

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!**

Nachgutachten 25 07 48 BC-NGA

zum Gutachten 24 11 59 BC

Verkehrswert

**des bebauten Grundstücks
Gustav-Maerz-Str. 1 in 88400 Biberach**

**Einfamilienhausbungalow als Reihenendhaus (Atrium-Haus)
mit integrierter Doppelgarage,
Innenhof mit Außenpool und Terrasse**



Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach
2 K 4/21

Eigentümer

Wertermittlungsstichtag

04.08.2025

Verkehrswert

Euro 865.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	4 - 5
III	Beschreibung der Grundstücke	Seite	6 - 11
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 11
IV	Beschreibung des Gebäudes	Seite	12 - 17
	1. Bungalow	Seite	12 - 16
	2. Doppelgarage	Seite	17
V	Beschreibung der Wohnung	Seite	18 - 20
VI	Wertermittlung	Seite	21 - 26
	1. Bodenwert	Seite	21
	2. Sachwert	Seite	22 - 24
	3. Verkehrswert	Seite	25 - 26
VII	Objektfotos	Seite	27 - 44
VIII	Planunterlagen	Seite	45 - 55

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Biberach Alter Postplatz 4 88400 Biberach 2 K 4/21
Objekt	Einfamilienhausbungalow (Atrium-Haus) als Reihenendhaus mit integrierter Doppelgarage, Innenhof mit Terrasse und ebenerdigen Außenpool im Innenhof Gustav-Maerz-Str. 1 88400 Biberach
Eigentümer	und -Anteil je ½-
Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc. Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 + 2021 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
Vorliegende Unterlagen	Gutachten 24 11 59 BC
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung Hier: Aktualisierung des Gutachtens 24 11 59 BC durch Nachgutachten nach einer ermöglichten Innenbesichtigung.
Objektbesichtigung	Am 18.12.2024 von außen. Am 04.08.2025 im Beisein von (Eigentümer) von innen. Innenfotos wurde seitens der beiden Eigentümer nicht gestattet.
Wertermittlungsstichtag	04.08.2025

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigelegten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.

13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ravensburg
Gemeinde	Biberach an der Riß
Grundbuch von	Biberach
Grundbuchheft-Nr.	15499
Bestandsverzeichnis	BV lfd. Nr. 1 Karte SO 4150 Flst. 9924 Gustav-Maerz-Straße 1 Gebäude- und Freifläche 4 a 12 qm <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Zur lfd. Nr. 1 Aus Blatt 15208 BV-Nr. 105 übertragen am 30.08.2010. Zur lfd. Nr. 1 Flurstücksbeschreibung verändert aufgrund FN 2013/25. Eingetragen am 10.04.2014.
Grundstücksgröße	4 a 12 qm
Grundstücksqualität	Bauland

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1

Lastend auf dem 1/2-Anteil des (Ziff. 2.2):

Erwerbsvormerkung für

, geb. am

Bezug: Bewilligung vom 24.04.2020 (Notar
in Biberach an der Riß, UR H 1972/2020).

Eingetragen (19/606/20) am 15.05.2020.

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom
15.03.2021 (2 K 4/21).

Eingetragen (042/227/2021) am 23.03.2021.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Keine Eintragungen vorhanden
(Angabe Bauamt Biberach).

**Eintragung im
Altlastenkataster**

Nicht eingesehen.

Anmerkungen :

Zu sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.

Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Biberach liegt im nördlichen Oberschwaben und ist das regionale Zentrum und Kreisstadt des Kreises Biberach mit einer schönen Altstadt. Die Stadt besteht aus der Kernstadt und den Gemeinden Mettenberg, Ringschnait, Rißegg und Stafflangen und hat ca. 32.000 Einwohner. Die Stadt Biberach bildet ein Mittelzentrum innerhalb der Region Donau-Iller und liegt etwa 40 km südlich von Ulm und 40 km westlich von Memmingen.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im Osten von Biberach in einem Allgemeinen Wohngebiet in Höhenlage.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Biberach ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesstraße B 30** (Ulm – Friedrichshafen), die **Bundesstraße B 312** (Stuttgart-Memmingen) und die **Bundesstraße B 465** nach Ehingen führen durch die Stadt.

Autobahn A 7 ist ca. 30 km entfernt.

IC-Bahnanschluss Richtung Stuttgart/Ulm/München in Ulm.
Regionalbahnhof in Biberach.

Flughafen München oder Friedrichshafen.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Stadtmitte

Ca. 1 km.

Betreuung + Bildung

5 Städtische Kindergärten
8 Katholische Kindergärten
6 Evangelische Kindergärten
1 Montessori Kinderhaus
1 Sprachheilkindergarten
1 Waldorf Kindergarten
3 Schulkindergärten
4 Kinderkrippen
3 Kindertagestätten

8 Grundschulen
1 Freie Waldorfschule
1 Werkrealschule
1 Realschule
3 Gymnasien
1 Bildungszentrum
3 Sonderschulen
8 Berufsschulen
1 Musikschule
1 Jugendkunstschule
Volkshochschule

Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten

Historische Altstadt
Stadtbücherei
Verschiedene Museen
Gedenkstätte „Russenfriedhof“
Marktplatz
Verschiedene Sakralbauten und Profanbauten
Kindertheater und Amateurtheater. Kabarett

Freizeiteinrichtungen

Zahlreiche Vereine
Spiel- und Sportplätze
Turn- und Sporthallen
Freibad, Thermalbad, Hallensportbad
Stadion Biberach
Kino
Skateanlage, BMX-Gelände, Minigolf
Bowlingcenter
Trimm-Dich-Pfad, Kletterwald

Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen und gehobenen Bedarf sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhausbungalow als Reihenendhaus mit integriertem Innenhof (Atriumhaus) und integrierter Doppelgarage bebaut.

Umgebende Bebauung

Aneinander gebaute Flachdachbungalows. Südlich gegenüber 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach. Lage in einem neueren Allgemeinen Wohngebiet.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Gelände ist nach Augenschein eben.

Bebauungsplan

Bebauungsplan „Talfeld III, Planabschnitt Nord“
Rechtskräftig seit 27.03.2010

Allgemeines Wohngebiet
Pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig
1-geschossig bebaubar
Abweichende Bauweise: Atriumhaus
(siehe Plananhang Bebauungsplan)
GRZ 0,6
Flachdach
Oberkante (zwingend) = 597,40 über NN

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.
Ruhige Wohnlage in einem modernen Neubaugebiet der 2010er Jahre.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Osten an die Gustav-Maerz-Straße angeschlossen.

Südlich führt die Heinrich-Forschner-Straße vorbei.

Straßenart

Erschließungsstraße als verkehrsberuhigte Durchgangsstraße bzw. Ringstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel/Gas vorhanden.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz vorhanden.

Erschließungskosten

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Außerdem werden in der Regel keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. Wohnhaus

Baugestaltung

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen nicht unterkellerten 1-geschossigen Flachdachbungalow als Atriumhaus und als Endhaus einer aneinander gebauten Reihenbungalowanlage.

Das Atriumhaus beinhaltet eine Wohnung mit Nebenräumen, eine Doppelgarage sowie einen durch eine hohe Außenwand im Süden abgeschotteten Licht- bzw. Innenhof mit Terrasse und ebenerdigen Pool.

Die Wohnräume gruppieren sich im Prinzip in U-Form um den Lichthof und sind durch raumhohe Glaswände mit insgesamt 4 großen Schiebelelementen von dem Lichthof getrennt.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Bruttogrundfläche

Gesamtes Atriumhaus	ca. 300,0 qm
Hiervon nicht überdachter Innenhof	ca. 56,5 qm
Hiervon Doppelgarage	ca. 34,5 qm

Rest Wohnbebauung mit Flachdach	ca. 209,0 qm

Wohn- und Nutzflächen

Hauptwohnung EG (ohne Terrasse)	ca. 148 qm
Terrasse mit Innenpool (1/2 Anrechnung)	ca. 14 qm

Gesamte Wohnfläche mit Innenhof	ca. 162 qm
Nutzfläche Abstellraum und Technik	ca. 14 qm
Nutzfläche Doppelgarage	ca. 31 qm

Gesamte Wohn/Nutzfläche	ca. 207 qm

Baujahr

Ca. 2011/2012.

Renovierungen

Aufgrund des neuwertigen Zustands (Baujahr 2012) wurden noch keine größeren Renovierungen vorgenommen.

Fertig zu stellende Arbeiten Verputz und Anstrich über dem Fensterband im Bad.

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

Restnutzungsdauer 67 Jahre.

Derzeitige Nutzung Bisher wurde das Objekt als Ferienhaus (Airbnb) sporadisch vermietet. Die letzte Zeit wurde es aber nicht mehr vermietet, da lt. Eigentümer zu großer Arbeitsaufwand.

Bauzustand Baujahresgemäßer guter und neuwertiger Zustand mit hochwertiger Ausstattung.

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges Keine erkennbar.

Baubeschreibung
(nach Baugesuch)

Außenwände

Massives Mauerwerk 36,5 cm verputzt.

Innenwände

Massives Mauerwerk 24 cm, 17,5 cm und 11 cm.

Dachkonstruktion

Flachdach als massive Stahlbetonkonstruktion als Warmdach.

Dachdeckung

Flachdachabdichtung mit Kies-schüttung.

Geschossdecken

Keine, da kein Untergeschoss und kein Dachgeschoss vorhanden.

Geschosstreppen

Keine, da kein Untergeschoss und kein Dachgeschoss vorhanden.

Fassade

Verputzt und gestrichen, vermutlich baujahresgemäßer Wärmeschutz vorhanden.

Im Innenhof großflächige Verglasungen in U-Form zu den Wohnräumen mit 4 großen Schiebeelementen.

Fenster

3-fach verglaste Alufenster mit außenliegenden Jalousetten, elektrisch betreibbar.

Nach Osten zur Straße im Wohnzimmer und Büro jeweils 3 schmale haushohe Fensterelemente.

Im großen Wohn/Ess/Küchenraum und Schlafzimmer im Prinzip durchgehende großflächige raumhohe Verglasungen zum Innenhof mit 4 breiten Schiebetüren.

Bad mit schmalen hochgelegenen Fenster (Oberlicht) nach Westen.

Sonnenschutz

Komplett außenliegende Jalousetten, elektrisch betreibbar und steuerbar über eine GIRA-Anlage.

Besondere Bauteile

Verglaster Kaminofen im Wohnzimmer mit Schornstein, welcher mit Natursteinriemchen verkleidet ist.

Swimmingpool im Innenhof, Schwimmbadtechnik im südwestlichen Abstellraum.

Der Pool liegt ebenerdig im Innenhof und misst nach Baugesuchplan ca. 4,80 m x 3 m, die Tiefe (Wassertiefe) beträgt ca. 1,50 m.

Nach Eigentümerangaben misst der Pool 5 m x 2,80, die Tiefe beträgt 1,60 m.

Die Lage ist nach Plan unterschiedlich; nach Grundriss liegt er quer im Innenhof und ca. 1,50 m von der südlichen Mauer entfernt, nach Schnitt nur ca. 50 cm.

Beides ist aber falsch, da sich der Pool mittig im Atrium an der südlichen Innenhofwand befindet (s.a. aktueller Grundriss).

Der Pool hat nach Angabe der Eigentümer eine Gegenstromanlage, ist aber derzeit stillgelegt/nicht mehr in Betrieb.

Außenanlage

Wenig Außenanlagen (bzw. Gartenanlagen) vorhanden.

Nach Osten zur Straße befindet sich ein mit grauen Betonsteinen gepflasterter Hof mit Garagenzufahrt und Hauseingang.

Vor dem Büro liegt ein schmales Schotterbeet mit 3 Ligustersträuchern.

Im Norden des Grundstücks (neben dem Hauseingang) befindet sich ein Schotterbeet mit anthraziten Steinen und 3 Koniferen.

Nach Norden und Süden ist Grenzbebauung:

Im Norden grenzt das Nachbargebäude an, nach Süden begrenzt eine hohe durchgehenden Mauer das umschlossene Gebäude.

Nach Westen zu befindet sich ein Schotterbeet mit anthraziten Steinen und 4 hohen Thujabäumen.

Der westliche Schotterstreifen hat aber im Prinzip keine Beziehung zum Wohnhaus und liegt frei zum westlichen öffentlichen Grünstreifen.

Lediglich 1 Tür zum Abstellraum im Südwesten des Atriumhauses führt nach Westen und das Bad wird durch ein Oberlicht in dieser Richtung belichtet.

Technische Installationen

Heizung

Gaszentralheizung mit Gastherme von Viessmann.

Solarplatten auf dem Flachdach, als Solarunterstützung für Warmwasser (s. Fotos).
Großer 700 l Warmwasserboiler.

Komplett Fußbodenheizung, in den Bädern Handtuchheizkörper vorhanden.

Im Wohnzimmer zusätzlicher verglaster Kaminofen mit separatem Schornstein mit Natursteinriemchen verkleidet.

Elektroinstallation

Unter Putz und aufwendige Installation.

Klingelanlage bei der Haustür mit Videoüberwachung.

Ca. 80 LED-Einbauleuchten in den Decken.

Komplettes digitales Steuersystem von GIRA mit Room Servern. Durch diese sind viele Funktionen von außen (über Handy oder Computer) steuerbar, wie Videoüberwachung beim Briefkasten, Jalousien Antrieb, Lichtsteuerung im Haus, Garagentoröffner etc.

Sanitärinstallation

Aufwendige Installation und hochwertige Sanitärobjekte mit Whirlpool im Bad.

Wasserenthärtung auf Salzbasis.

Weitere Einzelheiten siehe Planunterlagen und Beschreibung der Wohnung.

Schwimmbad-Technik

Vollautomatisierte Schwimmbadtechnik mit Gegenstromanlage, Durchlauferhitzer (beheiztes Schwimmbad) etc. vorhanden.

Energieausweis

Lag nicht vor.

2. Doppelgarage

Allgemein

Im Haus integriert mit dem gleich gedämmten Flachdach wie im Wohnbereich.

Elektrisch betriebenes breites Sektionaltor in roter Optik vorhanden (digitalisiert).

Hintere Ausgangstür zum Technikraum, von da aus Tür zur Küche.

Bruttogrundfläche ca. 34,5 qm.

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

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich überwiegend im nördlichen Erdgeschoss des Atriumhauses.
Im südlichen Bereich befindet sich überwiegend der Innenhof und die Doppelgarage (s.a. Grundriss).

Größe der Wohnung

Die Wohnung hat nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen des Baugesuchs folgende ca. Größe (bei 3 % Putzabzug):

Wohnung EG (Terrasse ½)	ca. 162 qm
Nutzfläche Abstellraum + Technik	ca. 14 qm

Gesamte Wohn/Nutzfläche (ohne Garage)	ca. 176 qm

Anzahl der Räume

- 1 überdachter Eingangsbereich außen im Osten
- 1 Diele mit Einbauschränk
- 1 Gastzimmer (oder Kinderzimmer 1) im Nordosten mit Belichtung nach Osten zur Straße
- 1 Dusche-WC mit wandhängendem WC, bodengleicher Dusche und Handwaschbecken
- 1 Büro (oder Kinderzimmer 2) nach Osten mit Fenster zur Straße
- 1 großer Wohn/Essraum, offen zur Küche mit raumhoher Belichtung nach Süden zum Innenhof
- 1 große Küche, offen zum Essbereich mit Belichtung nach Westen zum Innenhof, mit Einbauküche und Einbauschränk
- 1 Technikraum südlich der Küche (Durchgang zur Garage)
- 1 Zwischenflur im Westen, offen zum Schlafzimmer
- 1 Schlafzimmer im Westen mit raumhoher Belichtung nach Osten zum Innenhof
- 1 Ankleide im Schlafräum (ohne Fenster)
- 1 Bad im Nordwesten mit Whirlpool, bodengleicher Duschecke, wandhängendem WC und Bidet sowie 2 Handwaschbecken im Einbauunterschrank, Oberlicht nach Westen
- 1 Abstellraum mit Schwimmbadtechnik nach Südwesten mit Außentür und Tür zum Innenhof

Der im Plan eingezeichnete Saunaraum beim Bad ist nicht vorhanden.

Grundrissgestaltung

Aufgrund des Atriumhauses sehr großzügige aber auch individuelle Grundrissgestaltung.

Außer den beiden Räumen nach Osten kein Sichtkontakt zur Außenwelt, dafür die Hauptkonzentration des verglasten Wohnbereiches zum Innenhof.

Insofern ein nach außen sehr abgeschotteter Wohnungsgrundriss, aber nach innen zu sehr transparente, moderne und offene Gestaltung.

Belichtung

Gastraum und Büro nach Osten zur Straße.

Wohn/Ess/Küchenraum nach Süden und Westen großflächige bodentiefe Verglasungen mit 3 breiten Schiebelementen zum Innenhof, zusätzlich 1 Lichtfenster im Dach.

Schlafzimmer großflächige Verglasung mit einem Schiebelement nach Osten zum Innenhof.

Bad mit breitem Oberlicht nach Westen.

Garagen/Stellplätze

Doppelgarage im Südosten vom Atriumhaus.

Der davor liegende Garagenhof hat nur eine Tiefe von ca. 4 m und ist zum Abstellen kaum geeignet.

Vermietungssituation

Derzeit ungenutzt, wurde bisher als Ferienwohnung (airbnb) von den Eigentümern selbst vermietet.

Ausstattungsstandard

Böden, größtenteils großformatige Feinsteinzeugfliesen.

Wände, größtenteils Reibputz weiß gestrichen, Bad nur teilgefliest mit großformatigen Wandfliesen in den Nassbereichen, Rest Putz gestrichen.

Decken, Reibputz weiß gestrichen.

Türen, zahlreiche Schiebetüren vorhanden.

Gesamteindruck

Nach innen zum Hof sehr großzügiger, transparenter und moderner individueller Eindruck, nach außen abgeschotteter Zustand.

Vermietbarkeit

Als Einfamilienhaus gut vermietbar.

Allerdings eingeschränkter Mieterkreis aufgrund der ungewöhnlichen abgeschotteten Gestaltung.

Verkäuflichkeit des Objekts

Gut, allerdings hohes Preisniveau.

Auch liegt aufgrund der Konzeption als von der Außenwelt abgeschottetem Atriumhaus und faktisch ohne Garten ein eingeschränkter Käuferkreis vor.

Von Immobilienpooling bereitgestellt -
Weitergabe an oder vorrauf durch
Dritte ist untersagt!

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan ist kein katastermäßiger Lageplan, der die genauen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch für

Flst. 9.924 Gustav-Maerz-Straße 1 4 a 12 qm.

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte in BORIS-BW von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Biberach liegt der derzeitige Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke zum 01.01.2025 in diesem Gebiet bei € 260,00/qm.

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich seiner Größe und baulichen Ausnutzung nicht wesentlich von den umliegenden Grundstücken; insofern ist der Bodenrichtwert maßgeblich.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte, der Lage, Größe und baulichen Ausnutzung wird ein Bodenpreis von **€ 260,00/qm** für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert wie folgt:

412 qm x € 260,00/qm = € 107.120,00

Bodenwert Flst. 9.924 gerundet € 107.000,00

2. Sachwertermittlung

Baupreisindex

Zugrunde liegt der Baupreisindex für Wohngebäude **187,0** (2010 = 100) 1. Quartal 2025 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche für das Atriumhaus einschließlich Hof und integrierter Garage beträgt nach eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen wie folgt:

Bruttogrundfläche gesamtes Atriumhaus	300,0 qm
Hiervon nicht überdachter Innenhof	56,5 qm
Hiervon Doppelgarage	34,5 qm

Rest Wohnbebauung mit Flachdach	209,0 qm

Normalherstellungskosten Atriumhaus

Gebäudetyp 2.23 (kein UG, 1-geschossig, Flachdach) Endhaus

Standardstufe 3 ca. 26 % Standardstufe 4 ca. 47 % Standardstufe 5 ca. 27 %

Normalherstellungskosten Atriumhaus **€ 1.370,00/qm** Bruttogrundfläche

Voraussetzungen, Vorgehensweise

Aufgrund des zusammenhängend erbauten kompakten Gebäudes wird dieses beim Ansatz der Normalherstellungskosten komplett mit den Herstellungskosten eines Wohngebäudes angesetzt.

Für die weniger werthaltigen integrierten Gebäudeteile Doppelgarage und Lichthof werden dafür angemessene Abschläge vorgenommen.

Normalherstellungskosten 2010 Atriumhaus in €/qm BGF	€	1.370,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{1.370,00 \text{ €} \times 187,0}{100}$	= €	2.561,90
Regionalfaktor Biberach x 1,008	= €	2.582,40
Normalherstellungskosten Atriumhaus Typ 1.23 gerundet	€	2.582,50
Normalherstellungskosten Atriumhaus Typ 1.23 300 qm x € 2.582,50	= €	774.750,00
Abschläge für weniger werthaltige Bauteile		
Wertabschlag Doppelgarage		
$\frac{\text{€ } 500,00 \text{ €} \times 187,0}{100} = \text{€ } 935,00 \times 1,008 = \text{€ } 942,48$		
Wertabschlag für Doppelgarage ger. € 942,50 x 34,5 qm	- = €	32.516,25
Wertabschlag Innenhof, nicht überdacht, Bodenplatte mit Belag		
$\frac{\text{€ } 900,00 \text{ €} \times 187,0}{100} = \text{€ } 1.683,00 \times 1,008 = \text{€ } 1.696,46$		
Wertabschlag Innenhof ger. € 1.696,50 x 56,5 qm	- = €	95.852,25
Normalherstellungskosten Atriumhaus	€	646.381,50
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- Zuschlag für aufwändige verschachtelte Bauweise der Wohnbebauung innerhalb des Atriumgebäudes psch. Psch. € 30.000,00 x 187,0/183,7 = € 30.538,92 ger.	+ = €	30.540,00
Neuwert Atriumhaus	€	676.921,50
+ Außenanlagen ca. 5 % (ohne Schwimmbecken)	+ = €	34.000,00
Neuwert	€	710.921,50
./ techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2012 und einer Restnutzungsdauer 2025 von 67 Jahren = 16,25 %		
	- = €	115.524,74
Bauzeitwert	€	595.396,76
Bauzeitwert gerundet	€	595.000,00

Übertrag Bauzeitwert gerundet		€	595.000,00
+ Wertzuschlag Schwimmbecken mit Technik Psch. € 50.000,00 abzgl. 16,25 % = € 41.875,00 gerundet	+ =	€	42.000,00
+ Wertzuschlag Kaminofen und Whirlpool psch.	+ =	€	10.000,00
+ Wertzuschlag für digitale Steuerzentrale GIRA psch.	+ =	€	10.000,00
Gesamter Bauzeitwert		€	657.000,00
+ Bodenwert	+ =	€	107.000,00
Vorläufiger Sachwert		€	764.000,00

Berücksichtigung der Marktlage in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Biberach 2024 (Daten aus 2021-23)
Sachwertfaktor für Reihen/Doppelhäuser und 1-2-Familienhäuser, Biberach

Vorläufiger Sachwert € 764.000,00 =			
Sachwertfaktor Endhaus	1,16		
Sachwertfaktor Einfamilienhaus	1,20		
Gemittelter Sachwertfaktor	1,18 =		
Zuschlag zur Marktanpassung	+ ca. 18,0 %		
Zu/Abschlag für konjunkturelle Situation			
Ø Häuserpreisindex 2021-2023	ca. 158,5		
Häuserpreisindex Anfang 2025	151,4	- ca. 4,5 %	
Abschlag wegen fehlendem Garten und Konzept als Flachdachbungalow mit abgeschotteten Grundriss und des dadurch eingeschränkten Käuferkreises			
		- ca. 5,0 %	
Zuschlag für Neuwertigkeit des Objekts	+ ca. 5,0 %		
Objektspezifischer Marktzuschlag	+ ca. 13,5 %	+ =	€ 103.000,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		€	867.000,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

. /. Kostenabschlag für Fertigstellung Verputz mit Anstrich über den Badfenstern psch.	- =	€	2.000,00
Sachwert		€	865.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein ca. 412 qm großes Einfamilienhausgrundstück in einer Reihengalowsiedlung im Osten von Biberach.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Atriumendhaus mit integrierter Doppelgarage und einem nicht überdachten Innenhof als Lichthof für die Wohn- und Schlafräume.

Der Lichthof ist auch von Süden mit einer hohen Mauer umschlossen und somit von der Straße nicht einsehbar.

In dem Innenhof befindet sich die Terrasse und ein ebenerdiger derzeit stillgelegter Swimmingpool.

Lediglich nach Osten zum Garagen- und Eingangshof besteht eine Sichtverbindung nach außen, im Bad ist noch ein breites Oberlicht nach Westen vorhanden.

Der westliche Gartenstreifen (Schotterbeet mit Thujas) hat im Prinzip keine Verbindung zum Wohnhaus.

Das Objekt wurde bisher als Ferienhaus vermietet, die Bewertung erfolgte aber als übliches Einfamilienhaus.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da diese überwiegend für Eigennutzer von Interesse sind.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 865.000,00.**

Die Marktanpassung erfolgte in Anlehnung an den aktuellen Biberacher Grundstücksmarktbericht, der derzeitigen konjunkturellen Lage sowie Berücksichtigung der objekt-spezifischen Merkmale.

Eine Bewertung als Ferienhaus über den **Ertragswert** erfolgte nicht, da hier evtl. hohen Mieteinnahmen auch ein hoher Personalaufwand und höhere Verschleißerscheinungen bzw. Abnutzungen und dementsprechend auch höhere Instandhaltungskosten gegenüber stehen.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** (ohne Zubehör) für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 04.08.2025** auf

Euro 865.000,00

Den Zeitwert (Fortführungswert) der vorhandenen Einbaumöbel = **Zubehör** (Einbauküche und Einbauschränke) schätze ich auf

€ 10.000,00.

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abgeschlossen:

Nellingen, den 12.08.2025

Der Sachverständige

GOOGLE – EARTH LUFTFOTO

Überblick Biberach, Pfeil Neubausiedlung im Osten mit Bungalow

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

Altstadt und nordöstlicher Stadtbereich von oben, Pfeil Neubausiedlung mit Bungalow

GOOGLE – EARTH LUFTFOTO

Wohnsiedlung östlich von Biberach, Pfeil Atriumhaus

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

Neubauwohnsiedlung östlich von Biberach, Pfeil Bungalow

GOOGLE – EARTH LUFTFOTO

Bungalowsiedlung von oben, Pfeil Grundstück mit Atriumhaus

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

Grundstück mit Bungalow von oben, Pfeil Mitte Swimmingpool im Innenhof

AUSSENFOTOS



Bungalowsiedlung von Westen, Pfeil Grundstück Nr. 1



Westseite Bungalow mit Thujas, davor öffentliche Rasenfläche



Blick von Nordwesten, Pfeil Bungalow, rechts davon Rasenfläche

AUSSENFOTOS



Bungalow von Nordwesten mit Außenanlagen (Schotterbeet mit Thujas)



Nordwestlicher Außenbereich, Pfeil Badfenster (Oberlicht)

AUSSENFOTOS



Südwestlicher Außenbereich mit Westseite Bungalow, Pfeil Tür zum Abstellraum



Südwestlicher Außenbereich mit Thujas



Südwestliches Eck mit Abstellraumtür

AUSSENFOTOS



Reihenbungalows von West/Südwesten, Pfeil Grundstück mit Bungalow Nr. 1



Blick von Südwesten, Pfeil Grundstück mit Bungalow



Grundstück mit westlichen Außenanlagen und Bungalow von West/Südwesten

AUSSENFOTOS



Blick von Südwesten, Pfeil Grundstück mit Bungalow



Südseite Bungalow von Südwesten, davor Trafostation



Grundstück mit Bungalow von Süden



Blick von Südosten, Pfeile Grundstück

AUSSENFOTOS



Reihenendbungalow von Süd/Südosten



Reihenendbungalow von Südosten



Ostansicht Bungalow mit integrierter Doppelgarage (links)

AUSSENFOTOS



Reihenendbungalow von Ost/Südosten mit Garagenzufahrt und Hof



Eingangsbereich mit Schotterbeet, Pfeil Bürofenster



Grundstück mit Hof, Hauszugang und Schotterbeete von Osten

AUSSENFOTOS



Doppelgarage mit Sektionaltor von Osten



Nördliche Ostseite mit Hauszugang und Schotterbeete, Pfeil Fenster Gastzimmer

AUSSENFOTOS



Ostansicht Bungalow mit integrierter Doppelgarage und Haustür



Haustür, links in die Wand eingefasster Briefkasten mit Klingelanlage

AUSSENFOTOS



Schotterbeet mit Ligustersträuchern zwischen Garage und Eingang



Schotterbeet mit Thujasträuchern im Nordosten vor dem Wohnzimmer, Blick nach Norden

AUSSENFOTOS



Schotterbeet mit Thujasträuchern im Nordosten vor dem Wohnzimmer, Blick nach Süden



Grundstück mit Ostseite des Bungalows von Nordosten, Pfeil Doppelgarage

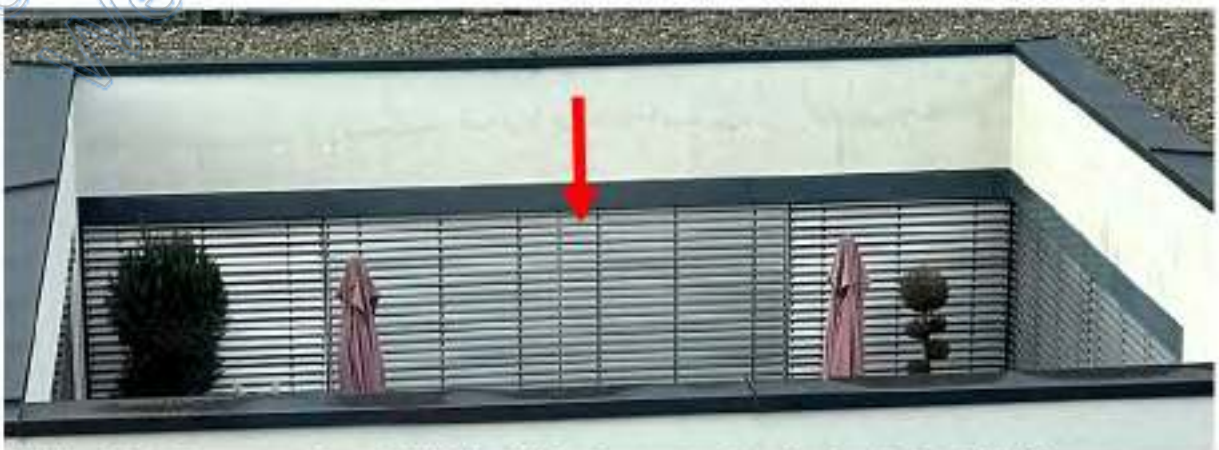
AUSSENFOTOS



Blick von Süden, Pfeile Bungalowgrundstück als Reihendhaus



Reihendbungalow (Atriumhaus) mit Dachaufsicht und Lichthof von Süden



Lichthof im Süden von oben, Pfeil Mitte Wohnzimmer, rechts Küche, links Schlafzimmer

AUSSENFOTOS



Westlicher Bereich Bungalow mit Dachaufsicht und Lichthof von Süden, Pfeil Solarplatten



Ostlicher Bereich Reihenendbungalow mit Dachaufsicht und Lichthof von Süden

AUSSENFOTOS



Lichthof und Solarplatten auf dem Dach von Süden



Entlüftungsrohre und Flachdachfenster über dem Wohn/Esszimmer

AUSSENFOTOS



Schornstein vom Wohnzimmer, davor Solarplatten

ÜBERSICHTSPLAN GEOPORTAL BW

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

LAGEPLAN UND LUFTBILD GEOPORTAL BW

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

BEBAUUNGSPLAN

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



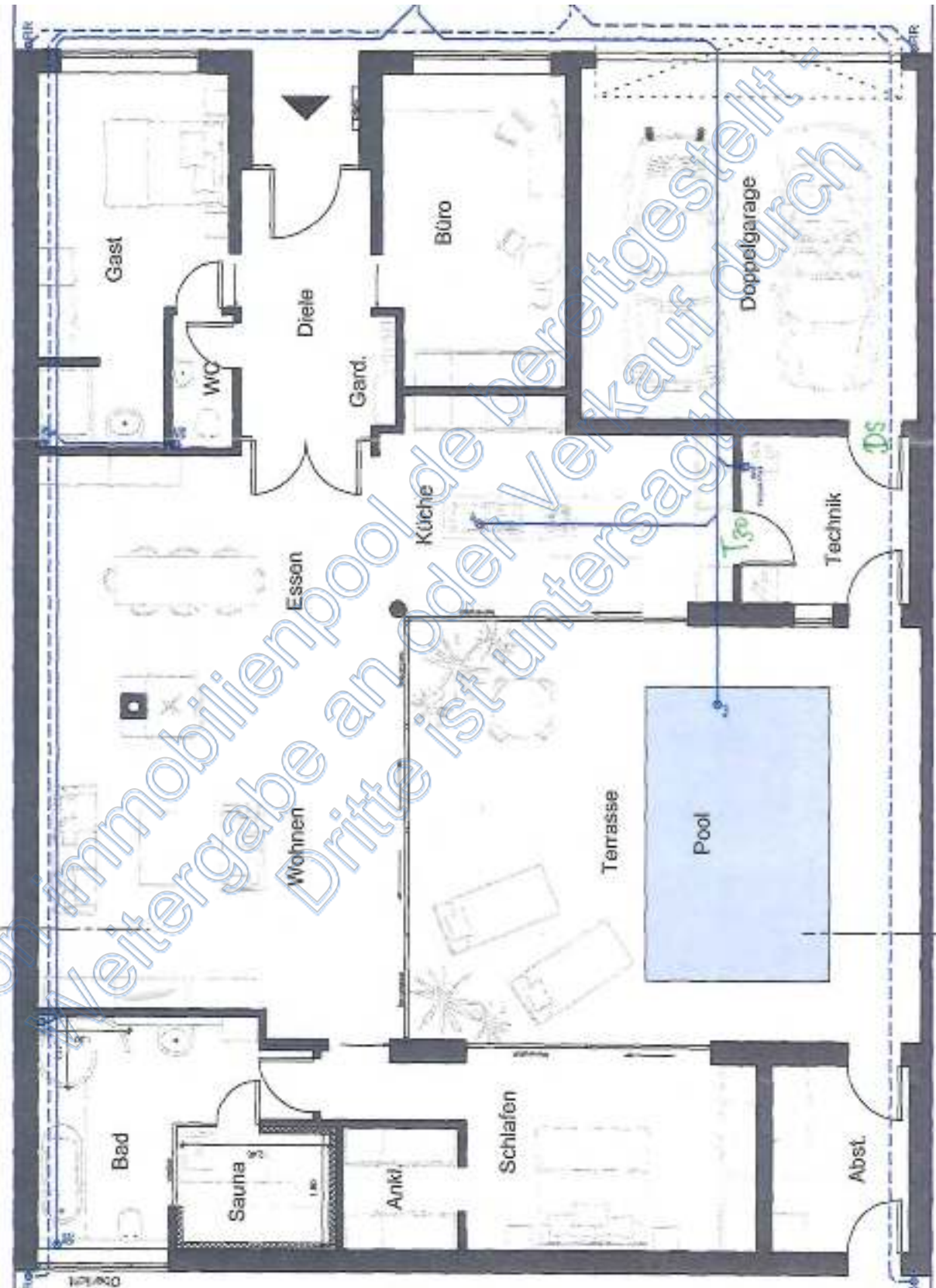
Internetveröffentlichung diese Planes ist nicht erlaubt!

LAGEPLAN BAUGESUCH

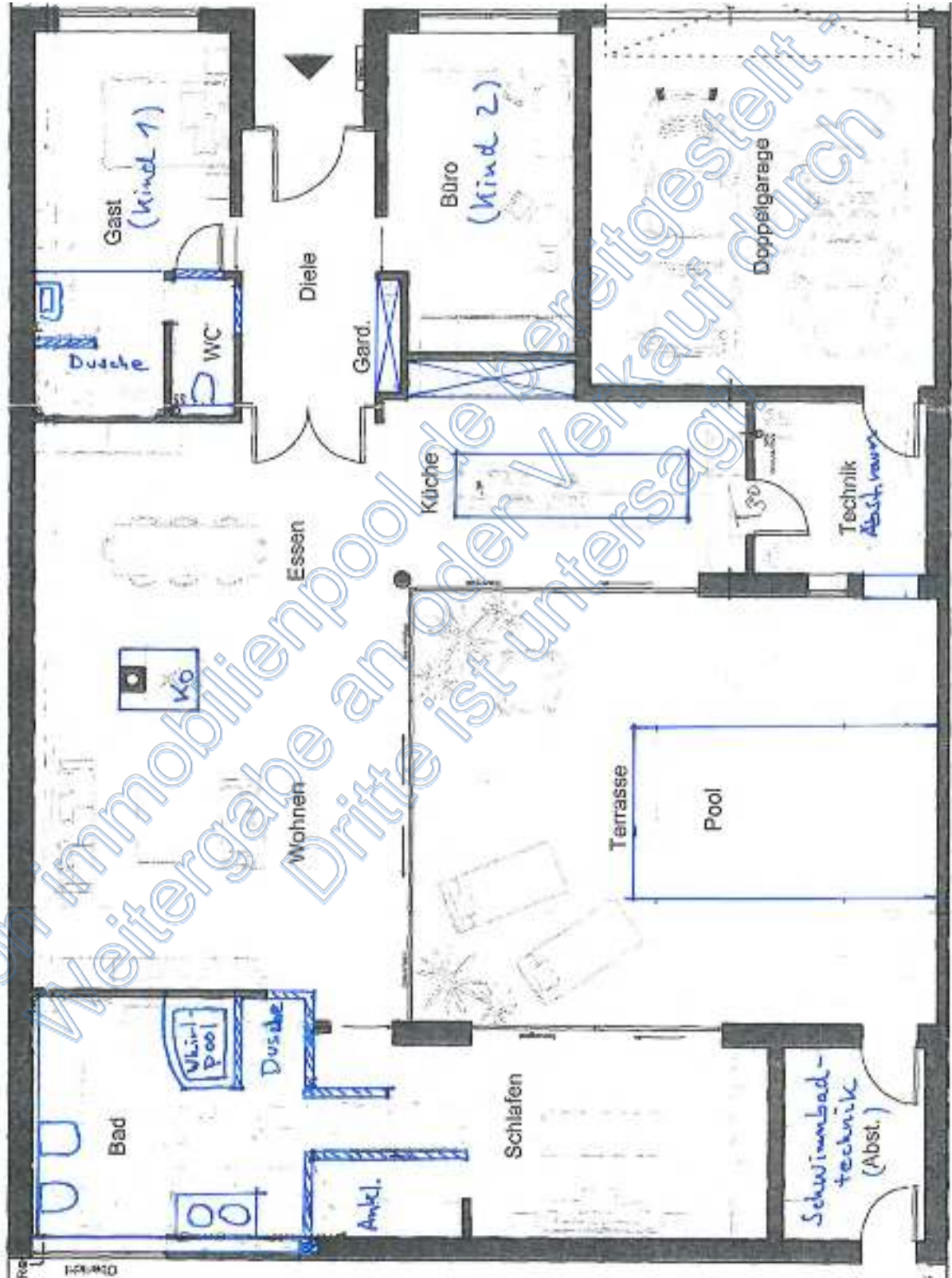
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Internetveröffentlichung diese Planes ist nicht erlaubt!

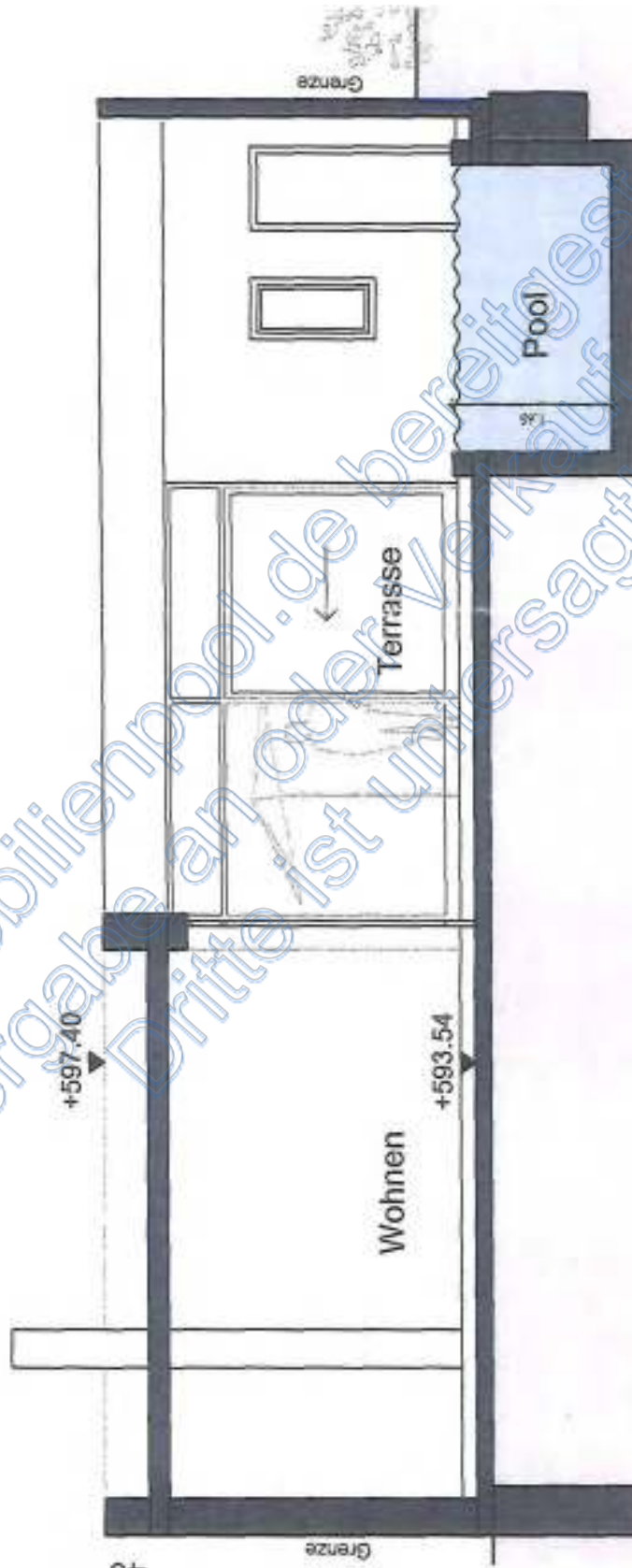
ERDGESCHOSS ATRIUMHAUS BAUGESUCH



ERDGESCHOSS ATRIUMHAUS AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE



SCHNITT ATRIUMHAUS

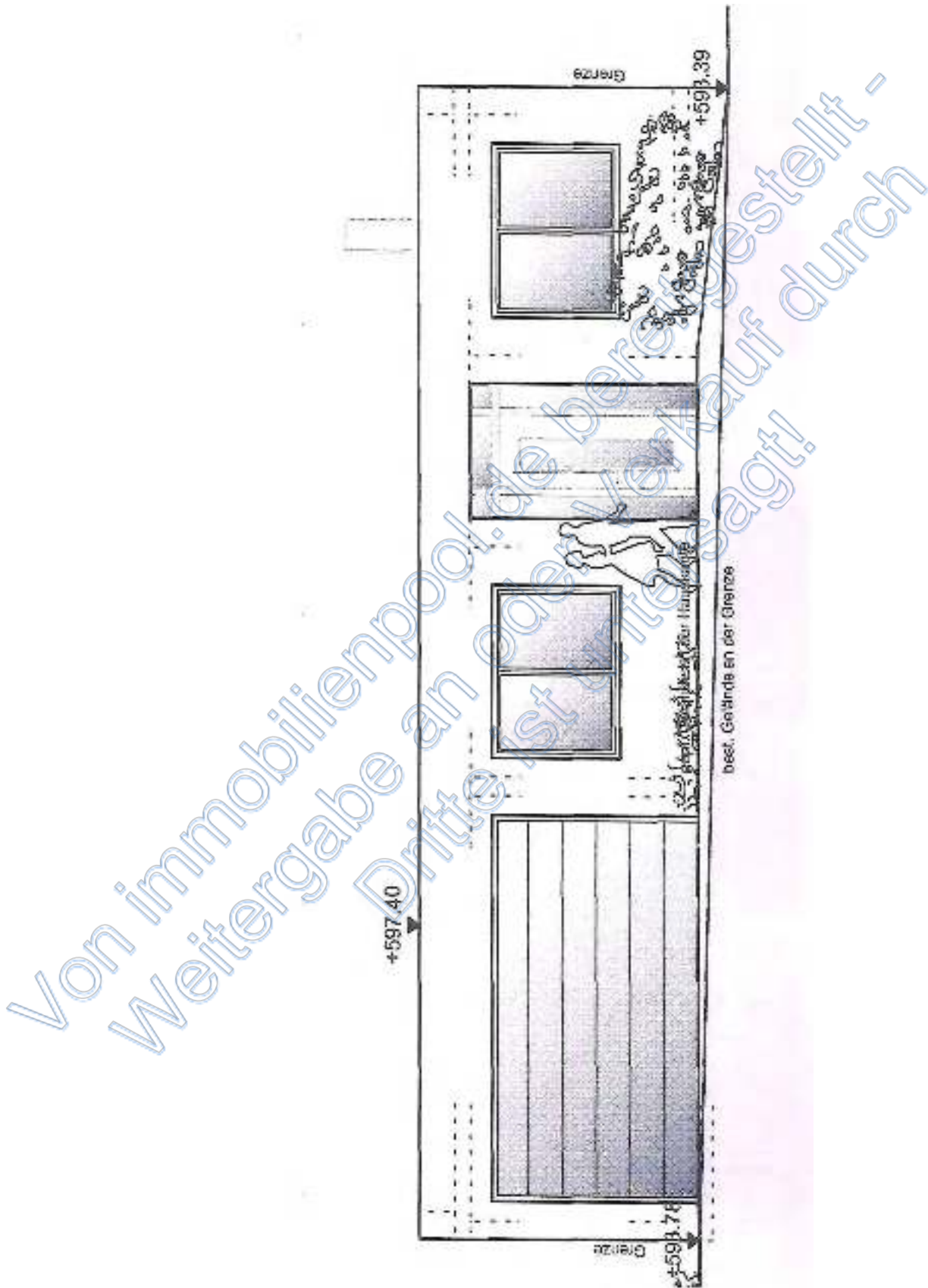


TRENNWAND NORDEN



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

ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

