

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!**

**Ernst Kübel** Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

**Alexander Kübel** M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Albrecht-Dürer-Str. 5 • 89340 Leipheim • Telefon 08221 72540

**kübel**  
Beratungs- und Sachverständigenbüro

## Verkehrswertgutachten

**über das Grundstück  
in 88480 Achstetten-Stetten,  
Auf dem Berg 5,  
Flst. Nr. 490/6.**



### 1. Überblick

Auftraggeber: Amtsgericht Biberach an der Riß  
Vollstreckungsgericht  
PF 1256, 88382 Biberach

Aktenzeichen: **2 K 43/23**

Auftragszweck: Zwangsversteigerungsverfahren  
(betreibender Gläubiger),  
Prozessbevollmächtigte:

gegen  
(Schuldnerin)

Auftragsdatum: Mit Beschluss vom 11.06.2024

Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 03.09.2024, 14<sup>00</sup> Uhr

Auftrag: 06 24 0061

Auftrag abgeschlossen: 11.11.2024

Ausfertigung: Anonymisierte Ausfertigung

## 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	11
4.5	Nachbarbebauung	12
4.6	Stellplätze	12
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	13
5.1	Allgemeines	13
5.2	Gebäudebeschreibung	13
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	14
5.4	Bauschäden und -mängel	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	18
7.	Wertermittlung	20
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.2	Bodenwert	20
7.3	Sachwertverfahren	20
7.4	Zusammenfassung und Plausibilisierung der Werte	24
8.	Verkehrswert / Marktwert	25
9.	Schlussbemerkung	26
10.	Anlagen	26

### 3. Vorbemerkungen

#### 3.1 Zusammenfassung

##### Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit einer Fläche von 1.053 m<sup>2</sup>, welches mit einem vollunterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus in Fertigbauweise sowie zwei Fertiggaragen und einem Carport bebaut ist. Das Gebäude wurde ca. 1980 errichtet und 2013 um eine Dachgaube erweitert. Dabei wurde die interne Treppe ausgebaut und eine außenliegende Treppe montiert, um eine zweite Wohneinheit im Dachgeschoss einzubauen. In diesem Zuge wurde das Gebäude auch teilweise modernisiert. Es befindet sich in einem guten teilmodernisierten und gepflegten Zustand.

##### Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich am östlichen Ortsrand von Stetten, einem Ortsteil von Achstetten, in einem Wohngebiet in guter Wohnlage. Es ist rd. 400 m vom Ortskern entfernt und grenzt unmittelbar an landwirtschaftlichen Flächen an.

Beurteilung Wohnhaus: Das Zweifamilienhaus in Fertigbauweise befindet sich in einem guten Zustand und hat einen ordentlichen Ausstattungsstandard.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit durchschnittlich.

Vermietbarkeit: Derzeit gut.

##### Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert Grundstück:	456.000 €
Wert Photovoltaikanlage	14.700 €
Wert des Zubehörs:	4.000 €

##### Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

- a) Altlasten sind nicht bekannt.
- b) Ein Verwalter ist nicht bestellt.
- c) Die Wohnung im EG wird von der Schuldnerin und ihrem Partner genutzt. Der Partner zahlt monatlich eine Miete von 300 €. Die Wohnung im DG ist an eine Einzelperson vermietet.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.
- e) Ein Gewerbebetrieb war beim Ortstermin nicht festzustellen.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen waren nicht ersichtlich. Mobiliar und sonstige Gegenstände (Pkw, Fahrräder usw.) sind – so weit nicht anders ausgewiesen – nicht Gegenstand der Bewertung, da die Eigentumsverhältnisse nicht bekannt sind.
- g) Ein Energieausweis wurde von den Parteien nicht vorgelegt.

### 3.2 Allgemeines

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Biberach a. d. Riß siehe Seite 1.
<b>Eigentümerin:</b>	Laut Grundbuchauszug
<b>Auftragserteilung:</b>	Mit Beschluss vom 11.06.2024 eingegangen am 25.06.2024 durch das Vollstreckungsge- richt.
<b>Auftragsinhalt:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
<b>Auftragszweck:</b>	Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Vollmacht:</b>	Wurde erteilt mit Beschluss vom 11.06.2024.
<b>Vom Gericht übergebene Unterlagen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 12.01.2024.</li></ul>
<b>Von der Schuldnerin übergebene Unterlagen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rechnung der PV-Anlage</li><li>• Registrierungsbestätigung der PV-Anlage</li><li>• Wohnflächenberechnung aus 1979</li><li>• Pläne aus 1979</li><li>• Mietvertrag für die DG-Wohnung.</li></ul>
<b>Vom Sachverständigen erhoben:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesuch und Baugenehmigung aus 1979</li><li>• Baugesuch und Baugenehmigung für den Einbau der Dachgaube aus 2013</li><li>• Auskunft über Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht</li><li>• Auskunft über den Erschließungszustand</li><li>• Städtebauliche Festsetzungen</li><li>• Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.</li></ul>
<b>Auskünfte:</b>	Mündliche Auskünfte der Schuldnerin beim Ortstermin.
<b>Anmerkung:</b>	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:**

Zweifamilienhaus mit zwei Garagen und Carport  
Auf dem Berg 5  
88480 Achstetten-Stetten  
Flst. Nr. 490/6.

**Wertermittlungsstichtag:**

03.09.2024 = Qualitätsstichtag

**Tag der Ortsbesichtigung:**

03.09.2024, 14<sup>00</sup> Uhr

Anwesend waren:

, Eigentümerin;  
Gläubiger;  
Alexander Kübel, Sachverständiger;

Umfang:

Innen- und Außenbesichtigung.

**Berechnungen:**

Die Bruttogrundfläche wird anhand der beim Bauamt angeforderten Pläne berechnet (siehe Anlage 2).

Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt, sie wurden nur auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

**Bodenrichtwerte:**

Bodenrichtwerte des gemeinsamen Gutachterausschusses östlicher LK Biberach bei der Stadt Laupheim zum 01.01.2023.

**Auskünfte der Gemeinde:**

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

**Grundbuch:**

Grundbuchauszug vom 12.01.2024.

**Pläne:**

Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne Stadtplan

**Diverse Literatur:**

BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO, LBO  
BW,  
Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von  
Grundstücken,  
Schäfer: Bewertung von älteren Fertighäu-  
sern, Vortrag auf dem 53. Freiburger Immo-  
bilien-Fachseminar,  
Grundstücksmarktberichte.

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

## 4. Grundstück

### 4.1 Allgemeine Angaben

<b>Lage des Grundstücks:</b>	Auf dem Berg 5, 88480 Achstetten-Stetten, Flst. Nr. 490/6.
<b>Grundbuchstelle:</b>	Amtsgericht Ravensburg Gemeinde Achstetten Grundbuch von Stetten Blatt Nr. 1018
<b>Eigentümerin:</b>	Laut Grundbuchauszug
<b>Grundstücksgröße:</b>	ca. 1.053 m <sup>2</sup> laut Grundbuch.
<b>Besonderheiten:</b>	In Abt. II ist eingetragen: 1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Achstetten, bestehend in dem Verbot, gewerbliche Anlagen und Verkaufsstellen zu errichten und zu be- treiben. 2) Zwangsversteigerung ist angeordnet.

### 4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

#### 4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Achstetten liegt im Landkreis Biberach (Regierungsbezirk Tübingen) und befindet sich ca. 17 km südwestlich von Ulm bzw. rd. 78 km südöstlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart.

Achstetten beherbergt rd. 5.200 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Zu der Gemeinde gehören die drei Ortsteile Bronnen, Oberholzheim und Stetten.

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Achstetten bis zum Jahr 2035 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 6,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

In der Teilgemeinde Stetten sind die Kindergrube Rotkehlchen, der Kindergarten St. Michael sowie eine Mehrzweckhalle angesiedelt. Eine Grundschule befindet sich im Hauptort. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Gemeinden und Städten wie Laupheim, Erbach a. d. Donau oder Ulm beheimatet.

Die medizinische Primärversorgung ist durch eine Hausärztin in Achstetten gewährleistet. Krankenhäuser und weitere Fachärzte sind in Laupheim, Erbach und Ulm angesiedelt.

In dem Ortsteil sind ein Bäcker und eine Gaststätte niedergelassen. Ansonsten befindet sich in Achstetten ein Discounter. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in den zuvor genannten Städten zahlreich vorhanden.

#### 4.2.2 Verkehrsanbindung

Die Ortschaft Stetten liegt an einer Ortsverbindungsstraße. Die Bundesstraße B 30 ist über die Auffahrt „Achstetten“ in ca. 5 Fahrminuten erreichbar. Der Autobahnanschluss zur A 7 Kempten-Würzburg liegt ca. 26 km bzw. 18 Fahrminuten entfernt. Die A 8 Stuttgart-München ist über die B 30 in ca. 25 Fahrminuten zu erreichen. Ortsverbindungsstraßen erschließen das Dorf und verbinden es mit den umliegenden Gemeinden Achstetten, Hüttisheim und Dellmensingen.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Erbach (ca. 7 Fahrminuten) und Laupheim (ca. 6 Fahrminuten). Von hier aus besteht Anbindung an den Hauptbahnhof des Oberzentrums Ulm mit ICE-Anschlüssen. Ulm wird zudem auch von Fernbussen angefahren.

Einzelne Buslinien fahren auch Stetten an.

Flughäfen befinden sich in München ca. 180 km, Stuttgart ca. 100 km und Memmingen ca. 50 km.

Ein eigener Pkw ist in Stetten nötig.

#### 4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Das Statistische Landesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Achstetten insgesamt ca. 2.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendler-saldo von -851 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 97 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Biberach derzeit 2,7 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,3 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: September 2024). Der Landkreis weist seit Langem die niedrigste Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg aus. Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 105,8 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.

#### 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, wenngleich im Landkreis nicht so ein hoher Nachfrageüberhang besteht wie in der Stadt. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien zusätzlich verunsichert, was zu einer weiter 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:

Gemäß Umfrageergebnissen von Fahrländer u. Partner, aber auch anderer professioneller Marktbeobachter, erscheint der Bodensatz der Abwärtsspirale erreicht. Eine Stabilisierung der Preise auf niedrigem Niveau kann beobachtet werden.

#### **4.2.5 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Achstetten liegt in ländlich reizvoller Lage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung. Sie bietet eine ausgewogene Struktur zwischen Wohnen, Freizeit und Arbeit.

### **4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks**

#### **4.3.1 Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Stetten, innerhalb eines Wohngebiets.

Die Kindergrube bzw. der Kindergarten sind in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Des Weiteren befinden sich der Musikverein sowie die Tennisplätze des SC Stetten in fußläufiger Erreichbarkeit. Die nächsten Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in Achstetten. Ein eigener Pkw ist am Objektstandort nötig.

#### 4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das trapezförmige Grundstück hat laut Grundbuch eine Größe von ca. 1.053 m<sup>2</sup>. Diese Fläche wird auch im Bodenrichtwertinformationssystem angegeben und kann somit als richtig angenommen werden.

Das Grundstück ist eben.

Der Baugrund ist nicht bekannt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund für die vorhandene Bebauung ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten. Der genaue Grundwasserstand ist unbekannt.

#### 4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit 2015 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück in einer Wohnbaufläche, W, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Das Grundstück liegt im Bereich des seit 13.07.1979 rechtsgültigen Bebauungsplans „Neue Straße“. Die wesentlichen Festsetzungen sind:

Allgemeines Wohngebiet:	WA
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,5
Dachneigung:	24 – 34°
Vollgeschosse:	1
Sonstige Festsetzungen:	Gebäudehöhe bis 3,50 m.

Baugenehmigungen für das Wohnhaus und für den Einbau der Dachgaube wurden vorgelegt. Auf dieser Basis werden die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz der Gebäude als gegeben angenommen.

#### 4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Laut Angabe der Gemeindeverwaltung bestehen keine Veränderungssperre, kein Ensemble- oder Denkmalschutz und keine naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Es liegt nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsgebiet.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist per Auszug aus dem Altlastenkataster zu erfragen. Da auch diese Aussagen nicht verbindlich sind und Kontaminationen im Gebäude im Kataster nicht erfasst werden, können nur Befunduntersuchungen durch dafür qualifizierte Institute Klarheit verschaffen. Siehe hierzu Ausführungen unter 5.5.

Baulasten sind laut Auskunft der Gemeinde keine vorhanden.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

#### 4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

##### Grundbuchstand:

In Abteilung II sind folgende Eintragungen vorhanden:

##### Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Achstetten bestehend in dem Verbot gewerbliche Anlagen und Verkaufsstellen zu errichten und zu betreiben. Bezug: Bewilligung vom 29.05.1980.  
Die Bewilligungsurkunde liegt nicht vor.

##### Lfd. Nr. 3

Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 20.12.2023 (2 K 43/23).  
Eingetragen (RAV007/6/2024) am 12.01.2024.

##### Mietverträge:

Die beiden Wohnungen sind vermietet. Der Mietvertrag zu der DG-Wohnung wurde mit folgenden wesentlichen Festsetzungen vorgelegt:

Mietgegenstand:	2 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 WC mit Bad.
Mietfläche:	Ca. 55 m <sup>2</sup> .
Mietbeginn:	01.09.2015
Mietdauer:	Unbefristet.
Miete:	300 € zzgl. 125 € Nebenkosten und 25 € für Garage / Stellplatz.

Der Mietvertrag für die EG-Wohnung besteht laut Aussage der Schuldnerin aufgrund von Liierung nur mündlich. Es wird laut Angabe eine Miete von 300 € bezahlt. Die Wohnung wird allerdings zusätzlich durch die Schuldnerin selbst bewohnt.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

#### 4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen festgestellt werden. Realistischerweise ist mindestens zeitweise mit Immissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

#### 4.4 Erschließung

Das Flurstück wird von Südwesten über die öffentlich gewidmete Straße „Auf dem Berg“ erschlossen. Es besteht zusätzlich ein Zugang über den nördlichen Feldweg.

Bezüglich der Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach KAG liegt der Gemeinde keine Beitragsakte vor. Vermutlich wurden beim damaligen Grundstückskauf die Erschließungskosten im Kaufvertrag aufgenommen. Das

Baugesuch aus dem Jahr 1979 weist den Anschluss an die bestehende örtliche Kanalisation aus. Somit bestand zu diesem Zeitpunkt der Vorteil des Anschlusses. Bezüglich Verbesserungsmaßnahmen ist eine Auskunft der Gemeindeverwaltung nicht möglich. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (frei) angesehen werden kann.

Es gelten die örtlichen Satzungen.

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

#### **4.5 Nachbarbebauung**

Umliegend befinden sich hauptsächlich eingeschossige Gebäude mit wohnwirtschaftlicher Nutzung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans.

Nördlich und östlich grenzen Landwirtschaftsflächen an das Grundstück an.

#### **4.6 Stellplätze**

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagen sowie ein Carport.

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

Es gilt, sofern vorhanden, die örtliche Satzung.

Von Immobilienpost.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oad/Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 5. Gebäude- und Baubeschreibung

### 5.1 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 – mit Ausnahme der Einbauküche und der PV-Anlage – nicht Gegenstand der Bewertung.

### 5.2 Gebäudebeschreibung

#### 5.2.1 Art des Gebäudes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Fertighaus in Holztafelbauweise mit zwei Wohneinheiten. Es ist vollunterkellert, eingeschossig und hat ein ausgebauten Dachgeschoss. Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück zwei Garagen, ein Carport und mehrere Schuppen.

#### 5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Das vorliegende Baugesuch datiert auf Mitte 1979, sodass ein Fertigstellungsjahr von 1980 als realistisch unterstellt werden kann. Im Jahr 2013 wurde eine separate Wohnung im Dachgeschoss und eine Dachgaube eingebaut. In diesem Zuge wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

- Neueindeckung des Daches inkl. Lattung, Konterlattung, Schalung, Dachdämmung und Ziegelpfannen.
- Einbau neuer Fenster.
- Modernisierung der Bäder und des Gäste-WCs.
- Anschluss der Fallrohre an die Abwasserversorgung.
- Teilweise Erneuerung von Warmwasserleitungen im Keller.

- Ausbau der Treppe EG-DG und Einbau einer außenliegenden Stahl-  
treppe als Erschließung für die DG-Wohnung.

Des Weiteren wurde vermutlich 2004 eine neue Heizungsanlage eingebaut.  
Eine Photovoltaikanlage für den Eigenverbrauch mit Batteriespeicher wurde 2023  
montiert.

Laut Angabe der Eigentümerin wurden im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen  
keine Veränderungen der Wand- und Deckenaufbauten vorgenommen.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Hierbei handelt  
es sich um die Angaben der Schuldnerin, die durch Inaugenscheinnahme plausi-  
bilisiert werden konnten.

### 5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

#### 5.3.1 Rohbau

Boden, Wände und Decke über Kellergeschoss sind in Stahlbetonbauweise er-  
richtet. Erd- und Dachgeschoss sind als Großtafelbauweise (Fertighausbau-  
weise) erstellt. Das Dach ist mit Flachdachpfannen eingedeckt. Das Gebäude ist  
verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.  
Die Garagen sind als Fertiggaragen errichtet. Der Carport ist als einfache Holz-  
konstruktion aufgestellt.

#### 5.3.2 Ausbau

Wandbekleidungen: KG: Verputzt, gestrichen, Öllageraum: Rohbeton mit  
teils öldichtem Anstrich.  
EG: Verputzt, gestrichen, teils tapeziert, Küche: im Ar-  
beitsbereich Fliesenspiegel, Bad: raumhoch gefliest,  
Gäste-WC: ca. bis 1,60 m Fliesen, darüber tapeziert.  
DG: Tapeziert, Küche: im Arbeitsbereich Fliesenspiegel,  
Bad: Raumhoch gefliest.

Deckenbekleidungen: KG: Rohbeton.  
EG: Teils Fichte-, Nut und Federbrettschalung, teils tape-  
ziert.  
DG: Dachschrägen mit Tapete, Gauben mit Fichte-, Nut  
und Federbrettern verkleidet, teils mit integrierten Spots.

Bodenbeläge: KG: Fliesen, Beton.  
EG: Fliesen, Parkett.  
DG: Laminat, Fliesen.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Fensterbänke: Innen: Holzwerkstoff, Bad: Granitstein.  
Außen: Bleche.

- Verschattung: Vorbaurollladen mit Kunststoffpanzer und überwiegend mit manueller und teils mit elektrischer Bedienung.
- Türen: Kellertüren: Feuerhemmende Stahlblechtüren.  
Haustüre EG: Aluminiumrahmentüre mit Drahtfadenverbundglas und Einfachschließung mit zusätzlicher innen angebrachter Schließung. Vor der Haustüre ist ein Windfang in Aluminiumkonstruktion mit zusätzlicher Türe angelegt.  
Haustüre DG: Holztüre mit Glasausschnitten und Einfachschließung.  
Zimmertüren: Furnierte Holztüren in Holzumfassungszargen.
- Treppen: Äußerer Kellerabgang: Stahlbetontreppe, auf der Stützwand ist ein Stahlgeländer angebracht.  
KG-EG: ¼-gewendelte Stahlbetontreppe mit Stahlgeländer und Kunststoffhandlauf.  
EG-DG: Außenliegende, zweiläufige Stahlpodesttreppe mit Stahlhandlauf und Gitterrosttrittstufen mit Treppenaustritt auf den Balkon der DG-Wohnung.
- Terrasse EG: Die Terrasse ist betoniert und mit Fliesen belegt. Sie hat eine Holzkonstruktion mit Wellplatten als Überdachung.
- Balkon DG: Der Balkon hat einen Holzbretterboden, teilweise Stahlgeländer mit Holzverbretterung und ist durch das Hauptdach überdacht. Der Bereich von der Treppe bis zum Wohnungseingang ist mit Epoxidharz belegt.
- Dachterrasse DG: Auf die Terrasse führt ein Holzschiebeelement mit Isolierverglasung. Sie ist mit Holzbrettern belegt. Die Brüstung ist mit Holz verschalt. Eine Markise ist als Sonnenschutz angebracht.

### 5.3.3 Haustechnik

- Heizungsinstallation: Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann Vitola 111, mit integrierter Warmwasserspeicher. Des Weiteren ist ein Weishaupt Brenner und eine Viessmann Steuerung vorhanden. Die Anlage wurde vermutlich im Jahr 2004 eingebaut. Im Öllageraum befinden sich vier Kunststoffbatterietanks mit einem Nenninhalt von vermutlich je 2.000 l. Das Gebäude wird teils mit Gliederheizkörper und teils mit Blechheizkörper mit Thermostatventilen erwärmt. In der EG-Wohnung ist im Kaminzimmer ein offener Kamin eingebaut.
- Sanitärinstallation: Im Heizungsraum im KG kommt der Wasseranschluss ins Haus. Hier befinden sich auch die Wasseruhr, das Hauptabsperrventil, der Druckmanometer, der Vorfilter,

eine Unterverteilung für die Wasserversorgung und ein Waschmaschinenanschluss.

Im Bad im EG ist ein Waschtisch, eine bodengleiche Dusche mit Punktablauf, Hand- und Überkopfbrause sowie Glasspritzschutzelement, eine freistehende Badewanne mit Einlaufexcenter und Handbrause, ein wandhängendes WC und Pissoir jeweils mit Unterputzspülkasten installiert.

Im Gäste-WC im EG befinden sich ein Waschtisch mit Einhandmischer und ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten.

Das Bad im DG ist ausgestattet mit einem Waschtisch mit Einhandmischgarnitur, Waschmaschinenanschluss, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Duschwanne mit Glasspritzschutz, Hand- und Überkopfbrause.

**Elektroinstallation:** Der Stromanschluss mit Panzersicherungen und Telekommunikationsanschluss werden im Keller ins Haus geführt. Im Flur im EG befindet sich der Zählerkasten mit zwei Zählerplätzen. Einer ist für die auf dem Dach befindliche PV-Anlage und einer für den Stromverbrauch. Daneben befindet sich die Unterverteilung für das EG sowie für die Garage mit den Kippsicherungen und dem Fehlerstromschalter. Die Unterverteilung für das Dachgeschoss war beim Ortstermin nicht zu sehen.

Gegensprechanlage: Diese befindet sich im EG im Flur.

**Klimaanlage:** Das Wohnzimmer im EG wird über ein Klimaeinzelgerät, Fabrikat LG, gekühlt.

#### **5.3.4 Garagen und Carport**

Die zwei Garagen sind als Fertiggaragen mit Estrichboden aufgestellt. In diese führen Rolltore mit elektrischer Bedienung. In einer Garage befindet sich eine Montagegrube.

Zwischen dem Wohngebäude und den Garagen ist ein Carport errichtet. Dieses ist als Holzkonstruktion mit Wellblechplatten aufgestellt. Der Boden ist mit Rasengittersteinen befestigt.

#### **5.3.5 Bauliche Außenanlagen**

Der Hauszugang im Osten ist durch eine Holzkonstruktion mit Wellplatten überdacht. Der Boden ist mit Waschbetonplatten befestigt. Zu den nördlich und östlich liegenden Feldern ist eine Heckenbepflanzung sowie teilweise ein Steinzaun aufgestellt.

Im Garten sind ein Spielhaus und eine einfache Gartenhütte aufgestellt. Die Gartenhütte hat einen Betonboden und ist als Holzkonstruktion errichtet.

Im Garten ist des Weiteren ein großer Zierteich mit einer Brunnenanlage mit zwei Pumpen angelegt.

Hinter den beiden Garagen befindet sich eine Werkstatt in Holzkonstruktion. Deren Fassaden sind mit OSB-Platten verkleidet. Das Flachdach ist in

Holzkonstruktion erstellt und hat eine Folienabdichtung. An die Werkstatt ist ein Freisitz in gleicher Bauart angebaut. Auf dem Garagendach sowie auf der Werkstatt befinden sich die PV-Module.

Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück ein Gewächshaus.  
Die Hauszuleitungen haben eine ortsübliche Länge.

#### 5.4 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 folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- Die Treppe zur Dachgeschosswohnung hat im Austritt eine abweichende Steigungshöhe (Stolpergefahr).
- Bei der Treppe ins Kellergeschoss ist im Bereich des Treppenantritts die notwendige lichte Kopfhöhe nicht gewährleistet.
- Die Stützwand am äußeren Kellerabgang zeigt starke Feuchteschäden.

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

#### 5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem bauzeitlichen, gepflegten und guten Zustand. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand wurde durch das neue Dach, die neuen Fenster, die Anlagentechnik und dem Einsatz regenerativer Energien gegenüber der Bauzeit deutlich verbessert. Gleichwohl sind die Fassaden und die Dämmung des Kellers auf dem energetischen Stand der Bauzeit.

Die Grundrisse sind funktional. Die Räume ausreichend groß und hoch. Der außenliegende Zugang zur Dachgeschosswohnung ist ordentlich, wenngleich es sich nicht um ein klassisches Zweifamilienhaus handelt. Dabei dürfte insbesondere der Schallschutz in Verbindung mit der Bauweise eine Einschränkung darstellen.

Fertighäuser aus dieser Bauzeit sind häufig mit heute nicht mehr zugelassenen Baustoffen (Asbest, PCP, TeCP, Lindan usw.) kontaminiert. Genaueres kann nur durch entsprechende Befunduntersuchungen von dafür qualifizierten Instituten festgestellt werden. Die Baustoffe dürfen im eingebauten Zustand verbleiben. Je nach Material sind sie bei Bedarf von zertifizierten Firmen abzubauen und als Sondermüll zu entsorgen. Dabei fallen Mehrkosten gegenüber organischen Baustoffen an.

## 6. Gesamtbeurteilung

### 6.1 Lagebeurteilung

Mikro- und Makrolage sind ländlich geprägt und als durchschnittlich bis gut zu erachten. Der Ortsteil profitiert von der Lage an der B30.

### 6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Der Zuschnitt, die Größe und die Topografie sind gut. Die Lage des Grundstücks in Feldrandlage in einem ruhigen Wohngebiet ist sehr gut.

### 6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen und auch die Ausstattung befinden sich in einem bauzeitlich gepflegten und teilmodernisierten Zustand. Die Raumaufteilung ist gut. Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Süden/Osten/Westen ist gut. Fertighäuser aus dieser Zeit sind für den eingeschränkten Schallschutz und die Schadstoffbelastung der Bauteile bekannt.

### 6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietung ist im derzeitigen Marktumfeld gut möglich. Die Veräußerungsfähigkeit ist ebenfalls möglich, wenngleich die Nachfrage derzeit aufgrund der konjunkturellen Situation eingeschränkt ist. Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

### 6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Lage in einem Allgemeinen Wohngebiet ist weiterhin von Wohnnutzung auszugehen.

### 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.

Gebäuden dieser Art wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen (vgl. ImmoWertV, Anlage 1). Der benachbarte Gutachterausschuss gibt für Fertighäuser bis Baujahr 1989 eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren an. Der hier zuständige Gutachterausschuss „Östlicher Landkreis

Biberach“ gibt bei der Ableitung seiner Sachwertfaktoren 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer an, sodass dies nachfolgend zugrunde gelegt wird.

Auf Grund der Modernisierungen ist ein fiktives Baujahr zu bilden. Dabei greift der Unterzeichner auf ein Modell zurück, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens entwickelt wurde und als Anlage 2 zur ImmoWertV veröffentlicht ist.

Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente aufgezeigt, die mit Punkten versehen sind. Je nach Zeitraum, wie weit die Modernisierung zurückliegt bzw. nach dem Grad bzw. der Art der Modernisierung hat der Sachverständige Punkte zu vergeben. Aus der Summe dieser vergebenen Punktezahl ergibt sich dann, je nach Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter, eine fiktive Restnutzungsdauer. Nachfolgende Punkte können vergeben werden:

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>Maximale Punkte</b>	<b>Vergebene Punkte</b>
Wärmedämmung Außenwände	4	---
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3,0
Fenster und Außentüren	2	1,0
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,5
Bäder	2	1,5
Heizungsanlage	2	---
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	---
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2	---
<b>Vergebene Punkte</b>	<b>20</b>	<b>6,0</b>

Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich laut oben zitiertes Quelle bei GND 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 6,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 41 Jahren. Unter Berücksichtigung des Gebäudezustands, wird die Restnutzungsdauer somit sachverständig geschätzt mit

**RND = 40 Jahren.**

Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1984.

Für die Garagen kann gleiches unterstellt werden, da diese das Schicksal der Hauptsache teilen.

## 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 Zweifamilienhaus in Fertigbauweise. Bei derartigen Gebäuden steht der individuelle Eigennutz im Vordergrund. Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Deshalb leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren ab.

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

### 7.2 Bodenwert

Der zuständige gemeinsame Gutachterausschuss östlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Laupheim hat für das hier gegenständliche Gebiet in Achstetten-Stetten einen Bodenrichtwert in Höhe von 140 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2023 festgesetzt. Das Bewertungsgrundstück weist richtwertübliche Eigenschaften auf. Seit Erhebung der Bodenrichtwerte kann keine konjunkturelle Bodenpreisentwicklung beobachtet werden, sodass der Bodenrichtwert marktgerecht ist. Daraus folgt:

Fläche	1.053,00 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert (BRW)	140,00 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert		147.420,00 €
<b>Marktgerechter Bodenwert gerundet</b>		<b>147.000,00 €</b>

### 7.3 Sachwertverfahren

#### 7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus, vollunterkellert, mit einem ausgebauten Dachgeschoss (Gebäudetyp 1.01 der NHK 2010).

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:

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5			
Standardstufe 3.0	055	725	035	1005	1200			005
Außenwände	1					20%	0,20	141 €
Dach			1			15%	0,15	125 €
Fenster u. Außenüren			1			11%	0,11	92 €
Innenwände u. -türen		1				11%	0,22	175 €
Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%	0,22	175 €
Fußböden			1			5%	0,10	82 €
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%	0,18	143 €
Heizung			1			9%	0,27	215 €
sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			8%	0,16	127 €
						<b>Kostenkennwert 2010</b>		<b>775 €</b>
						<b>ermittelte Standardstufe</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>

Der Kostenkennwert beträgt bei einer Standardstufe von 2,3 und dem Gebäudetyp 1.01 = 775,00 €/m<sup>2</sup>. Da das Haus als Zweifamilienhaus ausgebaut ist, wird dieser Wert gem. NHK 2010 um 5,00 % erhöht: 775,00 x 1,05 = 814,00 €/m<sup>2</sup>.

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 II. Quartal 2024 182,7 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 40 Jahren Restnutzungsdauer = 50%.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells mit 5,00 % angesetzt.

Der Zeitwert der Garagen, des Carports sowie der Schuppen werden sachverständig geschätzt.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der hier zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht Sachwertfaktoren für das Auswertungsjahr 2022. Dieser zeigt für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses einen Sachwertfaktor (ohne Laupheim) von 1,22.

Seither sind die Immobilienpreise insbesondere für Gebrauchtimmobilien gefallen, sodass nachfolgend benachbarte Grundstücksmarktberichte untersucht werden mit jüngeren Erhebungszeiträumen. Diese zeigen folgendes Bild:

Gutachterausschuss	Bezeichnung	Erhebungszeitraum	Sachwertfaktor
Biberach Stadt	EFH/ZFH	2023	i.M. 1,30 1,17-1,78
Biberach Umlandgemeinden	EFH / ZFH	2023	i.M. 1,10 0,85-1,30
Ulm (Bereich II)	EFH / ZFH	2023	i.M. 1,28 0,95-1,60
Dillingen a.d. Donau	EFZ / ZFH	2023	i.M. 0,96 0,70-1,15

Fertighäuser aus dieser Bauzeit erfahren am Markt einen Abschlag. Eine Untersuchung der Kollegin Stephanie Schäfer über den Wertabschlag von Fertighäusern gegenüber konventionell errichteten Gebäuden aus dieser Bauzeit, zeigt im Ergebnis Abschläge auf den Sachwertfaktor von 11-20%.

Unter Berücksichtigung dieser Daten sowie der Objekteigenschaften und derzeitigen Marktlage, wird der Sachwertfaktor sachverständig gewählt mit **0,95**. Dies entspricht einem Abschlag in Höhe von 21% vom örtlich ermittelten Sachwertfaktor und beinhaltet die Bauart und die konjunkturelle Situation gegenüber dem Erhebungszeitraum.

### 7.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das Bewertungsobjekt werden nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

#### Photovoltaikanlage:

##### **Allgemeines**

Die Anlage befindet sich auf dem Flachdach der Garagen und der anliegenden Werkstatt. Die Anlage wurde laut den Rechnungen sowie der Registrierungsbestätigung des Marktstammdatenregisters im Jahr 2023 installiert und am 16.03.2023 in Betrieb genommen. Die installierte Leistung beträgt 7,02 kWp. Der Wechselrichter befindet sich im KG des Wohnhauses. Hier steht auch ein Batteriespeicher des Typs BYD Battery-Box mit einer nutzbaren Kapazität von 5,12 kWh.

##### **Wertermittlung**

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

Die tatsächliche Nutzungsdauer wird die übliche Dauer von 20 Jahren übersteigen. Der Ansatz einer längeren Nutzungsdauer ist im Hinblick auf den technischen Fortschritt jedoch nicht angemessen. Damit kann für diese Anlage bei GND=20 Jahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer angenommen werden von:

**RND = 19 Jahren**

Aufgrund des neuen Baujahrs sind keine Abrechnungen für die PV-Anlage vorhanden, aus der der Wert der Anlage über den wirtschaftlichen Vorteil abgeleitet werden kann. Aus diesem Grund wird die Wertermittlung anhand der Anschaffungskosten und der zwischenzeitlich eingetretenen Alterswertminderung hergeleitet. Die Herstellungskosten erscheinen plausibel. Die lineare Abschreibung beträgt  $1/20 = 5,00\%$ .

Unter Berücksichtigung der oben genannten Parameter und der Vorgelegten Anschaffungsrechnung ergibt sich ein Wert (ohne Umsatzsteuer) der Anlage von:

Anschaffungskosten gem. Rechnung	15.017 €
+ Anschaffungsnebenkosten, Projektsteuerung	500 €
= Zwischensumme	15.517 €
x Lineare Abschreibung 5%	776 €
= Barwert	14.741 €
./. Rundung	41 €
<b>= Wert</b>	<b>14.700 €</b>

**Zubehör:**

Für das vorgefundene Zubehör werden in freier sachverständiger Schätzung folgende Werte angesetzt:

Küche Erdgeschoss 4.000 €

Bei den sonstigen Gegenstände sind die Eigentumsverhältnisse unbekannt.

### 7.3.3 Sachwertberechnung

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

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	1,01	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m <sup>2</sup> BGF	814 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,827	
x	Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	=	395	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		587.435 €
./.	Alterswertminderung	=	50,0%	293.718 €
=	<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=		<b>293.717 €</b>
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	5,00%	14.686 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen: Garagen, Carport, Schuppen	=		25.000 €
+	Bodenwert	=		147.000 €
=	<b>vorläufiger Verfahrenswert</b>	=		<b>480.403 €</b>
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	0,95	
=	<b>marktangepasster vorl. Verfahrenswert</b>	=		<b>456.383 €</b>
±	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			
+	Küche	=		4.000 €
+	Photovoltaikanlage	=		14.700 €
+	zur Rundung	=		83 €
=	<b>Verfahrenswert / Sachwert</b>	=		<b>475.000 €</b>

### 7.4 Zusammenfassung und Plausibilisierung der Werte

Sachwert Grundstück ohne PV-Anlage und Zubehör	456.000 €
Photovoltaikanlage	14.700 €
Zubehör (Küche)	4.000 €
Sachwert inklusive PV-Anlage und Zubehör	475.000 €.

Der Sachwert ohne PV-Anlage und Zubehör entspricht einem Wert je Quadratmeter Wohnfläche von ca. 2.300 €/m<sup>2</sup>. Eine Auswertung von tatsächlichen Angebotspreisen im Umkreis von 4 km für Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Bauzeit 1970-1990 im Zeitraum 01/2023 bis heute zeigt bei 32 Fällen einen Medianwert von 3.327 €/m<sup>2</sup>, bei einer engeren Spanne von 2.422-3.728 €/m<sup>2</sup>. Der Wert im unteren Bereich wird durch die Gebäudeart (Fertighaus) begründet. Außerdem handelt es sich um Angebotspreise und keine endverhandelten Kaufpreise.

## 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 vollunterkellertes Zweifamilienhaus in Fertigbauweise mit zwei Garagen und Carport in einem ländlich geprägten allgemeinen Wohngebiet. Bei derartigen Immobilien führt der marktangepasste Sachwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften zum Verkehrswert.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in Achstetten-Stetten, Auf dem Berg 5, Flst. Nr. 490/6 zum **Wertermittlungstichtag 03.09.2024** ein **Verkehrswert / Marktwert** ohne Photovoltaikanlage und Zubehör von:

**456.000,00 €**  
**vierhundertsechsfünzigtausend Euro.**

Der Restwert der Photovoltaikanlage beträgt

**14.700,00 €**  
**Vierzehntausendsiebenhundert Euro.**

Für die Einbauküche ergibt sich ein frei geschätzter Restwert von

**4.000,00 €**  
**viertausend 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, 11.11.2024

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

Das Gutachten umfasst 39 Seiten davon 13 Seiten Anlagen.  
Das Gutachten wurde der Auftraggeberin als PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

## 10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 27-28
2. Berechnungen	Seite 29
3. Makrolage	Seite 30
4. Mikrolage	Seite 31
5. Lageplan	Seite 32
6. Pläne	Seite 33-38
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 40

## Anlage 1

### Bilddokumentation zum Gutachten Auf dem Berg 5, Achstetten-Stetten:

Die Bilder der Dachgeschosswohnung werden auf Wunsch des Mieters nicht im Gutachten abgebildet.



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten



Eingang DG-Wohnung



Ansicht von Südosten



Zugang EG-Wohnung

Terrasse

## Anlage 1

### Bilddokumentation zum Gutachten Auf dem Berg 5, Achstetten-Stetten:



Zentralheizung



Heizraum, Waschküche



Wechselrichter, Batterie-  
speicher



Küche EG



Kaminzimmer EG



Wohn- und Esszimmer EG



Bad EG



Flur EG

## Anlage 2

### Berechnungen zum Gutachten Auf dem Berg 5, Achstetten-Stetten:

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

Kellergeschoss:	14,36 x 9,18 - 5,52 x 0,50 =	129,06 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	14,40 x 9,22 =	132,77 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	14,44 x 9,22 =	133,14 m <sup>2</sup>
		<b>394,97 m<sup>2</sup></b>

---

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

## 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!

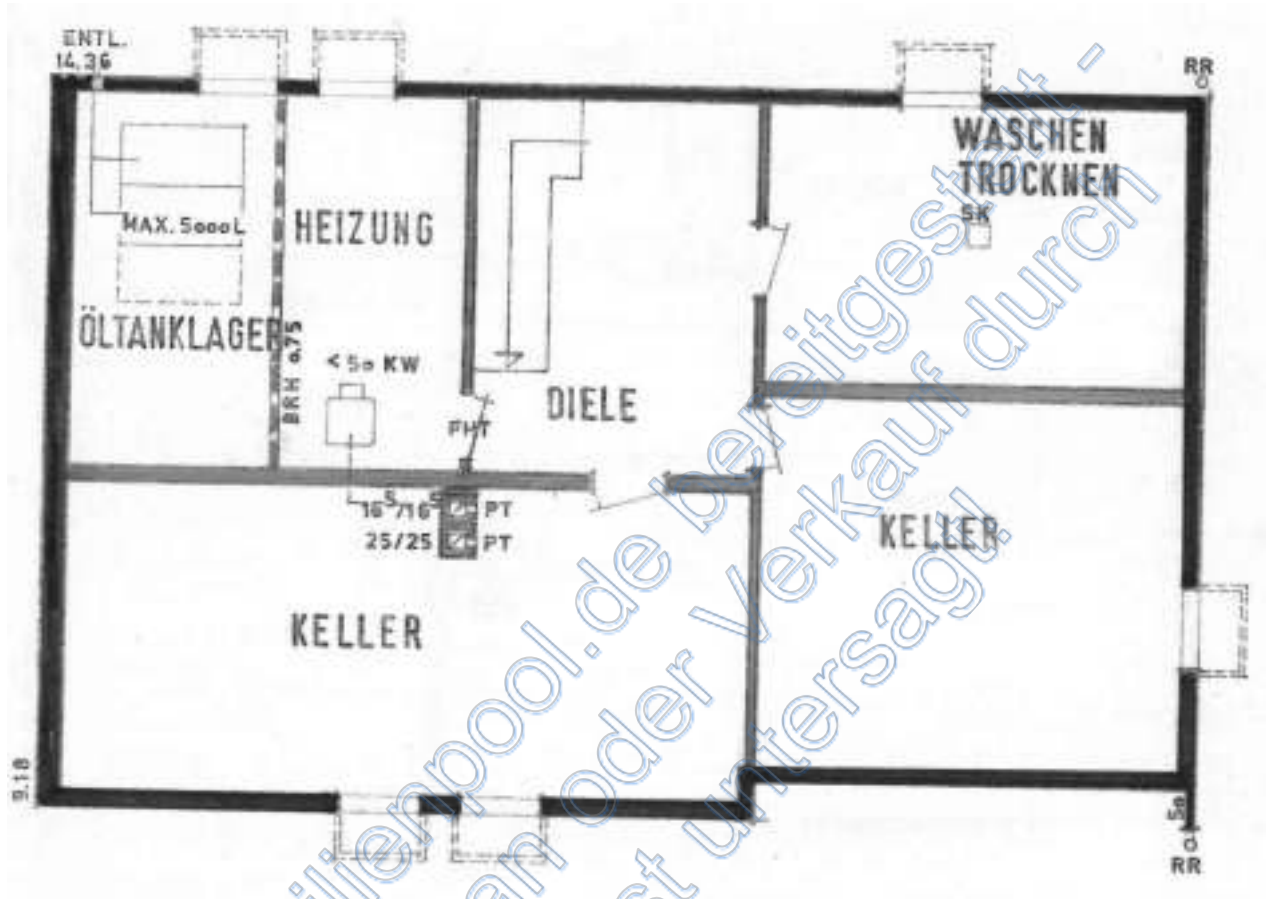
## Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):

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

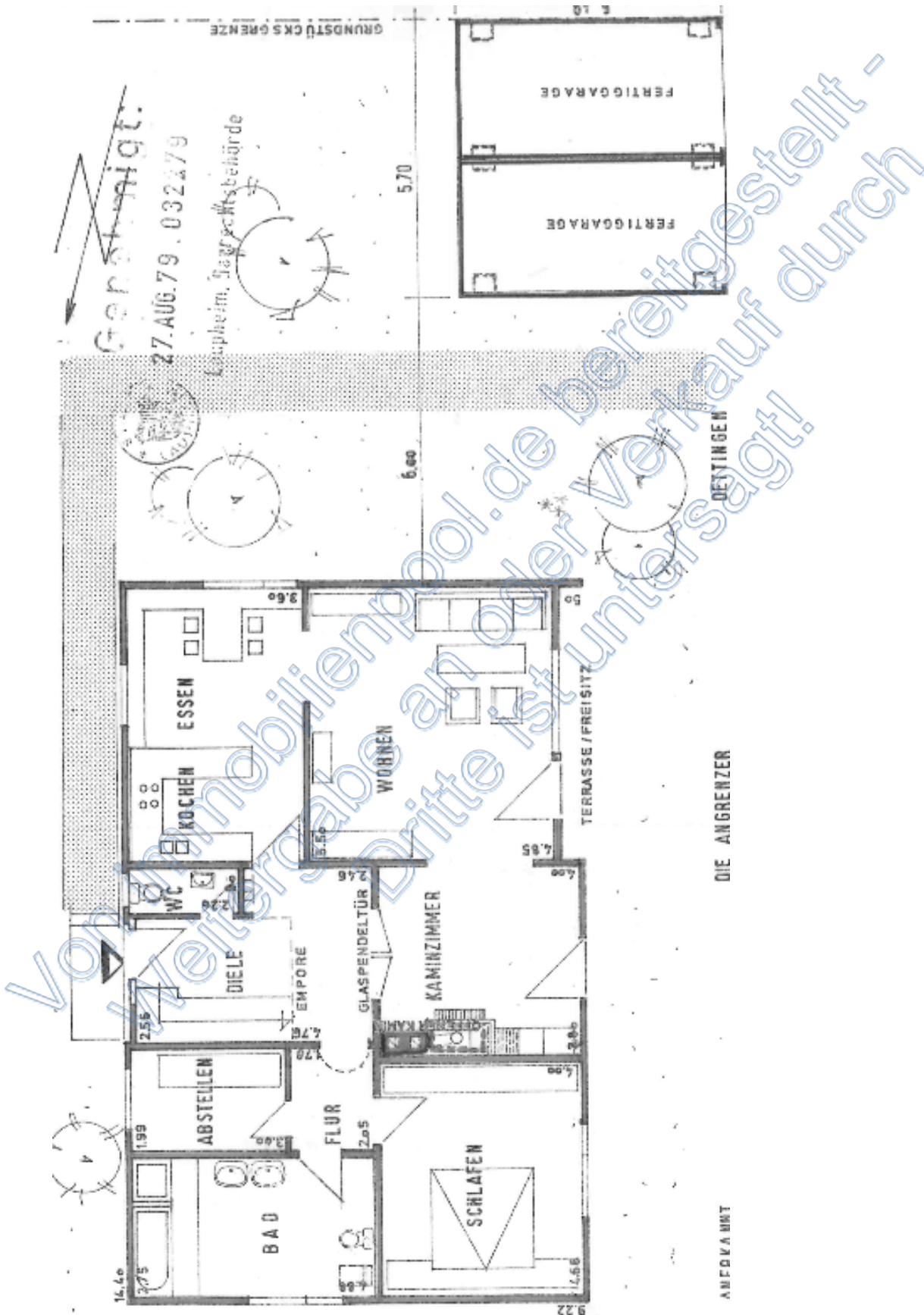
## Anlage 6

### Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstäblich):



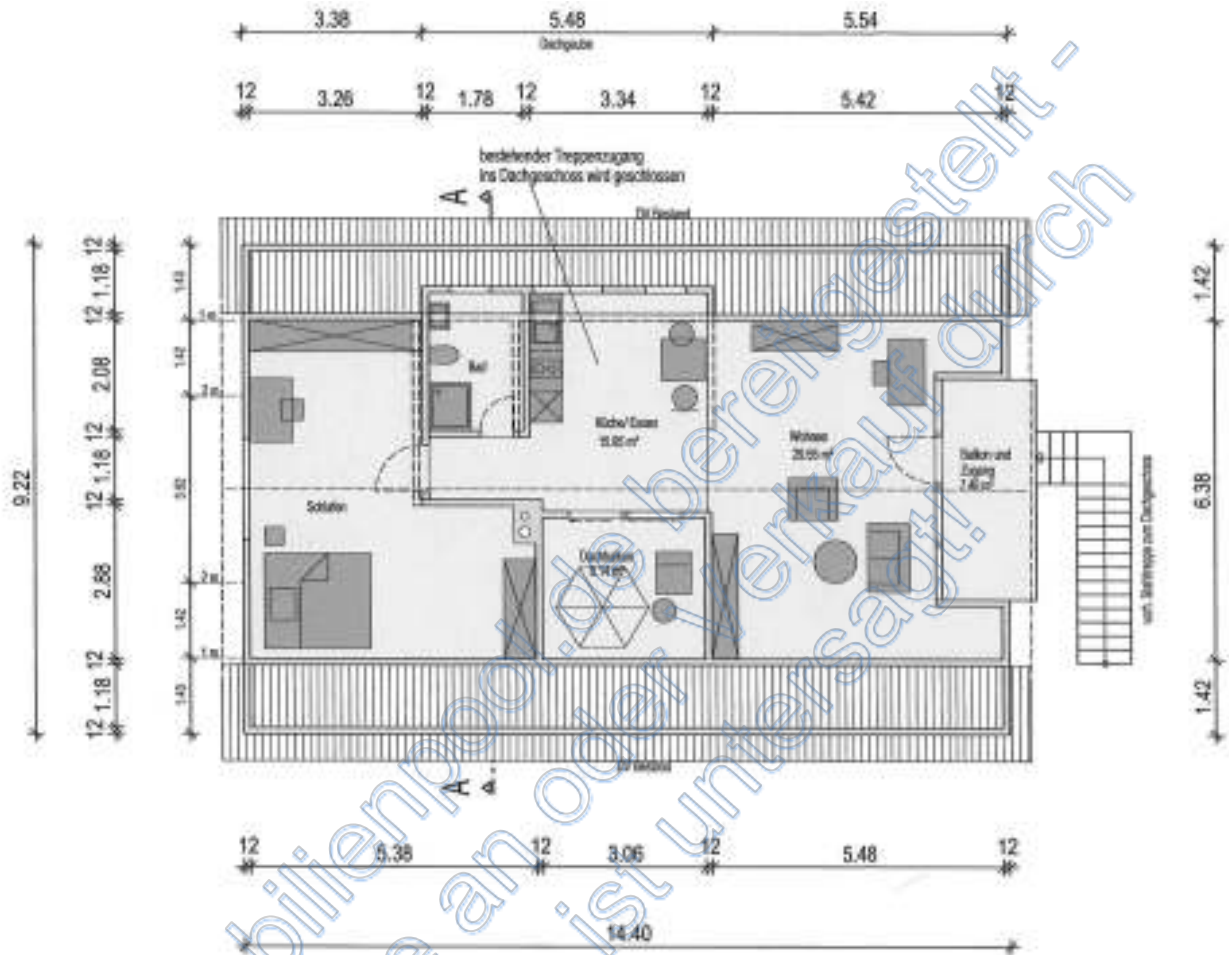
## Anlage 6

Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



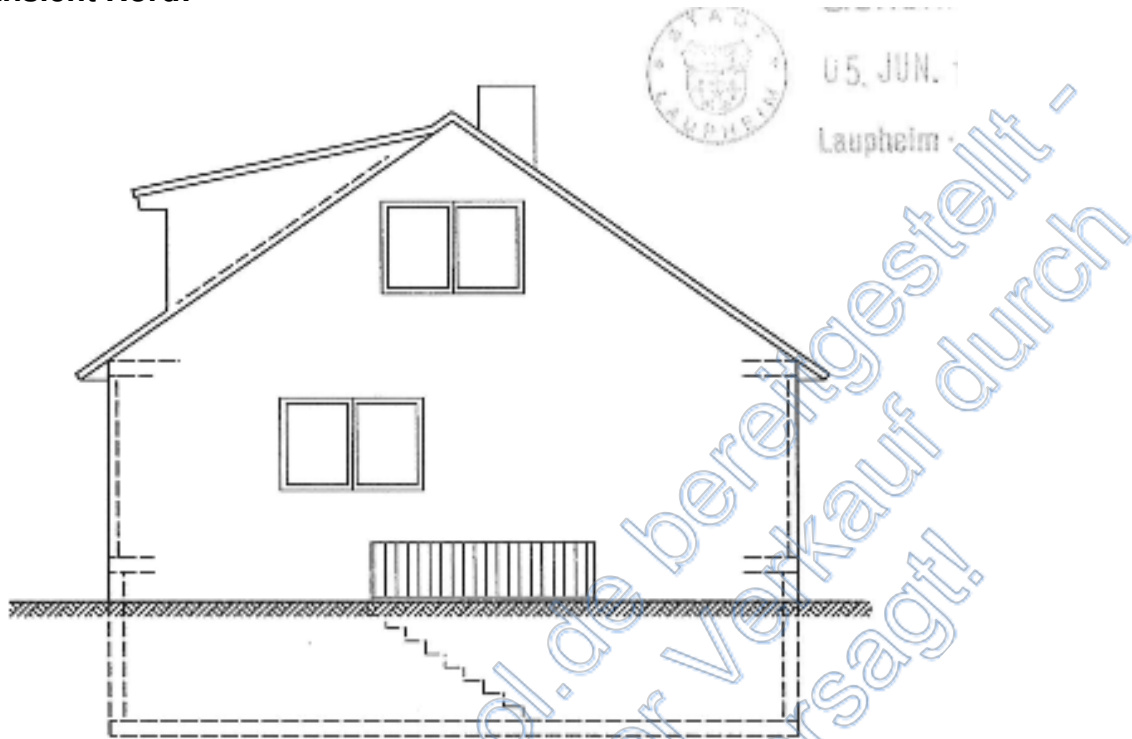
## Anlage 6

### Grundriss Dachgeschoss nach Einbau der Dachgaube (nicht maßstäblich):

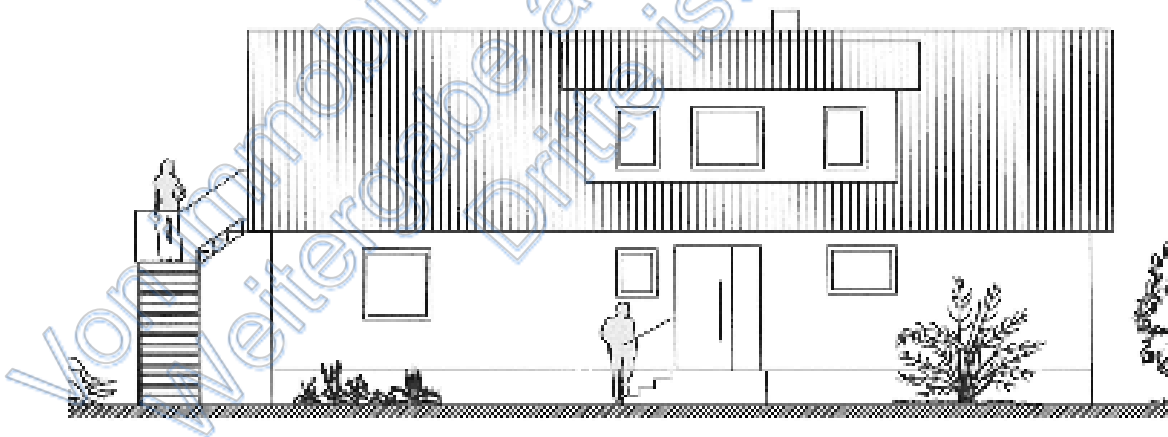


## Anlage 6

Ansicht Nord:

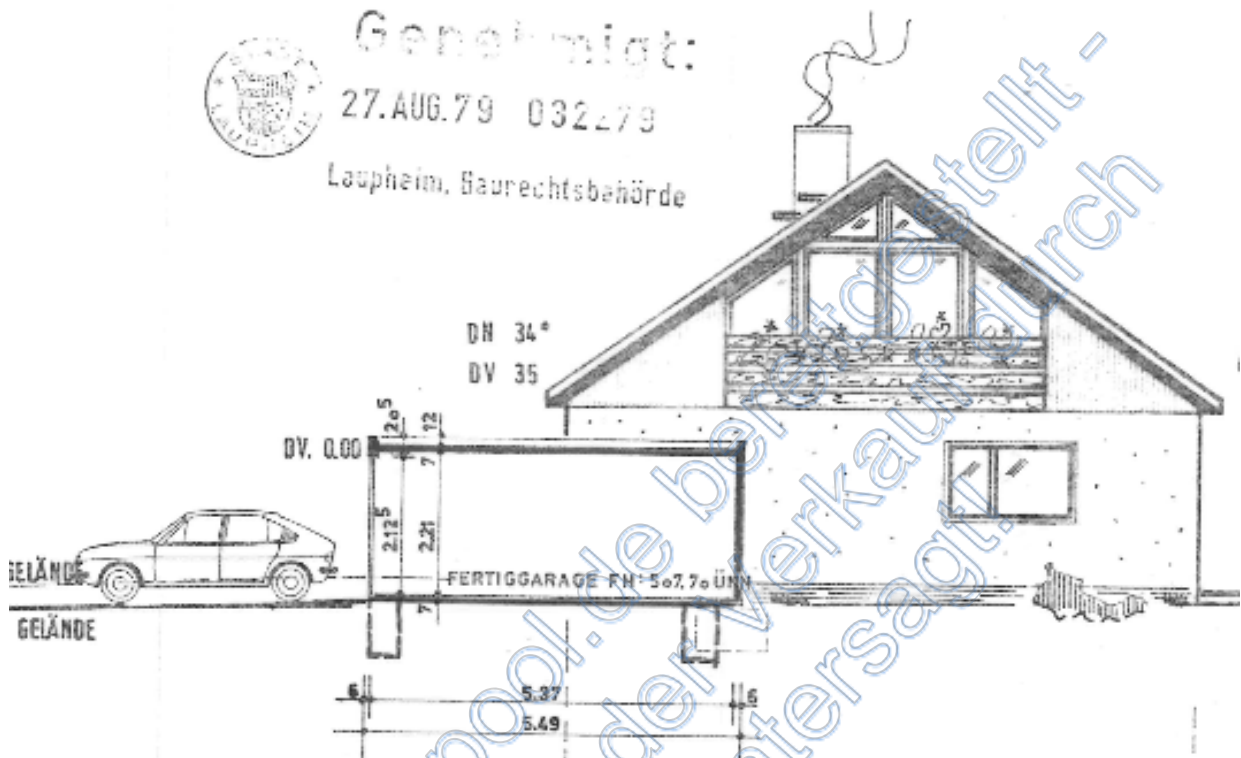


Ansicht Ost:

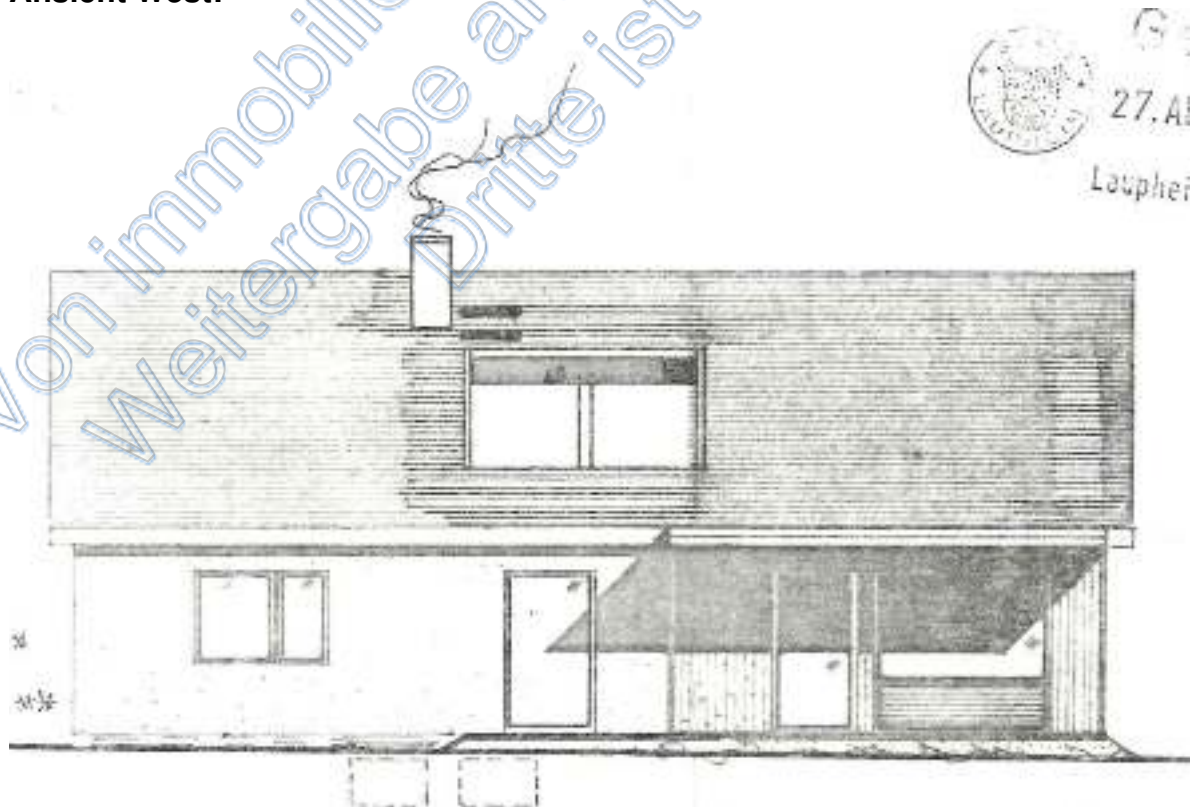


## Anlage 6

### Ansicht Süd:

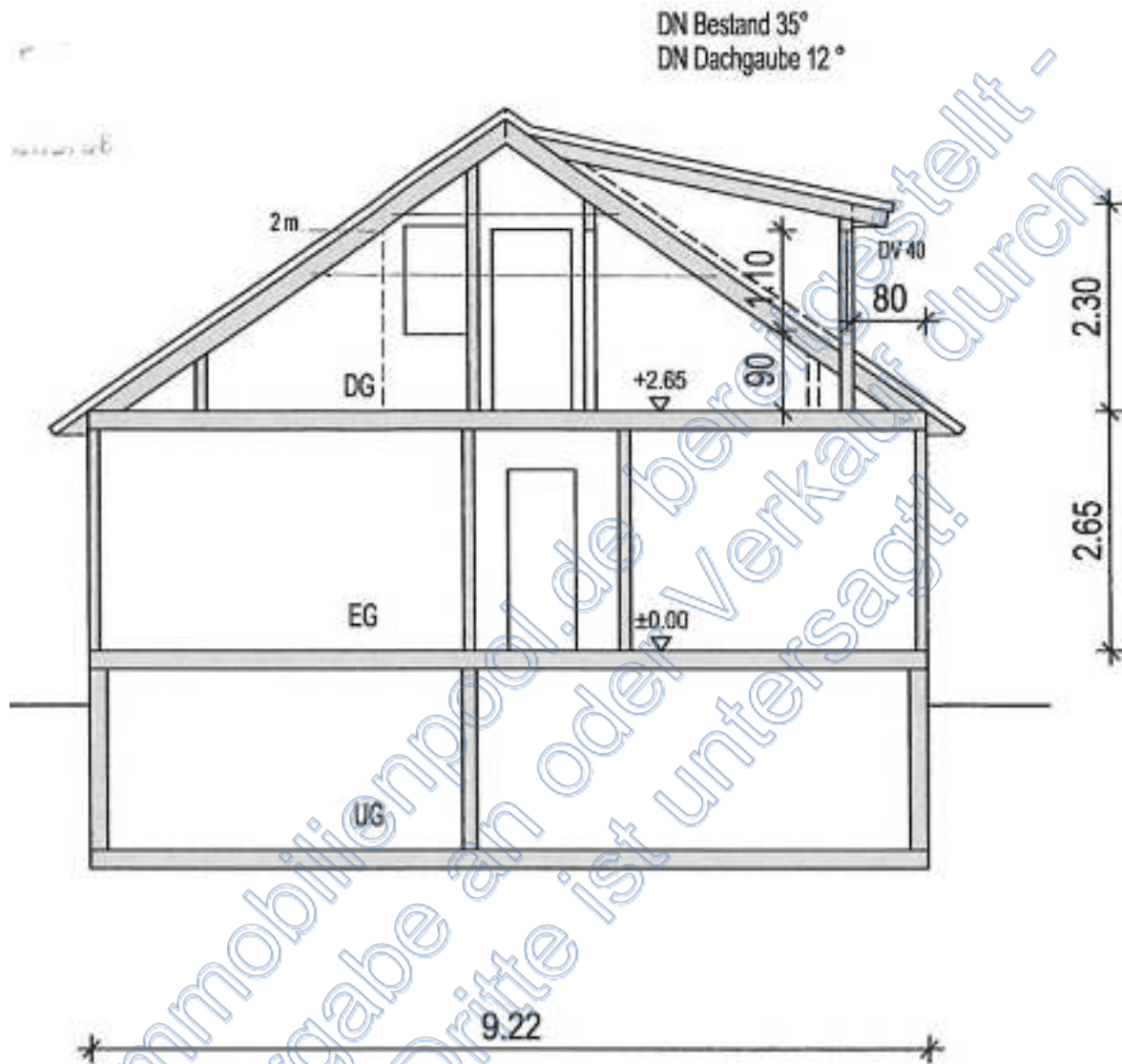


### Ansicht West:



## Anlage 6

### Schnitt:



## Anlage 8

### Abkürzungsverzeichnis:

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

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
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 <sup>2</sup>	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl