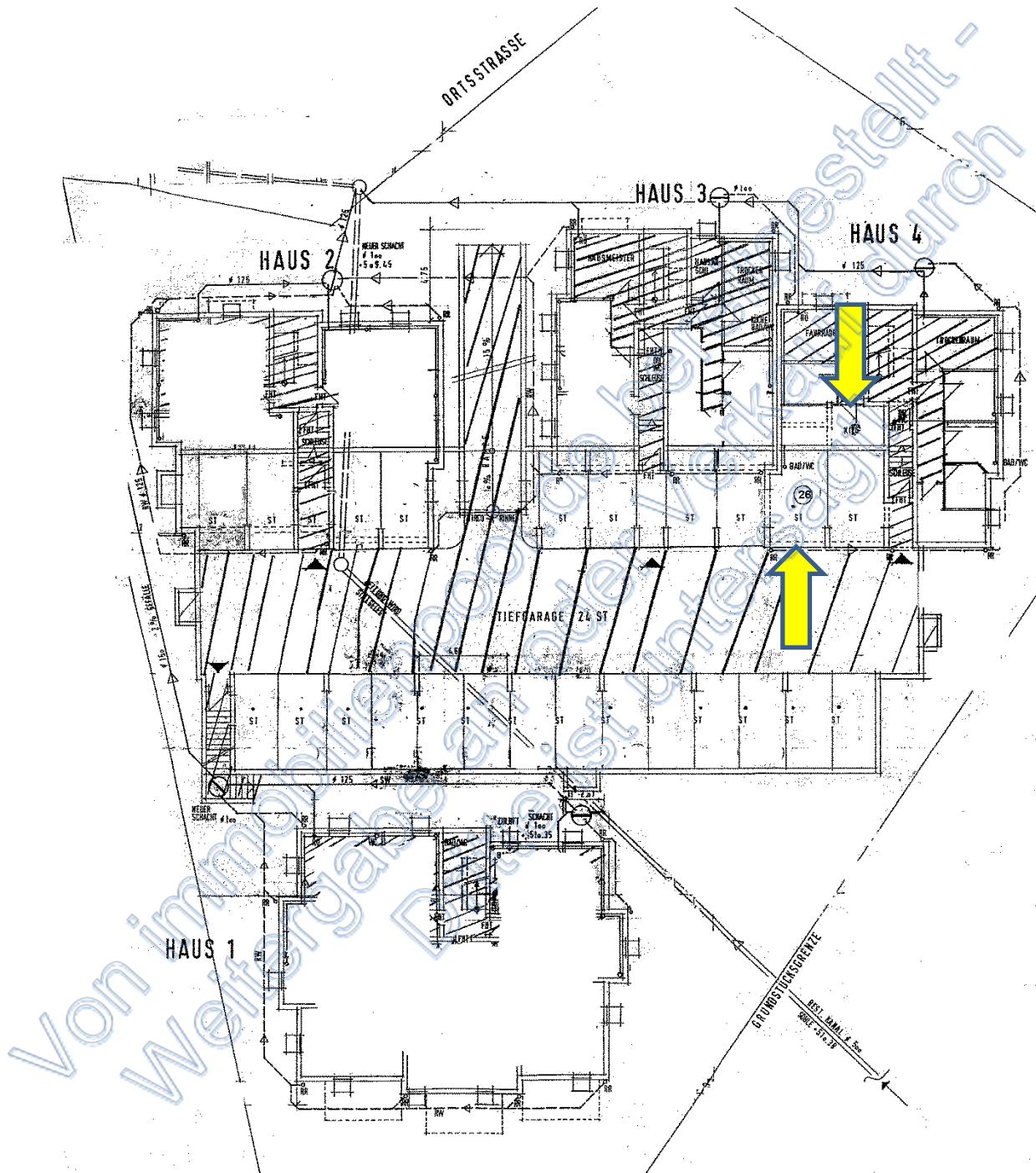
8.2 Katasterplanauszug

Anlage 2

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

8.3 Grundriss Kellerraum Nr. 26 im UG und
Tiefgaragenstellplatz Nr. 26
(Quelle: Teilungspläne)

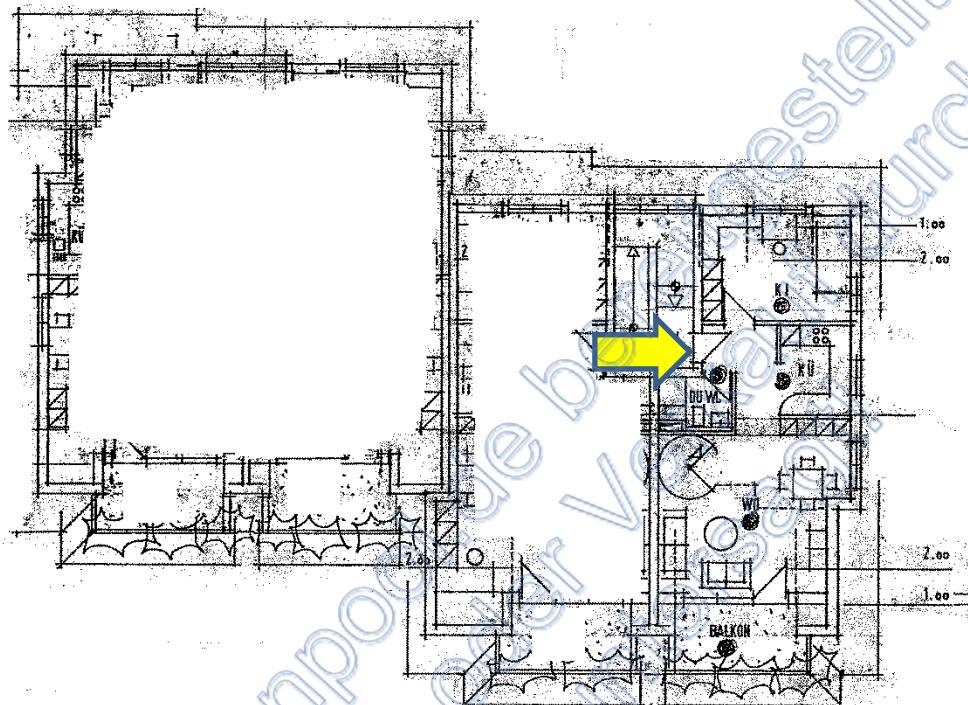
Anlage 3



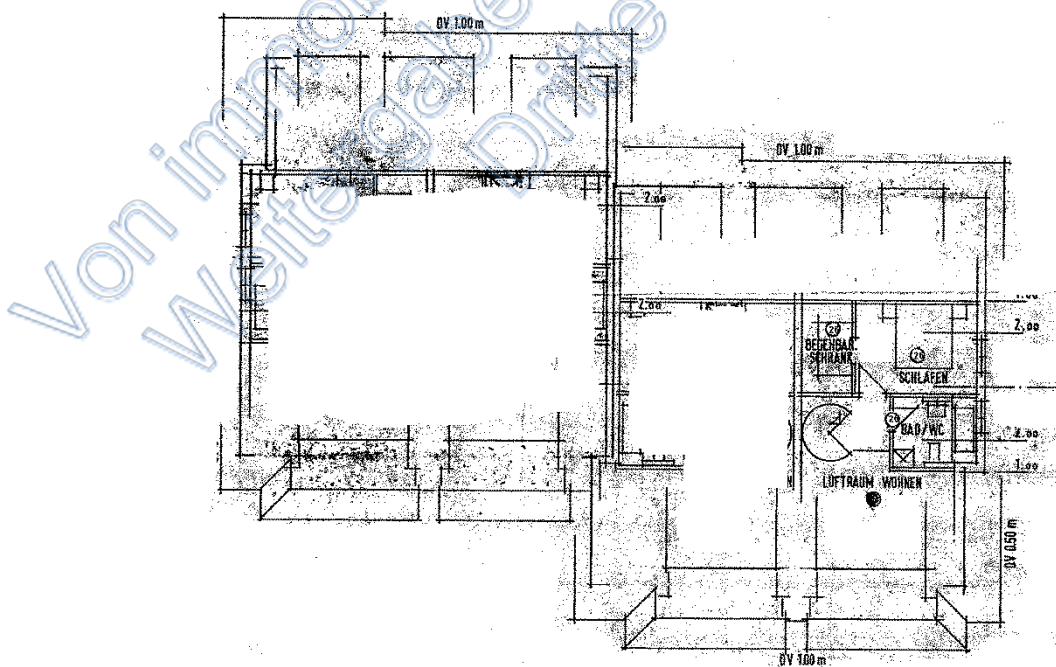
8.4 Grundriss Eigentumswohnung Nr. 26 im 1. u. 2. DG
(Quelle: Teilungspläne)

Anlage 4

1. Dachgeschoss

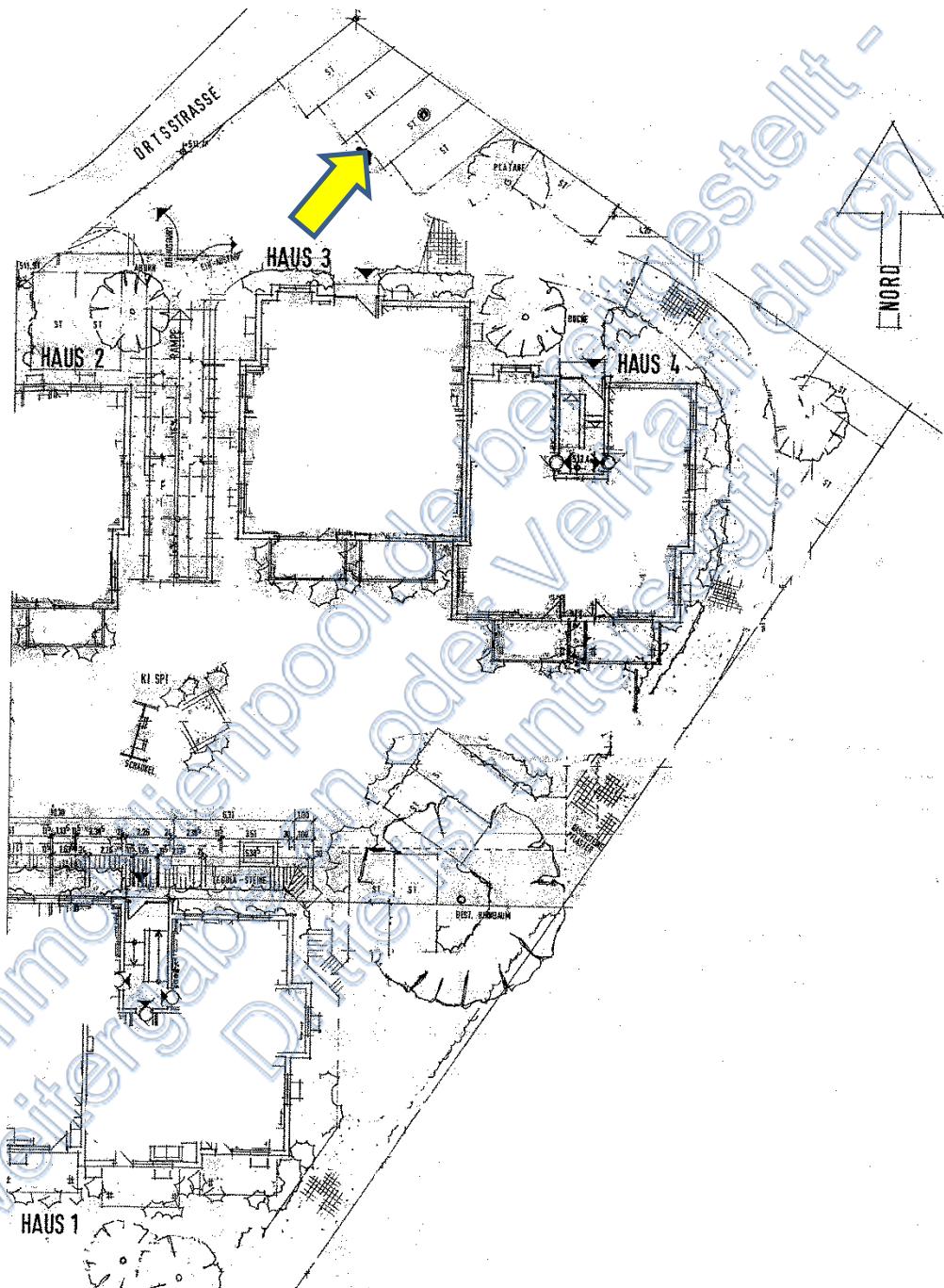


2. Dachgeschoss



8.5 Lage Stellplatz Nr. 26 Im Freien
(Quelle: Teilungspläne)

Anlage 5



8.6 Berechnung der Wohnfläche
(Quelle: Baugesuchspläne)

Anlage 6

WE 26:

Kind	4,260*1,700 1,510*1,310 2,750*0,900*0,500	7,24 1,98 1,24	= 10,46 qm
Diele	1,135*2,625 1,385*1,000	2,98 1,39	= 4,36 qm
Küche	2,510*2,010 0,115*1,625 - 0,300*0,500	5,05 0,19 0,15	= 5,08 qm
Du/WC	2,135*1,510 - 0,800*0,300	3,22 0,24	= 2,98 qm
Wohnen	4,885*3,750 3,260*0,500 0,625*1,760 3,450*0,735 1,435*0,735*0,500	18,32 1,63 1,10 2,54 0,53	= 24,11 qm
Schlafen	3,885*1,900 3,885*0,900*0,500 1,510*1,900 1,510*0,900*0,500	7,38 1,75 2,87 0,68	= 12,68 qm
Bad/WC	1,375*2,635 0,885*2,635*0,500	3,62 1,17	= 4,79 qm
Vorpl.	1,500*1,300 1,500*0,300*0,500	1,95 0,23	= 2,18 qm
Balkon	3,450*0,900*0,500 3,700*1,100*0,500	1,55 2,04	= 3,59 qm
		WE 26	= 68,23 qm
			66,64 qm
			- 2,00 qm
			64,64 qm

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

8.8 Fotodokumentation - außen -

Anlage 8



Blick von Nordwesten



Blick von Osten

11.04.2025



Blick von Süden



Blick auf Hauseingang

11.04.2025



Blick auf TG-Zufahrt

11.04.2025

Von Immobilienagentur
Weitergabe an
Dritte ist untersagt!