

Kein Original
Gutachten!

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

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

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

für die Wohnung Nr. 79
im I. Obergeschoss mit
Abstellraum im Keller
Schillerstraße 12

88422 Bad Buchau

Datum: 02. August 2025
Zeichen: 250613/01



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
D-88085 Langenargen

Telefon 07543-499149

Telefax 07543-499150

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

internet www.kuenzle-net.de

Auftraggeber: Amtsgericht Biberach - Vollstreckungsgericht – Geschäftsnummer 2 K 6/25

Wertermittlungsstichtag: 01. Juli 2025 | Erstbewertung

Festgestellter Verkehrswert: 115.000,00 EUR zum Wertermittlungsstichtag

Die Bewertung erfolgte nach dem „Äußeren Anschein“



Vollständige PDF-Ausfertigung mit 31 Seiten und 8 Anlagen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Der **Verkehrswert** für
die Wohnung Nr. 79 im I. Obergeschoss mit Abstellraum im Keller,
Schillerstraße 12, 88422 Bad Buchau
wird zum Stichtag 01. Juli 2025 ermittelt mit

115.000 €

(in Worten: Einhundertfünfzehntausend Euro)

Die Bewertung erfolgte nach dem „Äußeren Anschein“

Auf entsprechende Bewertungsrisiken weist der Sachverständige ausdrücklich hin.

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung (Deckblatt)	1
Ergebnis des Gutachtens	2
Inhaltsverzeichnis	3
1. Vorbemerkungen	4
2. Beschreibung des Grundstücks	6 – 11
2.1 Lage	6
2.2 Gestalt und Form	7
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.6 Derzeitige Nutzung	11
3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	12 – 15
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	12
3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.1 Ausführung und Ausstattung	13
3.2.1.1 Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)	13
3.2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Ausführung und Ausstattung	13
3.2.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen	14
3.2.2 Garage und Stellplatz	15
3.2.3 Außenanlagen	15
4. Ermittlung des Verkehrswertes	16 -28
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2 Bestimmung der wesentlichen Berechnungsdaten	19
4.2.1 Anrechenbare Flächen	19
4.2.2 Festlegung der Restnutzungsdauer der Gebäude	19
4.2.3 Liegenschaftszinssatz (all over capitalization rate)	20
4.2.4 Erträge	21
4.2.5 Bewirtschaftungskosten	22
4.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
4.3 Bodenwertermittlung	24
4.4 Ermittlung des Ertragswerts	25
4.5 Verkehrswert	27
5. Beantwortung der Beschlussfragen	29
6. Verzeichnis der Anlagen	30
7. Literaturverzeichnis	31
7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	31
7.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Biberach Vollstreckungsgericht Alter Postplatz 4 88400 Biberach Aktenzeichen: 2 K 6/25
Eigentümer lt. Grundbuch:	1
Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	01. Juli 2025
Qualitätsstichtag:	01. Juli 2025
Tag der Ortsbesichtigung:	01. Juli 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Von den über den Ortstermin informierten Personen war niemand anwesend. Der Ortstermin wurde vom Sachverständigen allein durchgeführt. Der Zutritt zum Gebäude und zur Wohnung war nicht möglich.
Ende der Recherchen:	02. August 2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen:	<ul style="list-style-type: none">⇒ Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.04.2025⇒ Teilungserklärung vom 29. Juni 1979 mit Musterteilungsplänen, überlassen von der Hausverwaltung in digitaler Form⇒ Betriebskostenabrechnung 2023 und Wirtschaftsplan 2024, überlassen von der Hausverwaltung⇒ Auszug aus dem Liegenschaftskataster⇒ Aktueller Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Riedlingen⇒ Auszug aus der Kaufpreissammlung⇒ Bodenrichtwerte aus Portal BORIS-BW⇒ Qualifizierter Mietspiegel 2024 für Riedlingen für nicht preisgebundenen Wohnraum⇒ Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 24.06.2025⇒ Energieausweis

⇒ Ortsbesichtigungen am oben angegebenen Datum.

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

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Biberach / Riss
Gemeinde:	Bad Buchau
Einwohnerzahl:	ca. 4.650
Lage:	<p>Das Moor- und Thermalbad Bad Buchau liegt landschaftlich reizvoll ca. 15 km westlich von Biberach in Oberschwaben auf ca. 590 m Meereshöhe am Federsee.</p> <p>Das Umfeld von Bad Buchau ist stark von Land- und Forstwirtschaft und Tourismus geprägt. In der Stadt befinden sich mehrere Kurkliniken und Sanatorien.</p> <p>Der Federsee und das Federseemuseum sind überregional als Ausflugs- und Erholungsziel bekannt.</p> <p>Es sind vor allem Handwerksbetriebe und kleinere Gewerbebetriebe ansässig. Mittelständige Wirtschaftsbetriebe fehlen völlig. Ausreichende Gastronomie und Beherbergungsbetriebe sind vorhanden.</p> <p>Das zu bewertende Objekt liegt ca. 1 km südöstlich des Zentrums von Bad Buchau am Stadtrand.</p>
Entfernungen:	<p>Zum Zentrum in Bad Buchau ca. 1 km. Nach Biberach mit dem Auto ca. 20 Minuten. Nach Bad Saulgau mit dem Auto ca. 15 Minuten. Nach Ravensburg ca. 45 Minuten.</p> <p>Bahnanschluss in Riedlingen und Biberach. Regionalflughafen in Friedrichshafen. Großflughäfen in München, Stuttgart oder Zürich.</p> <p>Alle Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Bad Buchau. Krankenhaus in Bad Saulgau.</p>
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage in Hochhaussiedlung.
Art der Bebauung und Nutzungen in Umgebung:	Gewerbeansiedlungen und Wohnhäuser, nördlich Kleingartenanlage.
Immissionen:	Immissionen waren am Ortstermin nicht vorhanden.
Topograph. Grundstückslage:	Das Grundstück ist weitgehend eben.

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Grundstück Flurstück 1407/3, auf dem sich die Wohnung befindet, hat eine quadratische Grundform (siehe Abbildung unten).

Straßenfront: Ganze Nord-, West- und Südseite.

Mittlere Tiefe: ca. 140 m

Mittlere Breite: ca. 130 m

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart- und Ausbau: Die Schillerstraße ist eine wenig frequentierte, asphaltierte Anliegerstraße (Sackgasse) mit geringem Verkehrsaufkommen.

Höhenlage zur Straße: eben.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: elektrischer Strom, Wasser und Abwasser, Erdgas, Telekommunikation.

Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Es gibt keine Besonderheiten.

Baugrund und Grundwasser, soweit augenscheinlich ersichtlich: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. Keine Grund- und/oder Hochwassergefährdung der Gebäudesubstanz ersichtlich. Keine Kennzeichnung in der Hochwassergefahrenkarte.

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

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

Ausführung zu Altlasten:

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

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

Gemäß Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes beim Landratsamt Biberach vom 17. Juni 2025 liegen zwar Eintragungen im Bodenschutz und Altlastenkataster vor, diese sind jedoch mit Handlungsbedarf „B“ (belassen, Entsorgungsrelevanz bei Beseitigung oder Verwertung) klassifiziert. Art der Einwirkung: BTXE / leichtfl. arom. Kohlenwasserstoffe; MKW / aliphatische Kohlenwasserstoffe; Pestizide, Ursache Textilherstellung und -verarbeitung, Hanfwerk mit Altablagerung Friedhofstraße 8.

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

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1. Grundstücks- und Grundbuchdaten

Grundbuchdaten:			
Amtsgericht		Ravensburg	
Gemeinde		Bad Buchau	
Wohnungsgrundbuch von		Buchau	
Nummer		1238	
Beschrieb und Größe:			
Bestandsverzeichnis, Einlegeblatt 1 Lfd. Nummer 1			
9,09/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	Karte SO 4537 Flurstück 1407/3	Schillerstraße 8, 10, 12 Gebäude- und Freifläche	1 ha 76 a 05 m ²
	Karte SO 4537 Flurstück 1407/7	Schillerstraße 7 Gebäude- und Freifläche Teil auf Flst. 1407/37	11 a 31 m ²
	Karte SO 4537 Flurstück 1407/9	Neuweiher Wasserfläche	14 m ²
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 79 (neunundsiebzig) bezeichneten Wohnung im Geb. Schillerstraße 12.</p> <p>Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den übrigen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die übrigen Miteigentumsanteile sind eingetragen im Grundbuch für Bad Buchau Blätter 1150 – 1267, ausgenommen das vorstehende Blatt 1238.</p> <p>Im übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 29. Juni 1979, GA 1160 /1 ff., Bezug genommen.</p> <p>Diesen Miteigentumsanteil bei Anlegung dieses Blattes von GBH 1040 Abt. I Nr. 1 hierher übertragen. Den 24. Juli 1979.</p>			
Rechte und Belastungen in Abteilung II:			
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1	Nicht im Grundbuch eingetragen, vermutlich gelöscht.		
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1	Auf Flst. 1407/7 - 11,43 ar: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Markung Bad Buchau Flst. 1407/6 - 21,31 ar (derzeit Heft 357 1 7). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 9. Februar 1977.		

	Eingetragen in Heft 1040 II 3 a) am 23. Februar 1977; hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Heft 1160 - 1267) mitübertragen. Den 24. Juli 1979.
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1	Auf Fist. 1407/3 - 194,05 -ar: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Markung Bad Buchau Fist. 1407/11 - 200,08 ar (derzeit Heft 1040 I 2), betreffend Geh- und Fahrrecht, Recht zur Einlegung einer Abwasserleitung und Recht zur Mitbenützung der Fäkalien-Hebe-Anlage. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. Juni 1979. Eingetragen in Heft 1040 II 1f am 23. Juli 1979; hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Heft 1160 - 1267) mitübertragen. Den 24. Juli 1979. Nr. 2, 3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 28.11.2007.
Zweite Abteilung, Einlegeblatt 1, lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 19.03.2025 (2 K 6/25). Eingetragen (023/4/2025) am 07.04.2025.

Die Rechte in Abteilung II lfd. Nr. 2 bis 4 zu BV 1 sind für die Bewertung des Wohnungseigentums nicht wertmindernd.

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

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

Ausführungen zur Teilungserklärung: Die Teilungserklärung datiert vom 29. Juni 1979 und liegt in Kopie vor. Sie enthält keine besonderen Vereinbarungen, die für die Bewertung des Bewertungsobjektes von weiterer Bedeutung wären.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz: Baulasten haben bei Wohnungseigentum in Großwohnanlagen i.d.R. keine wertmindernden Auswirkungen. Auf Überprüfung des Baulastenverzeichnisses wurde deshalb verzichtet.

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

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

Denkmalschutz besteht augenscheinlich nicht.

Flächennutzungsplan:	Ausweis als Wohngebiet (W)
Bauleitplanung:	siehe 2.5.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand:	Es wird ungeprüft unterstellt, dass Beiträge und Abgaben, welche bis zum Wertermittlungsstichtag 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:	<p>Der Grundbesitz ist mit 3 neugeschossigen Wohnhäusern mit insgesamt 108 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 7.516,75 m² (bei Anrechnung der Balkone und Loggien zu je 1/4) auf Flurstück 1407/3 sowie mit 27 oberirdischen Einzelgaragen auf Flurstück 1407/7 bebaut. Des weiteren ist die erforderliche Anzahl von oberirdischen KFZ Abstellplätzen vorhanden .</p> <p>Die zu bewertende Einheit 1 befindet sich im I. Obergeschoss des Hauses Schillerstraße 12 (Wohnungstyp C). Die Einheit wird vom Eigentümer selbst bewohnt.</p>
-----------------------------	---

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

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

Die Wohnung und das Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden, da trotz rechtzeitiger Benachrichtigung weder der Eigentümer noch eine von ihm beauftragte Person am Ortstermin anwesend waren.

Die Bewertung erfolgt deshalb auftragsgemäß nach dem „Äußeren Anschein“.

Darauf weist der Sachverständige ausdrücklich hin.

3.2. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

Mehrhaus-Großwohnanlage, bestehend aus drei baugleichen neugeschossigen Hochhäusern (Schillerstraße 8, 10 und 12) mit je 4 Wohneinheiten pro Geschoss. Die Gebäude sind jeweils voll unterkellert.

Die zu bewertende Einheit Nr. 79 befindet sich im Gebäude Schillerstraße 12 im I. Obergeschoss.

Baujahr:

1972

Modernisierung / Instandhaltung:

Das Gebäude ist dem äußeren Anschein nach gut instandgehalten. Augenscheinlich fand eine Fassadensanierung statt, auch das Flachdach macht einen sanierten Eindruck (siehe Google-Earth). Die Fenster wurden ebenfalls erneuert. Lt. Abrechnung 2023 existiert ein LBS-Darlehen an die WEG in Höhe von damals (31.12.2023) noch ca. 475 T€, das offensichtlich für Sanierungszwecke verwendet wurde.

Der Zustand der Wohnung selbst ist ungewiss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

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

Außenansicht:

Siehe Fotos in der Anlage.

3.2.1. Ausführung und Ausstattung

3.2.1.1. Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv / Plattenbauweise
Kellerzone:	Das Gebäude ist voll unterkellert. Zu der Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller (Nr. 79).
Geschossdecken:	Beton
Wände:	Beton, Außenwände verputzt und gestrichen, teilweise Waschbetonplatten.
Dach:	Gekieste und gedämmte Flachdächer.
Hauseingang:	Hauseingang nach Norden ausgerichtet, überdacht.
Treppen:	Stahlbetontreppen, vermutlich mit baujahrestypischem Fliesenbelag.
Aufzugsanlage:	Eine Aufzugsanlage ist vorhanden (lt. vorliegender Grundrissplanung 1 Personen-Aufzug).

3.2.1.2. Nutzungseinheiten / Raumaufteilung / Ausführung und Ausstattung

Keller:	Im Keller befinden sich die üblichen Technikräume, Waschküche, Trockenraum etc. und die Abstellräume der Wohnungen. Eine Tiefgarage ist nicht vorhanden.
Lage im Gebäude:	Die Wohnung befindet sich im I. Obergeschoss des Gebäudes. Sie ist nach Süd-Ost ausgerichtet.
Beschrieb:	Die Wohnungen der Wohnanlage sind typisiert. Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um den Wohnungstyp C: 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche mit kleinem Balkon, WC, Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Balkon, innenliegendem Bad und innenliegendem Abstellraum.
Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallationen:	Aufgrund nicht durchgeführter Innenbesichtigung unbekannt, unterstellt wird: baujahrestypische, Elektroinstallation mit ausreichender Anzahl von Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen.
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Wärmeverteilung vermutlich über Radiatoren
Lüftung:	Fensterlüftung und Entlüftungsschacht für Badezimmer.

Warmwasserversorgung:	Vermutlich zentral.
Bodenbeläge:	Aufgrund nicht durchgeführter Innenbesichtigung unbekannt, unterstellt wird: einfache bis mittlere Ausstattungsqualität.
Wände und Decken:	Aufgrund nicht durchgeführter Innenbesichtigung unbekannt, unterstellt wird: Raufasertapete, gestrichen oder gestrichener Putz oder ähnlich.
Türen:	Hauszugang: Aluminium-Türelemente mit Glaseinsätzen Innentüren und Wohnungstüren: Aufgrund nicht durchgeführter Innenbesichtigung unbekannt, unterstellt wird: Holztüren oder furnierte Türblätter in einfacher bis mittlerer Ausstattungsqualität in Stahlzargen oder ähnlich.
Fenster:	Weißer Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Treppenhaus Glas-Alu-Elemente.
Jalousien:	Graue Kunststoffrollläden.
Sanitäre Installationen:	Aufgrund nicht durchgeführter Innenbesichtigung unbekannt, unterstellt wird: einfache Sanitärausstattung.

3.2.1.3. Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Es gibt keine besonderen Bauteile.
Besondere Einrichtungen:	Aufzugsanlage.
Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen:	Am Ortstermin waren am Gemeinschaftseigentum – soweit ersichtlich – keine Bauschäden oder Baumängel erkennbar. Das Sondereigentum konnte nicht besichtigt werden, insofern kann hierzu keine Aussage getroffen werden.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht bekannt.
Sonstige Besonderheiten:	Für eine WEG etwas untypisch sind Darlehensverbindlichkeiten. Lt. Abrechnung 2023 valuiert am 31.12.2023 ein LBS-Darlehen in Höhe von 475.504,75 €, das jährlich mit etwa 40.000 € getilgt wird. Es handelt sich um ein Bausparmodell. Das Darlehen wird als negative Instandhaltungsrücklage in der Abrechnung ausgewiesen.
Beurteilung Zustand und Ausstattung:	Im Gemeinschaftseigentum wurden offensichtlich umfangreiche Sanierungen vorgenommen (Fassade, Dach, Fenster). Der Zustand der Wohnung ist ungewiss.

3.2.2. Stellplätze und Garagen

Zur Wohnung gehört keine Garage und kein Stellplatz. Die vorhandenen Stellplätze sind offensichtlich Gemeinschaftseigentum und werden vermietet. Ob ein Stellplatz angemietet ist, ist nicht bekannt, es existiert ein nicht überdachter KFZ-Stellplatz, der mit der Nr. 79 beschriftet ist.

3.2.3. Außenanlagen

Hofbefestigung:

Die Zufahrten zu den Gebäuden sind asphaltiert, der Hauszugang ist mit Betonsteinen befestigt und mit Waschbetonplatten belegt. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen befestigt.

Allgemeine Außenanlage:

Vorwiegend Rasenflächen, einige Bäume und Baumgruppen.

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

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Wohnung Nr. 79 im I. Obergeschoss mit Abstellraum im Keller, Schillerstraße 12, 88422 Bad Buchau, zum Wertermittlungsstichtag 01. Juli 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 Wertermittlungsstichtag 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 sehr gut geeignet, weil bei diesem Verfahren der mögliche nachhaltig erzielbare Ertrag und nicht eine mögliche Eigennutzung im Vordergrund steht. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu bestimmen. Es kommt somit hier zur Anwendung.

4.1.3 Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

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

Auf eine Sachwertermittlung wird aus methodischen Gründen verzichtet. Eine Sachwertermittlung ist bei Bewertungsobjekten der vorliegenden Art nicht zielführend, weil bei der Kaufpreisbildung die Eigennutzung und nicht der mögliche nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

4.1.4. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische 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. Anrechenbare Flächen

Die Wohnfläche der Wohnungen Typ C beträgt nach der vorliegenden Teilungserklärung 70,58 m², in dieser Fläche sind die Balkone nach Angabe zu ¼ ihrer Fläche eingerechnet. Die Wohnfläche entspricht somit der Wohnfläche nach WoFIV.

In der Berechnung wird eine Wohnfläche von rd. 71 m² zugrunde gelegt.

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:	1972
Bewertungstichtag:	<u>2025</u>
Gebäudealter am Bewertungstichtag:	53 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Mehrfamilienhaus (ImmoWertV 2021):	<u>80 Jahre</u>
Rechnerische Restnutzungsdauer:	27 Jahre

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

Mittlerer Modernisierungsgrad: 6 bis 10 Punkte; Einordnung: 6 Punkte

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 2021:

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

Bei 6 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:	0,6150	Alter:	53 Jahre
Variable b:	1,3385	GND:	80 Jahre
Variable c:	1,0567		

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

RND =	0,6150	*	53	*	53	/	80	-	1,3385	*	53	+	1,0567	*	80
RND =	35,1897 Jahre														

Ich lege der Bewertung eine angepasste Restnutzungsdauer bei Modernisierungen von rd. 35 Jahren zu Grunde.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag somit: 35 Jahre

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

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

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

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

Marktdaten bis 31.12.2022:

Liegenschaftszinssatz für Gebrauchtwohnungen:

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

Von Interesse ist auch folgende Aussage:

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

und:

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

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

Die Wohnung liegt am Stadtrand von Bad Buchau in einer Hochhaussiedlung. Das Haus ist im Gemeinschaftseigentum in Teilen saniert. Der Zustand der Wohnung ist allerdings ungewiss, die Verkaufs- und Vermietungschancen sind aufgrund nicht erfolgter Besichtigung nur schwer einzuordnen. Allerdings sind entsprechende Wohnungen beliebt, es gibt keine Leerstände im Haus.

Ich lege der Bewertung deshalb folgenden Liegenschaftszinssatz zugrunde: 2,0 % am Bewertungsstichtag.

4.2.4. Erträge

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

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrages die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die Wohnung wird am Wertermittlungsstichtag vom Eigentümer selbst genutzt. Es sind marktübliche Erträge abzuleiten und der Bewertung zu Grunde zu legen.

Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

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

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

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

Daraus ergibt sich folgende ortsübliche Vergleichsmiete:

Basisnettomiete für Wohnungen mit Baujahr 1949 - 1974
und einer Wohnfläche von 70 – 80 m²: 6,59 €/m²

Zu-/Abschläge: Wohnungsausstattung nicht prüfbar (Außenbesichtigung): ± 0 %

Wohnlage: ± 0 %

Gesamt: ± 0 % 0,00 €/m²

Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: 6,59 €/m²

Mietpreisspanne: ± 18 %

Ich gehe zur Bewertung von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete von 6,59 €/m² aus.

Der angemessene Mietpreis der Wohnung im Rahmen
des Mietspiegels beträgt somit $71 \text{ m}^2 * 6,59 \text{ €/m}^2 = 467,89 \text{ € pro Monat.}$

Zur Bewertung gehe ich von einer Nettokaltmiete von 470,00 € im Monat bzw. von rd. 5.640,00 € im Jahr für die Wohnung incl. Stellplatz aus.

4.2.5. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

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

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

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

Bezugsgröße:		nachhaltiger Rohertrag:		5.640,00	€
Betriebskosten:	0 %	nicht umlegbare Betriebskosten. Ausfallwagnis für Betriebskostenvorauszahlung ist im Mietausfallwagnis berücksichtigt.	=	0,00	€
kalk. Verwaltungskosten:		gem. ImmoWertV 2021: 429,00 € je Wohnung im Jahr 2025	=	429,00	€
Instandhaltungskosten:		gem. ImmoWertV 2021: 14,00 € / m ² Wfl. im Jahr 2025 * 71 m ²	=	994,00	€
Mietausfallwagnis:	2 %	des Rohertrages	=	112,80	€
		Summe:		1.535,80	€
Somit bestehen Bewirtschaftungskosten am Bewertungsstichtag von			gerundet:	1.500,00	€
Dies entspricht einem Bewirtschaftungskostenanteil von rd.				27,00	%

4.2.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden und Baumängel, notwendige Reparaturen:

Gemeinschaftseigentum:

Von außen waren keine Baumängel- oder Bauschäden ersichtlich. Das Gebäude wirkt gut instand gehalten.

Sondereigentum:

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Im Gutachten wird eine einfache bis mittlere Ausstattung ohne größere Baumängel

	und Bauschäden unterstellt. Diesbezüglich besteht Haftungsausschluss.
Instandhaltungsrücklage:	Die Instandhaltungsrücklage betrug per 31.12.2023 insgesamt 320.998,99 €, davon entfallen auf die Wohnung 2.917,88. Des weiteren besteht ein LBS-Darlehen der WEG in Höhe von 475.504,74 € per 31.12.2023, davon entfällt anteilmäßig auf die Wohnung ein Betrag von 4.322,34 €. Die Instandhaltungsrücklage selbst bleibt bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Ansatz, sie ist üblicherweise nicht Gegenstand der Bewertung.
Rückständige Zahlungen:	Zum 31.12.2023 sind rückständige Zahlungen in Höhe von 893,52 € für die Wohneinheit vorhanden. Der aktuelle Rückstand ist nicht bekannt.
Hausgeld:	Das gem. Wirtschaftsplan 2024 zu zahlende Hausgeld beträgt 286,62 € im Monat incl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.
Zubehör:	Zubehör ist nach Augenschein nicht vorhanden.
Besondere Bauteile:	Besondere Bauteile sind nicht vorhanden.
Selbständig verwertbare Teilflächen:	Selbständig verwertbare Teilflächen sind nicht vorhanden.
Zeitwert der Einbauküche:	Ob eine Einbauküche vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden.
Sonstiges:	Keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

4.3. Bodenwertermittlung

Vergleichswerte sind nicht vorhanden.

4.3.1 Bodenrichtwert

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

Zone 87601102 Östlich der Schussenrieder Straße - GWB¹
140,00 € / m², allgemeines Wohngebiet (WA), bei WGFZ² = 0,7

4.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

1. Konjunkturelle Abweichungen vom Bodenrichtwert sind nicht zu berücksichtigen. Nennenswerte Veränderungen in den Bodenrichtwerten sind nach Aussage des Gutachterausschusses nicht absehbar.
2. Abweichungen aufgrund abweichender Lagemerkmale sind nicht gegeben. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Richtwertzone, in der das Grundstück liegt.
3. Abweichungen wegen abweichender baulicher Ausnutzung sind nicht gegeben. Das Grundstück hat eine WGFZ von ca. 0,67³, die WGFZ des Richtwertgrundstücks beträgt 0,7. Eine GFZ:GFZ-Umrechnung kann somit unterbleiben.
4. Anpassung aufgrund unterschiedlicher Nutzung von Teilflächen sind ebenfalls gegeben. Der oben abgeleitete Bodenwert ist gültig für die mit den Hochhäusern bebaute Teilfläche Flurstück 1403/7 mit 17.605 m².

Die Teilfläche Flst. 1407/7 mit 1.131 m² ist lediglich mit Garagen bebaut und vom Zuschnitt auch nicht weiter sinnvoll mit Gebäuden bebaubar. Für diese Fläche gehe ich von einem Bodenwert in Höhe 20 % des Bodenrichtwerts aus.

Die Teilfläche Flst. 1407/9 grenzt an die Garagenfläche an und wird aufgrund Ihrer Kleinteiligkeit (14 m²) zu Bewertungszwecken dieser Fläche zugeschlagen.

4.3.2 Bestimmung des Bodenwertanteils und Bodenwertfeststellung

Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks beträgt am Bewertungsstichtag:

	17.605 m ²	*	140 € / m ²		=	2.464.700 €
+	1.145 m ²	*	140 € / m ²	*	0,20	= <u>160.300 €</u>
					=	2.625.000 €

Auf das Bewertungsobjekt entfällt als anteiliger Bodenwert bzw. ideeller Bodenwertanteil für den Miteigentumsanteil des Wohnungseigentums von 9,09 / 1.000:

Ideeller Bodenwertanteil des Wohnungseigentums:

$$\text{€ } 2.625.000 \quad / \quad 1.000 \quad * \quad 9,09 \quad = \quad 23.861,25 \text{ €}$$

Den Bodenwertanteil des Wohnungseigentums ermittle ich mit gerundet: **24.000,00 €**

¹ GWB = Geschosswohnungsbau

² WGFZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl

³ Berechnung in der Akte des Sachverständigen

4.4. Berechnung des Ertragswerts

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten)	€	5.640
Bewirtschaftungskosten	€	-1.500
Ergibt: jährlicher Reinertrag	€	4.140
Abzüglich Bodenwertverzinsung bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und einem Bodenwertanteil von 24.000 €	€	- 480
Ertrag der baulichen Anlagen (Gebäudereinertrag)	€	3.660
Multipliziert mit Vervielfältiger gemäß § 16 Abs. 3 WertV bei 2,00 % Liegenschaftszins und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren	Multiplikator	24,998619332
Ergibt: Gebäudeertragswert (Wert der baulichen Anlagen)	€	91.495
Zuzüglich Bodenwert	€	24.000
Ergibt: vorläufiger Ertragswert	€	115.495
Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	0
Ergibt: Ertragswert	€	115.495
Gerundeter Ertragswert ⁴	€	115.000

Plausibilität:

Der Ertragswert beträgt 1.620 € / m² Wohnfläche.

Ein Auszug aus der Kaufpreissammlung liegt vor. In den Gebäuden Schillerstraße wurden folgende Kaufpreise verzeichnet:

Datum	Kaufpreis €	Wohnungsgröße m ²	Anteil	Lage	Kaufpreis / m ²
05.2022	147.500	66	8,51/1.000	4.OG	2.235
09.2022	135.000	78	9,93/1.000	7.OG	1.731
04.2024	147.000	71	9,09/1.000	8.OG	2.070
Bewertungsobjekt	115.000	71	9,09/1.000	2.OG	1.620

Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die Risiken bei einer Bewertung nach dem äußeren Anschein erscheint der ermittelte Ertragswert hinreichend plausibel und passt in die Preisstruktur in den Hochhäusern der Schillerstraße in Bad Buchau.

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

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

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

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

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

Jahresrohertrag	RoE	=	€	5.640
Bewirtschaftungskosten	BewK	=	€	1.500
Liegenschaftszinssatz	p	=		0,02
1 + p	q	=		1,02
Bodenwertanteil	BW	=	€	24.000
Restnutzungsdauer	N	=	Jahre	35
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	S	=	€	0

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

$$\text{EWv} = (\text{€ } 5.640 - \text{€ } 1.500) - (0,02 * \text{€ } 24.000) * (1,02^{35} - 1) / (1,02^{35} * (1,02 - 1)) + \text{€ } 24.000$$

$$\text{EWv} = (\text{€ } 4.140 - \text{€ } 480) * (1,999889553 - 1) / ((1,999889553 * (1,02 - 1)) + \text{€ } 24.000)$$

$$\text{EWv} = (\text{€ } 3.660 * 0,999889553 / 0,039997791) + \text{€ } 24.000$$

$$\text{EWv} = (\text{€ } 3.660 * 24,998619374) + \text{€ } 24.000$$

$$\text{EWv} = \text{€ } 91.495 + \text{€ } 24.000$$

$$\text{Ewv} = \text{€ } 115.495$$

Dieser Wert ist noch um die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale von € 0 durch Subtraktion zu bereinigen:

$$\text{EW} = \text{€ } 115.495 - \text{€ } 0$$

$$\text{EW} = \text{€ } 115.495$$

Es ergibt sich somit ein Ertragswert von € 115.495

Diesen Wert runde ich auf € 115.000

4.5. Verkehrswert

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

Legaldefinition des Verkehrswertes:

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

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

4.5.2. Bemessung des Verkehrswertes

Unter Beachtung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV) ist der Verkehrswert bei dem oben begutachteten Wertermittlungsobjekt aus dem Ertragswert abzuleiten.

Der Ertragswert wurde unter Punkt 4.4. dieses Gutachtens ermittelt und beträgt insgesamt 115.000 €.

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

Der **Verkehrswert** für
die Wohnung Nr. 79 im I. Obergeschoss mit Abstellraum im Keller,
Schillerstraße 12, 88422 Bad Buchau
wird zum Stichtag 01. Juli 2025 ermittelt mit

115.000 €

(in Worten: Einhundertfünfzehntausend Euro)

Die Bewertung erfolgte nach dem „Äußeren Anschein“

Auf entsprechende Bewertungsrisiken weist der Sachverständige ausdrücklich hin.

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

5. Beantwortung der Beschlussfragen

Die mit Schreiben des Amtsgerichts Biberach vom 10. Juni 2025 (Auftrag zur Gutachtenerstellung) übersandten Fragen beantworte ich unter Hinweis auf die ausführlichen Ausführungen im Gutachten wie folgt:

a) Bericht zur Verkehrs- und Geschäftslage

Antwort: Siehe dazu die Ausführungen auf Seite 5 des Gutachtens

b) Bericht zu baulichem Zustand und anstehenden Reparaturen

Antwort: Der bauliche Zustand ist baujahrestypisch. Das Gemeinschaftseigentum wirkt von außen gepflegt. Das Innere des Gebäudes und die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden. Hier ist keine Aussage 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: Die Abrechnung 2023 per 24.09.2024 wurde erstellt von der Objektunterlagen wurde übersandt von der

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

Antwort: Die Wohnung im I. Obergeschoss wird augenscheinlich selbst genutzt. Der Name des Eigentümers steht auf Briefkasten und Klingelschild.

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: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Vermutlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.

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

Antwort: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Vermutlich nein.

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

Antwort: Ein Energieausweis lag bei Gutachtenerstellung vor. Der verbrauchsbasierte Ausweis zeigt einen Endenergieverbrauch des Gebäudes von 135 kWh/(m²*a) und einen Primärenergieverbrauch des Gebäudes von 148 kWh/(m²*a). Energieeffizienzklasse E.

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Langenargen, den 02. August 2025

Diplom-Kaufmann (univ.) Jörg Künzle MRICS
Chartered Valuation Surveyor
Rechtsverbindlich ist ausschließlich ein gezeichnetes Original.

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

6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Makrolage Bad Buchau
- Anlage 2: Mikrolage Bewertungsobjekt in Bad Buchau
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 4: Wohnungsgrundriss (Stockwerksübersicht)
- Anlage 5: Wohnungsgrundriss Typ C
- Anlage 6 bis 8: Fotos
(Außenaufnahmen, eine Innenbesichtigung war nicht möglich)

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

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

7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

KLEIBER:

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

SPRENGNETTER:

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

POHNERT:

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

KLEIBER:

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

KRÖLL | HAUSMANN | ROLF:

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

BIENERT | WAGNER Hrsg.:

Bewertung von Spezialimmobilien
2 Auflage, SpringerGabler

DRÖGE:

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

7.2. Wichtige Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

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

BauNVO

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

BRW-RL

Bodenrichtwertrichtlinie in der Fassung vom 11.01.2011

EW-RL

Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015

LBO Baden-Württemberg

Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010

DIN 276

Kosten von Hochbauten, (Dezember 2018)

II. Berechnungsverordnung

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen 1957; (zuletzt geändert 30.11.2003)

Erbbaurecht

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

Statistisches Landesamt

Ableitung des Baukostenindex von Baden-Württemberg

ImmoWertV 2021 mit ImmoWertA

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

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien, in der Neufassung vom 15.03.2006

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014

SW-RL

Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 05.09.2012

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalt, (Januar 2016)

WoFlV 2004

Wohnflächenverordnung (01.01.2004)

BetrKV

Betriebskostenverordnung (10.05.2012)

DSchG Baden-Württemberg

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

Destatis

Statistisches Bundesamt,
Ableitung des Baukostenindex der Bundesrepublik Deutschland

Makrolage von Bad Buchau

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

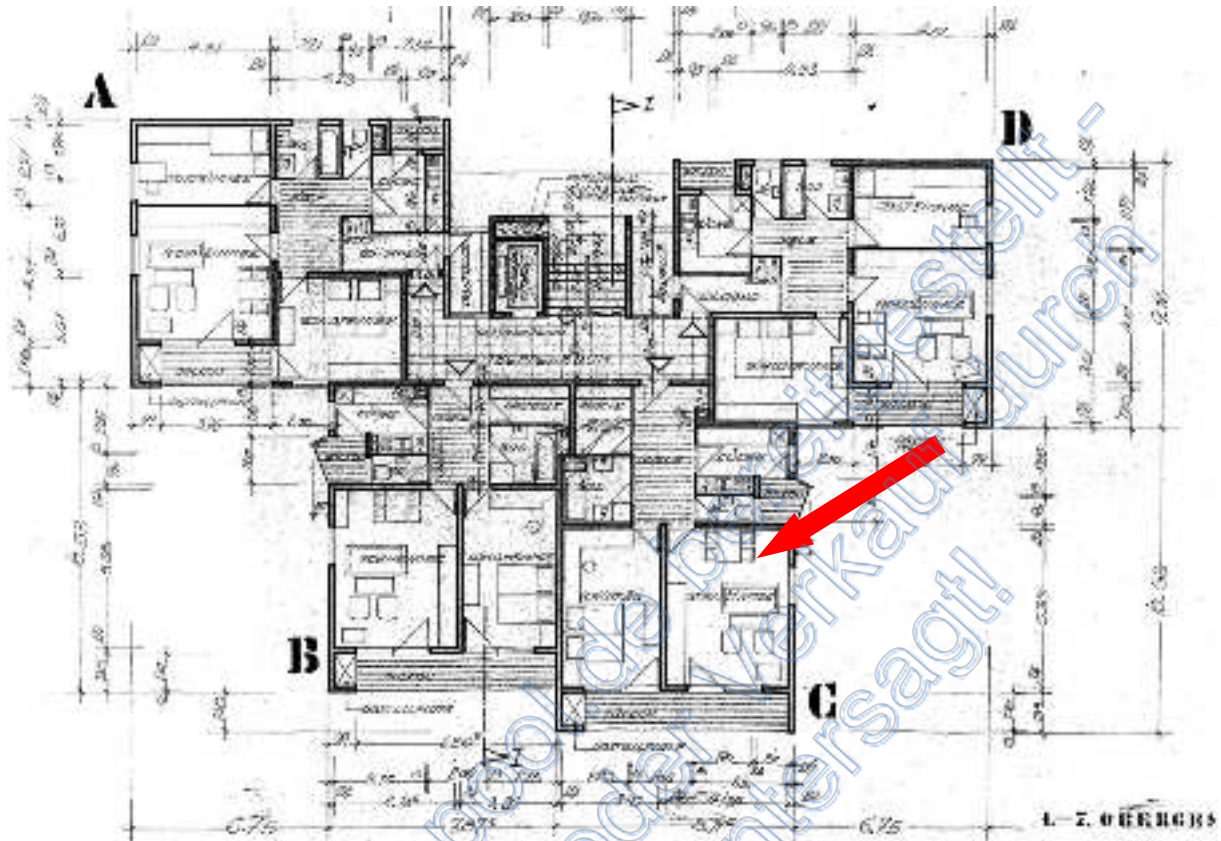
Mikrolage in Bad Buchau

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

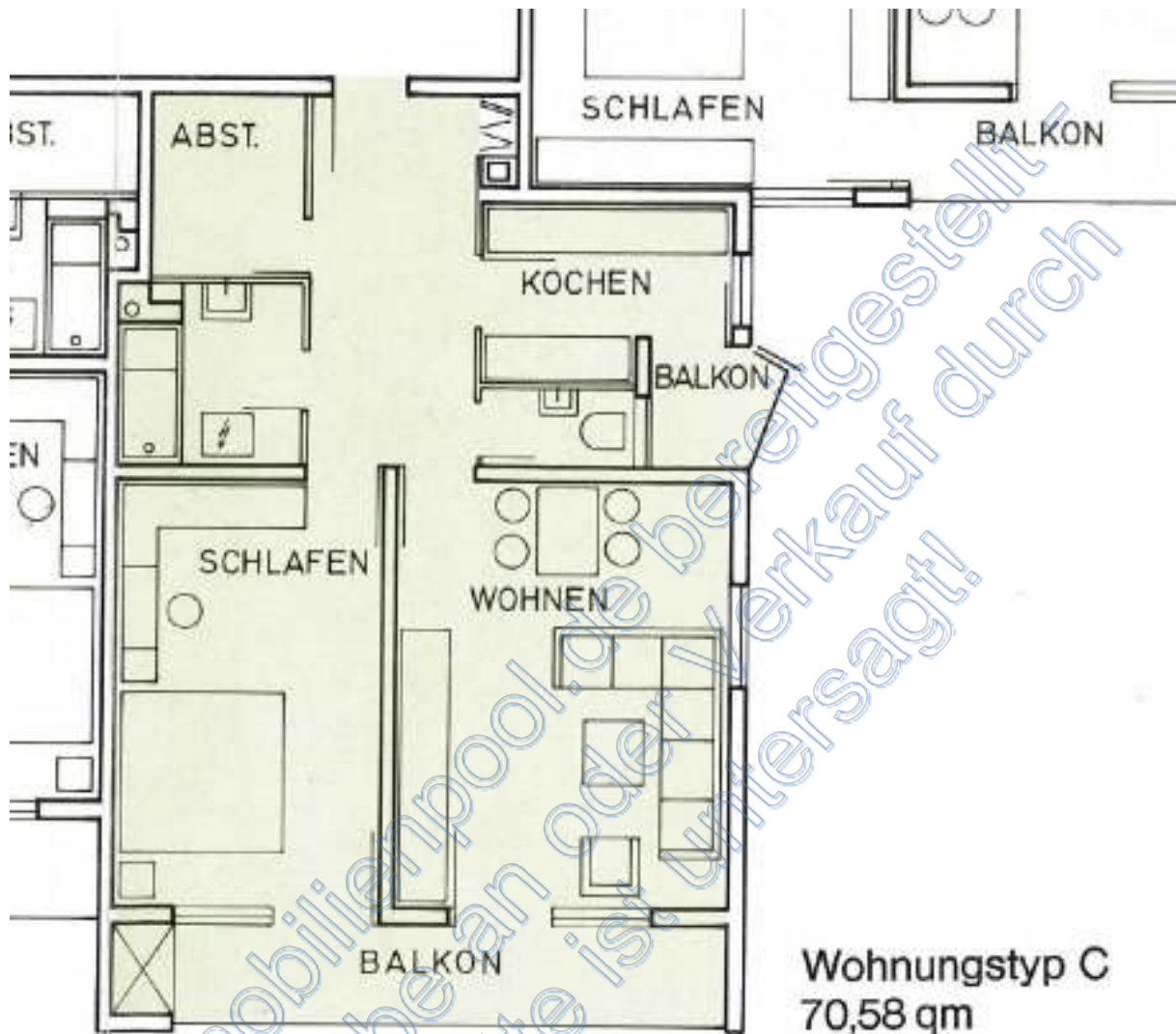
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

Wohnungsgrundriss (Stockwerksübersicht)



Wohnungsgrundriss Typ C



Ansicht von Süden



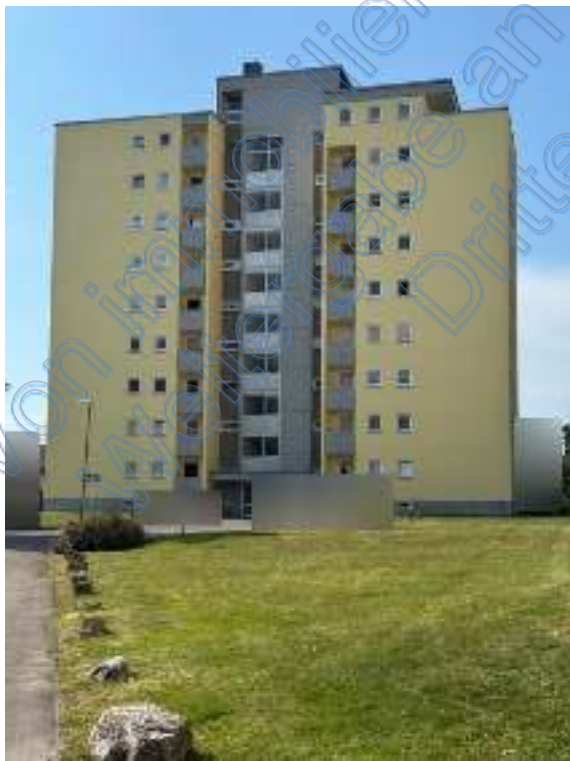
Mehrhauswohnanlage Schillerstraße 8, 10 und 12



Ansicht Süd-West



Ansicht Nord



Hauseingang

