

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 die Wohnung Nr. 1
im I. Obergeschoss mit
Abstellraum im Erdgeschoss
und Stellplatz Nr. S1 im Freien
Mühlvorstadt 20
88499 Riedlingen



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: 0 75 43 - 49 91 49

Telefax: 0 75 43 - 49 91 50

e-mail: joerg.kuenzle@t-online.de

Internet: www.kuenzle-net.de

Datum: 12. Mai 2025

Zeichen: 250314/01

Auftraggeber: Amtsgericht Biberach - Vollstreckungsgericht – Geschäftsnummer 2 K 38/24

Wertermittlungstichtag: 03. April 2025 | Erstbewertung

Festgestellter Verkehrswert: 290.000,00 EUR



Gekürztes PDF-Exposé mit 29 Seiten und 2 Anlagen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Verkehrswert für

die Wohnung Nr. 1 im Obergeschoss mit
Abstellraum im Erdgeschoss und Stellplatz Nr. S1 im Freien
Mühlvorstadt 20, 88499 Riedlingen
wird zum Stichtag 03. April 2025 ermittelt mit

290.000 €

(in Worten: Zweihundertneunzigtausend Euro)

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

Zubehör ist nach Augenschein nicht vorhanden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung (Deckblatt)	1
Ergebnis des Gutachtens	2
Inhaltsverzeichnis	3
1. Vorbemerkungen	4
2. Beschreibung des Grundstücks	5 – 10
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.6 Derzeitige Nutzung	10
3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	11 – 13
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	11
3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	11
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	12
3.2.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen	13
3.2.2 Garage und Stellplatz	13
3.2.3 Außenanlagen	13
4. Ermittlung des Verkehrswertes	14 – 25
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2 Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten	17
4.2.1 Anrechenbare Flächen	17
4.2.2 Festlegung der Restnutzungsdauer der Gebäude	17
4.2.3 Liegenschaftszinssatz (all over capitalization rate)	18
4.2.4 Erträge	18
4.2.5 Bewirtschaftungskosten	20
4.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
4.3 Bodenwertermittlung	22
4.4 Ermittlung des Ertragswerts	23
4.5 Verkehrswert	25
5. Beantwortung der Beschlussfragen	26
6. Verzeichnis der Anlagen	28
7. Literaturverzeichnis	29
7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	29
7.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Biberach Vollstreckungsgericht Alter Postplatz 4 88400 Biberach Aktenzeichen: 2 K 38/24
Eigentümer lt. Grundbuch:	1
Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	03. April 2025
Qualitätstichtag:	03. April 2025
Tag der Ortsbesichtigung:	03. April 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Jörg Künzle
Ende der Recherchen:	07. Mai 2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.11.2024 ⇒ Teilungserklärung vom 17. Juli 2023 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungsplänen ⇒ Wohnflächenberechnung ⇒ Auszug aus dem Liegenschaftskataster ⇒ Aktueller Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Riedlingen ⇒ Bodenrichtwerte aus Portal BORIS-BW ⇒ Qualifizierter Mietspiegel 2024 für Riedlingen für nicht preisgebundenen Wohnraum ⇒ Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 17.03.2025 ⇒ Auskunft zu Baulasten, Bauleitplanung und Sanierungsvermerk vom 24.03.2025 ⇒ Ortsbesichtigungen am oben angegebenen Datum.

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Landkreis: Biberach

Stadt: Riedlingen

Einwohnerzahl: ca. 11.200

Lage: Riedlingen liegt in einem weiten Talgebiet der Donau, am südlichen Fuß der Schwäbischen Alb. Riedlingen bildet ein Mittelzentrum innerhalb der Region Donau-Iller, dessen Oberzentrum die Stadt Ulm ist. Zum Mittelbereich Riedlingen gehören neben der Gemeinde selbst die Städte und Gemeinden des westlichen Landkreises Biberach.

Entfernungen / Verkehrsanbindung: Riedlingen ist mäßig gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt hat einen Bahnanschluss, von hier verkehren Regionalexpresszüge im Stundentakt nach Sigmaringen und Ulm. Von Ulm aus besteht Bahnbindung an das überregionale Netz.

In Riedlingen kreuzen sich die Bundesstraßen B312 (Stuttgart-Reutlingen-Biberach-Memmingen) und B311 (Donauessingen-Tuttlingen-Ulm).

Linien- und Charterflugverbindungen bestehen über den Flughafen Stuttgart (ca. 1,5 Autostunden entfernt) und Flughafen Zürich (ca. 2,0 Autostunden entfernt) sowie Flughafen Friedrichshafen (ca. 1,0 Autostunden entfernt).

Entfernung nach Biberach mit dem Auto ca. 30 Minuten,
Entfernung nach Sigmaringen mit dem Auto ca. 30 Minuten,
Entfernung nach Ulm mit dem Auto ca. 60 Minuten.

Entfernung zum Stadtzentrum ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Banken sind im Stadtzentrum zu finden.

Riedlingen verfügt über sämtliche Bildungseinrichtungen bis zum Gymnasium und über eine Fernhochschule. Insgesamt guter Wohn- und Freizeitwert.

Wohnlage: Gute Wohnlage nahe am Mühlbach gegenüber der Mühlinsel.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Wohnhäuser und Gewerbebetriebe, offene Bauweise.

Immissionen: Am Ortstermin nicht feststellbar.

Topograph. Grundstückslage: Das Grundstück ist eben.

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Das Grundstück Flurstück 197/7, auf dem sich die Wohnung befindet, ist rechteckig geschnitten (siehe Abbildung unten).

Straßenfront:

ca. 11 m

Mittlere Tiefe:

ca. 16 m

Mittlere Breite:

ca. 11 m

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart- und Ausbau:

Die Straße „Mühlvorstadt“ ist eine wenig frequentierte, asphaltierte Anliegerstraße (Sackgasse) mit sehr geringem Verkehrsaufkommen.

Höhenlage zur Straße:

eben.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser und Abwasser, Telekommunikation.

Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Grundstück ist ohne Abstandsflächen nahezu vollständig bebaut.

Baugrund und Grundwasser,
soweit augenscheinlich ersichtlich:

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. Keine Grund- und/oder Hochwassergefährdung der Gebäudesubstanz ersichtlich.

Anmerkung:

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

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.

Ausführung zu Altlasten:

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

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse sowie keine Kontaminationen vorliegen.

Gemäß Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes beim Landratsamt Biberach vom 17. März 2025 liegen keine Eintragungen 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		Riedlingen	
Wohnungsgrundbuch von		Riedlingen	
Nummer			
Beschrieb und Größe:			
Bestandsverzeichnis, Einlegeblatt 1			
Lfd. Nummer 1			
279/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	Karte SO 3628 Flurstück 197/7	Mühlvorstadt 20 Gebäude- und Freifläche	1 a 85 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss samt einem Abstellraum im Erdgeschoss).			
Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Freiflächenbereich, der in dem als Anlage 2 beigefügten Sondernutzungsplan mit S1 bezeichnet ist, zur Nutzung als KFZ-Abstellplatz.			
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 5210 bis Nr. 5212).			
Der hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.			
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sowie wegen der Begründung von Sondernutzungsrechten wird auf die Bewilligung vom 17.07.2023 () Bezug genommen.			
Aus Grundbuch Nr. 279/2 hierher übertragen. Eingetragen (RAV049/1091/2023) am 23.04.2024.			
Rechte und Belastungen in Abteilung II:			
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1	Winkel-Abwasser betr. s. Augenscheinprotokoll Thl. III Bl. 42 und 91 und Thl. V Bl. 38b. Mitübertragen, den 14. Oktober 1986 Aus Grundbuch Riedlingen (Riedlingen) Blatt Nr. 279 Abteilung II Nr. 1 hierher sowie zu Lasten der weiteren Miteigentumsanteile mitübertragen (RAV049/1091/2023) am 23.04.2024.		
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1	Das Sanierungsverfahren „Weilerstraße - Zentrum/Mühlvorstadt“ ist eingeleitet. Eingetragen (26/390/2019) am 07.10.2019.		

	Aus Grundbuch Riedlingen (Riedlingen) Blatt Nr. 279 Abteilung II Nr. 3 hierher sowie zu Lasten der weiteren Miteigentumsanteile mitübertragen (RAV049/1091/2023) am 23.04.2024.
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1	Bereits gelöscht.
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach a.d. Riß vom 21.10.2024 (2 K 38/24). Eingetragen am 21.11.2024.

Das Recht in Abteilung II lfd. Nr. 1 zu BV 1 ist nicht wertmindernd. Die Augenscheinprotokolle aus dem Jahr 1868 wurden auf mögliche Wertminderung geprüft und befinden sich in der Akte des Sachverständigen. Sie sind durch Zeitablauf hinfällig.

Das Recht in Abteilung II lfd. Nr. 2 zu BV 1 ist ebenfalls nicht wertmindernd. Gemäß E-Mail der Kämmerei der Stadt Riedlingen vom 24. März 2025 sind aus dem Sanierungsvermerk keine Zahlungen bezüglich des Grundstücks zu erwarten oder zu leisten.

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.

Ausführungen zur Teilungserklärung: Die Teilungserklärung datiert vom 17. Juli 2024 und liegt in Kopie vor. Sie enthält keine besonderen Vereinbarungen, die für die Bewertung des Bewertungsobjektes von weiterer Bedeutung wären.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz: An dem Grundstück sind gem. Bestätigung der Stadt Riedlingen vom 24. März 2025 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.

Flächennutzungsplan: Ausweis als Wohngebiet (W)

Bauleitplanung: Die Bebauung richtet sich nach der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB).

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: Es wird ungeprüft unterstellt, dass Beiträge und Abgaben, welche bis zum Wertermittlungstichtag 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 Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 3 Wohnungen, 2 Garagen im Erdgeschoss und 3 Abstellplätzen im Freien.

Die zu bewertende Einheit 1 befindet sich im I. Obergeschoss. Die Wohnung ist vermietet.

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.

Die Wohnung Nr. 1 konnte aufgrund Abwesenheit des Mieters nicht besichtigt werden. Stattdessen wurde die Wohnung Nr. 2 im II. Obergeschoss besichtigt. Nach den vorliegenden Grundrissen sind beide Wohnungen identisch geschnitten und haben auch die gleiche Größe. Der Eigentümer versicherte am Besichtigungstermin, dass beide Wohnungen auch identisch ausgestattet sind. Vom „äußeren Anschein“ weist nichts auf eine abweichende Ausstattung hin – das Gutachten steht jedoch diesbezüglich unter Vorbehalt. Darauf weist der Sachverständige ausdrücklich hin.

3.2. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

Nicht unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit je einer Wohnung im I. und II. Obergeschoss und im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich Garagen und Abstellräume sowie die Haustechnik.

Baujahr:

2022 bis auf Wärmedämmung, Fassadenputz und -anstrich fertiggestellt.

Modernisierung / Instandhaltung:

Das Gebäude ist neuwertig.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Die Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens – vermutlich keine.

Außenansicht:

Siehe Fotos in der Anlage

3.2.1. Ausführung und Ausstattung

3.2.1.1. Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:

Massiv

Kellerzone:	Ein Keller ist nicht vorhanden.
Geschossdecken:	Beton
Wände:	Dämmziegel, Außenputz und Wärmedämmschicht fehlen noch.
Dach:	Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Satteldach (Sparrendach) mit ca. 35° Dachneigung, Dacheindeckung mit Tonpfannen, große Gaube nach Süden. Flaschnerarbeiten in Zinkblech.
Hauseingang:	Hauseingang nach Norden ausgerichtet, nicht überdacht.
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag.
Aufzugsanlage:	Eine Aufzugsanlage ist vorhanden.

3.2.1.2. Nutzungseinheiten / Raumaufteilung / Ausführung und Ausstattung

Keller:	Anstatt dem Keller sind im Erdgeschoss Abstellräume für jede Wohnung vorhanden, dort befindet sich auch die Haustechnik.
Lage im Gebäude:	Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Gebäudes. Sie ist über das gesamte Geschoss ausgelegt.
Beschrieb:	3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Wohnraum mit Balkon, kleinem Abstellraum, Zimmer, Badezimmer mit WC, Küche mit Essplatz und Schlafzimmer.
Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz.
Elektroinstallationen:	Baujahrstypische, moderne Elektroinstallation (Loxone-Steuerung) mit ausreichender Anzahl von Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen.
Heizung:	Wärmepumpe, Wärmeverteilung über Fußbodenheizung.
Lüftung:	Fensterlüftung und Zwangsventilation.
Warmwasserversorgung:	Zentral.
Bodenbeläge:	Vinyl-Böden in den Wohnräumen, Bad und Balkon gefliest, Flure und Treppen ebenfalls gefliest, Abstell- und Technikräume mit Glattschicht.
Wände und Decken:	Gestrichene Putze.
Türen:	Eingangstüre Glas-Alu-Element, Innentüren als weiße Holztüren in Holzzargen ausgeführt, Garagentore sind Sektionaltore.
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung.

Jalousien:	Rollläden mit elektrischem Antrieb.
Sanitäre Installationen:	Baujahrestypisch gute Ausstattung, Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Glaskabine, Einzelwaschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss. Wasserenthärtung über Weichwasseranlage.

3.2.1.3. Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Es gibt keine besonderen Bauteile.
Besondere Einrichtungen:	Aufzugsanlage, Weichwasseranlage, Satellitenempfänger.
Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen:	Bis auf die nicht fertiggestellte Fassade waren am Ortstermin keine Bauschäden und/oder Baumängel erkennbar, das Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist neuwertig.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht bekannt.
Sonstige Besonderheiten:	Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.
Beurteilung Zustand und Ausstattung:	In der Gesamtbetrachtung insgesamt gute Ausstattungsqualität in baujahrestypischer Ausführung.

3.2.2. Stellplätze und Garagen

Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 1 (links vor der Haustüre).

Es handelt sich um einen offenen Stellplatz ohne Besonderheiten.

3.2.3. Außenanlagen

Hofbefestigung:	Der Hof ist derzeit noch aufgekieist, eine Hofbefestigung fehlt.
Allgemeine Außenanlage:	Keine nennenswerte Außenanlage, das Grundstück ist fast vollständig überbaut.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Wohnung Nr. 1 im Obergeschoss mit Abstellraum im Erdgeschoss und Stellplatz Nr. S1 im Freien, Mühlvorstadt 20, 88499 Riedlingen, zum Wertermittlungstichtag 03. April 2025 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 Wertermittlungstichtag 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 sehr gut geeignet, weil bei diesem Verfahren der mögliche nachhaltig erzielbare Ertrag und nicht eine mögliche Eigennutzung im Vordergrund steht. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu bestimmen. Es kommt somit hier 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.

Auf eine Sachwertermittlung wird aus methodischen Gründen verzichtet. Eine Sachwertermittlung ist bei Bewertungsobjekten der vorliegenden Art nicht zielführend, 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 Werteeinflüsse (§ 8 ImmoWertV) werden gesondert ermittelt.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marküblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die markübliche 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. Anrechenbare Flächen

Mir liegt eine Wohnflächenberechnung nach DIN 283 im Rahmen der Abgeschlossenheitsbescheinigung vor. Daraus ergeben sich folgende Flächenmaße, die von mir durch die aktuellen Berechnungsvorschriften nach WoFIV korrigiert werden:

Wohnung 2	
Wohnen	26,78 m ²
Zimmer	9,25 m ²
Bad	7,69 m ²
Kochen / Essen	18,82 m ²
Schlafen	12,79 m ²
Abstellraum	1,81 m ²
Summe Wohnung 2	77,14 m ²
3 % Putzabzug	-2,31 m ²
Wohnfläche netto	74,83 m ²
Balkon (1/4)	1,76 m ²
Wohnfläche	76,59 m ²
gerundet:	77,00 m ²

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:	2022
Bewertungstichtag:	2025
Gebäudealter am Bewertungstichtag:	03 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Mehrfamilienhaus (ImmoWertV 2021):	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	77 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungstichtag somit: rd. 80 Jahre

Fertigstellung der Fassade wird unterstellt. Die Kosten dafür sind unter der Position „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

4.2.3. Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§§ 21,33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszinssatz (all over capitalization rate) ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abzuleiten.

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz führt zu einem marktkonformen Ergebnis und ist demzufolge der Sachwertfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der gemeinsame Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum:

Marktdaten bis 31.12.2022:

Liegenschaftszinssatz für Gebrauchtwohnungen:

3,01 % (Spanne -0,93 % bis 9,39 %), Median bei 2,64 %.

Von Interesse ist auch folgende Aussage:

Für den Bereich des westlichen Landkreises ist auch unter erhöhten Zinssätzen eine immer noch konstante Preisentwicklung festzustellen. Dabei muss für den Bestandsmarkt auch beachtet werden, dass im Verhältnis zu anderen Regionen Süddeutschlands im Landkreis Biberach hohe Einkommen im Verhältnis zu den gegebenen Mittelpreisen von Immobilien gegeben sind. Aus diesen Gründen sind im Berichtsgebiet deutlich mehr Schwellenhaushalte auch nach der Steigerung der Zinssätze noch in der Lage Wohneigentum zu erwerben. Diese Entwicklung kann aber gerade für hochpreisige Lagen nicht vermutet werden.

und:

Weitgehend unabhängig verliefen die Verläufe der Liegenschaftszinssätze und der Hypothekenmarktzinssätze in den Jahren 2015-2022. Der Trend zeigt sich relativ unabhängig von den starken Anstiegen der Hypothekenzinssätzen. Noch bewegen sich die Preise von Bestandswohnungen in einem bezahlbaren Niveau in der lokalen Lage.

Nach Aussage des Leiters der Geschäftsstelle, Herr , wird diese Aussage bestätigt. Es besteht derzeit keine deutliche Veränderung im Markt zu den Jahren 2021 und 2022, aus denen die o.g. Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden. Der Markt entwickelt sich stabil.

Die Wohnung liegt sehr zentral in Riedlingen mit einer schönen Aussicht über den Mühlbach und über die Kleingartenanlage „Bleichgärten“. Das Haus ist neuwertig (Fertigstellung wird unterstellt) und die Wohnung ist gut ausgestattet und gut vermietbar.

Ich lege der Bewertung deshalb folgenden Liegenschaftszinssatz zugrunde:

2,5 % am Bewertungsstichtag.

4.2.4. Erträge

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag (§ 18 ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder

Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrages die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die Wohnung ist am Bewertungsstichtag nach Angabe des Eigentümers für nettokalt 850,00 € im Monat vermietet, dies entspricht einem m²-Preis von rd. 11,00 €. Die Frage, ob der Stellplatz inclusive ist, konnte nicht geklärt werden. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Die vereinbarte Miete ist auf Marktüblichkeit zu überprüfen.

Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Die Stadt Riedlingen hat in Kooperation mit den Kommunen Altheim, Ertingen, und Uttenweiler sowie dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen, auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Die Erstellung basiert auf über 494 Datensätzen, die im Zeitraum Juli 2023 bis August 2023 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich erhoben wurden. An der Neuerstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis bestehend aus den Vertretern der einzelnen Kommunen und des EMA-Instituts mitgewirkt.

Die repräsentative Datenerhebung wurde vom EMA-Institut konzipiert und von den Kooperationspartnern selbst durchgeführt. Mit der Konzeption der Datenauswertung und der Mietspiegelerstellung war ebenfalls das EMA-Institut beauftragt. Das dem Mietspiegel 2019 zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht eine detaillierte, in Tabelle 1 und Tabelle 2 ausgewiesene Nettomiete pro Quadratmeter anhand einer ausreichend großen Datenstichprobe.

Dieser qualifizierte Mietspiegel tritt am 1. März 2024 in Kraft und gilt bis zum 28. Februar 2026.

Daraus ergibt sich folgende ortsübliche Vergleichsmiete:

Basisnettomiete für Wohnungen mit Baujahr 2014 – 2019
und einer Wohnfläche von 70 – 80 m²:

7,07 €/m²

Zuschläge:	Fußbodenheizung in den Hauptwohnräumen:	+ 2 %	
	Sanitärausstattung:	+ 8 %	
	Wohnlage:	+ 6 %	
	Gesamt:	+16 %	1,13 €/m ²
	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:		8,20 €/m ²
Mietpreisspanne:	± 18 %		1,48 €/m ²

Die obere Preisgrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt somit 9,68 €/m²

Der noch angemessene Mietpreis der Wohnung im Rahmen des Mietspiegels beträgt somit 745,00 € pro Monat.

Die angemessene Miete für einen Stellplatz im Freien beträgt 30,00 € pro Monat.

Somit beträgt die noch angemessene Miete für Wohnung und Stellplatz: 775,00 € pro Monat.

Die Wohnung ist nach Angabe für 850,00 € im Monat nettokalt vermietet. Da die bei einer Erstvermietung die Grenzen des Mietspiegels nicht gelten, ist die Höhe der Miete nicht zu beanstanden. Aufgrund der Lage und Ausstattung der Wohnung halte ich die vereinnahmte Miete für angemessen.

Zur Bewertung gehe ich von einer Nettokaltmiete von 850,00 € im Monat bzw. von rd. 10.200,00 € im Jahr für die Wohnung incl. Stellplatz aus.

4.2.5. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (-anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind.

Die Ansätze erfolgen gem. Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für Bewirtschaftungskosten:

4.2.5.1. Bewirtschaftungskosten der Wohnung

Bezugsgröße:		nachhaltiger Rohertrag:	10.200,00	€
Betriebskosten:	0 %	nicht umlegbare Betriebskosten, Ausfallwagnis für Betriebskosten -vorauszahlung ist im Mietausfallwagnis berücksichtigt.	=	0,00 €
kalk. Verwaltungskosten:		gem. ImmoWertV 2021: 359,00 € je Wohnung im Jahr 2025	=	359,00 €
Instandhaltungskosten:		gem. ImmoWertV 2021: 14,00 € / m² Wfl. im Jahr 2025 * 77 m²	=	1.078,00 €
Mietausfallwagnis:	2 %	des Rohertrages	=	204,00 €
		Summe:		1.641,00 €
Somit bestehen Bewirtschaftungskosten am Bewertungsstichtag von			gerundet:	1.600,00 €
Dies entspricht einem Bewirtschaftungskostenanteil von rd.				16,00 %

4.2.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen:

Gemeinschaftseigentum:

Am Ortstermin waren bis auf die fehlende Fertigstellung der Fassade augenscheinlich keine größeren Baumängel oder Bauschäden ersichtlich. Das Objekt wirkt gepflegt.

Für die Fertigstellung der Fassade liegt nach Aussage des Eigentümers ein Angebot mit Kosten von etwa 35.000 € vor. Diese

Größenordnung erscheint realistisch. Für die Wohnung 1 sind somit noch aufzuwendende Fertigstellungskosten in Höhe von 279/1.000 Miteigentumsanteil, dies entspricht 9.765 €, also rd. 10.000 € in Abzug zu bringen.

Sondereigentum:

Die besichtigte Wohnung im II. Obergeschoss ist sauber und gepflegt. Mängel und/oder Schäden waren nicht ersichtlich.

Der Eigentümer versicherte am Ortstermin, dass sich die zu bewertende Wohnung im I. Obergeschoss im gleichen Zustand befände. Vom äußeren Anschein waren keine Gründe ersichtlich, diese Aussage anzuzweifeln.

Instandhaltungsrücklage:

Eine nennenswerte Instandhaltungsrücklage dürfte aufgrund des geringen Alters der Immobilie nicht vorhanden sein.

Die Instandhaltungsrücklage selbst bleibt bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Ansatz, sie ist üblicherweise nicht Gegenstand der Bewertung.

Rückständige Zahlungen:

Sind nicht bekannt.

Hausgeld:

Die Höhe des monatlichen Hausgelds ist nicht bekannt.

Zubehör:

Zubehör ist nach Augenschein nicht vorhanden.

Besondere Bauteile:

Besondere Bauteile sind nicht vorhanden.

Selbständig verwertbare Teilflächen:

Selbständig verwertbare Teilflächen sind nicht vorhanden.

Zeitwert der Einbauküche:

Die Kücheneinrichtung ist Mietereigentum.

Sonstiges:

Keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

4.3. Bodenwertermittlung

Vergleichswerte sind nicht vorhanden.

4.3.1 Bodenrichtwert

Der gemeinsame Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach veröffentlicht folgenden Bodenrichtwert per 01.01.2023:

Zone 86300120 Mühlvorstadt
150,00 € / m², Kerngebiet, bei WGfZ¹ = 0,4

4.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

1. Konjunkturelle Abweichungen vom Bodenrichtwert sind nicht zu berücksichtigen. Nennenswerte Veränderungen in den Bodenrichtwerten sind nach Aussage des Gutachterausschusses nicht absehbar.
2. Abweichungen aufgrund abweichender Lagemerkmale sind nicht gegeben. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Richtwertzone, in der das Grundstück liegt.
3. Abweichungen wegen abweichender baulicher Ausnutzung sind gegeben. Das Grundstück hat eine WGfZ von ca. 2,1², die WGfZ des Richtwertgrundstücks beträgt 0,4. Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine GFZ:GFZ – Umrechnungskoeffizienten. Die Ausnutzung des Grund und Bodens ist hilfsweise über die Umrechnungskoeffizienten gem. Anlage 11 WertR zu berücksichtigen. Der diesbezügliche Faktor beträgt 2,26.
4. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

4.3.2 Bestimmung des Bodenwertanteils und Bodenwertfeststellung

Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks beträgt am Bewertungsstichtag:

$$185 \text{ m}^2 * 150 \text{ € / m}^2 * 2,26 = 62.715,00 \text{ €}$$

Auf das Bewertungsobjekt entfällt als anteiliger Bodenwert bzw. ideeller Bodenwertanteil für den Miteigentumsanteil des Wohnungseigentums von 279 / 1.000:

Ideeller Bodenwertanteil des Wohnungseigentums:

$$€ 62.715,00 / 1.000 * 279 = 17.497,48 \text{ €}$$

Den Bodenwertanteil des Wohnungseigentums ermittle ich mit gerundet: 17.500,00 €

¹ WGfZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl

² Berechnung in der Akte des Sachverständigen

4.4. Berechnung des Ertragswerts

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten)	€	10.200
Bewirtschaftungskosten	€	-1.600
Ergibt: jährlicher Reinertrag	€	8.600
Abzüglich Bodenwertverzinsung bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % und einem Bodenwertanteil von 17.500 €	€	- 438
Ertrag der baulichen Anlagen (Gebäudereinertrag)	€	8.162
Multipliziert mit Vervielfältiger gemäß § 16 Abs. 3 WertV bei 2,50 % Liegenschaftszins und einer Restnutzungsdauer von 80 Jahren	Multiplikator	34,451817221
Ergibt: Gebäudeertragswert (Wert der baulichen Anlagen)	€	281.196
Zuzüglich Bodenwert	€	17.500
Ergibt: vorläufiger Ertragswert	€	298.696
Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ³	€	-10.000
Ergibt: Ertragswert	€	288.696
Gerundeter Ertragswert ⁴	€	290.000

Plausibilität:

Der Ertragswert beträgt 3.896 € / m² Wohnfläche incl. Stellplatz nach erfolgter Fertigstellung der Fassade.

Gem. Grundstücksmarktbericht 2023 wurden im Jahr 2021 / 2022 in Einzugsgebiet des Gutachterausschusses bei Baujahren Erstbezugwohnungen m²-Preise von 1.672 € bis 4.976 € bei einem Mittelwert von 3.332 € erzielt. Bei Bestandswohnungen betragen die m²-Preise 297 € bis 4.258 € bei einem Mittelwert von 1.629 €. Seither verläuft die Preisentwicklung nach Aussage des Gutachterausschusses in etwa horizontal. Im Hinblick auf das Alter der Wohnung (nahezu Neubau), der Qualität, der Ausstattung und der zentralen Lage ist der ermittelte Wert hinreichend plausibel und passt in die ausgewiesene Preisstruktur.

³ Kosten der Fertigstellung der Fassade

⁴ Rundungsschema nach Kloiber: Kloiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) > 1.2 Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) > 1.2.3 Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Marktwertermittlung > 1.2.3.4 Auf- und Abrundung

Wird die Vorgehensweise zur Ermittlung des Ertragswertes formelmäßig beschrieben, so lautet diese:

$$\begin{aligned} \text{EWv} &= (\text{RoE} - \text{BewK} - p * \text{BW}) * (q^n - 1) / (q^n * (q - 1)) + \text{BW} \\ \text{EW} &= \text{EWv} - s \end{aligned}$$

mit:

EW	=	Ertragswert des Grundstücks
EWv	=	vorläufiger Ertragswert des Grundstücks
RoE	=	Jahresrohertrag
BewK	=	Bewirtschaftungskosten
p	=	Liegenschaftszinssatz in %
q	=	1 + p
BW	=	Bodenwertanteil
n	=	Restnutzungsdauer
s	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sämtliche oben angeführten Variablen, die zur Lösung dieser Gleichung erforderlich sind, habe ich unter Punkt 4 und Unterpunkten ermittelt. Folgende Werte wurden angesetzt:

Jahresrohertrag	RoE	=	€	10.200
Bewirtschaftungskosten	BewK	=	€	1.600
Liegenschaftszinssatz	p	=		0,025
1 + p	q	=		1,025
Bodenwertanteil	BW	=	€	17.500
Restnutzungsdauer	N	=	Jahre	80
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	s	=	€	10.000

Über Einsetzen der Werte in die Formel ergibt sich folgende Berechnung:

$$\text{EWv} = (\text{€ } 10.200 - \text{€ } 1.600) * (1,025^{80} - 1) / (1,025^{80} * (1,025 - 1)) + \text{€ } 17.500$$

$$\text{EWv} = (\text{€ } 8.600 - \text{€ } 438) * (7,209567816 - 1) / ((7,209567816 * (1,025 - 1)) + \text{€ } 17.500$$

$$\text{EWv} = (\text{€ } 8.163 * 6,209567816 / 0,180239195) + \text{€ } 17.500$$

$$\text{EWv} = (\text{€ } 8.163 * 34,451817298) + \text{€ } 17.500$$

$$\text{EWv} = \text{€ } 281.230 + \text{€ } 17.500$$

$$\text{EWv} = \text{€ } 298.730$$

Dieser Wert ist noch um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale von € 10.000 durch Subtraktion zu bereinigen:

$$\text{EW} = \text{€ } 298.730 - \text{€ } 10.000$$

$$\text{EW} = \text{€ } 288.730$$

Es ergibt sich somit ein Ertragswert von € 288.730

Diesen Wert runde ich auf € 290.000

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 (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV) ist der Verkehrswert bei dem oben begutachteten Wertermittlungsobjekt aus dem Ertragswert abzuleiten.

Der Ertragswert wurde unter Punkt 4.4. dieses Gutachtens ermittelt und beträgt insgesamt 290.000 €.

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

Der **Verkehrswert** für
die Wohnung Nr. 1 im Obergeschoss mit
Abstellraum im Erdgeschoss und Stellplatz Nr. S1 im Freien
Mühlvorstadt 20, 88499 Riedlingen
wird zum Stichtag 03. April 2025 ermittelt mit

290.000 €

(in Worten: Zweihundertneunzigtausend Euro)

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

Zubehör ist nach Augenschein nicht vorhanden.

5. Beantwortung der Beschlussfragen

Die mit Schreiben des Amtsgerichts Biberach vom 13. März 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 baujahrestypisch. Dringende Reparaturen stehen derzeit augenscheinlich nicht an. Die Fassade ist noch nicht fertiggestellt. Die erforderlichen Kosten der Fertigstellung sind im Verkehrswert berücksichtigt.

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.

e) Wer ist Verwalter?

Antwort: Die Liegenschaft wird vom Eigentümer selbst verwaltet.

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

Antwort: Die Wohnung im I. Obergeschoss ist vermietet. Der Name des Mieters ist nicht bekannt. Ein Mietvertrag lag bei Gutachtenerstellung nicht vor.

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: Nein.

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 12. Mai 2025

Jörg Künzle



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 Riedlingen
Anlage 2:	Mikrolage Bewertungsobjekt in Riedlingen
Anlage 3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 4 - 7:	Grundrisse und Schnitt, Ansicht Süd
Anlage 8 - 12:	Fotos

Die Fotoaufnahmen zeigen eine Referenzwohnung im II. Obergeschoss. Die Wohnung Nr. 1 im I. Obergeschoss konnte nicht besichtigt werden. Der Eigentümer versichert am Ortstermin, dass die Wohnung im II. Obergeschoss exakt die gleiche Ausstattungsmerkmale (gemeint ist damit nicht die Möblierung) aufweist wie die zu bewertende Wohnung im I. Obergeschoss.

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

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 2021 mit ImmoWertA

Immobilienwertermittlungsverordnung 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)

WoFlV 2004

Wohnflächenverordnung (01.01.2004)

BetrKV

Betriebskostenverordnung (10.05.2012)

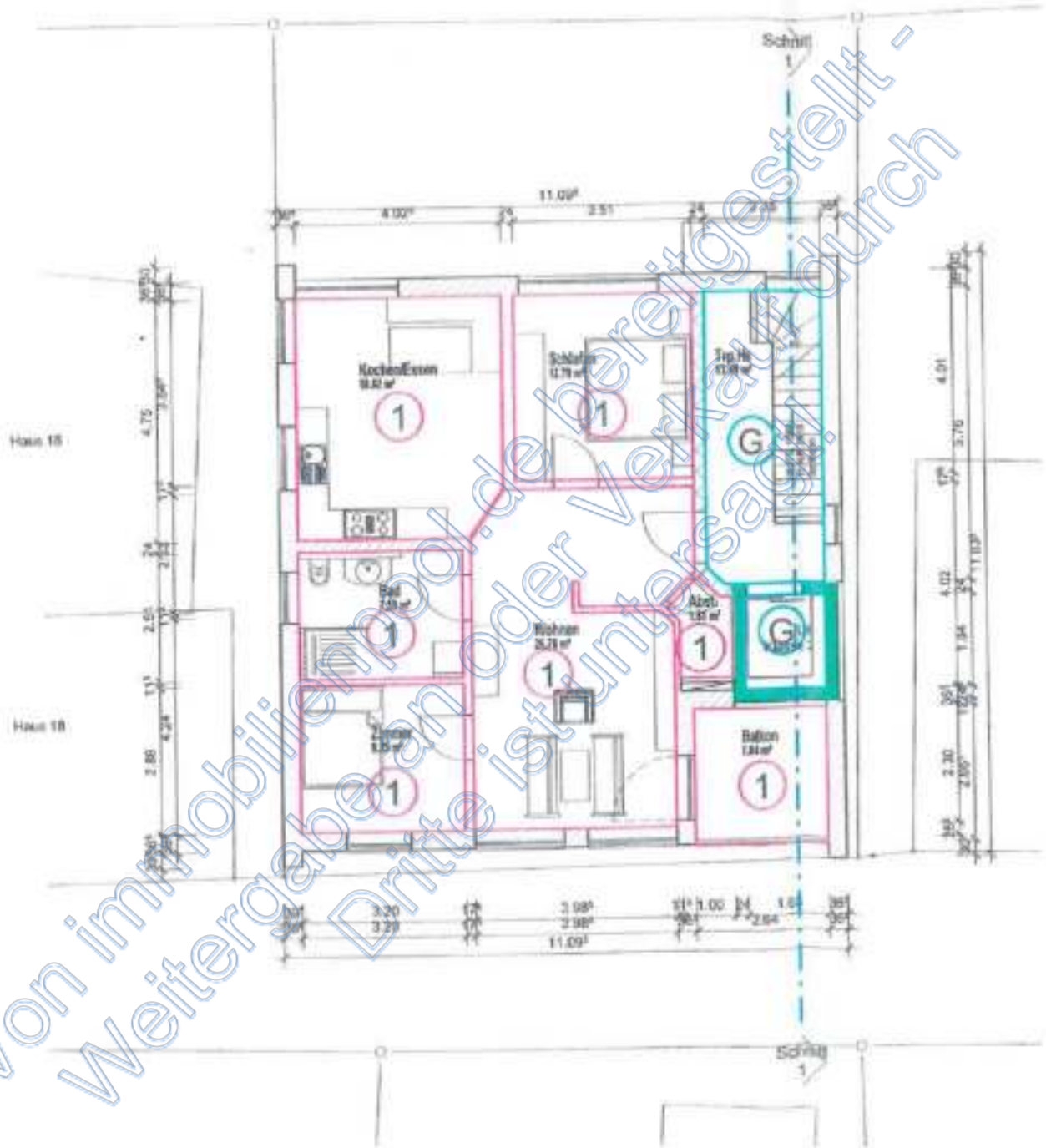
DSchG Baden-Württemberg

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

Grundriss I. Obergeschoss



Ansicht Nord, die zu bewertende Wohnung liegt im I. Obergeschoss



Ansicht Süd

