

**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!**

Verkehrswertgutachten

**über das Grundstück
in 88400 Biberach a. d. Riß,
Schlierenbachstraße 37,
Flst. Nr. 1029/1**



1. Überblick

Auftraggeber:

Amtsgericht Biberach a. d. Riß
Vollstreckungsgericht
PF 1256, 88382 Biberach a. d. Riß

Aktenzeichen:

2 K 39/24

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
[REDACTED]

(Antragsteller)
vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED]

gegen [REDACTED]

(Antragsgegnerin)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 07.01.2025 durch das
Vollstreckungsgericht

Wertermittlungsstichtag:

12.02.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

12.02.2025, 16⁰⁰ Uhr

Auftragsnummer:

01 25 0008

Auftrag abgeschlossen:

22.05.2025

Ausfertigung:

Original, Nr. 1 von 1

2. Inhaltsangabe

1. Überblick	1
2. Inhaltsangabe	2
3. Vorbemerkungen	3
3.1 Zusammenfassung	3
3.2 Allgemeines	4
3.3 Bewertungsgrundlagen	5
4. Grundstück	7
4.1 Allgemeine Angaben	7
4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung	7
4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks	9
4.4 Erschließung	12
4.5 Nachbarbebauung	12
4.6 Stellplätze	12
5. Gebäude- und Baubeschreibung	13
5.1 Gebäudebeschreibung	13
5.2 Baubeschreibung und Konstruktion	13
5.3 Bauschäden und -mängel	16
5.4 Energetische Eigenschaften	17
5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	17
6. Gesamtbeurteilung	18
6.1 Lagebeurteilung	18
6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften	18
6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	18
6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	18
6.5 Drittverwendungsfähigkeit	18
6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	19
7. Wertermittlung	20
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.2 Bodenwert	20
7.3 Sachwertverfahren	22
8. Verkehrswert / Marktwert	27
9. Schlussbemerkung	28
10. Anlagen	28

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus mit Carport bebautes Grundstück in Biberach a. d. Riß. Das Wohnhaus wurde um etwa 2016 errichtet. Es befindet sich in einem guten, hochwertigen und repräsentativen Zustand. Auf dem Grundstück befindet sich ferner ein ehemaliges landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude. Dieses wird als Lagerraum genutzt. Des Weiteren befindet sich hier eine Saunakabine.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in sehr guter Wohnlage am südlichen Stadtrand von Biberach a. d. Riß in direkter Randlage zu landwirtschaftlichen Flächen.
Beurteilung des Gebäudes:	Einfamilienhaus mit gutem Grundriss und gehobener Ausstattung.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit gut.
Vermietbarkeit:	Derzeit gut.

Zusammenfassung der Werte

Grundstück Flst. Nr. 1029/1:	1.437.500 €
PV-Anlage:	17.500 €
Einbauküche:	30.000 €
Gesamtwert:	1.485.000 €

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Der Sachverständige wird um Feststellung gebeten,

a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,

Antwort: Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung liegt kein Altlastenverdacht vor.

b) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,

Antwort: Es handelt sich um Realeigentum, bei dem üblicherweise kein Verwalter bestellt ist.

c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),

Antwort: Das Gebäude wird von der Antragsgegnerin genutzt.

d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,

Antwort: Ist nicht bekannt.

e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),

Antwort: Augenscheinlich nicht.

- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Keine.
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.
Antwort: Eine Energiebilanz wurde vorgelegt (siehe Kapitel 5.4).

3.2 Allgemeines

Auftraggeber:

Amtsgericht Biberach a. d. Riß
siehe Seite 1.

Eigentümer:

[REDACTED]
zu je ½-Anteil laut Grundbuch.

Auftragserteilung:

Mit Beschluss vom 07.01.2025, eingegangen am 16.01.2025, durch das Vollstreckungsgericht.

Auftragsinhalt:

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck:

Aufhebung der Gemeinschaft.

Vollmacht:

Wurde erteilt mit Beschluss am 07.01.2025.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Beschluss vom 07.01.2025
- Grundbuchauszug vom 28.11.2024.

Von dem Antragssteller übergebene Unterlagen:

- Grundrisse, Ansichten und Schnitt aus dem Bauantrag
- Änderungsbaugenehmigung vom 19.01.2025
- Angaben zur Leistung der PV-Anlage für die Jahre 2023 und 2024
- Höhe der Einspeisevergütung
- Lageplan
- Baukostenaufstellung
- Energiebedarfsberechnung.

Von der Antragsgegnerin übergebene Unterlagen:

- Keine.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen

- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.

Anmerkung:

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:

Grundstück mit Einfamilienhaus, Carport und Scheune, Schlierenbachstraße 37 in 88400 Biberach a. d. Riß.

Wertermittlungsstichtag:

12.02.2025 = Qualitätsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

12.02.2025, 16⁰⁰ Uhr

Anwesend waren:

[REDACTED] Antragssteller,
[REDACTED] Antragsgegnerin,
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang:

Innen- und Außenbesichtigung.

Berechnungen:

Die Bruttogrundfläche wird aus den vorliegenden Plänen berechnet (siehe Anlage 2). Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte, Kaufpreise:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Biberach-Mitte zum 01.01.2023.

Auskünfte der Stadt:

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Aus dem Baulistenverzeichnis
- Über den Erschließungszustand
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Grundbuch:

Auszug des Grundbuchs vom 28.11.2024.

Pläne:

Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO,
LBO BW,
Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von
Grundstücken,
Immobilienmarktbericht Biberach-Mitte 2024.

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

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage:

Schlierenbachstraße 37,
88400 Biberach a. d. Riß,
Flst. Nr. 1029/1.

Grundbuchstelle:

Amtsgericht Ravensburg
Gemeinde Biberach a. d. Riß
Grundbuch von Biberach
Blatt Nr. 1574

Eigentümer:

[REDACTED]
zu je ½-Anteil laut Grundbuchauszug.

Grundstücksgröße:

ca. 3.078 m² laut Grundbuch.

Besonderheiten:

Im Grundbuch in Abt. II ist die Anordnung der Zwangsvorsteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen, siehe hierzu 4.3.5.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die große Kreisstadt Biberach liegt im nördlichen Teil Oberschwabens und hat mit den Eingemeindungen ca. 35.000 Einwohner (Stand 31.03.2025), davon knapp 28.500 in Biberach direkt. Die restlichen Bewohner leben in den Stadtteilen Stafflangen, Ringschnait, Rißegg, Rindenmoos und Mettenberg. Die Tendenz ist kontinuierlich steigend.

Geschäfte aller Art, Banken und zahlreiche öffentliche und kirchliche Einrichtungen befinden sich im Ort.

Die ärztliche Versorgung ist mit den Sana Kliniken, einer psychiatrischen Tagesklinik sowie zahlreichen Allgemein- und Fachärzten gut.

Sport- und Reithallen, Sport- und Tennisplätze, Schießsportanlagen, Hallen-, Thermal- und Freibad, eine Kletterhalle und ein Sportflugplatz dienen ebenso der Freizeitgestaltung wie die zahlreichen Vereine, die reizvolle Umgebung und zahlreichen kirchlichen und städtischen Veranstaltungen.

Kindergärten, -krippen und -tagesstätten sowie alle Schularten bis hin zu einer Hochschule für angewandte Wissenschaften mit ca. 2.500 Studierenden bieten ein breites Betreuungs- und Bildungsangebot.

Das Kulturangebot, die Sport- und Bildungseinrichtungen sowie die Einkaufsmöglichkeiten sind für ein Mittelzentrum sehr gut ausgebaut.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Biberach liegt an den Bundesstraßen B 30, Ulm-Friedrichshafen, B 312 Memmingen-Reutlingen und B 465 Richtung Stuttgart. Einige Land- und Kreisstraßen ergänzen die gute Verkehrsanbindung.

Die Stadt liegt gut 40 km südwestlich von Ulm, knapp 40 km westlich von Memmingen und ca. 60 km nördlich des Bodensees.

Durch die Entfernung zu den Oberzentren hat das Mittelzentrum Biberach eine sehr gute Struktur zur Versorgung der ländlichen Umgebung.

Die nächsten Autobahnanschlüsse zur A 7 Kempten-Würzburg und A 96 Lindau-München befinden sich in Memmingen. Der Anschluss zur A 8 Stuttgart-München liegt in Ulm.

Biberach hat einen Bahnhof mit Regionalbahnanbindung an die Württembergische Südbahn zwischen Ulm-Friedrichshafen sowie einen ICE- bzw. RJX-Anschluss nach Stuttgart bzw. Ravensburg. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch den Stadtbus und weiteren Buslinien ergänzt.

Die Verkehrsanbindung kann mit Ausnahme der Entferungen zu den Autobahnen als gut eingestuft werden.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Biberach ist ein prosperierender Wirtschaftsstandort, indem große und namhafte Unternehmen ihren Standort haben. Zu den größten Arbeitgebern gehören Boehringer Ingelheim, Liebherr und Handtmann. Aber auch die öffentliche Verwaltung, die Hochschule und das Krankenhaus bieten zahlreiche, teils hochqualifizierte, Arbeitsplätze.

Das Mittelzentrum bietet in ca. 2.640 Betrieben in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistung ausreichend Arbeitsplätze. 31.000 Beschäftigte sind am Arbeitsort tätig. Die Stadt hat mit 22.600 Einpendlern und nur 8.300 Auspendlern einen deutlichen positiven Pendlersaldo. Dieser positive Pendlersaldo drückt die wirtschaftliche Anziehungskraft der Stadt aus.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Biberach liegt im Februar 2025 bei 2,7 %. Der Landkreis hat damit die niedrigste Arbeitslosenquote in ganz Baden-Württemberg.

Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von ca. 106 Punkten für den Landkreis Biberach, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Biberach den 29. Rang von insgesamt 400 Rängen.

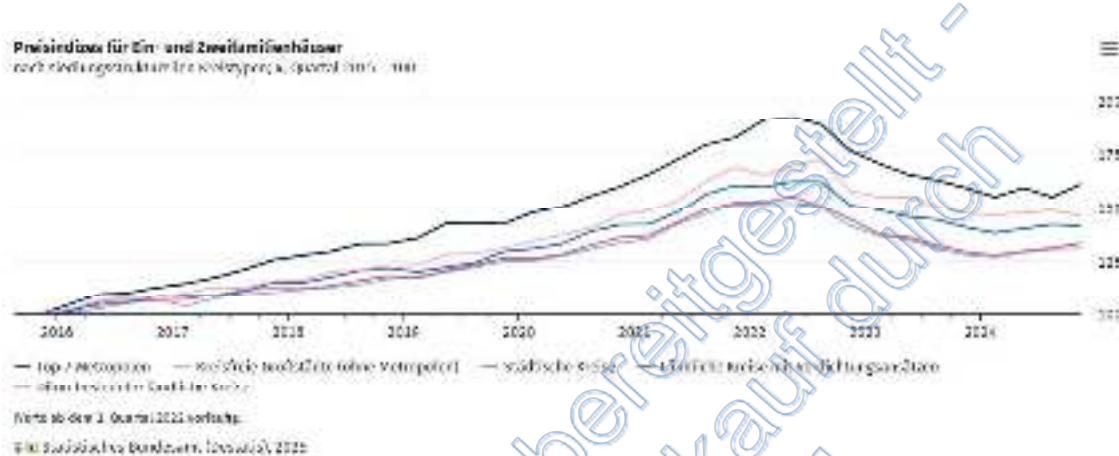
In der IHK-Region Ulm, gilt der Landkreis Biberach als Wachstumstreiber.

4.2.4 Immobilienmarkt

Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die

Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022:



Derzeit herrscht eine hohe Unsicherheit am Immobilienmarkt durch den seit drei Jahren herrschenden Krieg mit der veränderten Zinspolitik der EZB und den insgesamt herrschenden geopolitischen Unsicherheiten. Gleichwohl zeichnet sich in jüngster Zeit am Markt eine Stabilisierung auf niedrigerem Niveau ab, wie obige Grafik zeigt.

4.2.5 Zusammenfassung

Die große Kreisstadt hat durch seine geschichtliche Bedeutung als freie Reichsstadt eine lange und bedeutende Tradition, die im historischen Stadtkern heute noch sichtbar ist.

Durch die zahlreichen international tätigen Industriebetriebe werden sehr viele teils hochwertige Arbeitsplätze angeboten. Die Hochschule qualifiziert Nachwuchskräfte für die zahlreichen Unternehmen.

Diese Mischung aus Tradition und Moderne führt zu einer positiven demografischen und zukunftsorientierten Entwicklung. Außerdem ist Biberach durch das Angebot zahlreicher Kultur- und Freizeitangebote sowie der Nähe zu den Allgäuer Alpen und zum Bodensee für einen hohen Wohn- und Freizeitwert bekannt.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Stadtgebiet umgeben von Wohngebieten und landwirtschaftlichen Flächen. Ein Supermarkt ist fußläufig erreichbar.

Das Ortszentrum von Biberach ist rd. 1,7 km entfernt. Im Ortskern befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Arztpraxen, Apotheken sowie öffentliche und kirchliche Einrichtungen. Der Bahnhof sowie die Hochschule befinden sich in der Nähe des Ortskerns, weitere gängige Schulen (Grund-, Mittel- und

Realschulen, Gymnasien) sind im Ort verteilt. Mit dem Stadtbus oder einem Fahrrad ist die Innenstadt gut erreichbar.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen überwiegend trapezförmigen Zuschnitt mit einer Länge im Nordosten von ca. 62 m, im Südosten von ca. 57 m, im Südwesten von ca. 47 m und im Nordwesten von ca. 61 m. Insgesamt hat es laut Grundbuch und Katasterangabe (siehe Boris BW) eine Größe von 3.078 m².

Das Grundstück liegt am Hang und weist eine mittlere Hangneigung mit 6,12 % bzw. 4,27 ° auf. Es fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 3,5 m (Quelle: Daten- und Kartendienste der LUBW). Die Topografie wird durch die Bebauung aufgenommen.

Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Der Grundwasserstand ist unbekannt. Südlich des Grundstücks verläuft ein Bach. Laut Angabe der Eigentümer steht häufiger Wasser im Bereich des Gartens. Im Grundstück sind aufgrund dessen Drainagen eingebaut.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt, ist das Grundstück teils in einer gemischten Baufläche (braun), M, gemäß § 1 BauNVO und teils in einer landwirtschaftlichen Fläche (grün) dargestellt:

Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Es handelt sich demnach bei der braunen Fläche um einen unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB bebaut werden darf. Dabei richtet sich Art und Maß der baulichen Nutzung in erster Linie nach der Umgebungsbebauung. Die landwirtschaftliche Fläche (grün) ist nur mit privilegierten Bauvorhaben gem. § 35 BauGB bebaubar.

Genaueres ist beim Stadtbauamt zu erfragen.

Eine Änderungsbaugenehmigung vom 19.01.2015 für das Gebäude wurde vor-gelegt. In dieser wird die Abweichung der Lage, entgegen dem genehmigten La-geplan vom 05.12.2014, mit einer Verschiebung um 2,50 m in Richtung Süd-Os-ten zugelassen. Nachfolgend werden die baurechtliche Legalität und damit Be-standsschutz auf dieser Basis unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet oder im Bereich einer städ-tebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Denkmal- und Ensembleschutz liegen nicht vor. Naturschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Das Flurstück liegt in keinem festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet, ist jedoch laut Auskunft der Stadtverwaltung starkregengefährdet. Ferner tritt der im Süden verlaufende Bach laut Angabe der Eigentümer regelmäßig über das Ufer.
Eine Veränderungssperre besteht nicht.

Altlasten sind nicht bekannt. Genaueres ist aus dem Altlastenkataster beim Land-ratsamt zu erfragen. Allerdings sind diese Angaben nicht verbindlich. Genaues kann nur durch Befunduntersuchungen am Grundstück und im Gebäude festge-stellt werden. Falls Kontaminationen im Grundstück oder Gebäude gefunden wer-den, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gut-achten anzupassen.

Baulisten sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des Grundstücks vorhanden.

Ansonsten wurden von Seiten der Stadtverwaltung keine öffentlich-rechtlichen Merkmale bekanntgegeben.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuchstand

In Abt. II ist eingetragen:

1. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Ersuchen des Amtsgerichts Biberach a. d. Riß vom 07.11.2024, eingetragen am 28.11.2024.

Eintragungen in Abt. III sind i.d.R. nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

4.3.5.2 Nutzung

Das Gebäude wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von der Antragsgegnerin bewohnt.

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissio-nen festgestellt werden.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die in einem Mischgebiet bzw. auf landwirtschaftlichen Flächen zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Nordwesten über einen Stichweg der „Schlierenbachstraße“ erschlossen.

Die Erschließungskostenbeiträge nach BauGB sind laut Auskunft der Stadtverwaltung für den Stichweg noch nicht abgerechnet, da dieser nicht endgültig hergestellt ist. Die erstmalige endgültige Herstellung der Anlage ist derzeit nicht geplant. Über den Abrechnungszeitpunkt und die Höhe der Erschließungskostenbeiträge kann von Seiten der Stadtverwaltung derzeit keine Auskunft erteilt werden.

Die Entwässerungsbeiträge wurden erhoben und bezahlt. Gleiches wird für die Wasserversorgungsbeiträge unterstellt, für die keine Auskunft erteilt wurde.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbetrag wurde bisher nicht abgerechnet. Ob und in welcher Höhe ein Ausgleichsbeitrag künftig abzurechnen sein könnte, hängt von der Schaffung entsprechender bauplanungsrechtlicher Grundlagen ab. Eine Überplanung des Gebiets ist derzeit gemäß der Stadtverwaltung nicht geplant.

Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht bekannt, sodass das Grundstück derzeit als teilerschließungsbeitragspflichtig (Straßenausbaubeiträge) angesehen werden kann.

Es gelten die Satzungen der Stadt Biberach a. d. Riß.

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen.

4.5 Nachbarbebauung

Nördlich des Grundstücks befindet sich ein Blumengeschäft. Im Südwesten ist ein Abenteuerspielplatz angelegt. Im Nordwesten, Nordosten und im Süden befinden sich Grünflächen bzw. Wälder. Ober- und unterhalb dieser befinden sich Wohngebiete.

4.6 Stellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein in das Gebäude integriertes Carport sowie vor dem Hauseingang ein weiterer Stellplatz.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt die Satzung der Stadt Biberach a. d. Riß.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art des Gebäudes

Bei dem zu bewertenden Einfamilienhaus handelt es sich um ein im Norden (Hangseite) eingeschossiges und im Süden (Talseite) zweigeschossiges Gebäude in Massivholzbauweise mit Flachdach und integriertem Carport. Südlich des Wohnhauses befindet sich eine Scheune.

5.1.2 Baujahr

Die Baugenehmigung datiert auf den 19.01.2015, sodass 2015/2016 als Fertigstellungsbaujahr plausibel erscheint.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2.2 Rohbau

Die Bodenplatte und die erdberührten Außenwände und Decken sind in Stahlbeton ausgeführt. Ansonsten sind die Außenwände als Massivholzwände aufgestellt. Die Decke über Erdgeschoss und die Flachdächer sind ebenfalls in Holzkonstruktion errichtet. Der genaue Dachaufbau ist nicht bekannt.

Die Fassade ist mit HPL-Platten verkleidet. Die Spenglerarbeiten sind in Titan-Zinkblech ausgeführt.

5.2.3 Ausbau

- Wandbekleidungen: verputzt oder gespachtelt und gestrichen, Bäder: Fliesen im Nassbereich, sonst wie vor.
- Deckenbekleidungen: Verkleidung mit Holzpaneelen.
- Bodenbeläge: Epoxidharz, Fliesen, geölter Eichenparkett.
- Fenster: Holz- oder Holzalufenster mit Dreifachverglasung, teils festverglast, teils Drehkippbeschläge, zu den Terrassen Schiebeelemente.
- Verschattung: Raffstores mit Wind- und Sonnenwächter. Die Steuerung erfolgt laut Angabe über eine App.
- Türen: Hauseingangstüre EG + OG: Holzrahmentüre mit feststehendem Seitenteil, Fünffachschließung und im Eingangspodestbereich integriertem Fußabstreifer. Der Eingangsbereich im OG ist mit einer Stahlkonstruktion mit Filigranfertigteilelementen überdacht.
EG-OG: lackierte Holztüren, teils mit Glasoberlichtern in Holzumfassungszargen, zum Wohnzimmer: Holzschiebetüre.
- Treppe: EG-OG: zweiläufige, freitragende Podesttreppe als Eichentreppen mit Holzhandlauf als Gehhilfe. Eine Absturzsicherung ist nicht angebracht.
- Terrasse EG: Die Terrasse ist mit Feinsteinzeugplatten belegt, durch das OG vollständig überdacht und durch großzügige Holzschiebeelemente vom Wohnessbereich und von der Küche aus begehbar.
- Dachterrasse OG: Die nach Südosten ausgerichtete Dachterrasse ist mit Feinsteinzeugplatten belegt. Die Brüstung ist mit Fassadenplatten verkleidet. Sie ist von zwei Schlafzimmern sowie dem Eingangsbereich erreichbar.
- Einbauküche: Im EG ist eine Einbauküche mit Kücheninsel, Dampfgarer, Backofen, Ceranfeld mit Umluftabzug, Spüle, Kühl- und Gefrierschrank vorhanden. Die Abdeckplatte ist laut Angabe in Schiefer ausgeführt. In der nebenliegenden Speisekammer ist ebenfalls eine Küchenzeile mit Kühlschrank und Spüle vorhanden.
In einem Schlafzimmer im OG sind weitere Küchenanschlüsse vorhanden.

5.2.4 Haustechnik

Heizungsinstallation:

Im Technikraum im OG ist die Anlagentechnik der Erdwärmepumpe, Fabrikat Weider, aufgestellt. Daneben befinden sich zwei Pufferspeicher mit je ca. 300 l Fassungsvermögen. Die Unterverteilung für die Heizungsanlage befindet sich im Gäste-WC im EG sowie im Technikraum im OG. Die Wohnräume sind über Fußbodenheizung temperiert. Die Steuerungen befinden sich jeweils in den Räumen.

Im Wohnessbereich im EG ist zusätzlich ein Schwedenofen für feste Brennstoffe mit Glaskassette vorhanden.

Sanitärinstallation:

Der Wasseranschluss wird in der Waschküche im EG ins Haus geführt. Hier befinden sich das Hauptabsperrventil, der Vorfilter, die Wasseruhr, ein Druckmanometer, eine Unterverteilung, eine Enthärtungsanlage auf Salzbasis, der Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie ein Ausgussbecken mit Einhandmischgarnitur. Des Weiteren sind eine Rückstauklappe sowie ein Punktlauf vorhanden. Für die elektronische Rückstauklappe ist eine Steuerung aufgestellt.

Im Gäste-WC im EG ist ein wandhängendes Dusch-WC mit Unterputzspülkasten hinter Vormauerung, Fabrikat Villeroy & Boch, und ein Handwaschtisch mit Einhandmischgarnitur installiert.

Das Bad im EG ist ausgestattet mit freistehender Floating-Badewanne, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Fabrikat Villeroy & Boch, Doppelwaschtisch je mit Einhandmischer, bodengleicher Dusche hinter Trennwand mit Überkopf-, Schwall- und Handbrause.

Im Bad im OG ist eine bodengleiche Dusche hinter Trennwand mit Handbrause an Wandgestänge und Einhandmischgarnitur, einem wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie ein Waschtisch mit Einhandmischgarnitur montiert.

Elektroinstallation:

Der Stromanschluss wird in der Waschküche im EG ins Haus geführt. Dort befinden sich auch die Panzersicherungen. In der Garderobe im EG ist der Zählerkasten mit einem elektronischen Zählerplatz und der Unterverteilung eingebaut.

Lüftungsanlage:

Das Gebäude verfügt über eine zentrale Lüftungsanlage, Fabrikat Universum. Diese befindet sich im Technikraum im OG. Die Zu- und Abluftkanäle sind in den Decken geführt.

5.2.5 Carport

Im EG befindet sich ein im Gebäude integrierter Carport. Der Boden ist als maschinell geglätteter Betonboden ausgeführt. Der Carport ist als Stahlkonstruktion aufgestellt. Das Dach ist mit Stahlbetonfertigteilelementen ausgeführt. Darauf ist ein Außenstellplatz mit Betonsteinpflastern angelegt. Der sonstige Dachaufbau ist nicht bekannt. Vom Außenstellplatz ist ein Stahlgeländer als Absturzsicherung angelegt. Vom Carport gelangt man über ein Holzschiebetor in einen Müll- und Abstellraum. Der Carport dient gleichzeitig als überdachter Zugang zur Haustüre.

5.2.6 Scheune

Im Garten befindet sich ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude, welches im EG zu Lagerzwecken genutzt wird. Auf dem ehemaligen Heuboden im OG wurde eine Saunakabine mit Elektroofen eingebaut. Es ist teils in Massivbauweise teils in Holzkonstruktion errichtet. Es hat ein Satteldach mit Ziegelpfanneneindeckung. Die Fassade ist verkleinert, teils verputzt bzw. mit Holz verschalt. Der Boden wurde nachträglich als Betonboden ausgeführt. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Die Wechselrichter sowie die Elektroinstallationen befinden sich ebenfalls in der Scheune.

5.2.7 Bauliche Außenanlagen

Der Hof vor dem Hauseingangsbereich im OG ist mit Betonsteinen gepflastert. Die Zufahrt zum Carport ist mit Bitumen befestigt. Laut Plänen ist eine Zisterne vorhanden. Ein Überlauf führt in den südlichen Bach.

Der Garten ist mit Rasen und Bäumen bepflanzt. Der Boden ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sehr „sumpfig“. Der südöstlich verlaufende Bach führt laut Angabe der Eigentümer zeitweise Hochwasser. Aus diesem Grund wurden nachträglich Drainagen im Garten eingebaut, um das Grundstück zu entwässern.

Die Hauszuleitungen haben eine übliche Länge.

5.3 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin die folgenden offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- In der Garderobe im EG sind im Übergangsbereich zwischen Trockenbau- und Außenwand leichte Risse zu sehen.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.

Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

5.4 Energetische Eigenschaften

Die Eigentümer legen die Energieberechnung aus der Bauzeit vor. Bei dem Gebäude handelt es sich offensichtlich um eine KfW55-Effizienzhaus. Der Endenergiebedarf wird mit 8,5 kWh/(m²a), der Primärenergiebedarf mit 22,1 kWh/(m²a) dort angegeben. Es handelt sich somit um einen Passivhausstandard. Der Eigentümer legt den Stromverbrauch der Jahre 2023 und 2024 vor. Demnach wurden 2023 ca. 7.500 kWh und 2024 ca. 7.300 kWh verbraucht.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem neuwertigen, hochwertigen und gepflegten Zustand.

Die Grundrisse des Gebäudes sind funktional, in Teilen großzügig. Die Räume sind ausreichend groß und haben in Teilen eine Überhöhe.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Sowohl die Makro- also auch die Mikroalge sind für eine Wohnnutzung sehr gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Die Erschließung über Norden ist gut. Die Topografie wird durch die Bebauung aufgenommen. Das Grundstück ist für die vorhandene Bebauung sehr groß, gleichwohl repräsentiert es den großzügigen Charakter des Wohnhauses. Wertrelevante privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen und die Ausstattung befinden sich in einem sehr guten und hochwertigen Zustand. Es handelt sich um ein repräsentatives, großzügiges Einfamilienhaus für gehobene Ansprüche mit moderner Anlagentechnik.

Die Raumaufteilung ist gut.

Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Südosten ist sehr gut.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Marktumfeld gut möglich. Allerdings ist die Nachfrage nach so großen Mietobjekten sehr begrenzt. Es besteht die Möglichkeit im OG eine zweite Wohnung einzurichten. Hierzu ist das Treppenhaus abzutrennen.

Für die Veräußerungsfähigkeit gilt Gleiches.

Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Lage des Gebäudes ist weiterhin von wohnwirtschaftlicher Nutzung auszugehen. Freiberufliche oder gewerbliche Nutzungen sind grundsätzlich im Rahmen der Zulässigkeit denkbar, aber nicht wertrelevant. Nutzungsänderungen sind beim Baurechtsamt anzuzeigen.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Gebäude dieser Art wird gem. Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen.

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 2016 fertiggestellt. Unter Berücksichtigung der Modellvorgaben in Anlage 2 ImmoWertV, ergibt sich eine Restnutzungsdauer von:

$$\boxed{\text{RND} = 71 \text{ Jahren.}}$$

Gleiches kann für den Carport unterstellt werden, da dieser das Schicksal der Hauptsache teilt.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 2021 berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Carport. Bei derartigen Gebäuden steht der individuelle Eigennutz im Vordergrund und die Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Deshalb leitet sich der Verkehrswert aus dem marktangepassten Sachwertverfahren ab.

Der Bodenwert als Bestandteil des Sachwertverfahrens wird gem. §§ 40 ff. im modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelt.

7.2 Bodenwert

Das Grundstück befindet sich in zwei Bodenrichtwertzonen. Es ist im Geoportal wie folgt in eine Wohnbaufläche und eine landwirtschaftliche Fläche aufgeteilt:

Bodenwert Bauland:

Der Gutachterausschuss Biberach-Mitte hat für die nördliche Fläche zum 01.01.2023 einen Bodenrichtwert in Höhe von 230 €/m² (Wohnbaufläche, Ein- und Zweifamilienhäuser, erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt. Das Richtwertgrundstück wird mit 600 m² angegeben, wobei keine Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße empirisch erhoben werden.

Der bebaute Grundstücksteil kann entsprechend der Abgrenzung in der Bodenrichtwertkarte, die in etwa mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmt, mit 1.000 m² Grundstücksfläche angesetzt werden.

Diese Fläche entspricht nach Nutzung und Bebaubarkeit dem Bodenrichtwertgrundstück. Die Größe kann gegenüber dem Richtwertgrundstück zu einem Abschlag führen. Die Lage am ruhigen Ortsrand ohne wesentliche Nachbarbebauung führt hingegen zu einem Zuschlag. Insgesamt erscheint ein Zuschlag von 20 €/m² (ca. 10 %) auf den Bodenrichtwert marktgerecht.

Grünland:

Für Flächen im Außenbereich werden unterschiedliche Bodenrichtwerte veröffentlicht. Am ehesten zutreffend für das Bewertungsgrundstück, ist der Bodenrichtwert in Höhe von 25 €/m² für Sonderbauflächen mit Freizeitgartennutzung zum 01.01.2023. Dieser erscheint für ein Grundstück mit einer villenähnlichen Bebauung allerdings nicht marktgerecht. Käufer werden die Grünfläche als nicht bebaubare aber dem Hauptgrundstück zugehörige und dem repräsentativen Charakter der Bebauung angemessene Teilfläche betrachten. Kleiber (a.a.O.) veröffentlicht für vergleichbares baulandnahes Gartenland Werte von bis zu 30 % des Bodenwertes für Bauland. Unter Berücksichtigung der Problematik durch Hochwasser bzw. Grundwasser, erscheint ein Bodenwertansatz von 25 % des Bodenwertes für das Bauland marktgerecht.

Das Gartenland hat eine Fläche von 2.078 m². Daraus folgt ein Bodenwert von:

Bodenwertermittlung Bauland

Fläche	1.000,00 m ²
Bodenwertansatz	250,00 €/m ²
Bodenwert	250.000 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet	250.000 €

Bodenwertermittlung Gartenland

Baulandnahes Gartenland	2.078,00 m ²
Bodenwertansatz	62,50 €/m ²
Bodenwert	129.875 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet	130.000 €
Bodenwert gesamt	380.000 €

Der Bodenwert des Gartenlands wird nachfolgend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt (siehe Kapitel 7.3.2).

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich um den Gebäudetyp 1.33 der NHK 2010, dort beschrieben als freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, zweigeschossig mit Flachdach. Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes gem. NHK 2010 ergibt sich wie folgt:

	1	2	3	4	5		
Standardstufe 3,0	785	870	1000	1205	1510		1000
Aussenwände					1	23%	347 €
Dach				0,5	0,5	15%	204 €
Fenster u. Außentüren				0,5	0,5	11%	149 €
Innenwände u. -türen			1			11%	110 €
Deckenkonstr. u. Treppen					1	11%	166 €
Fußböden					1	5%	76 €
Sanitäreinrichtungen					1	9%	136 €
Heizung					1	9%	136 €
sonst. techn. Ausstattung				0,7	0,3	6%	78 €
						Kostenkennwert 2010 ermittelte Standardstufe	1.402 € 4,6

Aus dem Gebäudetypen 1.33 und der Standardstufe 4,6 ergibt sich ein Kostenkennwert von 1.402 €/m².

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungsstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das IV. Quartal 2024 184,7 Punkte, Basis 2010 = 100.

Die Bruttogrundfläche wurde nach den Vorgaben der ImmoWertV in der Anlage 2 dieses Gutachtens ermittelt.

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 71 Jahren Restnutzungsdauer = 11,30 %.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells angesetzt.

Der Zeitwert der Scheune wird sachverständig geschätzt mit 30.000 €. Der Zeitwert des Carports mit Müllraum und darüber befindlichem Außenstellplatz wird mit 35.000 € angesetzt.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der hier zuständige Gutachterausschuss Biberach Mitte veröffentlicht Sachwertfaktoren. Allerdings wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit derart hohen vorläufigen Sachwerten keine Kauffälle ausgewertet. Auch umliegende

Gutachterausschüsse veröffentlichen keine Sachwertfaktoren mit vergleichbaren hohen vorläufigen Sachwerten. Aus diesem Grund ist der Sachwertfaktor gem. § 9 Abs. 3 ImmoWertV sachverständlich zu schätzen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer guten Wohnlage in Biberach a. d. Riß. Es ist architektonisch ansprechend, hochwertig ausgestattet und kann bei Bedarf in zwei Einheiten geteilt werden. Der objektspezifische Sachwertfaktor wird auf dieser Basis sachverständlich geschätzt mit **1,10**.

7.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das Bewertungsobjekt sind nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

7.3.2.1 Photovoltaikanlage

Der marktübliche Wert der Anlage wird auf Basis der Stromerzeugung aus den vergangenen Jahren berechnet und mit einem adäquaten risikoadjustierten Zinssatz auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Anlage kapitalisiert. Dieser Ansatz stellt die marktübliche Überlegung eines Immobilienkäufers dar, der im Wesentlichen die Erträge aus der Immobilie betrachtet. Ein separater Verkauf der PV-Anlagen auf dem freien Markt für gebrauchte PV-Anlagen kann zu einem gänzlich anderen Ergebnis führen.

Der Unterzeichner ist für die Bewertung von PV-Anlagen nicht öffentlich bestellt und vereidigt. Die Anlage wurde nicht besichtigt. Etwaige Schäden können daher weder fachlich noch quantitativ beurteilt und berücksichtigt werden.

Der Antragssteller legt keinerlei Unterlagen zu den technischen Daten der Anlagen vor, sodass der abgeleitete Wert ausschließlich auf Basis der Einspeiseabrechnungen basiert. Es wird lediglich bekanntgegeben, dass die Anlage eine Leistung von ca. 10 kWp hat.

Stromertrag

Bei der Anlage handelt es sich laut Angabe um eine Eigenverbrauch- und Einspeiseanlage mit garantierter Einspeisevergütung in Höhe von 0,12 €/kWh.

Der Antragsteller legt Exceltabellen mit der generierten Leistung der Jahre 2023 und 2024 vor. Unter Berücksichtigung der gemittelten Durchschnittserträge aus den vergangenen zwei Jahren ergeben sich folgende Einspeisevergütungen:

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	Mittelwert
Netzeinspeisung	5.897 kWh	4.897 kWh	5.397 kWh
Einzelpreis in €/kWh	0,12 €	0,12 €	0,12 €
Ertrag	707,62 €	587,66 €	647,64 €

Darüber hinaus legt der Antragssteller die Eigenverbräuche der Jahre 2023 und 2024 vor. Um den hieraus entstandenen wirtschaftlichen Vorteil zu berechnen, wird der durchschnittliche Strompreis für vergleichbare Objekte des statistischen

Bundesamtes für die Jahre 2023 und 2024 mit 0,37 €/kWh verwendet. Daraus folgt:

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	Mittelwert
Eigenverbrauch	1.982 kWh	1.868 kWh	1.925 kWh
Strompreis €/kWh	0,37 €	0,37 €	0,37 €
Eigenverbrauchvorteil	733,19 €	691,27 €	712,23 €

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten bei derartigen Anlagen werden in der Wertermittlungsliteratur und Praxis mit 10 - 20 % des wirtschaftlichen Vorteils oder mit 1 - 2 % der Herstellungskosten angegeben. Darin sind Kosten der Versicherung, Reinigung, Instandhaltung usw. enthalten (siehe HypZert 2011, S. 23). Im hier gegenständlichen Fall werden **15 %** des wirtschaftlichen Vorteils (Einspeisevergütung und Stromersparnis) angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer dieser Anlagen beträgt üblicherweise 20 Jahre ab dem in Betrieb gegangenen Folgejahr (vgl. HypZert Studie 2011, GuG 1/2015, Kleiber 2023). Dies entspricht üblicherweise dem Zeitraum der garantierten Einspeisevergütung.

Die tatsächliche Nutzungsdauer wird die übliche Dauer von 20 Jahren übersteigen. Der Ansatz einer längeren Nutzungsdauer ist im Hinblick auf den technischen Fortschritt und die zeitliche Beschränkung der Vergütung jedoch nicht angemessen. Damit kann für diese Anlage mit Montage im Jahr 2016 (so wird unterstellt) und somit dem Einspeisebeginn im Jahr 2017 bei einer GND von 20 Jahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von gerundet

RND = 12 Jahren

unterstellt werden.

Die daran anschließend erzielten wirtschaftlichen Vorteile dienen als Rücklage für einen späteren Abbau der Anlage.

Kapitalisierungszinssatz und Barwertfaktor

Der aus den Erträgen um die Bewirtschaftungskosten gekürzte Reinertrag ist über die Restnutzungsdauer mit einem geeigneten Zinssatz zu kapitalisieren. Derartige Zinssätze werden in der Literatur mit 6 - 7 % veröffentlicht (vgl. GuG 2/2015, HypZert 2011, Kleiber 2023). Das Risiko nimmt in der Regel stetig ab, da die Strompreise am Markt weiter steigen und somit anderweitige Risiken reduziert werden. Somit erscheint eine geringere Zinsspanne von 4 - 6 % zwischenzeitlich marktgerecht (vgl. Viell, DIAA-Seminar vom 11.03.2022).

Im hier gegenständlichen Fall werden **4 %** sachverständlich angesetzt.

Bei 12 Jahren RND und 4 % Zinssatz ergibt sich ein jährlich nachschüssiger Barwertfaktor von:

V_{4,00 % / 12 Jh.} = 9,39.

Wertermittlung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Parameter ergibt sich ein Barwert der zukünftigen wirtschaftlichen Vorteile von:

Jahresrohertrag	648 €
+ Eigenverbrauchsvorteil	712 €
= Wirtschaftlicher Vorteil gesamt	1.360 €
./. Bewirtschaftungskosten	15,00%
	204 €
= Reinertrag	1.156 €
x Barwertfaktor	9,39
= Summe	17.542 €
./. zur Rundung	42 €
= Barwert	17.500 €

7.3.2.2 Baulandnahes Gartenland

Wie unter 7.2 ermittelt, ist das wohnbaulandnahe Gartenland als boG berücksichtigt. Der Wert beträgt **130.000 €.**

7.3.2.3 Zubehör

In dem Haus ist eine hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel vorhanden. Diese wird sachverständig geschätzt auf **30.000 €.**

7.3.2.4 Fehlende Erschließung

Die ggf. anfallenden Erschließungsbeiträge wirken sich nicht wertmindernd im Sinne des § 194 BauGB aus. Es ist derzeit nicht bekannt ob, in welcher Höhe und auch nicht zu welchem Zeitpunkt Erschließungskosten anfallen werden.

7.3.3 Sachwertberechnung

Die oben ermittelten Werte in Verbindung mit den in Anlage 2 berechneten Bruttogrundflächen, ergeben nachfolgenden Sachwert:

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	1.33	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m ² BGF	1.402 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,847	
x	Bruttogrundfläche (m ²)	=	366	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		947.755 €
./.	Alterswertminderung	=	11,3%	107.096 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		840.659 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	4,00%	33.626 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen: Scheune, Carport	=		65.000 €
+	Bodenwert	=		250.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		1.189.285 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,10	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		1.308.213 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=		
+	Photovoltaikanlage	=		17.500 €
+	Gartenland	=		130.000 €
+	Zubehör: Einbauküche	=		30.000 €
./.	Rundung	=		713 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		1.485.000 €

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein repräsentatives Einfamilienhaus mit Carport in Biberach a. d. Riß.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in Biberach a. d. Riß, Schlierenbachstraße 37, Flst. Nr. 1029/1 zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

1.485.000 €
Eine Millionen vierhundertfünfundachtzigtausend Euro.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 22.05.2025



Kübel Alexander
ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 39 Seiten davon 11 Seiten Anlagen.
Das Gutachten wurde dem Amtsgericht als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

- | | |
|--------------------------|-------------|
| 1. Bilddokumentation | Seite 29-31 |
| 2. Berechnungen | Seite 32 |
| 3. Makrolage | Seite 33 |
| 4. Mikrolage | Seite 34 |
| 5. Lageplan | Seite 35 |
| 6. Pläne | Seite 36-38 |
| 7. Abkürzungsverzeichnis | Seite 39 |

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten 2 K 39/24, Schlierenbachstraße 37, Biberach:



Südansicht



Westansicht



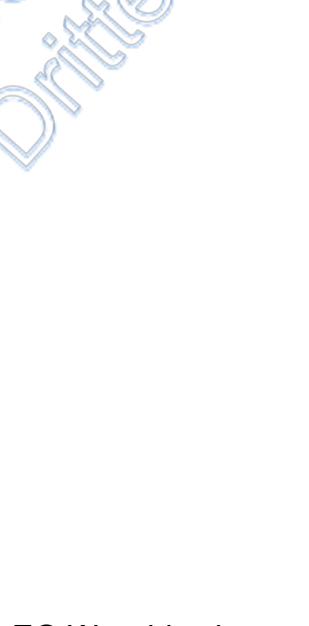
Nordansicht



Ostansicht



EG Hauseingangstüre



EG Waschküche



EG Gäste-WC

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten 2 K 39/24, Schlierenbachstraße 37, Biberach:

EG Küche

EG Speis

EG Wohnessbereich



EG Wohnzimmer



Treppe EG-OG



OG Bad

OG Büro

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten 2 K 39/24, Schlierenbachstraße 37, Biberach:

OG Zimmer



OG Dachterrasse

Scheune von Südosten



Scheune von Norden



Scheune



Scheune Saunakabine

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten 2 K 39/24, Schlierenbachstraße 37, Biberach:

1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV:

Erdgeschoss	8,73	x	21,46	+	4,87	x	6,87	=	220,76 m ²
Obergeschoss	8,73	x	21,46	-	12,36	x	3,40	=	145,28 m ²
Gesamt									366,04 m²

2. Berechnung der Wohnfläche gem. Flächenangaben in den Plänen:

Erdgeschoss

Wohnen	21,68 m ²
Essen	14,88 m ²
Kochen	31,72 m ²
Speis	7,23 m ²
Bad	26,18 m ²
Schlafzimmer	17,41 m ²
Eingang	4,32 m ²
WC	3,06 m ²
Garderobe	5,91 m ²
HWR	9,93 m ²
Werkstatt	3,03 m ²
Terrasse: 33,67 x 0,25	8,42 m ²
Summe	153,77 m²

Obergeschoss

Kind	26,76 m ²
Eingang	18,12 m ²
Flur	7,83 m ²
Kind	18,70 m ²
Büro	17,60 m ²
Gast	8,06 m ²
Bad	5,95 m ²
Terrasse: 36,10 x 0,25	9,03 m ²
Summe	112,05 m²

Gesamt	265,81 m²
---------------	-----------------------------

Anlage 3

Makrolage:

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

Anlage 4

Mikrolage:

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

Anlage 5

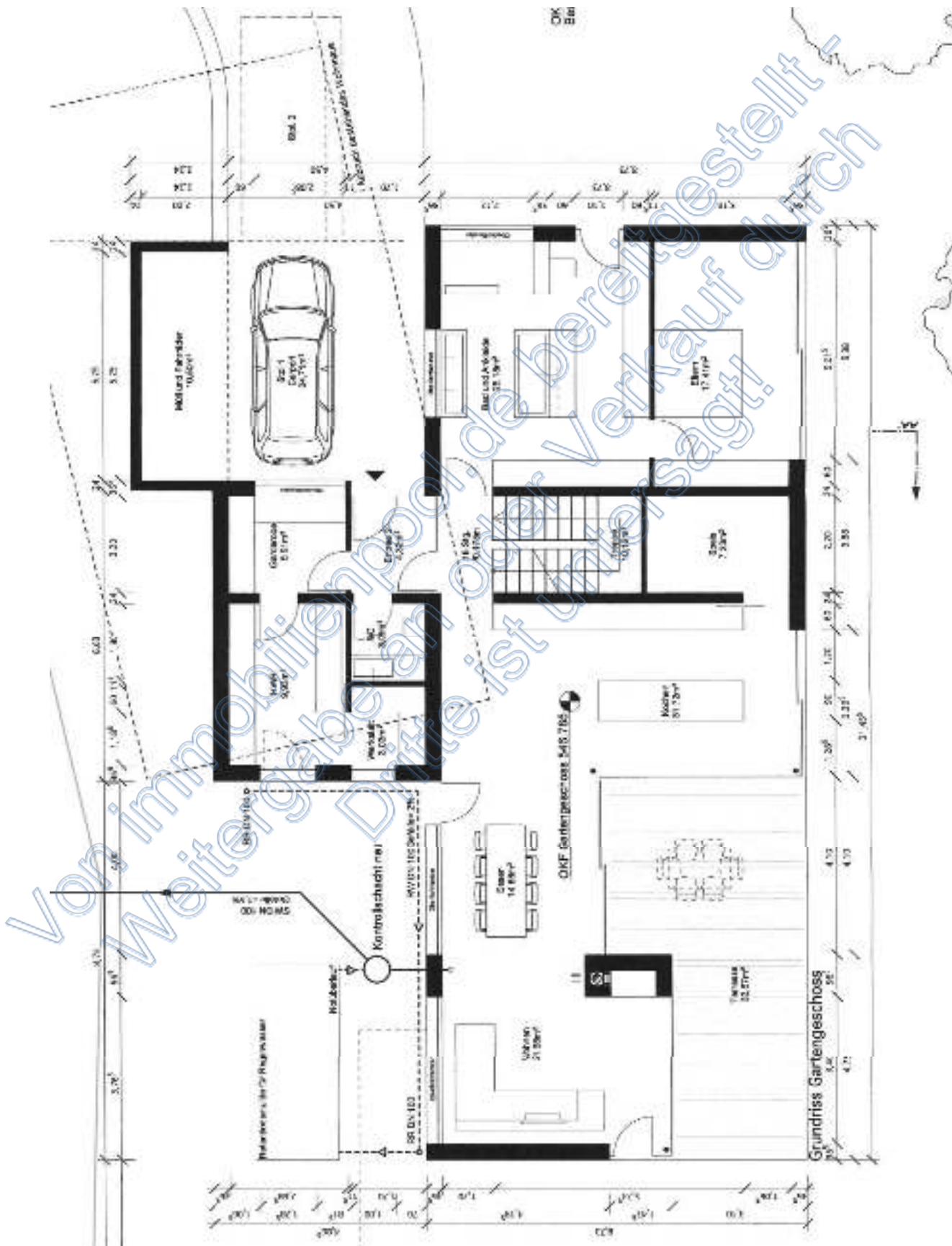
Luftbild mit Parzellarkarte (nicht maßstäblich):



Quelle: www.geoportal-bw.de

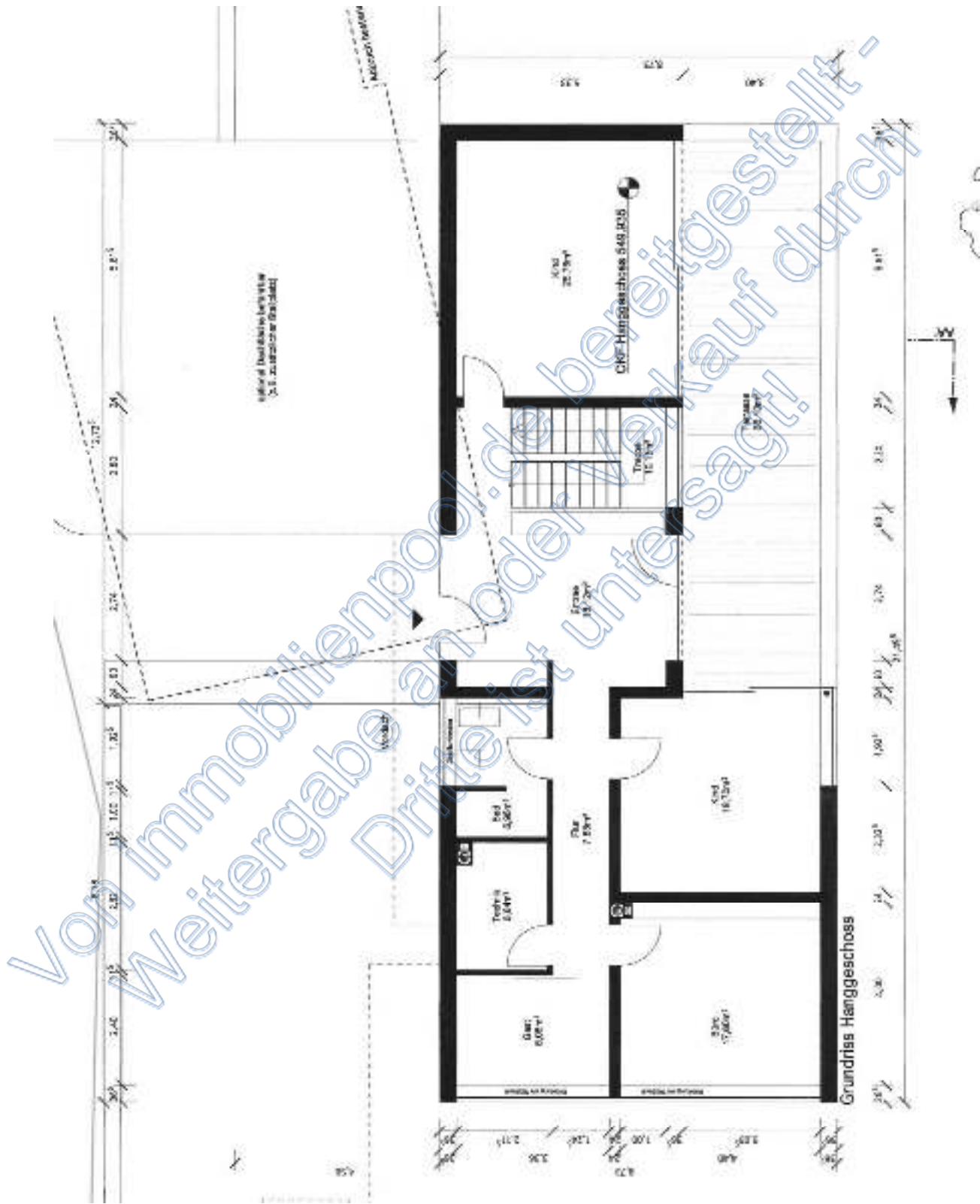
Anlage 6

Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



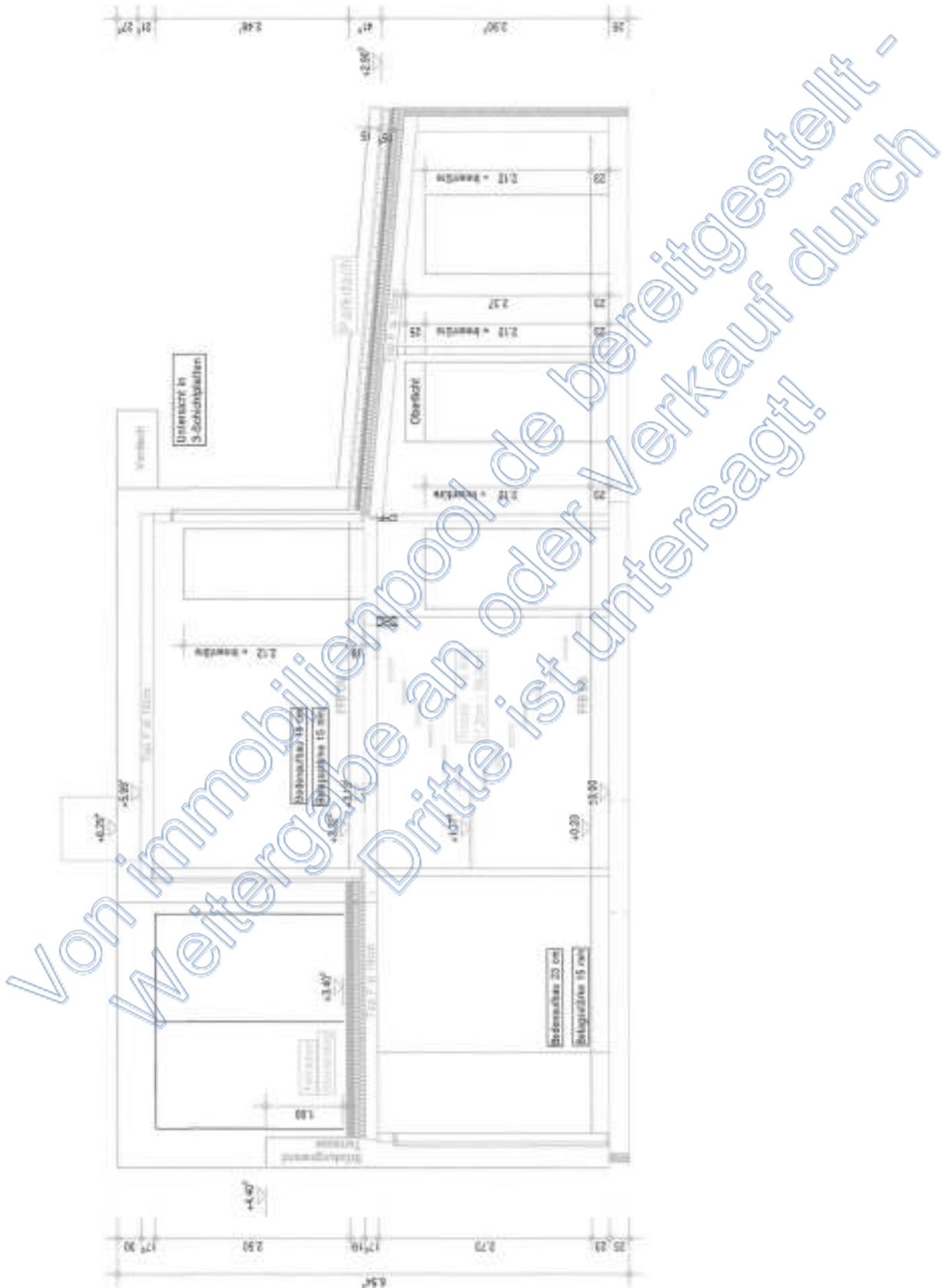
Anlage 6

Grundriss Obergeschoss (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Aufstellung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl