

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Gutachten über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

für das mit einem
Einfamilienhaus mit
Nebengebäuden bebaute
Grundstück Flurstück 330/1
Schlierholzweg 26

88400 Biberach

Datum: 17. November 2025
Zeichen: 250814/01



Von der Industrie- und Handelskammer
Bodensee-Oberschwaben öffentlich bestellt
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Diplom-Kaufmann (univ.)

JÖRG KÜNZLE MRICS

Chartered Surveyor



Professional Member of
The Royal Institution of
Chartered Surveyors

Buchenstraße 1
D-88085 Langenargen

Telefon: 07543-499149

Telefax: 07543-499160

E-mail: joerg.kuenzle@t-online.de
Internet: www.kuenzle-net.de

Auftraggeber: Amtsgericht Biberach - Vollstreckungsgericht – Geschäftsnummer 2 K 5/25

Wertermittlungstichtag: 02.09.2025 | Erstbewertung

Festgestellter Verkehrswert: 530.000,00 EUR zum Wertermittlungstichtag für das gesamte Grundstück
265.000,00 EUR für den hälftigen Miteigentumsanteil.
Das Haus war am Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung erfolgt nach dem „Äußerer Anschein“.



Vollständige digitale Ausfertigung mit 30 Seiten und 11 Anlagen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Der **Verkehrswert** für
das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück
Flurstück 330/1, Schlierholzweg 26, 88400 Biberach
wird zum Stichtag 02. September 2025 ermittelt mit insgesamt

530.000 €

(in Worten: Fünfhundertdreissigtausend Euro)

Der Wert des hälftigen Miteigentumsanteils beträgt:

265.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfundsechzigtausend Euro)

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

Das Haus war am Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung erfolgt nach dem „Äußeren Anschein“.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung (Deckblatt)	1
Ergebnis des Gutachtens	2
Inhaltsverzeichnis	3
1. Vorbemerkungen	4
2. Beschreibung des Grundstücks	5 – 11
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.6 Derzeitige Nutzung	11
3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	12 – 14
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	12
3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.1 Ausführung und Ausstattung	12
3.2.1.1 Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)	12
3.2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Ausführung und Ausstattung	13
3.2.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen	13
3.2.2 Garage und Stellplatz	14
3.2.3 Außenanlagen	14
4. Ermittlung des Verkehrswertes	13 – 23
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2 Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten	18
4.2.1 Anrechenbare Flächen, Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF)	18
4.2.2 Festlegung der Restnutzungsdauer des Gebäudes	18
4.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
4.3 Bodenwertermittlung	21
4.4 Ermittlung des Sachwerts	22
4.5 Verkehrswert	26
5. Beantwortung der Beschlussfragen	27
6. Verzeichnis der Anlagen	29
7. Literaturverzeichnis	30
7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	30
7.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Biberach Vollstreckungsgericht Alter Postplatz 4 88400 Biberach Aktenzeichen: 2 K 5/25
Eigentümer lt. Grundbuch:	3.1 Rene Gorzalsky, geb. am 20.01.1968; Biberach - Anteil ½ - 3.2 Silvia Hemminger, geb. am 10.02.1969; Biberach - Anteil ½ -
Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	02. September 2025
Qualitätsstichtag:	02. September 2025
Tag der Ortsbesichtigung:	02. September 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige allein. Die vom Ortstermin benachrichtigten Beteiligten waren nicht anwesend. Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden.
Ende der Recherchen:	14. November 2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	⇒ Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Biberach Nr. 8805 vom 25.06.2025 ⇒ Bauakte, persönlich eingesehen beim Bauamt der Stadt Biberach am 08.09.2025 ⇒ Auskunft zu Baulasten (Bauamt Stadt Biberach) und Altlasten (Landratsamt Biberach) ⇒ Bodenrichtwerte per 01.01.2025 des Gutachterausschusses Biberach Mitte ⇒ Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Biberach Mitte ⇒ Auszug aus der Liegenschaftskarte ⇒ Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte ⇒ Ortsbesichtigung mit Fotos am 02. Februar 2025 (nur Außenbesichtigung) ⇒ Verkaufspreisschätzung Volksbank Biberach vom 18.05.2021

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Stadt:	Biberach an der Riß
Einwohnerzahl:	ca. 34.500
Lage:	Das Grundstück liegt ca. 1 km süd-westlich des Stadtzentrums in einem Wohngebiet mit teilweise stark verdichteter Bebauung.
Entfernungen / Verkehrsanbindung:	Biberach ist gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt mit eigenem Bahnanschluss liegt an der Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm, ICE-Bahnhof in Ulm. Auf der Straße ist Biberach aus Westen über die A7 und die B312, aus Süden und Norden über die B30 erreichbar, die zwischen Biberach und Ulm zweispurig ausgebaut ist. Linien- und Charterflugverbindungen bestehen über den Regionalflughafen in Friedrichshafen (ca. 45 Autominuten entfernt) sowie über die Großflughäfen Stuttgart (ca. 1 Autostunde entfernt) und München (ca. 1,5 Autostunden entfernt). Biberach hat einen kleinen Flughafen für Privatmaschinen. Insgesamt verkehrsgünstige Lage im Dreieck Stuttgart, München, Bodensee. Entfernung nach Ulm mit dem Auto ca. 20 Minuten. Entfernung nach Ravensburg mit dem Auto ca. 25 Minuten. Entfernung zur A7 mit dem Auto ca. 20 Minuten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken, Ämter sind im näheren Umfeld bzw. im Stadtkern vorhanden. Biberach verfügt über sämtliche Grund- und weiterführende Schulen sowie über eine Hochschule für Bauwesen. Vorteilhaft ist auch die Nähe zur Universitäts- und Wissenschaftsstadt Ulm. Biberach beheimatet Firmen mit Weltruf in den Branchen Pharmazeutika, Gen- und Biotechnologie und im produzierenden Gewerbe. Insgesamt attraktiver Wirtschaftsstandort mit über 20.000 Arbeitsplätzen.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Vorwiegend Wohnen, verdichtete städtische Bebauung.
Immissionen:	Am Ortstermin nicht feststellbar.
Topograph. Grundstückslage:	Das Grundstück ist eben.

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Das Flurstück 330/1 hat eine polygonale Grundform:

Straßenfront:

Schlierholzweg ca. 19 m
Kutzbergerweg ca. 38 m

Mittlere Tiefe:

Aufgrund Grundstückszuschnitt nicht definierbar.

Mittlere Breite:

Aufgrund Grundstückszuschnitt nicht definierbar.

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart- und Ausbau:

Asphaltierte Anliegerstraßen mit geringer Verkehrsfrequenz. Die Zufahrt erfolgt über den Kutzbergerweg (Sackgasse mit Wendeplatte).

Höhenlage zur Straße:

Eben.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen:

Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser, Erdgas, Telekommunikation.

Abwasserbeseitigung:

Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

normale Grenzverhältnisse, Grenzbebauungen der Gebäude im Norden, Osten und Westen des Grundstücks.

Baugrund und Grundwasser,
soweit augenscheinlich er-
sichtlich:

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Augenscheinlich keine Grundwassergefährdung und gem. Hochwassergefahrenkarte keine Hochwassergefährdung der Gebäudesubstanz.

Ausführung zu Altlasten:

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

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

Es ist nicht Gegenstand dieses Auftrages, Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse sowie keine Kontaminationen vorliegen. Gem. Auskunft des Landratsamt Biberach vom 15.08.2025 liegt für das Flurstück 330/1 keine Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor.

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

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1. Grundstücks- und Grundbuchdaten

Grundbuchdaten:			
Amtsgericht		Ravensburg	
Gemeinde		Biberach an der Riß	
Grundbuch von		Biberach	
Grundbuch Nr.		8805	
Bestandsverzeichnis, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 1	Karte SO 4248 Flurstück 330/1	Schlierholzweg 26 Gebäude- und Freifläche	7 a 78 m ²
Rechte und Belastungen in Abteilung II:			
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1	Servitutenbuch 14 S. 212, 213, 214.		
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1	Reallast für Flst. 330/5 betr. Verpflichtung zur Mitunterhaltung eines Zaunes. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Mai 1990.		
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1	Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 330/7 -: 115,18 a der Markung Biberach betr. Leitungsrecht für Abwasser. Die Grunddienstbarkeit ist auflösend bedingt		
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1	Auflösend bedingte Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 330/7 -: 115,18 a der Markung Biberach betr. Leitungsrecht für Abwasser (Schmutzwasser).		
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 1	Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 25.06.2025.		

Das Recht in Abt. II lfd. Nr. 1 ist nicht nachvollziehbar. Erfahrungsgemäß sind alte Rechte aus Servitutenbüchern bei den heutigen Bestandsbewertungen nicht wertmindernd.

Das Recht in Abt. II lfd. Nr. 2 ist nicht wertmindernd. Flurstück 330/5 liegt ohne näheren Zusammenhang zu Flurstück 330/1 heute nördlich von Nachbargrundstücken.

Die Rechte in Abt. II lfd. Nr. 3 und 4 sind für die Bewertung des Bestandes nicht wertmindernd. (Regenwasserableitung über das Grundstück außerhalb des Baufensters des rechtsgültigen B-Planes, Schmutzwasserleitung teilweise unter dem Gebäude im nicht unterkellerten Bereich im Nord-Osten des Grundstücks.). Bei künftigen Bauvorhaben könnten möglicherweise Wertminderungen entstehen, diese bleiben derzeit unberücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden; bei Gutachten in Zwangsversteigerungsverfahren gilt die entsprechende Regelung.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz:

Gemäß Auskunft beim Bauamt der Stadt Biberach vom am 14.08.2025 sind folgende Baulasten eingetragen.

Baulastenblatt 2273 für Schlierholzweg 36

1. Versorgungsbauast vom 28. Juni 1978 z.G. Grundstück Schlierholzweg 18 – 24

Wir, die GWO Laupheim, gemeinn. Wohnungsbaugenossenschaft „Oberland“ e.G. Laupheim, Marktplatz 18, 7958 Laupheim sind Eigentümer des Grundstücks Flst. 330/1 – Schlierholzweg 26. Wir gehen zu Gunsten der Grundstücke Schlierholzweg 18-24 gegenüber der Baurechtsbehörde die Verpflichtung ein, die notwendige Versorgungsleitung für Kanal durch unser Grundstück verlegen zu lassen und den Anschluss an der bestehenden Kanalisation in diesem Grundstück zu dulden. Wir verpflichten uns weiter bei später notwendig werdenden Reparaturarbeiten an diesen Einrichtungen den damit beauftragten Personen das Betreten des Grundstücks zu gestatten. Sämtliche hierdurch entstehenden Schäden an unserem Grundstück sind auf Kosten des Eigentümers der Nachbargrundstücke Schlierholzweg 18-24 zu beheben. (vgl. Lageplan vom 05. April 1978 des Ing. f. Verm.-Technik Ernst Franke). Uns ist bekannt, dass die Baulast auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist.

Die Baulast betrifft die Regenwasserentwässerung der nördlich gelegenen Grundstücke in den Wolfentalkanal im Süden (Flurstück 377).

2. Flächenbaulast vom 28. Juni 1978 z.G. Grundstück Schlierholzweg 18 – 24

Wir, die GWO Laupheim, gemeinn. Wohnungsbaugenossenschaft „Oberland“ e.G. Laupheim, Marktplatz 18, 7958 Laupheim gehen zu Gunsten des Grundstücks Schlierholzweg 26 – Flst. 330/1 als Wohnungseigentumsverwaltung für die Eigentümer der Grundstücke Schlierholzweg 28-34 gegenüber der Baurechtsbehörde die Verpflichtung ein, die notwendige Versorgungsleitung für Kanal durch unser Grundstück verlegen zu lassen und den Anschluss an der bestehenden Kanalisation in diesem Grundstück zu dulden. Wir verpflichten uns weiter bei später notwendig werdenden Reparaturarbeiten an diesen Einrichtungen den damit beauftragten Personen das Betreten des Grundstücks zu gestatten. Sämtliche hierdurch entstehenden Schäden an unserem Grundstück sind auf Kosten des Eigentümers der Nachbargrundstücke Schlierholzweg 18-24 zu beheben.

Weiter gehen wir zu Gunsten des Grundstücks 330/1 – Schlierholzweg 26 gegenüber der Baurechtsbehörde die Verpflichtung ein, unser Grundstück in einem Abstand von 3,00 m von dem geplanten Einfamilienhaus auf dem Flst. 330/1 Schlierholzweg 26 dauernd unüberbaut zu lassen. Der Abstand ist senkrecht zur östlichen Außenwand des Vorhabens zu messen. (vgl. Lageplan vom 05. April 1978 des Ing. f. Verm.-Technik Ernst Franke). Uns ist bekannt, dass die Baulast auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist.

Beide Baulasten erachte ich als nicht wertbeeinflussend.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Eintragungen ins Baulastenverzeichnis möglicherweise nicht vollständig sein können und somit keine Verbindlichkeit der Aussage unterstellt werden kann.

Weitere nicht eingetragene Baulasten sind nicht bekannt. Die folgende Bewertung unterstellt deshalb, dass keine weiteren Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz besteht augenscheinlich nicht.

Nicht eingetragene Rechte:

Nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt.

Bauleitplanung:

Die Bebaubarkeit richtet sich gem. vorliegender Baugenehmigung nach dem Bebauungsplan „204 Änderung Riedlinger Straße Süd / Wolfental“ aus dem Jahr 1969.

Entwicklungszustand:

Baureifes Land

Art der baulichen Nutzung:

WR (reines Wohngebiet)

Abgabenrechtlicher Zustand:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass Beiträge und Abgaben, welche bis zum Wertermittlungstichtag erhoben wurden, abgerechnet und bezahlt sind.

2.5. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6. Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung / Bebauung:

Einfamilienhaus im Bungalow-Baustil. Das Haus wird offensichtlich vom Eigentümer selbst genutzt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und von außen erkennbar waren. Mängel im Inneren konnten aufgrund nicht erfolgter Besichtigung nicht festgestellt werden. Darauf weist der Sachverständige ausdrücklich hin. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Haus und das Grundstück waren am Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung bezieht sich auf den „Äußerer Anschein“. Auf entsprechende Bewertungsrisiken und damit verbundene Kostenrisiken weist der Sachverständige ausdrücklich hin.

3.2. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Teilunterkellertes eingeschossiges Wohnhaus mit Flachdach.
Baujahr:	Nach Aktenlage 1978 (Jahr der Baugenehmigung), 1998: Anbau einer Garage mit Geräteraum 2004: Neubau Caport 2007: Anbau Arbeitszimmer 2008: Bau einer Freiflächenüberdachung
Modernisierung / Instandhaltung:	Aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung sind keine Angaben hierzu möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Prüfung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.
Außenansicht:	Siehe Fotos in der Anlage

3.2.1. Ausführung und Ausstattung

3.2.1.1. Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)

Die Angaben beziehen sich auf die Baubeschreibung der Baugenehmigung sowie die vorliegende Kaufpreiseinschätzung der Volksbank Immobilien GmbH (Keine Gewähr / Haftung für die Angaben der Volksbank).

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Untergeschoss:	Fundamente und Außenwände Beton.

Geschossdecken:	Stahlbetondecken.
Wände:	Außenwände UG Beton Außenwände EG Ziegel 36,5, nach Angabe Styropordämmung Trennwände UG und EG Ziegelwände.
Dach:	Lt. Volksbank 14 cm neue Dämmung und neue Abdichtung.
Treppen:	Zum KG Betontreppe.

3.2.1.2. Nutzungseinheiten / Raumaufteilung / Ausführung und Ausstattung

Die Angaben beziehen sich auf die Planung der Baugenehmigungen sowie die vorliegende Kaufpreiseinschätzung der Volksbank Immobilien GmbH (Keine Gewähr / Haftung für die Angaben der Volksbank).

Keller:	Treppenhaus mit Vorplatz, Flur, Vorratsraum, Hobbyraum, Geräteraum mit Außentreppe, später wurde hier ein Arbeitszimmer als Zwischengeschoss eingezogen. Im süd-westlichen Bereich des Gebäudes großer Heizraum.
Erdgeschoss:	Diele, Garderobe und Treppenhaus zum Keller, Wohnzimmer, Essdiele, Küche, Flur, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, kleiner Abstellraum, 2 Kinderzimmer und ein Schlafzimmer.
Bodenbeläge:	Lt. Volksbank überwiegend Parkett und Fliesen
Wand- und Deckenbekleidungen:	Aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung nicht bekannt.
Türen:	Haustüre: schweres Holzelement Innentüren: nicht bekannt.
Fenster:	Lt. Volksbank zwischen 2002 und 2004 ca. 50 % der Fenster erneuert, 2-fach-Isolierverglasung
Fensterläden:	Nicht vorhanden.
Elektroinstallationen:	Nicht bekannt, baujahrestypische Ausstattung wird unterstellt.
Sanitäre Installation:	Lt. Volksbank Bad EG in 2002/03 modernisiert, sep. Gäste-WC, 2 Duschen mit WC im UG, Sauna
Küchenausstattung:	Nicht bekannt.
Heizung:	Lt. Volksbank 2002 Einbau einer Gas-Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	Lt. Volksbank zentrale Warmwasserversorgung.

3.2.1.3. Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Garage mit Geräteraum Carport für 2 Fahrzeuge
---------------------	--

Freiflächenüberdachung zwischen Carport und Garage

Besondere Einrichtungen:

Besondere Einrichtungen sind nicht bekannt.

Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen:

Das Haus und das Grundstück waren am Ortstermin nicht zugänglich. Das Grundstück ist komplett eingezäunt. Insoweit konnten Fassadenschäden, Baumängel- und Bauschäden am Haus nicht festgestellt werden.

Der Innenbereich konnte nicht besichtigt werden. Ob hier Baumängel oder Bauschäden vorhanden sind, ist nicht bekannt.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht bekannt.

Sonstige Besonderheiten:

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Beurteilung Zustand und Ausstattung:

Zustand und Ausstattung sind von außen nicht abschließend beurteilbar. Das Haus macht vom ersten Eindruck und vom „äußeren Anschein“ einen baujahrestypischen instand gehaltenen Eindruck.

3.2.2. Stellplätze und Garagen

Am Grundstückszugang am Kutzbergerweg im Westen befinden sich ein Doppelcarport und eine Garage mit Abstellraum sowie eine Freiflächenüberdachung, die mittlerweile zumindest zum Teil zu geschlossenen Lagerflächen umgebaut wurde.

3.2.3. Außenanlagen

Hofbefestigung:

Freiflächen und Wege sind mit Betonsteinen oder Waschbetonplatten befestigt.

Allgemeine Außenanlage:

Die allgemeine Außenanlage war kaum einsehbar. Es gibt Ziersträucher und Zierbüsche, einige Pflanzbeete und etwas Baumbestand. Das Grundstück ist vollständig mit Betonstützmauern und Metallzäunen eingefriedet und mit Sichtschutz versehen. Es ist von außen kaum einsehbar.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Neben-gebäuden bebaute Grundstück Flurstück 330/1, Schlierholzweg 26, 88400 Biberach zum Wertermittlungstichtag 02. September 2025 ermittelt.

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen (§ 6(1) ImmoWertV 2021).

4.1.1. Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 -26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

In der örtlichen Kaufpreissammlung sind wenige Vergleichswerte für entsprechende Liegenschaften verfügbar. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist die (Mindest-)Anzahl der verfügbaren Werte somit nicht gegeben.

4.1.2. Das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren,
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren,
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40-43 ImmoWertV) und des Reinertrags (um die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) geminderten Rohertrags), der Restnutzungsdauer

und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Dieses Verfahren ist anwendbar sowohl für gewerblich genutzte Grundstücke, Grundstücke deren Renditen im Vordergrund stehen, Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungs- und Teilerbbaurechte.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV) ist für die Bewertung von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes aus methodischen Gründen weniger geeignet, weil hier der mögliche nachhaltig erzielbare Ertrag und nicht eine mögliche Eigennutzung im Vordergrund steht. Es kommt somit hier nicht zur Anwendung.

4.1.3 Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV). Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Eigennutzung und nicht der mögliche nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

4.1.4. Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Bodenwertermittlung verwendet werden (§40 Abs.2 Immo WertV).

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück (§13 Abs.2 Immo WertV) ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder stehen keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich.

Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 ImmoWertV) werden bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Dazu zählen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Ertragsverhältnisse, die Lagemerkmale und die Bodenbeschaffenheit.

Besondere objektspezifische Werteinflüsse (§ 8 ImmoWertV) werden gesondert ermittelt.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht (§ 41 ImmoWertV).

4.1.5. Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Sowohl bei Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

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

4.2. Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten

4.2.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung des Sachwertes des Gebäudes erfolgt auf Basis der Normalherstellungskosten von Gebäuden (ohne Baunebenkosten und mit Mehrwertsteuer), Preisbasis 2010, gemäß Bekanntmachung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (NKH 2010).

Diese beziehen sich in diesem Fall auf 1 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen.

Grundrissebene	Ca.-Abmessungen der anrechenbaren Flächen in m	BGF in m ²
Untergeschoss	Überbaute Fläche Keller ohne nicht unterkellerten Gebäudeteil lt. Baugesuch 1978: Anbau 2007: $5,05 * 7,81 - 0,25 * (7,81 - 4,06) =$	125,56 38,50
Erdgeschoss	$17,99 * 12,98 - 2,50 * 10,75 - 3,75 * 4,50$	189,76
Summe BGF:		353,82
	gerundet:	350,00

Nachrichtlich:

Die Wohnfläche beträgt nach der Wohnflächenberechnung der Baugenehmigung 147,86 m² zzgl. des Anbaus mit einer Fläche von 26,03 m² (lt. Baugesuch 2007) = insgesamt 173,89 m²

4.2.2. Festlegung der Restnutzungsdauer des Gebäudes

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zunächst wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter gebildet. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. der Sicherheit der Nutzer, besteht ein schlechter Bauzustand mit vernachlässigter Instandhaltung (Baumängel und Bauschäden), ein unwirtschaftlicher und unzeitgemäßer Grundriss, führt dies zu einer verkürzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (d.h. das Gebäude wird fiktiv älter).

Ich bestimme deshalb die Restnutzungsdauer der Liegenschaft wie folgt:

Baujahr:	1978
Bewertungstichtag:	<u>2025</u>
Gebäudealter am Bewertungstichtag:	47 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Wohngebäude (ImmoWertV 2021):	<u>80 Jahre</u>
Übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	33 Jahre

Das Gebäude und die Einheit wurden instand gehalten und nach den vorliegenden Unterlagen in Teilen modernisiert. Dadurch verlängert sich die übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen erfolgt hier über eine Einschätzung des Modernisierungsgrades gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 2021 über die Vergabe von Modernisierungspunkten:

Folgende Tabelle bietet eine Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte				Vergabe:
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung ¹	1 bis 2				1
Insgesamt zu vergebende Modernisierungspunkte:					4

Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung : 2 bis 5 Punkte; Einordnung:

4 Punkte

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 2021:

$$\text{Formel: } \text{RND} = a \cdot \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$$

Bei 4 Modernisierungspunkten ergeben sich aus Tabelle 3 zu Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 2021 folgende Variablen a, b und c:

Variable a:	0,7300	Alter:	47	Jahre
Variable b:	1,5770	GND:	80	Jahre
Variable c:	1,1133			

Durch Einsetzen der Werte in die oben dargestellte Formel ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND =	0,7300	*	47	*	47	/	80	-	1,5770	*	47	+	1,1133	*	80
RND =	35,1021 Jahre														

Ich lege der Bewertung eine angepasste Restnutzungsdauer bei Modernisierungen von rd. 35 Jahren zu Grunde. Das bereinigte Baujahr beträgt 1980.

¹ Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

4.2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen:	Baumängel- und Bauschäden konnten aufgrund des fehlenden Zutritts zum Grundstück und zum Gebäude nicht festgestellt werden. <u>Der Sachverständige weist auf diesbezügliche latente Kostenrisiken ausdrücklich hin.</u>
Zubehör:	Zubehör ist nicht festgestellt.
Wertmindernde Rechte:	Keine. Die Leitungsrechte sind von äußerst gering störendem Einfluss. Eine Berücksichtigung würde Scheingenaugkeiten hervorrufen.
Selbständig verwertbare Teilfläche:	Es gibt keine selbständig verwertbaren Teilflächen.
Besondere Bauteile:	⇒ Garage mit Geräteraum, Baujahr ca. 1998: Pauschaler Zeitwert 7.500 € ⇒ Doppelcarport, Baujahr ca. 2004 Pauschaler Zeitwert ca. 5.000 € ⇒ Freiflächenüberdachung, Baujahr ca. 2007 / 2008 Pauschaler Zeitwert ca. 5.000 € ⇒ Anbau an Wohnhaus, Baujahr ca. 2007 Kosten in Bruttogrundfläche enthalten.

4.3. Bodenwertermittlung

Vergleichswerte sind nicht vorhanden.

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt lt. dem Gutachterausschuss Biberach Mitte zum 01.01.2025:

Zone:	88101411		Biberach Riedlinger Straße - West
Richtwert:	240,00 € / m ² / ebf	für	Wohnbaufläche, Grundstücksgröße 1.340 m ² Mehrfamilienwohnhäuser.

Keine weiteren Festsetzungen.

4.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

4.3.2.1 Konjunkturelle Abweichungen

Konjunkturelle Abweichungen sind nicht gegeben. Der Bodenrichtwert ist aktuell.

4.3.2.2 Abweichungen aufgrund abweichender Lagemerkmale

Abweichungen aufgrund abweichender Lagemerkmale sind nicht gegeben. Das Grundstück liegt in der Richtwertzone.

4.3.2.3 Abweichungen bei baulicher Ausnutzung und Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine Nutzungskennziffern. Vor diesem Hintergrund sind keine Anpassungen erforderlich.

Das Grundstück hat eine Größe von 778 m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit einer Fläche von 1.340 m². Umrechnungskoeffizienten zur Größenumrechnung werden nicht veröffentlicht. Auch hier sind keine Anpassungen erforderlich.

Die bauliche Nutzung entspricht den baurechtlich festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten der Richtwertzone.

Weitere Abweichungen sind nicht feststellbar.

4.3.3 Bodenwertfeststellung

Daraus ergibt sich folgender objektspezifisch angepasste Bodenwert für die Grundstücke:

Flurstück 330/1: 778 m² * 240,00 € / m² = 186.720,00 €

Bodenwert für Sachwertermittlung: 187.000,00 €

Ich lege der Bewertung einen Bodenwert von rd. 187.000,00 € für das Grundstück zugrunde.

4.4. Sachwertermittlung

Ermittlung der Herstellungskosten nach Normalherstellungskosten, NHK 2010

Gebäudeart: Typ² 1.03 Freistehende Einfamilienhäuser,
Keller-, Erdgeschoss, Flachdach.

NHK:	Standardstufe 1	705 € / m ² BGF	sehr einfach
	Standardstufe 2	785 € / m ² BGF	einfach
	Standardstufe 3	900 € / m ² BGF	durchschnittlich
	Standardstufe 4	1.085 € / m ² BGF	gehoben
	Standardstufe 5	1.360 € / m ² BGF	stark gehoben

Wägungsschema nach Tabelle 1 der Sachwertrichtlinie für EFH, ZFH, DH, RH:						
Ausstattung	Standardstufe ³					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23 %
Dach			1			15 %
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11 %
Innenwände			1			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11 %
Fußböden				1		5 %
Sanitäreinrichtung			1			9 %
Heizung			1			9 %
Sonst. technische Ausstattung			1			6 %
Anteil:	0,00%	5,50%	89,50%	5,00%	0,00%	100,00%

Wägung:

Wägungsanteil aus Standardstufe 1:	0,00%	0,00 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 2:	5,50%	43,18 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 3:	89,50%	805,50 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 4:	5,00%	54,25 € / m ² BGF
Wägungsanteil aus Standardstufe 5:	0,00%	0,00 € / m ² BGF

NHK 2010 incl. MwSt. und Baunebenkosten: 902,93 € / m² BGF

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt: 350 m²

Der Korrekturfaktor beträgt: EFH 1,00

Normalherstellungswert 2010: 350 m²* 902,93 € / m² = 316.025,50 €

Der Baupreisindex 2010 = 100 am Wertermittlungstichtag beträgt: 188,60

² Anwendung findet der dem Bewertungsobjekt am meisten entsprechende Typus.

³ Einstufung aufgrund fehlender Innenbesichtigung weitgehend geschätzt, an Baujahrestypus angelehnt.

Herstellungskosten am
Wertermittlungstichtag: 316.025,50 € * 1,886 = 596.024,09 €

abzüglich: Lineare Alterswertminderung

Gebäudestandard:	vorwiegend einfach			
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND):	35	Jahre		
Alterswertminderung linear:	56,25	%	=	-335.263,55 €

Gebäudezeitwert: 260.760,54 €

zuzüglich: Wert der Außenanlage	5	%	=	13.038,03 €
zuzüglich: pauschaler Zeitwert Garagen		Garage		7.500,00 €
zuzüglich: pauschaler Zeitwert bes. Bauteile		Carport und Überdachung		10.000,00 €

Zeitwert der baulichen Anlagen 291.298,57 €

zuzüglich: Bodenwert siehe oben 187.000,00 €

vorläufiger Sachwert: 478.298,57 €

Anpassung an den Grundstücksmarkt

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Umstände (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen – etwa bestehende Wertminderungen sind im Gutachten separat berücksichtigt) am Wertermittlungstichtag über dem oben ermittelten Sachwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Biberach Mitte veröffentlicht in seinem neu erschienen Grundstücksmarktbericht modellkonforme Sachwertfaktoren für Wohnhäuser:

➔ weiter auf Seite 24:

Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 480.000 € beträgt der Sachwertfaktor auf der Regressionsgerade 1,28, wobei eine Vielzahl der Werte der Punktwolke im Bereich zwischen 400.000 und 600.000 € im Bereich zwischen 1,0 und 1,2 liegen. Die hohe Regression in diesem Bereich ergibt sich aus den hohen Faktoren bei den günstigeren Objekten bis ca. 450.000 €.

Bei dem Haus handelt es sich zwar um ein Einfamilienhaus, es liegt aber mitten in einem Wohngebiet umgeben von stark verdichtetem Geschosswohnungsbau. Vom Außenbild betrachtet ist das Haus ein Anhängsel einer Großwohnanlage. Es zeigt eher den Charakter einer Erdgeschosswohnung mit großem Gartenanteil. Es liegt in einer für Einfamilienhäuser untypischen Lage, was den Käuferkreis deutlich einschränken dürfte. Aufgrund der geschilderten Objekteigenschaften und der Ungewissheit des Zustandes im Inneren des Gebäudes lege ich der Berechnung einen Sachwertfaktor von 1,1 zugrunde.

Die objektspezifische Wertanpassung wird deshalb mit dem Faktor von rd. 1,1 angesetzt.

Marktangepasster Sachwert:	478.298,57 €	*	1,1	=	526.128,43 €
----------------------------	--------------	---	-----	---	--------------

Werteinfluss durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden:	Keine	0,00 €
---	-------	--------

Objektspezifische angepasster Sachwert:	526.128,43 €
Sachwert gerundet:	530.000,00 €

Plausibilität:

Bei einer Wohnfläche von ca. 174 m² entspricht der objektspezifisch angepasste Sachwert einem m²-Preis von rd. 3.045 € / m² incl. Garage und Nebengebäude.

Die Wohnhauspreise bei Einfamilienhäusern werden vom Gutachterausschuss nur in absoluten Kaufpreisen und nicht selektiert veröffentlicht und sind somit wenig hilfreich. Die Wohnungspreise bei Eigentumswohnungen in Biberach bewegen sich im Jahr 2024 bei bereinigtem Baujahr von 1980 bis 1999 in einer Spanne von 1.771 – 4.553 €/m² Wohnfläche, im Mittel bei 2.926 €/m². Der marktangepasste Sachwert vor objektspezifischen Anpassungen beträgt 3.045 €/m².

Eine überschlägige Ertragswertermittlung⁴ mit Mietansätzen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete⁵ (dies entspricht insgesamt einem Grundstücksrohertrag von 1.750,00 im Monat oder 21.000,00 € im Jahr, Mietansatz 10,00 € / m² Haus) ergibt bei einem Bewirtschaftungskostenanteil von ca. 20 % und einem Liegenschaftszinssatz von 1,75 % einen Ertragswert von rd. 550.000,00 €.

Der ermittelte Sachwert ist im Hinblick auf die konkreten Objekteigenschaften somit hinreichend plausibel.

⁴ Berechnung in der elektronischen Akte des Sachverständigen.

⁵ ca. 10,00 € / m². Ermittelt mittels Mietspiegel 2024 für Biberach, Ermittlung in der Akte des Sachverständigen.

4.5. Verkehrswert

4.5.1. Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB und Erläuterung

Legaldefinition des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB unterstellt also den Verkauf der bewerteten Immobilie am Wertermittlungstichtag an Dritte. Unter dem Begriff des "gewöhnlichen Geschäftsverkehrs" versteht man "den Handel auf einem freien Markt, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind" (BFH, Urt. vom 23.02.1979). Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben dabei außer Betracht. Die Bemessung des Verkehrswertes erfolgt aus der Sicht eines frei entscheidungsfähigen und handelnden potenziellen Erwerbers der Immobilie.

4.5.2. Bemessung des Verkehrswertes

Unter Beachtung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (§ 6 ImmoWertV) ist der Verkehrswert bei dem oben begutachteten Wertermittlungsobjekt aus dem Sachwert abzuleiten. Der Sachwert wurde unter Punkt 4.4. dieses Gutachtens ermittelt und beträgt 530.000,00 €.

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

Der Verkehrswert für

das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück
Flurstück 330/1, Schlierholzweg 26, 88400 Biberach
wird zum Stichtag 02. September 2025 ermittelt mit insgesamt

530.000 €

(in Worten: Fünfhundertdreissigtausend Euro)

Der Wert des hälftigen Miteigentumsanteils beträgt:

265.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfundsechzigtausend Euro)

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

Das Haus war am Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung erfolgt nach dem „Äußeren Anschein“.

5. Beantwortung der Beschlussfragen

Die mit Schreiben des Amtsgerichts Biberach vom 13. August 2025 (Auftrag zur Gutachtenerstellung) übersandten Fragen beantworte ich unter Hinweis auf die ausführlichen Ausführungen im Gutachten wie folgt:

a) Bericht zur Verkehrs- und Geschäftslage

Antwort: Siehe dazu die Ausführungen auf Seite 5 des Gutachtens

b) Bericht zu baulichem Zustand und anstehenden Reparaturen

Antwort: Der bauliche Zustand ist nicht abschließend zu beurteilen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

c) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm und/oder Altlasten?

Antwort: Verdacht auf Hausschwamm und/oder ökologische Altlasten besteht nicht.

e) Wer ist Verwalter?

Antwort: Der Verwalter der Liegenschaft ist nicht bekannt. Vermutlich verwaltet der Bewohner und Miteigentümer die Liegenschaft selbst.

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

Antwort: Die Liegenschaft wird augenscheinlich vom Miteigentümer bewohnt.

g) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht?

Antwort: Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht mit großer Wahrscheinlichkeit nicht.

h) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Antwort: Augenscheinlich werden hier folgende Gewerbebetriebe geführt:

- ⇒ Kanzlei für Mediation René Gorzalsky
- ⇒ Glaser & Gorzalsky Malerfachbetrieb GmbH
- ⇒ Sachverständigenbüro René Gorzalsky
(Schäden an Gebäuden und Immobilienbewertungen)
- ⇒ Immobilien René Gorzalsky
- ⇒ Gewaltprävention René Gorzalsky.

i) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Vermutlich nicht, eine abschließende Aussage ist nicht möglich.

j) Liegen ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor?

Antwort: Ein Energieausweis lag bei Gutachtenerstellung nicht vor.

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Langenargen, den 17. November 2025


Diplom-Kaufmann (univ.) Jörg Künzle MRICS
Chartered Valuation Surveyor

Rechtsverbindlich ist ausschließlich ein gezeichnetes Original.



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

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Makrolage Biberach
Anlage 2:	Mikrolage Bewertungsobjekt in Biberach
Anlage 3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 4:	Lageplan / Gebäudeübersicht
Anlage 5 bis 8:	Grundrisse, Schnitt, Ansichten
Anlage 9 bis 11:	Fotos.

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

7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur
steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der
ImmoWertV;
Kleiber digital
Bundesanzeiger Verlag GmbH

SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung
Lehrbuch und Kommentar
Arbeitsmaterialien - Loseblattsammlung
Stand Dezember 2020
Wertermittlungsforum, 53498 Sinzig

POHNERT:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung
7. Auflage 2010
Gabler-Verlag

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien (2016)
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des
Verkehrswertes von Grundstücken nach der
VW-RL 2014, EW-RL 2015, SW-RL 2012 mit
NHK 2010, BRW-RL 2011 und WertR 2006;
Kleiber digital
Bundesanzeiger Verlag GmbH

KRÖLL | HAUSMANN | ROLF:

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
Werner Verlag

BIENERT | WAGNER Hrsg.:

Bewertung von Spezialimmobilien
2 Auflage, SpringerGabler

DRÖGE:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum;
4. Auflage, Luchterhand Verlag

7.2. Wichtige Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.
November 2017; (BGBl. I S. 3634)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der
Bekanntmachung vom 21.11.2017; (BGBl. I S. 3786)

BRW-RL

Bodenrichtwertrichtlinie in der Fassung vom 11.01.2011

EW-RL

Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015

LBO Baden-Württemberg

Landesbauordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 05.03.2010

DIN 276

Kosten von Hochbauten, (Dezember 2018)

II. Berechnungsverordnung

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen
1957; (zuletzt geändert 30.11.2003)

Erbbaurecht

Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919;
(zuletzt geändert 09.10.2013)

Statistisches Landesamt

Ableitung des Baukostenindex von Baden-Württemberg

ImmoWertV 2010 und 2021 und ImmoWertA

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010,
(BGBl. I S. 639) und vom 19.07.2021, (BGBl. I 2021 S. 2805)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien, in der Neufassung vom
15.03.2006

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014

SW-RL

Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 05.09.2012

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalt, (Januar 2016)

WoFIV 2004

Wohnflächenverordnung (01.01.2004)

BetrKV

Betriebskostenverordnung (10.05.2012)

DSchG Baden-Württemberg

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg
in der Fassung vom 06.12.1983,
zuletzt geändert am 25.04.2007

Destatis

Statistisches Bundesamt,
Ableitung des Baukostenindex der Bundesrepublik
Deutschland

Makrolage von Biberach

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

Mikrolage in Biberach

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

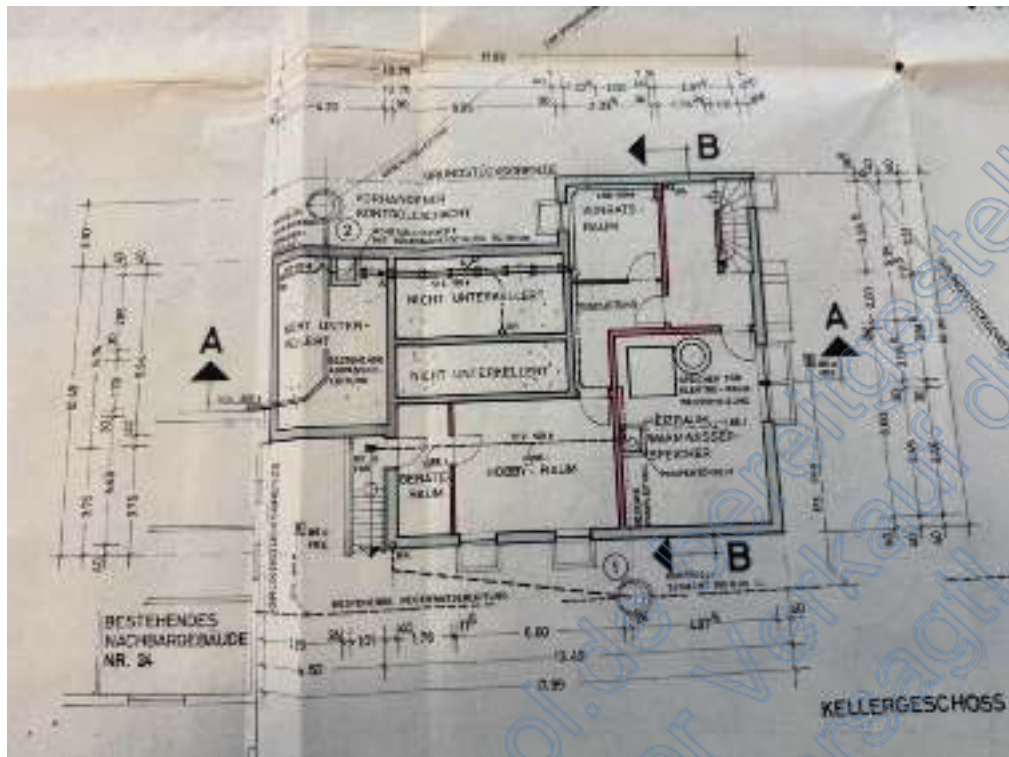
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

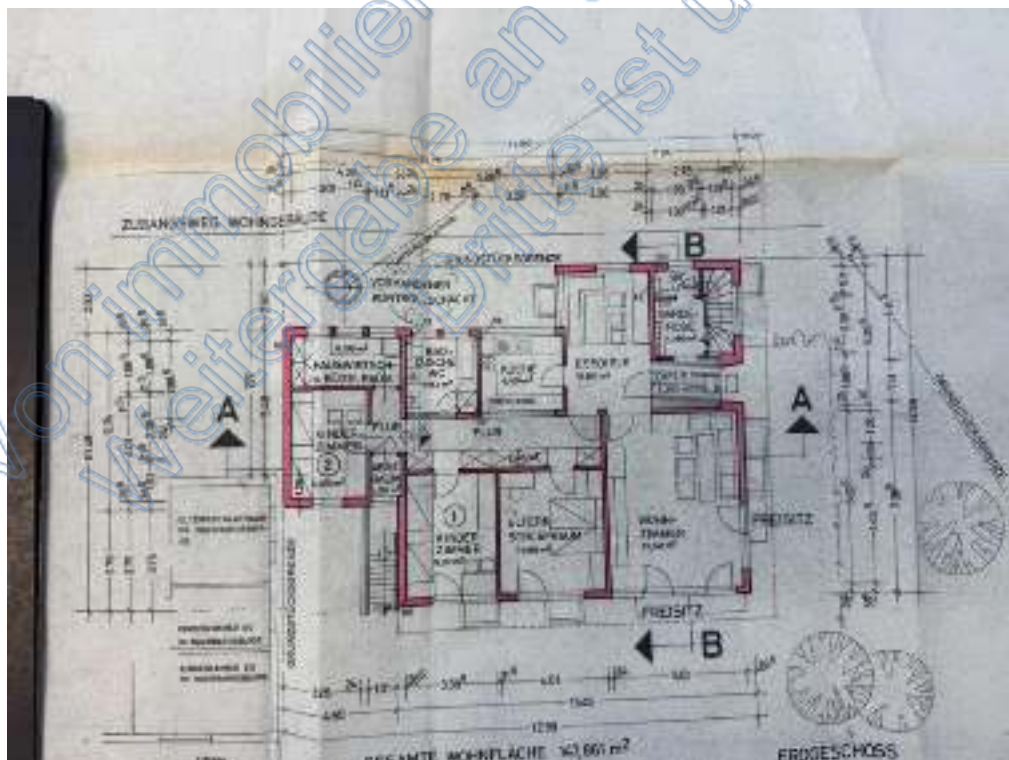
Lageplan gesamter genehmigter Gebäudebestand:

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

Grundriss Keller (Baugenehmigung 1978)



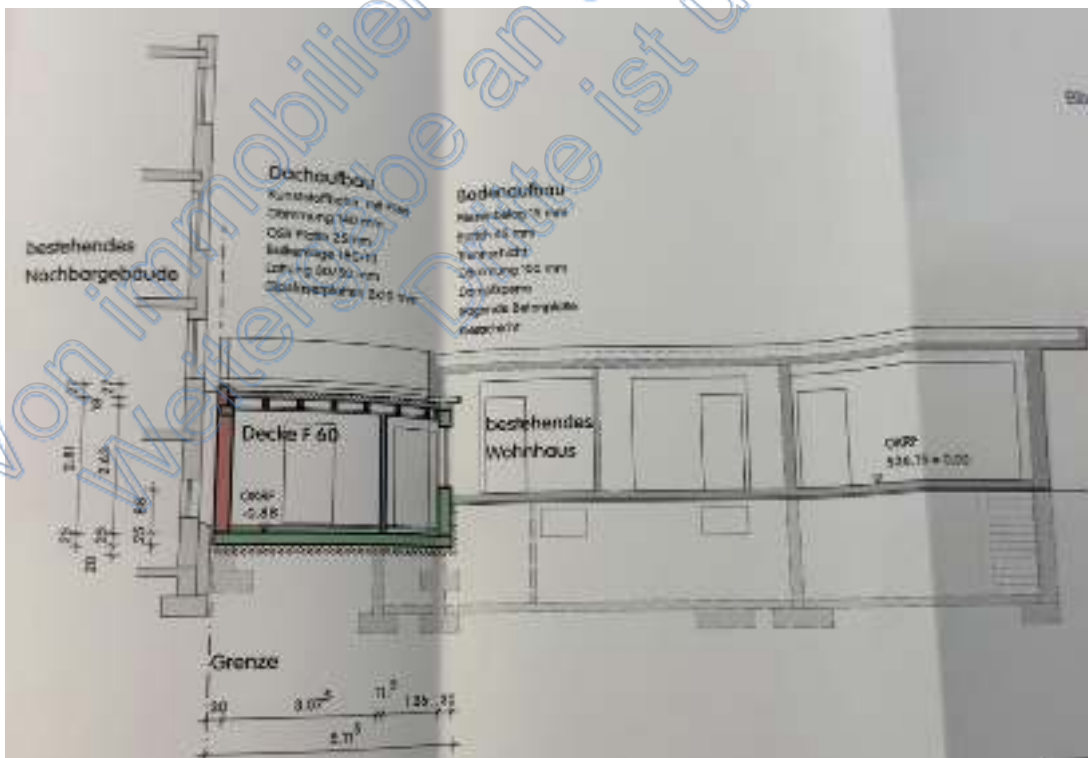
Grundriss Erdgeschoss (Baugenehmigung 1978)



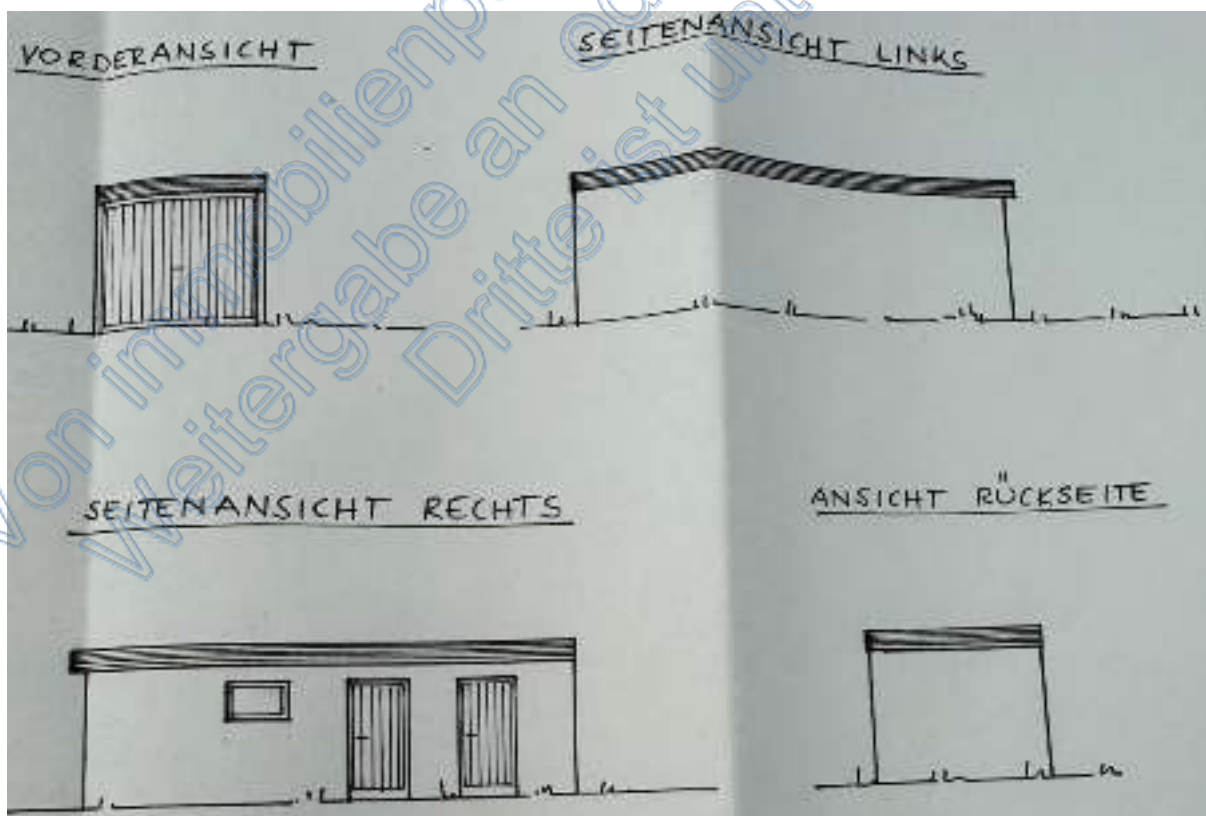
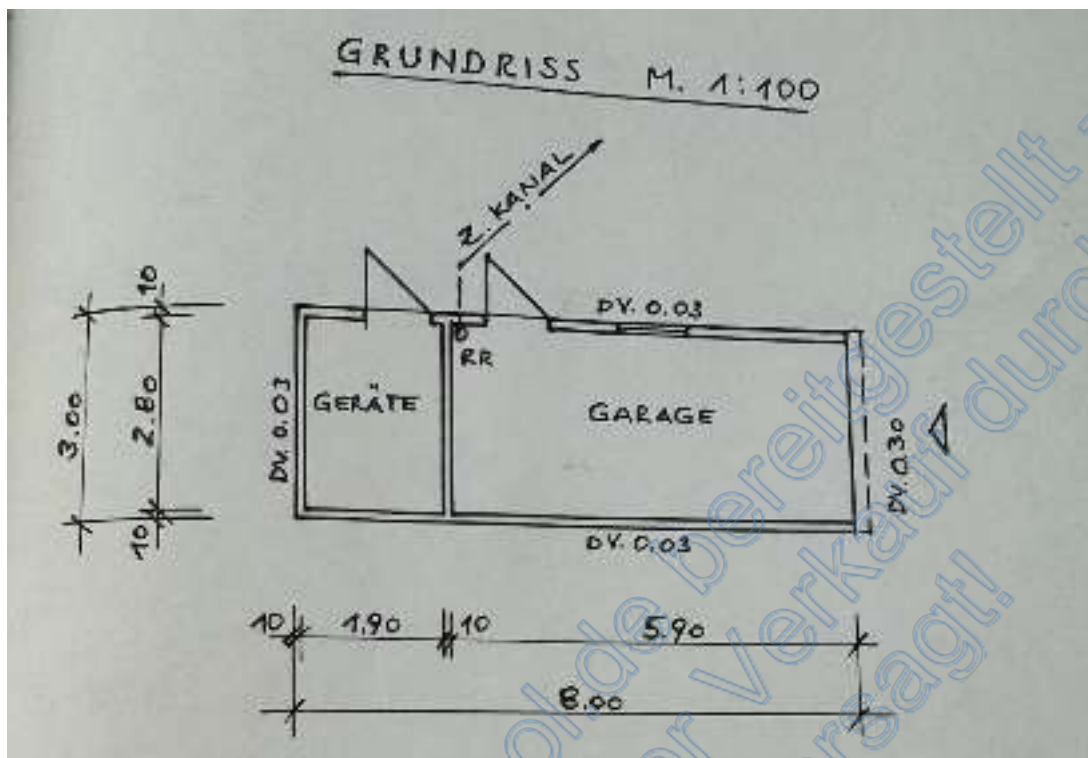
Grundriss Erdgeschoss mit Anbau (Baugenehmigung 2007)



Schnitt nach Anbau



Garage mit Geräteraum (Baugenehmigung 1998)



Carport und Freiflächenüberdachung südlich und westlich der bestehenden Garage



Hauseingangsbereich (Ansicht Süd)



Ansicht Süd-West, mittig das nördlich liegende Nachbargebäude



Ansicht Ost



Ansicht Nord-Ost



Blick in den Garten vom nördlichen Nachbargrundstück, rechts die Garage, dahinter die Überdachungen



Die direkt angrenzende Wohnbebauung im Norden des Grundstücks