

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!**

Gemeinsamer Gutachterausschuss Überlinger See

Verkehrswertgutachten

Flst. Nr.:	617, 616 und 689/3
Gemarkung:	Sipplingen
Grundstück:	Im Gehren 10
Wertermittlung vom:	10.11.2025

Inhaltsverzeichnis

Gutachten allgemein	1
Einleitung	2 – 4
Rechtsgrundlagen	5
Objekt, rechtliche Daten, Gebäudebrandversicherung	6
Lagebeschreibung	7 – 8
Bauleitplanung	9 – 12
Bodenwertermittlung	13 – 16
Sachwertermittlung	17 – 18
Allgemeiner Gebäudezustand	19 – 21
Baubeschreibung	22
Wohnflächenberechnung	23 – 25
Bruttogrundfläche	26
Außenanlagen	27
Ertragswertermittlung	28 – 30
Verkehrswertermittlung	31 – 33
Schätzgebühren	34

Gutachten Nr. 15

Wertermittlung vom: 10.11.2025

Wertermittlungstichtag: 10.11.2025

Qualitätsstichtag: 10.11.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Überlingen
Vollstreckungsgericht
Bahnhofstraße 8
88662 Überlingen

Auftrag vom: 02.04.2025

Mitwirkende Gutachter:

Mitglieder: Thomas Seiberle
Christoph Huber
Hans-Jörg Dieringer
Martina Ostermaier

Einleitung

Der Schätzauftrag beinhaltet die Verkehrswertermittlung der Grundstücke Flst. Nr. 617, Im Gehren 10, Flst. Nr. 616 und Flst. Nr. 689/3 in Sipplingen.

Das Flurstück Nr. 617 ist bebaut mit einem freistehenden, unterkellerten Wohnhaus mit ausgebautem Garten-, Erd- und Obergeschoss.

Bei dem Flurstück Nr. 616 handelt es sich um ein unbebautes Baugrundstück.

Das Flurstück Nr. 689/3 stellt eine Verkehrsfläche dar (Teil einer Zufahrtsfläche für Flst. Nr. 617).

Wertermittlungstichtag ist der 10.11.2025.

Flst. Nr. 617

Ausweislich des Einschätzungsverzeichnis der ehemaligen Badischen Gebäudeversicherungsanstalt, der Bauakten sowie der Angaben des Antragstellers wurde das Gebäude im Jahr 1965 fertiggestellt. Im Jahr 1964 wurde eine Aufstockung genehmigt. Im Jahr 1973 wurde der Keller vor der Garage angelegt.

Das Gartengeschoss verfügt im südlichen Bereich über drei ausgebaute Zimmer mit vorgelagerter, größtenteils überdachter Terrasse. Das mittlere Zimmer ist mit einem eigenen Bad (Dusche, WC) ausgestattet; ein Zimmer verfügt über ein Waschbecken. Vom südöstlichen Zimmer besteht außerdem Zugang ins Freie, bzw. in ein an das Wohngebäude angebautes Gewächshaus.

Im nördlichen Teil des Untergeschosses befinden sich zwei Heizungsräume, ein WC mit natürlicher Belüftung, ein weiteres Zimmer sowie der im Jahr 1973 angelegte Kellerraum.

Auf dem Schätzgrundstück besteht bereits vom Gartengeschoss aus Teilseesicht.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Vier-Zimmerwohnung mit Küche, Bad sowie einem separaten WC. Bad und WC verfügen jeweils über eine natürliche Belüftung. Das nordöstlich gelegene Zimmer ist vor dem Wohnungsabschluss im Bereich des Treppenhauses gelegen. Von den drei nach Süden orientierten Zimmern besteht Zugang auf den überdeckten Balkon.

Die Wohnung im Obergeschoss entspricht im Grundriss der Wohnung im Erdgeschoss. Der Zugang erfolgt sowohl intern über das Treppenhaus als auch von außen über einen separaten Eingang an der nordwestlichen Gebäudeecke über einen Wintergartenanbau.

Im Flur besteht über eine Einschubtreppe Zugang in den flach geneigten Dachspitz.

Vom Erd- und Obergeschoss besteht eine sehr schöne, unverbaubare Teilseesicht.

Garten- und Erdgeschoss sind zum Besichtigungszeitpunkt leerstehend. Die Wohnung im Obergeschoss ist zum Besichtigungszeitpunkt vermietet.

Unterhalb des Wintergartenanbaus befindet sich eine Garage mit Öltankraum. Weitere Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die überdachte Hoffläche vor der Garage stellt den Zufahrtbereich zur Garage dar und kann nicht als vermietbarer Stellplatz gewertet werden.

Vorhandenes Zubehör ist bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Flst. Nr. 616

Bei diesem Schätzobjekt handelt es sich um einen Bauplatz in recht steiler Hanglage. Das Grundstück ist zum Besichtigungszeitpunkt stark zugewuchert.

Flst. Nr. 689/3

Das Grundstück stellt eine trichterförmig verbreiterte Einfahrt für die rechtwinklig abzweigende Zufahrtsfläche auf Flst. Nr. 617 dar. Die Einfahrt auf das Flst. Nr. 617 wird hierdurch erleichtert.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt für Zwecke des Amtsgerichts (Zwangsversteigerung/Aufhebung der Gemeinschaft)

Eigentümer der Schätzobjekte sind ausweislich des Grundbuchs Blatt Nr. 195 von Sipplingen, geb. _____, und _____, geb. _____, in Erbengemeinschaft.

Im Falle eines Zwangsversteigerungsverfahrens kann der ermittelte Verkehrswert erfahrungsgemäß erheblich unterschritten werden.

Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen sind nicht berücksichtigt. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Bewertung erfolgte in dem Zustand, der bei der Besichtigung am 10.11.2025 festgestellt wurde. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller weder im Antrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten.

Im Gutachten sind eventuelle Altlasten im Boden nicht berücksichtigt. Es waren bei der Besichtigung oberflächlich keine Hinweise auf Altlasten erkennbar.

Im Gutachten nicht aufgeführte unterirdische Leitungen sind wertmäßig nicht berücksichtigt.

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht ausdrücklich im Gutachten anderes erwähnt ist.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind.

Das Gutachten erfüllt nicht den Zweck einer bauphysikalischen oder bautechnischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Überlegungen von einem unbedenklichen Zustand aus. Die Prüfung von Schallschutz, Wärmeschutz und Brandschutz ist nicht Gegenstand dieses Wertgutachtens.

Dieses Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht.

Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kostenrichtwerten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses

- §§ 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl I S 1353).
- Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg
- Satzung der Stadt Überlingen über die Erhebung von Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses Überlinger See

Die Wertermittlung erfolgt nach den Bestimmungen der:

- „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl I S. 2805).
- § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
 - (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.
 - (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
 - (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
 1. besonderen Ertragsverhältnissen,
 2. Baumängeln und Bauschäden,
 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
 4. Bodenverunreinigungen,
 5. Bodenschätzen sowie
 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Objekt, rechtliche Daten, Gebäudebrandversicherung

Bewertungsobjekt(e):

Flst. Nr. 617
Gemarkung Sipplingen
Im Gehren 10
Gebäude- und Freifläche

Flst. Nr. 616
Gemarkung Sipplingen
Priel
Unland

Flst. Nr. 689/3
Gemarkung Sipplingen
Im Gehren
Verkehrsfläche

Eigentümer:

in Erbengemeinschaft

Grundbuch Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Siehe Einlage!

Baulastenbuch:

Kein Eintrag!

Denkmalbuch:

Kein Eintrag!

Gebäudebrandversicherung:

Badische Gebäudeversicherung

Einschätzung ab: 01.01.1967

Alter des Gebäudes: 60 Jahre

Neubaukosten: 22.000 M x Index 22,6

= 497.200,00 Euro

Gutachten:

„Im Gehren 10, Sipplingen
Flurstück Nr. 617

Bilder:



Süd Ost Ansicht



Hofüberdachung



Nord West Ansicht



Süd West Ansicht



Garage



Kelleranbau

Gutachten:

„Im Gehren 10, Sipplingen

Flurstück Nr. 617

Bilder:



GG Zimmer 2



Gewächshaus neben Zimmer 2



GG WC



GG Dusche Zimmer 3



EG Küche



EG Eltern

Gutachten:

,Im Gehren 10, Sipplingen

Flurstück Nr. 617

Bilder:



EG Bad



EG WC

Og Wintergarten

OG Küche

OG Bad

OG WC

OG Wohnen

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

Lage

Sipplingen liegt am nordöstlichen Steilufer des Überlinger Sees, dem nordwestlichen Ausläufer des Bodensees, eingebettet zwischen Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Die Gemeinde liegt zwischen Bodman-Ludwigshafen (ca. 4 km östlich) und Überlingen (ca. 6 km westlich).

Die Gemeinde Sipplingen ist eine Seegemeinde mit rund 2.100 Einwohner. Sie ist historisch geprägt mit ihrem Ortskern und den vielen archäologischen Funden.

Sipplingen ist eine Gemeinde mit einem hohen Anteil Fremdenverkehr, Handwerksbetriebe und Obstanbau (Kleimbrennereien). Die Wasserentnahmestellen und die Aufbereitungsanlagen des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung befindet sich ebenfalls auf der Sipplinger Gemarkung.

Ein gemeindeeigener Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich vor Ort, weiterführende Schulen in Überlingen sowie Stockach.

Die Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist vorhanden, dieser reicht von einem Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Arztpraxis bis hin zum Frisör.

Sipplingen ist verkehrsmäßig durch die B 31 alt erschlossen. Anschluss an die Autobahn A 81 Singen-Stuttgart ab Stockach (8 km).

Die Gemeinde ist über den ÖPNV vernetzt, einen Anschluss an die Bahnlinie sowie eine Busverbindung liegen vor. Durch die Schiffsanlegestelle bestehen Verbindungen nach Bodman-Ludwigshafen und Überlingen. Der Bodensee-Radweg führt ebenfalls durch Sipplingen.

In der Gemeinde sind ein Strandbad, zwei Yachthäfen und diverse Sportanlagen bzw. Freizeiteinrichtungen vorhanden.

Kreisbehörde ist das Landratsamt Bodenseekreis in Friedrichshafen.

Die Schätzobjekte liegen am östlichen Ortsrand von Sipplingen.

Die Erschließung erfolgt östlich über die Straße „Im Gehren“, die im Zufahrtsbereich von Flst. Nr. 617 endet. Der Eingang zur Wohnung im Obergeschoss (Wintergarten) ist über die Straße „Im Gehren“ und die Verlängerung der „Ostlandstraße“ anfahrbar. Im Bereich des Wintergartens geht die Ostlandstraße in westlicher Richtung in einen Fußweg über. Sowohl die Straße Im Gehren als auch die Ostlandstraße sind als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

Die Topografie des Ortes ist gekennzeichnet durch einen relativ steilen Anstieg des Geländes ab dem Seeufer. Diese Situation bietet vielen Grundstücken gute Sichtmöglichkeiten.

Die südöstlich des Wohngebäudes liegende Zufahrt (Flst. Nr. 689/3) ist zum Hof hin abfallend. Der Hauseingang befindet sich an der östlichen Gebäudeseite im überdachten Hofbereich. Über eine Treppe im Bereich der Garage von Flst. Nr. 617 ist der Eingang zur Wohnung im Obergeschoss im Wintergarten zusätzlich von außen fußläufig erreichbar.

Die Flurstücke 617 und 616 sind nach Süden abfallend.

Die Ortsmitte von Sipplingen liegt ca. 600 m Luftlinie in westliche Richtung. Sie ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. Hier befinden sich ein Kindergarten sowie die Burkhard von Hohenfels-Schule (Grund- und Hauptschule) mit der daneben liegenden Turn- und Festhalle, Arzt sowie einige Einkaufsmöglichkeiten.

ÖPNV (Bahn, Regionalbus), eine Postfiliale sowie eine Apotheke befinden sich im südlichen Bereich der Ortsmitte; sie sind mit teilweise starkem Gefälle zu erreichen, ebenso das Bodenseeufer mit Schiffsanlegestelle, dem Hafen und Freizeiteinrichtungen, u.a. der Badestrand von Sipplingen.

In östlicher Richtung beginnen in unmittelbarer Nähe zu den Schätzobjekten Wanderwege in Richtung Hödingen und Süßenmühle.

Am nördlichen Ortsrand liegen zwei Sportplätze, nordöstlich das Gewerbegebiet Längerach.

Es ist eine sehr gute, ruhige Ortsrandlage gegeben.

Bauleitplanung

Die Schätzgrundstücke Flst. Nr. 616 und 617 liegen innerhalb des Bebauungsplanes „Bütze-Priel“ von 2000 mit folgenden Nutzungsziffern:

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	0,3 Grundflächenzahl
E/D	Einzel- / Doppelhäuser

Flst. Nr. 617 Bestand

TH	Traufhöhe 428,50 m
FH	Firsthöhe 429,70 m
GH	Geländehöhen 420,90 m, 423,20 m, 423,60 m

Flst. Nr. 616

WH	Wandhöhe 425,75 m
FH	Firsthöhe 428,50 m
GH	Geländehöhe 425,30 m

Leitungsrecht zwischen den Baufenstern auf den Flurstücken 616 und 617 dargestellt.
(Kanal verläuft zwischen den Baufenstern über das Flst. Nr. 616)

Schriftliche Festsetzungen im Textteil:

Bei Einzelhäusern max. 2 Wohneinheiten je Gebäude

O offene Bauweise

Max. Gebäudebreite 12 Meter

DN 30° - 45° Dachneigung

SD/WD Satteldach/Walmdach

Das Flurstück Nr. 617 weist eine Größe von 622 m² auf.
Das Flurstück Nr. 616 weist eine Größe von 178 m² auf.
Das Flurstück Nr. 689/3 weist eine Größe von 24 m² auf.

Ermittlung der Baufenster

Flst. Nr. 617

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen in einem Baufenster in der Größe von 16,50 m x 11,5 m = 189,75 m² ausgewiesen.

Dies entspricht einer GRZ von 0,3 (189,75 m² : 622 m²).

Flst. Nr. 616

Das Baufenster von Flst. Nr. 616 wird von der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 617 durchschnitten. Das Baufenster von Flst. Nr. 616 erstreckt sich somit auch auf das Flst. Nr. 617.

Baufenster anteilig Flst. Nr. 616 / Flst. Nr. 617

$$\begin{array}{rcl} 15 \text{ m} \times 7 \text{ m} + (10 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} : 2) & & \\ 105 \text{ m}^2 + 12,50 \text{ m}^2 & = & 117,50 \text{ m}^2 \end{array}$$

Baufenster Anteil ausschließlich auf Flst. Nr. 616

$$\begin{array}{rcl} 105 \text{ m}^2 - (10 \text{ m} \times 2 \text{ m} : 2) & & \\ 105 \text{ m}^2 - 10 \text{ m}^2 & = & 95,00 \text{ m}^2 \end{array}$$

Dies entspricht einer GRZ von 0,53 (95 m² : 178 m²).

Die GRZ von 0,3 ist somit auch auf Flst. Nr. 616 realisierbar. Die GRZ 0,53 wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan auf 0,3 begrenzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m²-Grundfläche je m²-Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche (WGFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Bebaubarkeit richtet sich nach der First- und Wandhöhe.

Flst. Nr. 617

Die derzeit realisierte und zulässige wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beträgt bei einem anrechenbaren Gartengeschoss (0,3 Vollgeschosse) sowie zwei Vollgeschossen (VG) 0,69 WGFZ ($0,3 \text{ GG} + 1 \times \text{EG} + 1 \times \text{OG} = 2,3 \text{ VG} \times 0,3 \text{ GRZ} = 0,69$).

Flst. Nr. 616

Aufgrund der Höhenfestsetzungen (WH, TH, GH) in der vorliegenden Topographie ist es fraglich, ob ein Vollgeschoss und Dachgeschoss realisierbar sind. Für die wertrelevante Geschossflächenzahl wird ein Gartengeschoss mit 0,5 VG sowie ein Dachgeschoss mit 0,75 VG zugrunde gelegt (= 1,25 VG). Somit beträgt die zulässige WGFZ 0,38 ($1,25 \text{ VG} \times 0,3 \text{ GRZ}$).

Die Geschossflächenzahl stellt das von der zulässigen Geschossfläche zur Grundstücksfläche dar.

Aus der baurechtlichen Einschätzung des Gutachterausschusses kann kein Planungsrecht abgeleitet werden.

Das Schätzobjekt liegt im Geltungsbereich einer Satzung von Sipplingen nach § 22 Baugesetzbuch für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum vom 15. Januar 1990 (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen). Sie wurde am 7. Mai 2008 modifiziert (ergänzt).

Zur Sicherung der Zweckbestimmung der Fremdenverkehrsfunktion unterliegt gemäß § 1 Abs. 1 dieser Satzung die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum der Genehmigung.

Nach der bisherigen Genehmigungspraxis wurden zum Wertermittlungstichtag faktisch alle Anträge auf Zulassung von Wohn- oder Teileigentum von der Genehmigungsbehörde abgelehnt. Die im Jahre 2008 erfolgte Satzungsänderung erlaubt Ausnahmen von diesem Grundsatz nur in einem sehr engen Rahmen.

Flst. Nr. 689/3

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es liegt innerhalb der Abrundungssatzung von Sipplingen, somit gilt § 34 Baugesetzbuch (im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Dies bedeutet, dass sich eine Bebauung, sofern diese möglich wäre, sich nach Art und Umfang in die umgebende Bebauung einfügen muss.

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

Ermittlung des Bodenwertes

§ 2 ImmoWertV

„Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets“.

§ 2 Absatz 3 ImmoWertV

„Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale)“.

Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen

1. der Entwicklungszustand,
 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
 3. die tatsächliche Nutzung,
 4. der beitragsrechtliche Zustand,
 5. die Lagemerkmale,
- und die weiteren Grundstücksmerkmale (§ 5).

§ 5 Absatz 1, Satz 1 ImmoWertV

„Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen“.

§ 40 Absatz 1 und 2, ImmoWertV

„Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden“.

Bodenwertermittlung

Flst. Nr.: 617 mit 622 m² Grundstücksfläche
Flst. Nr.: 616 mit 178 m² Grundstücksfläche
Flst. Nr.: 689/3 mit 24 m² Grundstücksfläche

Grundstücksform:	Flst. Nr. 617:	polygonal
	Flst. Nr. 616:	trapezförmig
	Flst. Nr. 689/3:	polygonal
Nutzungswerte:	Flst. Nr. 617:	freistehendes Wohnhaus mit Garten-, Erd- und Obergeschoss
	Flst. Nr. 616:	Bauplatz
	Flst. Nr. 689/3:	unbebaut, Zufahrtsfläche für Flst. 617

Flst. Nr. 617

Der Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2025 für den Bereich des Schätzgrundstücks 1.110,00 Euro / m² bei folgenden Nutzungsziffern: Wohnen / 0,3 WGFZ (Richtwertzone Höhen- und Sichtlage). Der Bodenrichtwert versteht sich im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die Betragsstelle in Sipplingen teilt mit, dass die Erschließungs- und Abwasserbeiträge bereits abgerechnet und erhoben sind, sie sind im Bodenwert enthalten.

Die Lagemerkmale des Schätzgrundstückes entsprechen den durchschnittlichen Lagewerten der oben genannten Bodenrichtwertzone. Die mögliche und zulässige Bebaubarkeit des Grundstückes weicht jedoch mit einer zulässigen WGFZ von 0,69 (siehe Bauleitplanung) von den oben angeführten Nutzungsziffern des Bodenrichtwertes mit GFZ 0,3 ab.

Somit ist der Bodenrichtwert mittels Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 11 WertR 2006 anzupassen (§§ 12 ImmoWertV).

	GFZ	Umrechnungskoeffizient
Grundstück	0,69	0,83
Bodenrichtwert	0,30	0,60

Die GFZ-bereinigte Bodenwertermittlung beträgt:

$$1.110,00 \text{ Euro / m}^2 \times 0,83 : 0,60 = 1.536,00 \text{ Euro / m}^2$$

$$1.536,00 \text{ Euro} \times 622 \text{ m}^2 = \underline{\underline{955.392,00 \text{ Euro}}}$$

Flst. Nr. 616

Der Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2025 für den Bereich des Schätzgrundstücks 1.110,00 Euro / m² bei folgenden Nutzungsziffern: Wohnen / 0,3 GFZ (Richtwertzone Höhen- und Sichtlage). Der Bodenrichtwert versteht sich im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die Betragsstelle in Sipplingen teilt mit, dass die Erschließungs- und Abwasserbeiträge bereits abgerechnet und erhoben sind; sie sind im Bodenwert enthalten.

Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Lagewerte dar. Für das Schätzobjekt ist nach Auffassung des Gutachterausschusses auf Grund der steilen Topografie und des Zuschnitts des Schätzgrundstückes von aufwändigeren Gründungsarbeiten und einer eingeschränkten Seesicht (lediglich aus der schmalen Giebelseite eines aufstehenden Gebäudes) auszugehen. Hierfür ist ein Lageabschlag i.H.v. 30 % gegenüber dem Bodenrichtwert vorzunehmen.

Der lagebereinigte Bodenwert beträgt somit:

$$\text{Bodenrichtwert} = 1.110,00 \text{ Euro / m}^2$$

$$\text{Lageabschlag 30 \%} = \underline{\underline{333,00 \text{ Euro / m}^2}}$$

$$\text{Bodenwert lagebereinigt} = 777,00 \text{ Euro / m}^2$$

Die mögliche und zulässige Bebaubarkeit des Grundstückes weicht mit einer zulässigen GFZ von 0,38 (siehe Bauleitplanung) von den oben angeführten Nutzungsziffern des Bodenrichtwertes mit GFZ 0,3 ab.

Somit ist der Bodenrichtwert mittels Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 11 WertR 2006 anzupassen (§§ 12 ImmoWertV).

	GFZ	Umrechnungskoeffizient
Grundstück	0,38	0,64
Bodenrichtwert	0,30	0,60

Die GFZ-bereinigte Bodenwertermittlung beträgt:

$$777,00 \text{ Euro / m}^2 \times 0,64 : 0,60$$

$$= 829,00 \text{ Euro / m}^2$$

$$829,00 \text{ Euro} \times 178 \text{ m}^2$$

$$= \underline{\underline{147.562,00 \text{ Euro}}}$$

Flst. Nr. 689/3

Das Flurstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es ist nicht als Verkehrsfläche dargestellt, wird aber als verbreiteter Einfahrtbereich zur Zufahrt auf Flst. Nr. 617 genutzt. Der Wert für innerörtliche Verkehrsflächen beträgt ortsüblich 90,00 €/m². Das Flst. Nr. 617 wird durch die verbreiterte Einfahrt aufgewertet. Als Mehrwert für Flst. Nr. 617 werden 100,00 €/m² als private Zufahrtsfläche als sachgerecht erachtet:

$$100,00 \text{ Euro} \times 24 \text{ m}^2$$

$$= \underline{\underline{2.400,00 \text{ Euro}}}$$

In der Zweiten Abteilung (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuches bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 4

Vormerkung auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für die Gemeinde Sipplingen aus dem Jahr 1987.

Das Leitungsrecht verläuft entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 616 und wirkt sich somit nicht auf den Verkehrswert des Schätzgrundstückes aus.

Diese Leitung wurde nach Angaben des Miteigentümers nie realisiert.

Lfd. Nr. 5

Zwangsversteigerungsvermerk aus dem Jahr 2024, lastend auf den Flurstücken 616, 689/3 und 617. Die Eintragung wirkt sich nicht auf die Verkehrswertermittlung aus.

Ermittlung des Sachwertes

§ 35 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV

„Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.“

§ 36 Absatz 1 ImmoWertV

„Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.“

§ 37 Satz 1 ImmoWertV

„Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.“

§ 38 ImmoWertV

„Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.“

§ 39 ImmoWertV

„Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.“

Sachwertverfahren §§ 35 ff ImmoWertV

Flst. Nr. 617 – Im Gehren 10

Herstellungskosten als Normalherstellungskosten, NHK 2000
Typ 1.13, Ausstattungsstandard mittel

I. Bruttogrundfläche:

444,18 m² x 1.123,00 € = 498.814,00 €

II. Technische Alterswertminderung

Alter 60 Jahre / Lebensdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 20 Jahre = 65,63 %

= 327.372,00 €

= 171.442,00 €

III. + Baunebenkosten

16 % aus 171.442,00 €

= 27.431,00 €

IV. + Zuschläge zum Zeitwert

+ Nicht in Bruttogrundfläche erfasst = 2.000,00 €

+ Versorg. Einrichtungen

• Gas = 1.050,00 €

• Strom = 1.150,00 €

• Wasser = 1.150,00 €

• Kanal = 2.050,00 €

+ Außenanlage = 4.300,00 €

+ Garage = 2.500,00 €

= 14.200,00 €

= 14.200,00 €

= Zeitwert der baulichen Anlagen

= 213.073,00 €

V. + Bodenwert

= 955.392,00 €

= Sachwert

= 1.168.465,00 €

VI. Marktanpassungsfaktor

1.168.465,00 € x 1,05

= 1.226.888,00 €

VII. Besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Abschlag für fehlende Erschließungsbeiträge

= 0,00 €

Unterhaltsrückstau

= 40.000,00 €

Baumängel, Bauschäden

= 80.000,00 €

wirtschaftliche Überalterung

= 40.000,00 €

Marktwert (Verkehrswert)

= 1.066.888,00 €

gerundet

= 1.067.000,00 €

Allgemeiner Gebäudezustand

Der Zustand und die bauliche Ausstattung des Schätzobjektes auf Flst. Nr. 617 sind beim Ansatz der Normalherstellungskosten und der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Die tatsächliche Geschosshöhe liegt unter der durchschnittlichen Geschosshöhe des maßgeblichen Gebäudetyps der NHK 2000. Dieser Umstand wurde bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten/ m² Bruttogrundfläche berücksichtigt.

Die bauartbedingte Gesamtnutzungsdauer des Schätzobjektes beträgt gemäß NHK 2000: 80 Jahre. Das Schätzobjekt ist zum Wertermittlungstichtag 60 Jahre alt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt somit noch 20 Jahre.

Die Ermittlung der technischen Alterswertminderung erfolgte nach Anlage 8a WertR 2006 (Ross).

Allgemein

- Dach flach geneigt, nicht isoliert
- Fenster teilweise erneuert (vor ca. 35 Jahren, nicht gestrichen), teilweise bauzeitlich
- geringe Außendämmung
- elektrische Markise defekt, stillgelegt

Gartengeschoss/Untergeschoss

- Holztreppenhaus
- Vorratskeller mit Lichtkuppeln zum überdachten Hofbereich
- Treppenhaus: Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Treppe
- Putzabplatzungen
- Kleines Kellerabteil für Mietwohnung
- Ölheizung bauzeitlich, Abig-Brenner (störanfällig)
- Pufferspeicher für zusätzliche Holzstückheizung
- Gasanschluss vorhanden
- Thermische Solaranlage (außer Betrieb)
- Ehemalige Dreikammer-Klärgrube unter der Terrasse wird als Zisterne genutzt (Pumpe derzeit defekt)
- Terrasse mit Markise

Erdgeschoss

- Zimmer im Bereich des Treppenhauses mit starkem Schimmelbefall (Außenwand)
- Elektrik nach Angaben des Miteigentümers erneuert
- Böden teilweise erneuert
- WC: unzulässige Wasserleitungsführung (Regenwasser aus Zisterne)

Obergeschoss

- Balkongeländer lückenhaft
- Balkonbrüstung aufgrund Bodenaufbau zu niedrig (keine ausreichende Absturzsicherung/Brüstungshöhe)
- Balkon mit Markise
- Wohnzimmer mit offenem Kamin (abgesprochen) und Stuckdecke
- Wasserschäden an Decken im Bad und Schlafzimmer
- Obere Geschossdecke nicht isoliert

Garage

- Montagegrube
- Massive Feuchtigkeitsschäden
- Rückwärtiger Öltankraum mit vier Kunststofftanks

Wirtschaftliche Wertminderung und Sanierungsbedarf

§ 8 Absatz 3 ImmoWertV

Folgender Unterhaltungsstau geht über die altersbedingte Abnutzung des Gebäudes hinaus und ist deshalb beim Ansatz der Alterswertminderung noch nicht enthalten:

- Heizung
- Balkonbrüstung /Geländer
- Malerarbeiten

Für diesen Sanierungsstau ist ein Abschlag auf den Zeitwert in Höhe von **40.000,00 Euro** vorzunehmen.

Folgende Baumängel, Bauschäden gehen über die altersbedingte Abnutzung des Gebäudes hinaus und sind deshalb beim Ansatz der Alterswertminderung noch nicht enthalten:

- Bauliche Leitungstrennung von Frisch- und Regenwasser aus der Zisterne
- Schimmel UG/GG, Garage, diverse Räume
- Putzabplatzungen
- Rückbau Gewächshaus
- Behebung Wasserschäden / undichtes Dach

Für diesen Sanierungsstau ist ein Abschlag auf den Zeitwert in Höhe von **80.000,00 Euro** vorzunehmen.

Für wirtschaftliche Überalterungen in den Bereichen

- Elektroinstallation
- Solaranlage
- Teilweise Erneuerung Böden
- Erneuerung Holzfenster

ist ein Abschlag auf den Zeitwert in Höhe von **40.000 €** vorzunehmen.

Baubeschreibung

Bauart: Freistehendes 2 Familienwohnhaus mit einzelnen Zimmern im Gartengeschoss

Dach: Pfettendachstuhl mit Ziegeldeckung ohne Dämmung

Mauern: GG: außen: Erdberührende Wände: Beton 30 cm,
restl. Wände Ziegel 30 cm
innen: Ziegel 24 cm, 11,5 cm

EG, OG: außen: Ziegel 24 cm, teilweise mit 8 cm Außendämmung
innen: Ziegel 24 cm, 11,5 cm

Decken: GG: Fertigbalkendecke
EG, OG: Holzbalkendecken

Treppen: Holzteppen, Einschubtreppe

Böden: GG: Flur, Raum 1, Zimmer 2,3,4, WC

Terrasse

Keller

EG: Flur, Küche

Zimmer

Eltern, Wohnen, Essen

Bad, WC, Balkon

OG: Flur, Küche, Essen

Wintergarten, Balkon, Terrasse, Bad, WC

Kind, Wohnen,

Eltern

Fliesen

Betonboden

Ziegelboden

Kork

PVC

Laminat

Fliesen

Kork

Fliesen

Parkett

Teppich

Installation: GG: 2 WC, 1 Bidet, 2 Pissoir, 5 Waschbecken 1 Dusche,
1 Ausgussbecken

EG: 1 WC, 1 Bidet, 1 Pissoir, 1 Waschbecken, 1 Doppelwaschbecken

1 Dusche, 1 Badewanne, 1 Spüle, 1 Waschmaschinenanschluss

OG: 1 WC, 1 Bidet, 1 Pissoir, 1 Waschbecken, 1 Doppelwaschbecken

1 Dusche, 1 Badewanne, 1 Spüle, 1 Waschmaschinenanschluss

Fenster: Holzverbundfenster und Isolierglasfenster

Türen: Holzzargen mit Naturholztürblättern

Heizung: Warmwasserzentralheizung mit Öl als Brennstoff und Holzstückheizung

Gasanschluss: vorhanden

Stromanschluss: Erdkabel

Berechnung der Wohnfläche nach Wohnflächen-Verordnung (WoFIV)

Grundlage der Wohnflächenberechnung ist das örtliche Aufmaß vom 16.10.2025 sowie Pläne der Bauakte.

Gartengeschoss

Flur		7,72 m*	1,51 m=		11,66 m ²
Raum 1		3,93 m*	2,14 m=		8,41 m ²
Zimmer 2		5,21 m*	3,72 m=	19,38 m ²	
	+	1,15 m*	0,80 m=	0,92 m ²	
				20,30 m ² =	20,30 m ²
Zimmer 3		4,00 m*	4,08 m=		16,32 m ²
Dusche		2,77 m*	0,88 m=		2,44 m ²
Zimmer 4		4,10 m*	3,47 m=		14,23 m ²
Terrasse	0,25*	8,41 m*	2,67 m=		5,61 m ²
WC		2,31 m*	0,95 m=		<u>2,19 m²</u>
					<u>81,16 m²</u>

Erdgeschoss

Flur		3,41 m*	1,52 m=	5,18 m ²	
	+	0,83 m*	0,07 m=	0,06 m ²	
	+	4,12 m*	1,52 m=	6,26 m ²	
	+	1,59 m*	0,12 m=	<u>0,19 m²</u>	
				11,69 m ² =	11,69 m ²
Zimmer		4,03 m*	2,21 m=		8,91 m ²
Eltern		3,80 m*	5,25 m=	19,95 m ²	
	+	1,15 m*	0,56 m=	<u>0,64 m²</u>	
				20,59 m ² =	20,59 m ²
Wohnen		5,35 m*	4,17 m=	22,31 m ²	
	+	2,83 m*	0,51 m=	<u>1,44 m²</u>	
				23,75 m ² =	23,75 m ²
Balkon	0,25*	8,43 m*	1,75 m=		3,69 m ²
Essen		4,11 m*	2,65 m=		10,89 m ²
Küche		4,02 m*	2,58 m=		10,37 m ²
Bad		2,42 m*	2,21 m=	5,35 m ²	
		0,34 m*	0,35 m=	<u>0,12 m²</u>	
				5,23 m ² =	5,23 m ²
WC		2,40 m*	1,08 m=		<u>2,59 m²</u>
					<u>97,71 m²</u>

Obergeschoss

Flur		7,63 m*	1,54 m=		11,75 m²
Kind		4,04 m*	2,23 m=		9,01 m²
Eltern		5,28 m*	3,85 m=	20,33 m²	
	+	1,15 m*	0,56 m=	<u>0,64 m²</u>	
				20,97 m² =	20,97 m²
Wohnen		5,38 m*	4,17 m=	22,43 m²	
	+	2,84 m*	0,50 m=	<u>1,42 m²</u>	
				23,85 m² =	23,85 m²
Balkon	0,25*	8,43 m*	1,75 m=		3,69 m²
Essen		4,06 m*	2,68 m=		10,88 m²
Küche		4,04 m*	2,57 m=		10,38 m²
Bad		2,30 m*	2,18 m=	5,01 m²	
	-	0,32 m*	0,35 m=	<u>0,11 m²</u>	
				4,90 m² =	4,90 m²
WC		2,40 m*	1,11 m=		2,66 m²
Wintergarten	0,50*	4,09 m*	2,85 m=		5,83 m²
Terrasse	0,25*	4,62 m*	3,45 m=	3,98 m²	
	0,25*	1,45 m*	0,93 m=	0,34 m²	
	0,25*	4,44 m*	0,74 m=	<u>0,82 m²</u>	
				5,14 m² =	5,14 m²
					<u>109,06 m²</u>
Zusammenstellung der Wohnfläche					
GG					81,16 m²
EG					97,71 m²
OG					<u>109,06 m²</u>
					<u>287,93 m²</u>

Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277

Grundlage der Bruttogrundflächenberechnung ist das örtliche Aufmaß vom 16.10.2025 sowie Pläne der Bauakte.

GG		13,30 m*	10,17 m=	135,26 m ²
GG Keller	+	9,60 m*	4,00 m=	38,40 m ²
EG	+	13,30 m*	10,17 m=	135,26 m ²
OG	+	13,30 m*	10,17 m=	135,26 m ²
				<u>444,18 m²</u>

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

Außenanlagen

Teerfläche

$$\begin{array}{rcl} 10,50 \text{ m} \cdot 5,00 \text{ m} & = & 52,50 \text{ m}^2 \\ + 13,00 \text{ m} \cdot 3,10 \text{ m} & = & \underline{40,30 \text{ m}^2} \\ 92,80 \text{ m}^2 & \cdot 30,00 \text{ €} & = 2.784,00 \text{ €} \end{array}$$

Hofüberdachung mit Plexiglasdach

500,00 €

2 Betonaußentreppen

1.000,00 €

4.284,00 €

gerundet

4.300,00 €

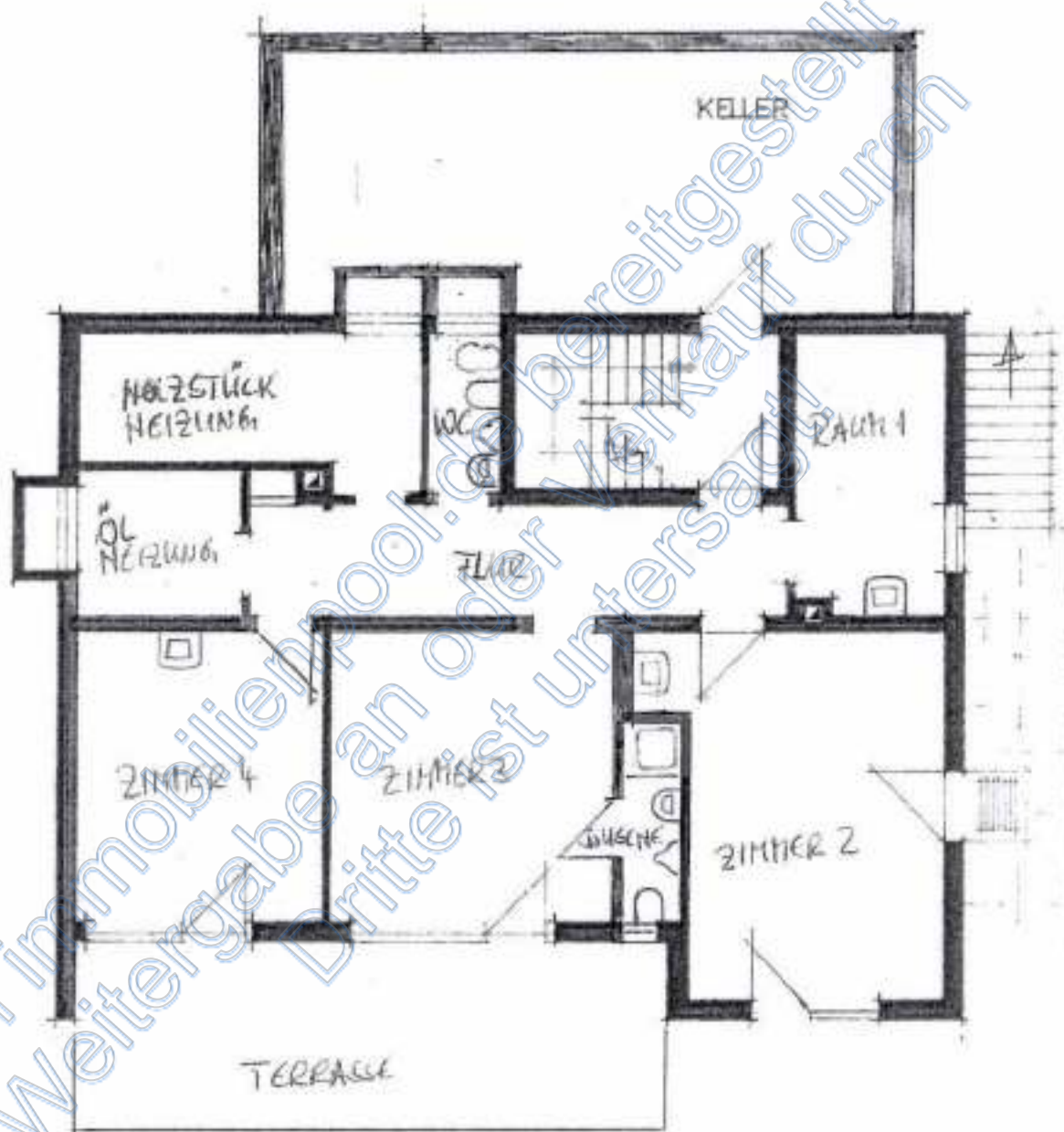
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

Gutachten:

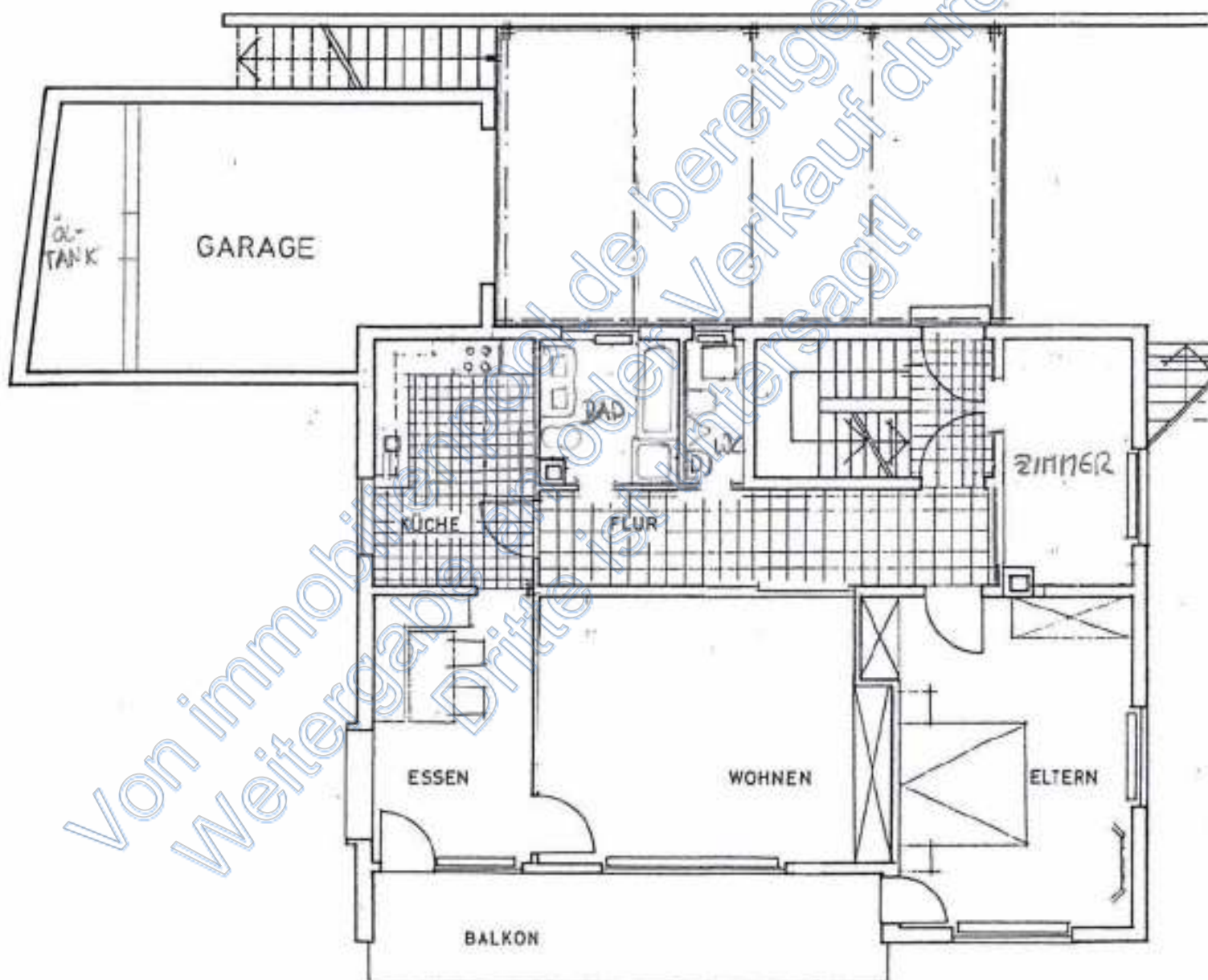
Im Gehren 10, Sipplingen

Flurstück Nr. 617

Grundriss Gartengeschoss M. 1: 100



Gutachten: Im Gehren 10, Sipplingen
Flurstück Nr. 617
Grundriss Erdgeschoss M. 1: 100

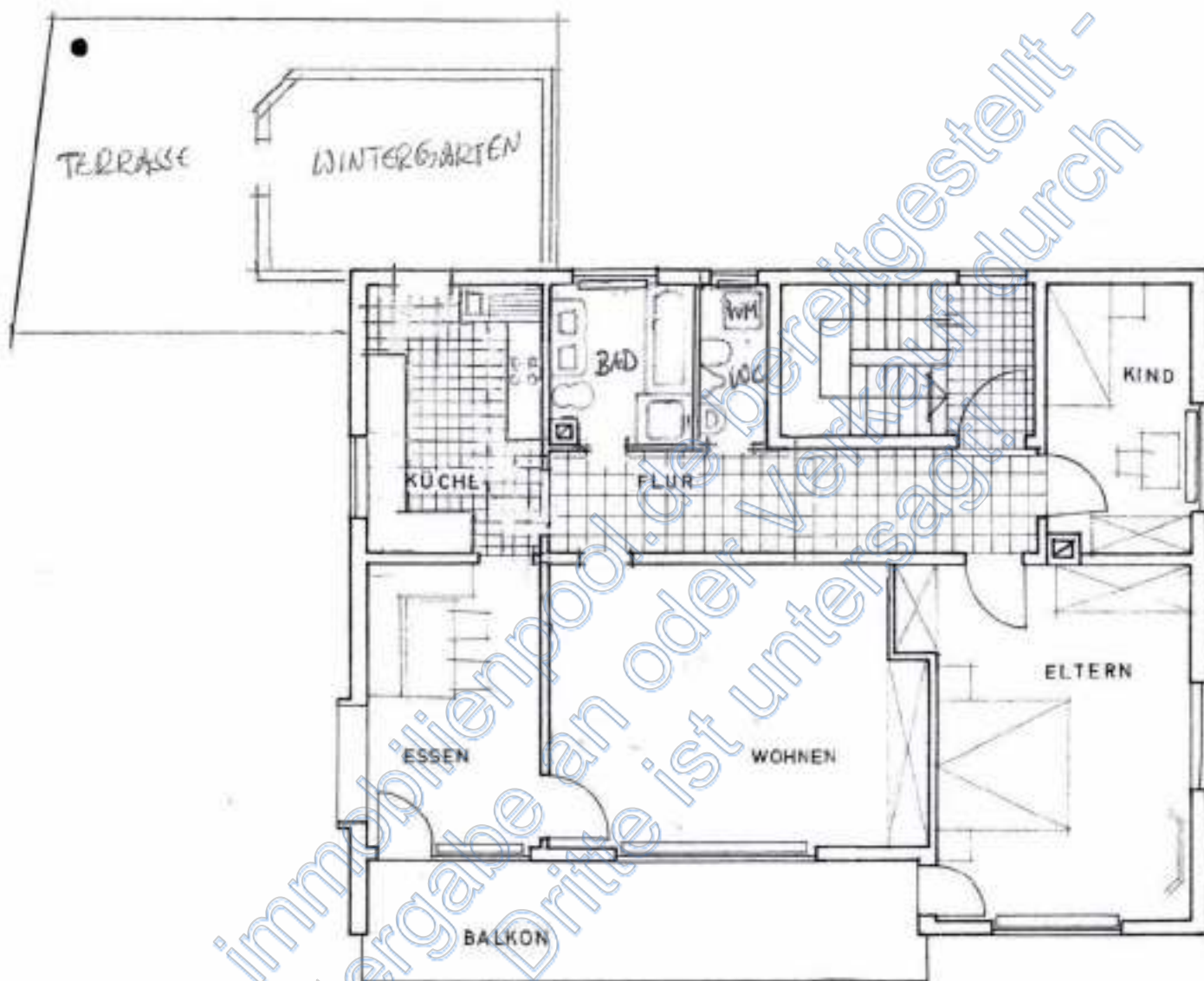


Gutachten:

Im Gehren 10, Sipplingen

Flurstück Nr. 617

Grundriss Obergeschoss M. 1: 100

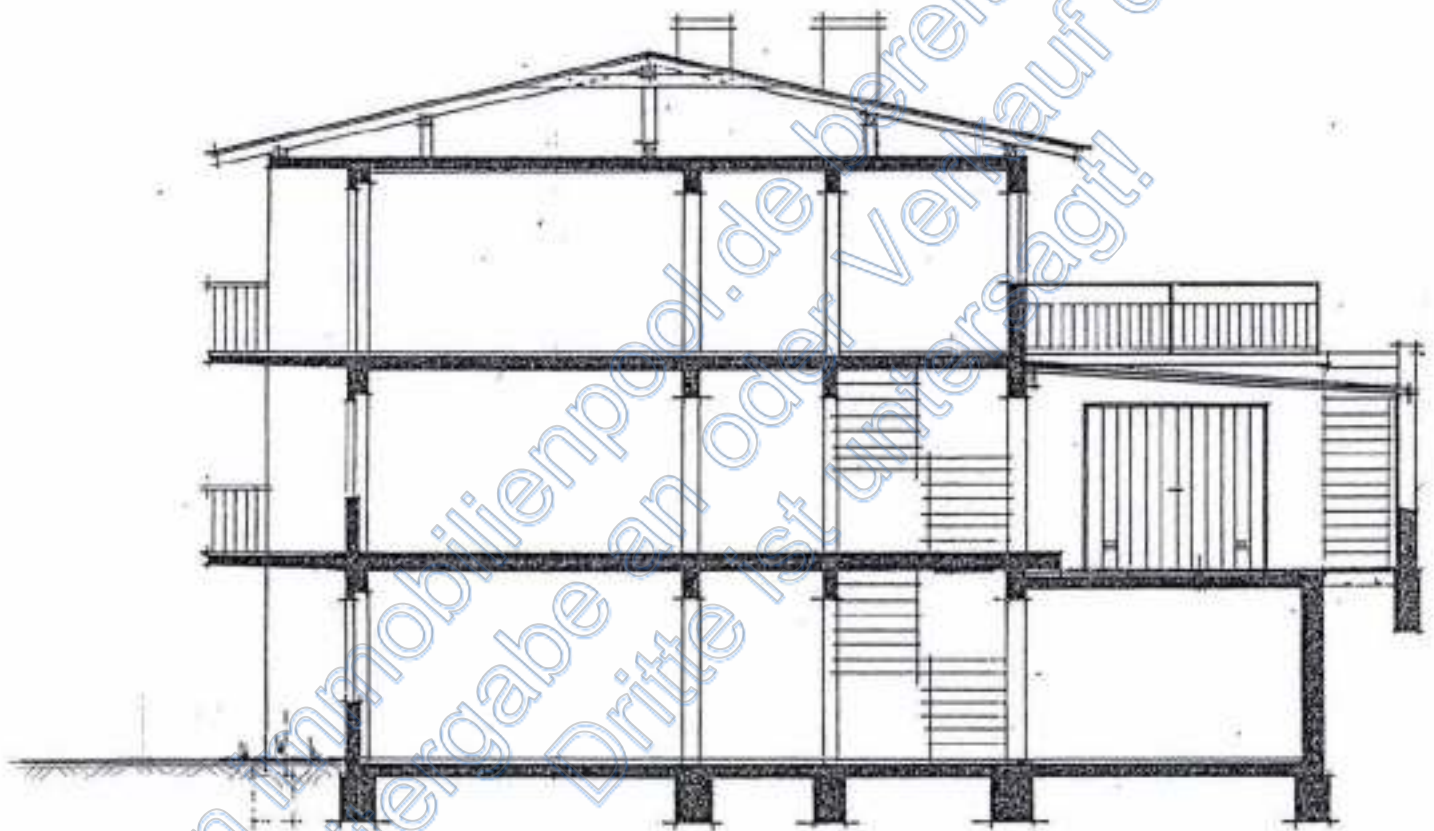


Gutachten:

Im Gehren 10, Sipplingen

Flurstück Nr. 617

Schnitt M. 1: 100



Ertragswertverfahren

§ 27 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV

„Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.“

§ 27 Absatz 2 ImmoWertV

„Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.“

§ 31 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV

„Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.“

§ 32 Absatz 1, Satz 1 ImmoWertV

„Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.“

§ 34 Absatz 1 ImmoWertV

„Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.“

Ertragswertverfahren (§§ 27 ff ImmoWertV)

Flst. Nr. 617 – Im Gehen

I. Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Nutzungswert / Jahresmiete (Nettokaltmiete)		
Gartengeschoss	81,16 m ² x 9,00 €	= 730,00 €
Erdgeschoss	97,71 m ² x 10,00 €	= 977,00 €
Obergeschoss	109,06 m ² x 11,50 €	= 1.254,00 €
Garage	1 x 60,00 €	= 60,00 €
		= 3.021,00 €
	x 12 Monate	= 36.252,00 €

II. ./ Bewirtschaftungskosten (soweit nicht umlagefähig)

1.) Verwaltungskosten	
3.) Instandhaltungskosten	
3.) Mietausfallwagnis	
4.) Betriebskosten	
	= 17 % (siehe Seite 30 Abs. 3)
	= 6.163,00 €
	= Reinertrag
	= 30.089,00 €

III. ./ Bodenwertanteil

Verzinsung 2 % aus 955.392,00 €	= 19.108,00 €
---------------------------------	---------------

IV. = verminderter Reinertrag

= 10.981,00 €

V. x Vervielfältiger 16,35

bei Restnutzungsdauer 20 Jahre
und Zinssatz 2 %

= 179.539,00 €

= Ertragswert der baulichen Anlagen	= 179.539,00 €
Abschlag nach § 8 (3) ImmoWertV	= 160.000,00 €
+ Bodenwertanteil	= 955.392,00 €

VI. = Vorläufiger Ertragswert

= 974.931,00 €

VII. Marktanpassungsfaktor 1,0

VIII. Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 974.931,00 €

+/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

= 0,00 €

IX. Ertragswert

= 974.931,00 €

Ertragswert gerundet

= 975.000,00 €

Die im Ertragswertverfahren angesetzten Nettokaltmieten entsprechen dem ortsüblichen Niveau für vergleichbaren Wohnraum und sind daher gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV als marktüblich erzielbarer Ertrag anzusetzen. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Nettokaltmiete wurde der qualifizierte Mietspiegel Sipplingen berücksichtigt.

Der Liegenschaftszinssatz entspricht dem ortsüblichen Niveau für vergleichbare Immobilien (siehe Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Überlinger See).

Die im Ertragswertverfahren angesetzten Bewirtschaftungskosten wurden nach Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 ImmoWertV ermittelt.

Die erforderlichen Abschläge für Unterhaltungsrückstau, Baumängel und Bauschäden sowie wirtschaftliche Überalterung (siehe Seite 20 und 21) in Höhe von 160.000,00 Euro wurden beim Ertragswertverfahren berücksichtigt (siehe Ziffer V).

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

Ermittlung des Verkehrswertes

§ 194 BauGB Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.“

§ 6 Absatz 1 ImmoWertV

„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.“

Aus den vorstehenden Ermittlungen ergeben sich für das Grundstück Flst. Nr. 617 folgende Werte:

Sachwertverfahren:

Zeitwert der baulichen Anlagen		=	213.073,00 €
Bodenwert		=	955.392,00 €
Sachwert		=	1.168.465,00 €
Marktanpassungsfaktor	x 1,05	=	1.226.888,00 €
Unterhaltsrückstau		=	40.000,00 €
Baumängel, Bauschäden		=	80.000,00 €
wirtschaftliche Überalterung		=	40.000,00 €
Marktwert (Verkehrswert)		=	1.066.888,00 €
gerundet		=	<u>1.067.000,00 €</u>

Ertragswertverfahren:

Ertragswert der baulichen Anlagen	=	179.539,00 €
Abschlag nach § 8 (3) ImmoWertV	=	160.000,00 €
Bodenwertanteil	=	955.392,00 €
Ertragswert	=	<u>974.931,00 €</u>
gerundet	=	<u>975.000,00 €</u>

Verkehrswert (Marktwert)

Das Vergleichswertverfahren konnte aufgrund nicht ausreichender Anzahl an vorliegenden Vergleichspreisen gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV nicht angewandt werden.

Flst. Nr. 617

Nach den Marktgepflogenheiten und den Wertermittlungsvorschriften ist zur Verkehrswertermittlung eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses grundsätzlich das Sachwertverfahren anzuwenden (§ 35 ImmoWertV).

Beim Sachwertverfahren ist zu beurteilen, ob sich die Sachwerte (Substanzwerte) am Grundstücksmarkt als Verkehrswerte realisieren lassen.

Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken beträgt bei Sachwertergebnissen in vergleichbarer Höhe und Lage der Immobilie ausweislich des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses Überlinger See Marktanpassungsfaktoren um 1,05 (Quelle: Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Überlinger See).

Diese Marktanpassungsfaktoren stellen das Verhältnis zwischen Kaufpreisen (Verkehrswert) und Sachwerten dar.

Der im Sachwertverfahren ermittelte Verkehrswert ist somit markt- und sachgerecht.

Das Ertragswertverfahren wurde zu Kontrollzwecken durchgeführt.

Die Ergebnisse der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung sind bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt somit

1.067.000,00 Euro

Flst. Nr. 616 (Bauplatz)

Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt

147.562,00 Euro

Flst. Nr. 689/3 (private Verkehrsfläche)

Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt

2.400,00 Euro

Bericht zu den im Schreiben vom 28.03.2025 des Vollstreckungsgerichts aufgeführter Frage d):

d) ein Verdacht auf Hausschwamm ist nicht bekannt

Feststellung zu den im Schreiben vom 28.03.2025 des Vollstreckungsgerichts aufgeführten Fragen a bis g:

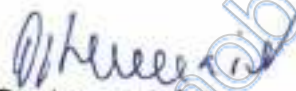
- a. Kein Verdacht auf Altlasten, s. S.4 des Gutachtens (Einleitung).
- b. Verwalter: liegt nicht vor.
- c. Dem Gutachterausschuss liegt kein Mietvertrag vor (lediglich temporäre Unterbringung als Brandopfer in der Wohnung im OG)
- d. Eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht nicht.
- e. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- f. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden
- g. Dem Gutachterausschuss liegt kein Energieausweis vor.

Festsetzung der Schätzgebühren

- A) lt. Satzung, nach ermittelten Werten = 0,00 €
- B) lt. Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen = 4.026,25 €

Überlingen, den 16. März 2026

Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses


Ostermaier

gebunden und gesiegelt




Dieringer