

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!**

1. Druckausfertigung



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

Gutachten

zum Zweck der Festsetzung des Verkehrswerts gemäß
§ 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
unter Beachtung des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für

**das mit einem Wohnhaus mit Carport sowie einem
Lagergebäude bebaute Grundstück
in D-78333 Stockach, Ortsteil Wahlwies,
Schelmenbühl 8 (Flurstück Nr. 3419):**



zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.07.2025.

Aktenzeichen: Amtsgericht Überlingen Az. 2 K 7/25

Verkehrswert: € 540.000,00.

Das Gutachten wurde in dreifacher Druckausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Ferner wurde eine pdf-Version erstellt. Das Gutachten umfasst insgesamt 87 Seiten, davon sind 30 Seiten Anlagen.

Christian K. Gorber REV
Recognised European Valuer
Immobilienwirt (Diplom DIA)
Diplom-Sachverständiger (DIA)

**Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung (DIA-
Zert) für die Marktwertermittlung
gemäß ImmoWertV aller
Immobilienarten (LF)
Zert.-Nr. DIA-IB-502**

**Dozent an der Deutschen
Immobilien Akademie an der
Universität Freiburg (DIA)**

**Christophstraße 12
D-88662 Überlingen / See**

**Telefon +49-7551-9499-533
Telefax +49-7551-9499-534**

**gutachter@gorber.de
www.gorber.de**



Vorsitzender des Bundesfachausschusses Sachverständige des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.



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



Kurzübersicht:

Objektanschrift:	D-7833 Stockach-Wahlwies, Schelmenbühl 8.
Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Wohngebäude mit einem an das Wohnhaus angebauten Anbau (ehem. Garage, heute ebenfalls ausgebaut), einem wiederum hieran angebauten Carport und um ein zusätzliches freistehendes Lagergebäude. Das Wohnhaus besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebauten Spitzboden. Das Lagergebäude ist teilunterkellert, über dem Erdgeschoss befindet sich ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.
Baujahr:	Unbekannt, Annahme: Lagergebäude ca. 1957, Wohnhaus ca. 1958.
Wohnfläche:	Ca. 273 m ² auf Basis des örtlichen Aufmaßes während des Ortstermins gem. Wohnflächenverordnung (Ausnahme: Büro/Kinderzimmer im EG des Wohngebäudes).
Grundstück:	1.292 m ² .
Besonderheiten:	Es bestehen verschiedene bauliche Veränderungen, die nicht in der Bauakte dokumentiert sind (z. B. am Wohnhaus: Ausbau Dachgeschoss, Umbau der Garage zu Büro und Errichtung eines Carports bzw. am Lagergebäude: Anbau Unterstand, zusätzliche Unterkellerung; siehe Ziff. 3.2.3). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Lagergebäudes wurde aufgrund des Alters auf null geschätzt. Am Wohnhaus besteht altersentsprechend hoher Renovierungs-/Sanierungs-/Modernisierungsbedarf, sofern eine Verlängerung der Restnutzungsdauer angestrebt wird.
Sachwert:	€ 540.000,00 (nach Marktanpassung).
Verkehrswert:	€ 540.000,00.



INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeiner Teil	6
1.1 Auftraggeber und Auftrag, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
1.2 Arbeitsunterlagen	6
1.3 Ortsbesichtigung.....	7
1.4 Vorbemerkungen zur Gutachtenserstattung	7
2. Beschreibung der Lage	9
2.1 Makrolage.....	9
2.2 Mikrolage.....	11
3. Zustandsmerkmale	13
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	13
3.1.1 Grundbuchstand.....	13
3.1.2 Katasterbezeichnung/Überbausituation.....	16
3.1.3 Baulastenverzeichnis.....	16
3.1.4 Miet-/Pachtverträge.....	17
3.1.5 Verwaltung, Hausgeld/Umlagen, Teilungsvertrag/-erklärung	17
3.1.6 Denkmalschutz.....	17
3.1.7 Baurechtliche Situation	18
3.1.8 Altlasten, schadstoffhaltige Bauteile etc.....	18
3.1.9 Überflutungsgefahr.....	19
3.1.10 Wohnungsbindung.....	20
3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit.....	21
3.2.1 Grundstück	21
3.2.2 Erschließung/Ver- und Entsorgung.....	21
3.2.3 Baubeschreibung und -bewertung.....	22
3.2.4 Bestimmung der Restnutzungsdauer	29



4. Wertermittlung	35
4.1 Allgemeines.....	35
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens/Vorgehensweise	35
4.3 Ermittlung des Bodenwertes	37
4.3.1 Bodenrichtwert.....	37
4.3.2 Anpassungen zur Bodenwertableitung	38
4.3.3 Bodenwert	41
4.4 Sachwertverfahren.....	42
4.4.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten.....	42
4.4.2 Berechnung nach dem Sachwertverfahren	45
4.5 Marktanpassung	46
4.6 Hinweise zur Rundung	52
4.7 Vorschlag zur Bewertung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.....	53
5. Ergebnis.....	57
6. Anlagen.....	58
6.1 Fotografien des Objektes.....	58
6.2 Lageplan.....	73
6.3 Grundrisse und Schnitte	74
6.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF red.).....	81
6.5 Wohnflächenberechnung.....	83
6.6 Beantwortung der Beschlussfragen.....	86
6.7 Literaturverzeichnis.....	87

1. Allgemeiner Teil

1.1 Auftraggeber und Auftrag, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Den Auftrag zur Bewertung des im Grundbuch von Wahlwies, Blatt Nr. 820 und dort im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2 eingetragenen Grundbesitzes habe ich am 07.05.2025 vom Amtsgericht Überlingen, Vollstreckungsgericht, erhalten (Beschluss vom 22.04.2025). Thema des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts zum Zweck der Festsetzung gemäß § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) unter Beachtung des § 194 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Wertermittlungsstichtag, der zugleich auch den Qualitätsstichtag darstellt, ist der Tag der Innen- und Außenbesichtigung, hier Dienstag, der 22.07.2025.

1.2 Arbeitsunterlagen

Das Gutachten stützt sich insbesondere auf die nachfolgenden Unterlagen und Informationen:

- a) Katasterauszug sowie amtlicher Lageplan (Landratsamt Konstanz, Vermessungsbehörde) vom 12.05.2025,
- b) Auszugsweise Kopie des Grundbuchauszugs (Wahlwies, Blatt Nr. 820) vom 31.03.2025 (Datum der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks) sowie Kopien der Eintragungsbewilligungen der in Abteilung II eingetragenen Lasten und Beschränkungen,
- c) Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bodensee West zum 01.01.2025 sowie Auskünfte der Geschäftsstelle vom 02.09.2025 und vom 03.09.2025,
- d) Auskunft aus dem Altlastenkataster (LRA Konstanz) vom 13.05.2025,
- e) Auskunft über Denkmalschutz und Baurecht (Stadt Stockach) vom 13.05.2025,
- f) Auskünfte der Stadt Stockach zu Anlieger-/Erschließungsbeiträgen und zum Baurecht vom 03.06.2025,
- g) Auskunft über Baulasten vom 13.05.2025,
- h) Auskünfte der Stadt Stockach zur Wohnungsbindungskartei vom 05.06.2025,
- i) Einsichtnahme in die Bauakte des Baurechtsamts der Stadt Stockach am 27.06.2025,
- j) Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) vom 14.08.2025,

sowie auf die zum Bewertungsstichtag geltenden Gesetze und die Fachliteratur (Ziff. 6.7).



1.3 Ortsbesichtigung

Der Ortstermin zur Innen- und Außenbesichtigung fand am Dienstag, den 22.07.2025 in der Zeit zwischen 09:30 Uhr bis ca. 12:30 Uhr statt. Neben mir als Sachverständigen waren meine Mitarbeiterin, Frau _____ sowie der Schuldner, Herr A. anwesend. Teilweise war zudem die Lebensgefährtin des Schuldners, Frau B., sowie deren Sohn, Herr C., zugegen.

Die Feststellungen während der Ortstermine wurden von mir mittels Digitalkamera, handschriftlichen Aufzeichnungen und Planskizzen dokumentiert. Die Anfertigung von Fotos und deren Verwendung im Gutachten wurde mir von Herrn A. gestattet, eine schriftliche Einverständniserklärung liegt vor. Metrische Messungen erfolgten überwiegend mittels Laser-Messgerät Leica DISTO D810 touch und teilweise mit einem herkömmlichen Meterstab.

Die Innenräume des Hauses und des Schuppen-/Werkstattgebäudes waren im Wesentlichen zugänglich. Nicht zugänglich waren der im Grundrissplan des Erdgeschosses des Wohngebäudes mit „Büro“ bezeichnete Raum, welcher den Angaben von Frau B. zufolge als Kinderzimmer genutzt werde. Ebenfalls nicht zugänglich waren die Abseiten im Dachgeschoss des Wohngebäudes. Von außen nicht zugänglich war aufgrund der dort vorhandenen Grenzbebauung zudem die Nordseite des Lagergebäudes.

1.4 Vorbemerkungen zur Gutachtenserstattung

Im Rahmen der Begutachtung wurden – soweit im Einzelfall nicht anders angegeben – keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund- u. Baustoffprüfungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Besichtigung beruhen auf Beobachtung. Flächen und sonstige Bauweise sind, soweit nicht anders angegeben, den Bauzeichnungen entnommen.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall mit tierischen/pflanzlichen Schädlingen sowie sonstige, insbesondere auch zerstörende Untersuchungen der Bausubstanz sind im Rahmen dieser Wertermittlung nicht erfolgt. Es wurden weder fachbezogene Untersuchungen zu Baumängeln und Bauschäden vorgenommen noch der Tauglichkeitszustand der Baustoffe/Bauteile untersucht. Die Beschaffenheit/Eigenschaft der baulichen Anlagen wurde aufgrund der vorgelegten Unterlagen bewertet. Angaben über nicht sichtbare Bauteile können neben den Angaben aus



der Bauakte zum Teil auch auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr beruhen.

Das Gutachten unterstellt die formelle und materielle Legalität aller vorgefundenen baulichen Anlagen. Untersuchungen des Bewertungsobjektes auf Rechtsmängel sind nicht erfolgt. Insbesondere wurde das Vorliegen einer Baugenehmigung für die baulichen Anlagen, die Übereinstimmung der vorhandenen Bauten mit den genehmigten Bauzeichnungen und die Einhaltung etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Abnahmen, Auflagen etc. sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts nicht überprüft.

Soweit nicht anders angegeben, wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass öffentlich-rechtliche Abgaben sowie sonstige Beiträge, Gebühren etc. erhoben und bezahlt sind.

Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Kontaminationen, z. B. in Form von schadstoffhaltigen Bauteilen und Untersuchungen der Bodenqualität, der Geologie oder der Statik sind durch mich nicht erfolgt.

Sollte zu den vorgenannten Punkten weitergehende Klärung gewünscht werden, so empfiehlt sich die Einholung eines Sondergutachtens eines im jeweiligen Fachgebiet tätigen Sachverständigen (z. B. SV für Baumängel/Bauschäden, Altlasten oder Baugrunduntersuchungen).

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt, es darf nur im Rahmen des beauftragten Zwecks durch das Gericht und die Beteiligten verwendet werden. Das Gutachten dient ausschließlich der Feststellung des Verkehrswerts im Rahmen der Zwangsversteigerung und der 5/10-Grenze gem. § 85 a ZVG sowie der 7/10-Grenze gemäß § 74 a ZVG; es hat für Dritte nur informativen Charakter, eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.



2. Beschreibung der Lage

2.1 Makrolage

Quelle: Übersichtskarte Falk, lizenziert über on-geo GmbH. Abbildung auf Seitenformat angepasst, daher nicht maßstäblich.

Die Kleinstadt Stockach liegt Landkreis Konstanz (Bundesland Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Freiburg) und befindet sich ca. 24 km nordwestlich von Konstanz bzw. rd. 50 km nordwestlich von Friedrichshafen. Stockach beherbergt rd. 17.600 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Hochrhein-Bodensee die Funktion eines Unterzentrums bzw. möglichen Mittelzentrums. Darüber hinaus liegt der Bodensee südöstlich von Stockach.



Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Stockach insgesamt ca. 7.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 7.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Zum vorgenannten Stichtag wurden 487 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Stockach wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Dienstleistung & Handwerk sowie Elektrotechnik & Elektronikindustrie geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Stockach bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 3,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Konstanz derzeit 4,3 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,5 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: Juli 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 107,1 Punkten für den Landkreis Konstanz, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Stockach als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Konstanz den 115. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.



2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Wahlwies', ca. 4,8 km südwestlich des Stadtzentrums des Hauptorts Stockach innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. In einem Umkreis von ca. 2,7 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit eingeschränkt in der näheren Umgebung gedeckt werden. Am Hauptort Stockach sind jedoch weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung gewährleistet. Bedingt durch die Nähe zum Bodensee und zu Feldern und Wäldern existieren



ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist leicht angespannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur

Stockach ist über die Bundesstraßen B 313, B 34 und B 31n sowie über die Autobahn A 98 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 2,5 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Stockach-West'. Das Autobahnkreuz 'Hegau' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

Eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in noch fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Haltepunkt 'Wahlwies' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 10 km zum Bahnhof 'Radolfzell' bzw. rd. 80 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Zürich' [CH].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.



3. Zustandsmerkmale

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Grundbuchstand

Das zu bewertende Objekt war zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks am 31.03.2025 im Grundbuch von Wahlwies – im Wesentlichen – wie folgt eingetragen:

Blatt Nr. 820

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 2:
Karte 221.110, Flurstück 3419, Schelmenbühl 8, Gebäude und Freifläche, 12 a 92 m².

Abteilung I: Lfd. Nr. 1:
Herr A.,

Abteilung II: Lfd. Nr. 2:
Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht mit Nutzungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. **1256, 1256/2, 1256/3, 1256/4, 1256/5, 1256/6**, derzeit eingetragen im Grundbuch von Wahlwies, Blatt Nr. 731, bis 738, 591 bis 593, 462, 463, 512 bis 514, 465 jeweils unter lfd. Nr. 1.

Als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB

Bezug: Bewilligung vom 08.06.1983.

Eingetragen am 30.06.1983 in Blatt Nr. 460.

Auf Blatt Nr. 363 hierher übertragen am 17.12.1996.

Lfd. Nr. 3:
Gerötet, d. h. gelöscht.



Lfd. Nr. 4:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für

1. D., geb. am 27. September 1931

2. E., geb. am 20. März 1935; als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 04.12.1996 (Notariat I Stockach, I UR 2619/96). Eingetragen (AS 41/51) am 17.12.1996 in Blatt Nr. 523.

Lfd. Nr. 5 -6:

Gerötet, d. h. gelöscht.

Lfd. Nr. 7:

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Überlingen vom 25.03.2025 (2 K 7/25).

Eingetragen (VSW037/286/2025) am 31.03.2025

Einlegeblatt 1 R Veränderungen:

Betr.: Lfd. Nr. 2:

Die Last in Abt. II Nr. 2 ist im Flurbereinigungsverfahren übergegangen auf das Grundstück Flst. Nr. 3419 (BV Nr. 2).

Berechtigte sind nunmehr anstelle Flst. Nr. 1256, 1256/2, 1256/3, 1256/4, 1256/5 und 1256/6 jetzt die jeweiligen Eigentümer des Grundbuch von Wahlwies Blatt 731 – 738 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks Flst. 3412, Blatt Nr. 465 unter lfd. Nr. 2 eingetragenen Grundstücks Flst. Nr. 3413, Blatt Nr. 512 bis 514 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks Flst. Nr. 3414, Blatt Nr. 463 unter lfd. Nr. 2 eingetragenen Grundstück Flst. Nr.



3415 und Blatt Nr. 462 unter lfd. Nr. 2 eingetragenen Grundstück Flst. Nr. 3416 und Blatt Nr. 591 bis 593 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks Flst. Nr. 3417.

Eingetragen (AS 20) am. 06.03.2001.

Betr.: Lfd. Nr. 3, 4:

Die Lasten in Abt. II Nr. 3. und 4. sind im Flurbereinigungsverfahren übergegangen auf das Grundstück Flst. Nr. 3419 (BV Nr. 2).

Eingetragen (AS 20) am 06.03.2001.

Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 16.09.2014.

Betr.: Lfd. Nr. 5:

Nach Wahlwies (Stockach) Blatt 1569 übertragen.

Eingetragen (VSW002/745/2024) am 20.08.2024.

Hinweise zum Grundbuch:

- Dieses Gutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts Überlingen zur Verwendung in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstattet. Insofern werden die vollstreckungsrechtlichen und sachenrechtlichen Besonderheiten berücksichtigt, die teilweise von der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) abweichen. Insbesondere findet § 2 Abs. 3 Ziff. 12 ImmoWertV insofern keine Anwendung als grundstücksbezogene Belastungen, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sind, bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden. Eine Bewertung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs erfolgt außerhalb des Verkehrswerts – als Vorschlag an das Gericht – unter Ziff. 4.7 dieses Gutachtens.
- Schuldverhältnisse, die in Abteilung III der Grundbücher eingetragen sind, werden bei dieser Wertermittlung ebenfalls nicht berücksichtigt. Insofern geht die Wertermittlung davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung

des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei sonstigen Übertragungen, Beleihungen oder Dispositionen sowie Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren erforderlichenfalls entsprechend berücksichtigt werden.

- Grundsätzlich wird zudem unterstellt, dass das Grundbuch zum Wertermittlungsstichtag die Rechtslage zutreffend und vollständig wiedergibt. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang unterstellt, dass keine offenen Anträge vorliegen und – z. B. aus früheren Verträgen – auch keine noch stellbaren Anträge existieren bzw. seit Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks im Grundbuch keine Änderungen mehr erfolgt sind.

3.1.2 Katasterbezeichnung/Überbausituation

Das zu bewertende Grundstück ist im Liegenschaftskataster – im Wesentlichen – wie folgt eingetragen:

Flurstück	3419
Gemarkung	Wahlwies
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Stockach Kreis Konstanz Regierungsbezirk Freiburg
Lage	Schelmenbühl 8
Fläche	1.292 m ²
Tatsächliche Nutzung	1.292 m ² Wohnbaufläche
Gebäude	Betriebsgebäude, Garage, Wohnhaus, Schelmenbühl 8

Die Flächenangaben des Katasters stimmen mit den Daten des Grundbuchs überein. Überbausituationen sind aus der Darstellung im Lageplan nicht erkennbar.

3.1.3 Baulastenverzeichnis

Laut Auskunft von Frau vom Stadtbauamt Stockach am 13.05.2025, sind „für das Flst.-Nr. 3419 (neue Flst.-Nr.) bzw. 1365/0 (alte Flst.-Nr.), Gemarkung Wahlwies KEINE



Baulasten eingetragen". Baulasten zu Gunsten des Bewertungsobjekts konnten nicht ermittelt werden.

3.1.4 Miet-/Pachtverträge

Nach mündlicher Auskunft des Herrn A. während des Ortstermins am 22.07.2025 bestünden derzeit keinerlei Miet- oder Pachtverträge bezüglich des Bewertungsobjekts oder Teilen desselben.

3.1.5 Verwaltung, Hausgeld/Umlagen, Teilungsvertrag/-erklärung

Eine Aufteilung des Grundstücks und die Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes ist nicht erfolgt.

Demzufolge werden keine Hausgelder/Umlagen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) erhoben und es existiert weder ein Teilungsvertrag noch eine Teilungserklärung.

3.1.6 Denkmalschutz

Auf Anfrage erteilte Frau _____ vom Baurechtsamt der Stadt Stockach am 13.05.2025 folgende Auskunft:

„Folgende Auskunft kann ich Ihnen zum Grundstück im Schelmenbühl 8, Flst. Nr. 3419 Gemarkung Wahlwies geben:

- *Auf dem Grundstück ist kein Kulturdenkmal eingetragen.*
- *Es gibt kein eingetragenes Bodendenkmal.*
- *Es liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs einer Gesamtanlagensatzung.*
- *Es liegt nicht im Bereich des Umgebungsschutzes eines besonderen Kulturdenkmals.“*

Auf Basis dieser Auskunft wird unterstellt, dass keine denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen für das Bewertungsgrundstück bestehen.

3.1.7 Baurechtliche Situation

Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Stockach, Frau vom 03.06.2025 liegt das Bewertungsgrundstück im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Bau-gesetzbuch (BauGB).

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein-fügt und die Erschließung gesichert ist. Zudem müssen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ob und in welchem Umfang genau für das zu bewertende Grundstück zusätzliches bzw. von der vorhandenen Nutzung abweichendes Baurecht besteht, lässt sich in Gebieten nach § 34 BauGB rechtssicher nur durch Bauantrag oder Antrag auf Bauvorbescheid feststellen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird daher ungesichert unterstellt, dass das Grundstück grundsätzlich bebaubar ist und hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine insgesamt durchschnittliche Bebaubarkeit in Bezug auf die ortsübliche Bauweise und die Umgebungsbebauung ermöglicht.

3.1.8 Altlasten, schadstoffhaltige Bauteile etc.

Das Landratsamt Konstanz, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, Sachbearbeiter Herr Martin Gruber teilte auf Anfrage am 13.05.2025 mit, dass für das Grundstück, FlSt. Nr. 3419, Schelmenbühl 8 in 78333 Stockach-Wahlwies keine Eintragungen im Altlasten- und Boden-schutzkataster vorlägen.

Aufgrund des Baujahrs kann das Vorhandensein schadstoffhaltiger Bauteile nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. So wurde z. B. der Baustoff Asbest erst 1993 verboten (seit 1.1.1992 besteht in Deutschland jedoch ein Verwendungsverbot für Asbestzement). Asbest kann z. B. in Dachdeckungen, Isolierungen, Dämmplatten, in Rückseiten alter PVC-Fußböden oder in al-ten Nachtspeicheröfen u. a. m. vorhanden sein.



Im Rahmen der Besichtigung wurde festgestellt, dass die Eindeckung des Lagergebäudes teilweise (Satteldach Ursprungsgebäude sowie angeschleppter Anbau) und der Carport am Wohnhaus mit Faserzementplatten eingedeckt ist, die mit hoher Wahrscheinlichkeit aus der Zeit vor dem Verwendungsverbot stammen und so mutmaßlich asbesthaltig sind. Insofern wäre im Zuge künftiger Sanierungsmaßnahmen oder bei einem Abbruch des Gebäudes mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Weitergehende Untersuchungen der Bausubstanz sind weder erfolgt noch Gegenstand dieses Gutachtens (siehe Ziff. 1.4). Insofern wird ungesichert unterstellt, dass ansonsten keine weiteren wertbeeinflussenden Eigenschaften bestehen. Sollten diesbezüglich weitergehende Prüfungen, z. B. auch hinsichtlich der Bausubstanz, gewünscht werden, wird die Einholung eines entsprechenden Fachgutachtens angeraten!

3.1.9 Überflutungsgefahr

Die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ₁₀₀), gelten gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf.

Ausschnitt aus der Karte:



Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes besondere Schutzvorschriften festgesetzt. In den Gefahrenkarten, die rechtlich eine deklaratorische Wirkung haben, sind insbesondere im Siedlungsbereich die bei einem HQ₁₀₀ überfluteten Gebiete dargestellt.

Aufgrund dieser Kartendarstellung wird nach derzeitigem Sach- und Erkenntnisstand davon ausgegangen, dass sich für das Bewertungsgrundstück keine rechtlichen Einschränkungen bzw. Besonderheiten im Sinne von § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), z. B. in Form eines Bauverbots, ergeben.

3.1.10 Wohnungsbindung

Ist Wohnraum öffentlich gefördert, ergeben sich i. d. R. für definierte Zeiträume Einschränkungen hinsichtlich des zulässigen Nutzerkreises und/oder hinsichtlich der zulässigen Miethöhe.

Nach § 20 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) sind die zuständigen Stellen verpflichtet, über den Bestand an gefördertem sozialem Wohnraum eine Wohnungsbindungskartei zu führen.

Auf Nachfrage teilte die Stadt Stockach am 05.06.2025 durch die Ratsschreiberin Frau mit, dass das zu bewertende Objekt nicht in der Wohnungsbindungskartei eingetragen sei.

Insofern wird im Rahmen dieser Bewertung davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Bindungen bzw. Beschränkungen im Sinne des LWoFG bestehen.



3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

3.2.1 Grundstück

Die genaue Lage und die Form des zu bewertenden Grundstücks ergeben sich aus der Darstellung im Lageplan. Das Grundstück hat mit Ausnahme eines Versprungs und eines leichten Bogens an der Westseite (zur Straße hin) eine dreieckige Grundform. Entlang der Grenze zu den östlich und südöstlich angrenzenden Flurstücke Nrn. 3420/1 und 3420 ist es knapp 81 m und an der nördlichen bzw. nordöstlichen Grenze zu den Flurstücken Nrn. 3435 und 3434 ist es ca. 31 m breit.

Das Grundstück grenzt an der östlichen Seite an die öffentliche Verkehrsfläche „Schelmenbühl“, die das Grundstück auch verkehrsmäßig erschließt, sowie an ein bebautes Grundstück an. Nördlich, südlich und westlich grenzt das Bewertungsobjekt jeweils an bebaute Grundstücke an, die Umgebungsbebauung wird augenscheinlich überwiegend wohnlich genutzt, tlw. sind auch Mischnutzungen anzutreffen.

3.2.2 Erschließung/Ver- und Entsorgung

Art, Umfang und Verlauf unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Die Stromversorgung erfolgt über Dachständer.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Schelmenbühl“.

Hinsichtlich Anlieger- und Erschließungsbeiträgen teilte die Stadt Stockach, Abteilung Stadtplanung und Umwelt, Frau am 03.06.2025 mit:

„die KAG-Beiträge für Straße, Kanal und Kläranlage sind für das Flst. 3419, Gemarkung Wahlwies nach der derzeit geltenden Sach- und Rechtslage abgegolten.“

3.2.3 Baubeschreibung und -bewertung

Hinweise:

Bei der nachfolgenden Baubeschreibung handelt es sich um eine nicht abschließende Beschreibung der wesentlichen, aktuellen, für die Bewertung relevanten Merkmale. Die Angaben zur Rohbaukonstruktion gründen tlw. auf Augenschein während der Besichtigung, tlw. auf Angaben der Bauakten und tlw. auch auf Vermutungen aufgrund der bauzeitaltersüblichen Materialien. Zerstörende Untersuchungen auf die tatsächlich verwandten Materialien (z. B. durch Bauteilöffnungen) sind im Rahmen der Begutachtung nicht erfolgt!

Wohngebäude:

- Bauart:** Freistehendes Wohngebäude bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss ausgebautem Dachgeschoss und Dachspitz sowie einem Anbau bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Flachdach nebst einem hieran angeschleppten Carport.
- Gründung:** lt. Bauakte Streifenfundamente.
- Wände:** Außenwände im UG vermutlich Beton ($d \approx 35 \text{ cm}$), ansonsten Mauerwerk ($d \approx 30 \text{ cm}$, vermutlich als Bimshohlblockmauerwerk, Wandstärke im DG evtl. abweichend).
Innenwände im UG Ziegelmauerwerk, ansonsten vermutlich ebenfalls Mauerwerk oder ausgeriegeltes Holzfachwerk bzw. im Bereich späterer Aus- und Umbauten evtl. auch Holzrahmenkonstruktion.
- Geschossdecken:** lt. Baubeschreibung Hohlkörperdecke über UG, ansonsten Holzbalkendecken.
- Treppen:** Doppelläufige Holzpodesttreppe mit Holzgeländer vom EG bis in das Dachgeschoss, Kellertreppe innen als massive Treppe mit Fliesenauflage und Metallgeländer, Außenkellertreppe massiv mit Metallgeländer, Hauseingangstreppe mit Steinstufen, Holzeinschubtreppe vom DG in den Spitzboden.
- Dach:** Satteldach, Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung.
- Fassade:** verputzt und gestrichen.



Fenster:	tlw. Holz- bzw. Kunststoffisolierglasfenster, tlw. Holzverbundfenster. Fenster tlw. mit Rollläden, tlw. mit Fensterläden. Terrassen- und Balkontüren aus Kunststoff bzw. Holz.
Türen:	Innentüren im Wohnbereich: hauptsächlich Holz- oder Holzverbundwerkstofftüren mit Holzzargen, Leichtmetalldrückergarnituren und Buntbartschlössern, z. T. mit Glasausschnitten. Hauseingangstüre: Metallelement mit Milchglasausschnitt und Profilzylinderschloss.
Böden:	Sanitärräume und Flur im Erdgeschoss gefliest, ansonsten überwiegend Laminat-, Vinyl- bzw. PVC-Böden. Im Keller überwiegend gefliest oder Estrich.
Wände:	Hauptsächlich Raufaser gestrichen bzw. Putz gestrichen oder Tapete. In den Sanitärräumen tlw. gefliest.
Decken:	Tlw. verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert und gestrichen.
Sanitär:	Bad im Keller: Waschbecken mit Einhebelmischer, bodenebener Dusche mit Brausegarnitur und Stand-WC. Bad in Erdgeschoss: wandhängendes WC mit u.-P.-Spülkasten, Badewanne mit Wannenfüll- und Brausegarnitur, Dusche mit Brausegarnitur und Glastür, Waschbecken mit Einhebelmischer. Bad im Obergeschoss: wandhängendes WC mit u.-P.-Spülkasten sowie Handwaschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne mit Wannenfüll- und Brausegarnitur. Bad im DG: Badewanne mit Wannenfüll- und Brausegarnitur, Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC.
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Wärmeabgabe über Rippenheizkörper, im EG-Badezimmer und EG-Flur auch Fußbodenheizung, Kaminofen im Anbau.
Elektrik:	Durchschnittliche, bauzeitliche Ausstattung mit Brennstellen, Steckdosen und Schaltern.
Terrassen, Balkone:	Erdgeschoss überwiegend mit Steinplatten bzw. tlw. betoniert. im 1. Obergeschoss, Terrasse mit Waschbetonplatten und Metallgeländer, Balkone betonierter Boden oder Waschbetonplatten mit Metallgeländer.
Außenanlage:	hauptsächlich mit Knochensteinen gepflastert, tlw. gekiest, tlw. Wiese.



Lagergebäude:

Bauart:	Freistehendes Lagergebäude (Kaltlager) bestehend aus Untergeschoss (kleine Teilunterkellerung), Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Gründung:	lt. Bauakte Streifenfundamente.
Wände:	Außenwände im UG vermutlich Beton, ansonsten Mauerwerk (d $\approx$ 25 cm, vermutlich als Bimshohlblockmauerwerk, Wandstärke im DG evtl. abweichend). Innenwände im EG leichte Holzständerkonstruktionen.
Geschossdecken:	Massivdecke über der Teilunterkellerung, ansonsten Holzbalkendecke (schwach dimensioniert) mit einfachen Schwartendielen als Auflage.
Treppen:	Teilweise Betontreppe (Rohzustand), tlw. einfache Holztreppe (Bau-treppe).
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion mit Faserzementplattendeckung über dem Ursprungsbau, flach geneigtes Pultdach, Eindeckung mit Trapezblech über dem Erweiterungsbau.
Fassade:	verputzt und gestrichen.
Fenster:	Einfach verglaste, bauzeitliche Holzfenster.
Türen:	Einfache bauzeitliche Holztüren bzw. -tore.
Böden:	im UG und EG überwiegend einfacher Betonboden, tlw. Kies, im Archivraum auch Fliesen.
Wände:	tlw. Rohzustand, tlw. verputzt.
Elektrik:	Einfachste überwiegend bauzeitliche Ausstattung mit Brennstellen, Steckdosen und Schaltern; Elektroinstallationen i. d. R. auf Putz.

Bewertung:

a) Ausstattungsstandard allgemein:

Bezogen auf die einschlägigen Tabellen zur Beurteilung von Ausstattungsstandards im Rahmen der Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) ergibt sich auf Basis der vorhandenen Ausstattungsmerkmale für das Wohngebäude eine Gebäudestandardkennzahl von 2,0 (siehe Ziff. 4.4.1 dieses Gutachtens). Dies entspricht bezogen auf 2010 einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.



b) Raumkonzeption:

Die Raumkonzeption des Wohngebäudes ist durch erfolgte Umbaumaßnahmen individuell. Ursprünglich waren im Erd- und Obergeschoss zwei abgeschlossene Wohnungen vorhanden und das Dachgeschoss wurde zusätzlich ausgebaut. Zuletzt wurden das Gebäude dann aber als eine großflächige Wohnung bzw. zum Mehrgenerationenwohnen genutzt.

Aktuell sind im Erdgeschoss ein neben Windfang und zwei Fluren ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche mit Essecke, ein Bad und zwei weitere Zimmer vorhanden, von denen eines die um 1995 zu Wohnzwecken ausgebauten Garage ist. Dem Wohnzimmer vorgelagert befindet sich eine große Gartenterrasse. Über eine Treppe gelangt man in das 1. Obergeschoss. Hier sind neben den Fluren insgesamt vier Zimmer vorhanden, von denen eines die ehemalige Küche ist. Des Weiteren befindet sich hier ein kleines Bad. Der ehemaligen Küche vorgelagert ist ein kleiner Balkon auf dem Dach des Erkers vor dem Erdgeschoss und vom Wohnzimmer aus ist ein schmaler, langer Balkon zugänglich, welcher auf die über der ehemaligen Garage befindliche Dachterrasse führt, die auch über den Treppenflur zugänglich ist.

Über die Treppe gelangt man weiter in das Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut. Hier befinden sich neben dem Treppen- und Erschließungsflur ein kleines Bad, ein kleiner, ehemals als Küche genutzter Raum sowie drei weitere Räume. Über dem Dachgeschoss befindet sich ein nicht ausgebauter Spitzboden, welcher vom Treppenflur aus über eine Einschubtreppe zugänglich ist.

Im Untergeschoss befinden sich diverse Kellerräume, eine Waschküche sowie ein Bad. Unter der umgebauten Garage befindet sich ebenfalls ein Kellerraum, welcher über eine Verbindungstüre direkt vom Keller des Hauptgebäudes zugänglich ist.

c) Unterhaltungszustand:

Eine umfassende Modernisierung ist bislang noch nicht erfolgt. Insofern war der Unterhaltungszustand des Wohngebäudes abgesehen von partiell durchgeführten Modernisierungen wie der Erneuerung des Bades im Erdgeschoss, der teilweisen Erneuerung von Fenstern, Wand- und Bodenbelägen sowie der Heizung in weiten Teilen noch bauzeitlich und dadurch unterdurchschnittlich. Dadurch muss mit umfangreichem Modernisierungs-, Sanierungs- und

Renovierungsbedarf gerechnet werden, mindestens sofern seitens eines potenziellen Erwerbers ein längerfristiger Erhalt des Wohngebäudes und kein Abbruch mit anschließender Neubebauung des Areals angestrebt wird.

Gleiches gilt in noch stärkerem Maß für das Nebengebäude (Lager). Hier sind – mit Ausnahme einer Erneuerung einer Teilfläche des Dachs und dem Einbau eines Archivraums – keine Modernisierungen vorgenommen worden; das Gebäude ist insgesamt überaltert (siehe hierzu Ziff. 3.2.4).

Da im Rahmen dieser Bewertung der Ist-Zustand bewertet wird und keine Projektentwicklung erfolgt, kann auch keine Aussage zu Modernisierungs-, Sanierungs- und Renovierungsbedarf getroffen werden. Interessenten bzw. potenziellen Erwerbern/Erstehern wird insofern angeraten, sich diesbezüglich fachlichen Rat einzuholen (z. B. bei einem Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, bei einem Architekten o. ähnl.).

f) baurechtliche Besonderheiten:

Eine baurechtliche Überprüfung der vorhandenen baulichen Anlagen ist im Rahmen der Begutachtung nicht erfolgt. Siehe hierzu auch Hinweise unter Ziff. 1.4 dieses Gutachtens. Im Rahmen der Besichtigung und der Recherchen fiel jedoch auf, dass es in der behördlichen Bauakte keine Vorgänge – und in dieser Folge auch keine Genehmigungen – zu den im Nachgang zu den ursprünglichen Baugenehmigungen erfolgten Umbaumaßnahmen gibt.

Dies betrifft insbesondere folgende Maßnahmen:

- Ausbau des Dachgeschosses
- Umbau der Garage zu Wohnzwecken
- Anbau eines Carports an die (ehemalige) Garage
- Einbau eines Archivraums in das Lagergebäude
- Anbau einer überdachten Lagerfläche an das Lagergebäude.

Ob die vorhandenen Umbauten genehmigungsfähig sind, ist eine Rechtsfrage, die ich als Bewertungssachverständiger im Rahmen eines Gerichtsgutachtens weder beantworten kann noch darf. Ungesichert wird unterstellt, dass die vorgenommenen Umbauten und die vorhan-



dene Nutzung als „großes Einfamilienhaus“ für das Wohngebäude im Wesentlichen genehmigungsfähig ist, wobei ich davon ausgehe, dass der vorgeschriebene zweite Rettungsweg im Dachgeschoss im Ist- Zustand nicht gewährleistet ist, da die dort vorhandenen Fenster zu klein sind, um als sogenanntes Rettungsfenster gelten zu können. Mindestens ein von außen anleitetbares Fenster müsste m. E. so vergrößert werden, dass es die Anforderungen aus § 13 Abs. 4 LBOAVO erfüllt (im Lichten mindestens 0,90 m breit und 1,20 m hoch und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet). Konkrete Bedenken bestehen zudem hinsichtlich der an das Lagergebäude angeschleppten überdachten Lagerfläche, bei der die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück nicht eingehalten werden. Hier wäre – sofern ein Erwerber nicht ohnehin den Abbruch des Lagergebäudes beabsichtigen würde – m. E. im Falle einer baurechtlichen Klärung eher nicht mit der Erteilung einer Baugenehmigung, sondern wohl eher mit dem Erfordernis eines Rückbaus zu rechnen.

e) Energetik:

Im Rahmen der Begutachtung lag ein Energieausweis im Sinne der §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Der Energieausweis wurde am 01.03.2024 erstellt. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten Energiebedarfsausweis:

Quelle: Energieausweis v. 01.03.2024. Ausgestellt von: Reiner Hofer Stadtwerke Konstanz GmbH.



Der Endenergiebedarf liegt demnach bei 314,7 kWh/(m²*a) und der Primärenergiebedarf bei 309,3 kWh/(m²*a). Der Energiebedarf ist damit sehr hoch bzw. das Gebäude ist – nach heutigen Maßstäben energetisch ungünstig und es bestehen umfangreiche Optimierungsmöglichkeiten.

Im Energieausweis werden folgende Maßnahmen zur Modernisierung empfohlen:

- Dämmung der Außenwände
- Erneuerung der Haustüren
- Ersatz alter Fenster durch 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Dämmung der Kellerdecke
- Beheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe (Strom-Mix), ergänzt durch den vorhandenen Kaminofen (Stückholz)
- Warmwassererzeugung ebenfalls über Wärmepumpe.

Für eine fachliche Beurteilung der Energieeffizienz, im Hinblick auf Einsparpotenziale aber auch vor dem Hintergrund der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), wird die Beiziehung eines Fachplaners bzw. eines Energieberaters empfohlen.

f) Objektlage und Drittverwendungsfähigkeit:

Die Objektlage in der Straße „Schelmenbühl“ wird insgesamt als gute örtliche Wohnlage eingestuft. Auf Basis der zum Wertermittlungstichtag vorherrschenden Lage am lokalen und regionalen Grundstücksmarkt dürfte die Nachfrage nach dem Objekt aktuell als gegeben einzustufen sein.

Drittverwendungsfähigkeiten (z. B. die Umnutzung von Wohnungen zu gewerblichen Zwecken, die Erweiterung der Anzahl von Wohnungen über den genehmigten Bestand hinaus etc.) wären rein baurechtlich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zwar grundsätzlich gegeben (z. B. Büro/Praxisräume), bedürfen jedoch auch hier einer Genehmigung (Nutzungsänderung) und gehen ggf. mit entsprechenden Auflagen (z. B. Stellplatznachweis, Brandschutz etc.) einher.

Insofern wird weiterhin zunächst entsprechend den bisherigen Baugenehmigungen von einer wohnlichen Nutzung im Hauptgebäude und von einer gewerblichen Nutzung im Bereich des



Schuppens/Werkstattgebäudes ausgegangen. Dies erscheint auch unter Marktaspekt die wahrscheinlichste Nutzung, wobei auch für das Nebengebäude eine private Nutzung (z. B. Hobbywerkstatt) in Betracht käme.

3.2.4 Bestimmung der Restnutzungsdauer

Unter der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) versteht man die Zeitspanne, während der ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung im Durchschnitt wirtschaftlich nutzbar ist und es den Ansprüchen der Nutzer gerecht wird.

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine nutzungsspezifische Durchschnitts- bzw. Modellgröße. Anhaltspunkte für die Abschätzung der Restnutzungsdauer aus der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer enthalten z. B. die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV. Diese Ansätze betragen für:

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Quelle: Anlage 1 ImmoWertV.



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück, auf dem sich ein freistehendes Wohngebäude sowie ein Lagergebäude befindet, wobei das Wohngebäude den wirtschaftlichen Nutzungsschwerpunkt bildet.

In Anlehnung an die vorgenannten Modellansätze wird für das Wohngebäude zunächst von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Für das Lagergebäude wird von 40 Jahren ausgegangen.

Die Annahme der Gesamtnutzungsdauer nach den vorgenannten Ansätzen entspricht auch der Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und ist insofern wegen des Grundsatzes der Modellkonformität auf das Wertermittlungsobjekt anzuwenden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich im einfachsten Fall aus der Differenz zwischen der GND und dem Alter eines Gebäudes. Ist ein Gebäude älteren Baujahrs bereits ein- oder mehrmals in technischer, baulicher oder energetischer Hinsicht ertüchtigt worden, gründet sich das (fiktive) Alter auf einem zu ermittelnden wertermittlungstechnischen oder fiktiven Baujahr.

Die Restnutzungsdauer modernisierter Gebäude kann auf verschiedene Arten ermittelt werden. U. a. ist dies mit Hilfe des Modells zur Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 möglich, bei dem Punkte für Modernisierungselemente vergeben werden können und so – ausgehend von einem bestimmten Baujahr – anhand der Punktzahl eine verlängerte Restnutzungsdauer abgeleitet werden kann.

Nach dem Stand der Bauakten wurde für das Wohngebäude am 13.03.1957 eine Baugenehmigung erteilt und die Rohbauabnahme wurde am 03.06.1957 beantragt. Die abwasserrechtliche Genehmigung wurde am 08.10.1957 erteilt. Zwar wurde die Schlussabnahme des Wohngebäudes erst am 05.06.1962 vorgenommen, eine Bescheinigung des Schornsteinfegers über die Abnahme der Feuerungsanlage ist aber bereits für den 09.07.1958 dokumentiert. Insofern wird im Rahmen dieser Bewertung ungesichert unterstellt, dass das Gebäude im Jahr 1958 im Wesentlichen bezugsfertig war.



Bezogen hierauf ist das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag rd. 67 Jahre alt. Die letzte größere Modernisierungsmaßnahme war nach Angaben des Antragsgegners während des Orts-termins am 22.07.2025 die Erneuerung der Heizung. Nach Angaben des zuständigen Schorn-steinfegers erfolgte deren Errichtung im Jahr 2012. Insgesamt lässt sich auf Basis der Besich-tigung und den Angaben des Schuldners ein Modernisierungszyklus im Zeitraum zwischen ca. 1995 – 2015 ablesen. Neben der Erneuerung der Heizung erfolgten in diesem Zeitraum die Modernisierung des Bades im EG, der partielle Austausch von Fenstern, der Umbau der Garage zu einem Büroraum sowie die partielle Modernisierung von Bodenbelägen.

Anhand des Umfangs sowie des Zeitraums ihrer Durchführung können die Maßnahmen aus dem einschlägigen Berechnungsmodell der Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 abgeleitet und wie folgt bewertet werden:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,00
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0,75
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas...)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,00
Modernisierung von Bädern	2	0,50
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden	2	0,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
	Summe	4,00

Der Effekt einer Modernisierung mit 4 Punkten kann gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 über die Formel

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

berechnet werden. Die Variablen a, b und c sind in Tabelle 3 der Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 und das relative Alter errechnet sich nach der Formel

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} * 100 \, \%$$



Zum Zeitpunkt des angenommenen Abschlusses des Modernisierungszyklus im Jahr 2015 (Erneuerung von Fenstern) betrug das Alter des Gebäudes 2015 – 1958 = 57 Jahre. Das relative Alter betrug damit:

$$\frac{57}{80} * 100 \% = 71,25 \%$$

Tabelle 3 zu Anlage 2:

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Quelle: ImmoWertV.

Rechnerisch ergibt sich damit eine Restnutzungsdauer von

$$0,7300 * \frac{57^2}{80} - 1,5570 * 57 + 1,1133 * 80 = 29,94$$

= rd. 30 Jahre per 2015. Damit ergibt sich eine verlängerte Restnutzungsdauer wie nachfolgend dargestellt:

Abschluss des maßgeblichen Modernisierungszyklus	2015
+ Verlängerung der Restnutzungsdauer	<u>30</u>
= Ende der Nutzungsdauer	2045
./. Zeitpunkt der Wertermittlung (Jahr)	<u>2025</u>
= verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20.



Abgeleitet aus dem Modell gehe ich im Rahmen Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren aus.

Für das Lagergebäude wurde am 21.11.1955 eine Baugenehmigung erteilt. Dem Schriftverkehr aus der Bauakte ist zu entnehmen, dass sich die Bauausführung verzögert hat und eine Schlussrevision am 14.03.1962 erfolgte. Der Antrag auf Bauabnahme wurde durch den Architekten aber bereits am 30.12.1957 unter Verweis auf dessen Besichtigung vom 20.12.1957 gestellt. Auf Basis dieser Angaben wird von einer Fertigstellung im Jahr 1957 ausgegangen.

Am 19.09.1962 wurde eine Baugenehmigung zur Erweiterung des Lagergebäudes erteilt. Der Bauleiter teilte der Baurechtsbehörde am 17.09.1963 mit, dass die „verwendeten Massivdecken, Träger oder Fertigbauteile ordnungsgemäß ausgeführt bzw. eingebaut wurden.“ Die Schlussabnahme erfolgte am 28.02.1964. Auf Basis dieser Angaben wird von einer Fertigstellung im Jahr 1964 ausgegangen.

An der Westseite des Lagergebäudes befindet sich ein angeschleppter Anbau. Dieser wurde als einfache, offene Holzkonstruktion nach Angaben des Antragsgegners 1983 errichtet. Eine Baugenehmigung liegt nicht vor. Dieses Bauteil wird aufgrund der fehlenden Baugenehmigung und der leichten Bauweise nicht berücksichtigt.

Gewichtet nach dem Anteil an der Brutto-Grundfläche (siehe Ziff. 6.4) ergibt sich hieraus zunächst folgendes mittleres Baujahr:

$$\frac{(228,62 \text{ m}^2 \cdot 1957) + (70,67 \text{ m}^2 \cdot 1964)}{299,29 \text{ m}^2} = 1958,65 = \text{rd. } 1959.$$

Auf dieser Basis ergibt sich zunächst:

Mittleres Baujahr	1959
+ Gesamtnutzungsdauer	<u>40</u>
= Ende der Nutzungsdauer	1999
./. Zeitpunkt der Wertermittlung (Jahr)	<u>2025</u>
= verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer	- 26.



Bezogen auf das Baujahr ergibt sich zum Wertermittlungstichtag keine positive wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr. Nach Angaben des Antragsgegners wurde das Dach über dem flächenmäßig untergeordneten Anbau 1999 erneuert und ca. 2015 erfolgte ebenfalls im Bereich des Anbaus im Erdgeschoss der Einbau eines Archivraums mit ca. 17 m².

Das Gebäude wurde in einfacher Bauqualität errichtet, der Großteil des Gebäudes ist bauzeitlich und die Nutzungsmöglichkeiten im Dachgeschoss sind aufgrund der geringen Traglast der Decke stark eingeschränkt.

Die zuvor genannten, flächenmäßig deutlich untergeordneten Modernisierungsmaßnahmen liegen zum Wertermittlungstichtag 26 Jahre (Dach) bzw. 10 Jahre (Archiv) zurück. Sie sind aus sachverständiger Sicht nicht geeignet, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer über den Wertermittlungstichtag hinaus zu verlängern. Zudem wird für diese Teilfläche von einer höherwertigen Nutzbarkeit ausgegangen (Wohnbebauung).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher mit Null angesetzt.



4. Wertermittlung

4.1 Allgemeines

Die Legaldefinition des Begriffes „Verkehrswert“ findet sich in § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dort ist der Begriff wie folgt umschrieben:

„Der Verkehrswert wird 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.“

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens/Vorgehensweise

Nach § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ist der Verkehrswert aus einem oder mehreren der drei normierten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Dies sind: das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021). Für die Bodenwertermittlung gelten zudem die Regelungen der §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich aktuell um ein bebautes Grundstück bestehend aus einem Wohngebäude mit angeschlepptem Carport sowie einem Lagergebäude. Aufgrund der Feststellung, dass dem Lagergebäude keine positive wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beizumessen ist, steht die wohnliche Nutzung des Hauptgebäudes im Vordergrund.

Vergleichbare Objekte werden am Markt überwiegend unter Sachwertaspekten bewertet und gehandelt. Die Mehrzahl der Interessenten für derartige Grundstücke ist erfahrungsgemäß im Bereich der Eigennutzer zu finden, die mit dem Erwerb derartiger Objekte eher keine bzw. allenfalls untergeordnete Ertragsabsichten verfolgen.

Direkte Vergleichsobjekte stehen nicht zur Verfügung bzw. vorhandene Transaktionen der Vergangenheit sind vom zuständigen Gutachterausschuss nicht in ausreichender Anzahl ausge-



wertet worden, so dass keine direkte Vergleichbarkeit hergestellt werden kann. Dies ist insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern häufig der Fall, da hier aufgrund der individuellen Ansprüche der Bauherren in der Regel auch nur wenige bis gar keine baugleichen oder zumindest ähnlichen Objekte zeitnah am Markt vorhanden und auswertbar sind.

Der Bodenwert wird über das mittelbare Vergleichswertverfahren mit Hilfe von Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der Entwicklung seit der letzten Bodenrichtwertfeststellung abgeleitet. Eine ausreichend hohe Anzahl zeitnaher Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke innerhalb der Richtwertzone zur Anwendung eines direkten Vergleichswertverfahrens liegt nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Sachbearbeiterin Frau Anett Sauter, vom 03.09.2025 nicht vor.

Maßgebliches Verfahren ist hier das Sachwertverfahren. Der Verkehrswert wird daher auf Basis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktanpassung (Sachwertfaktor sowie ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) abgeleitet.



4.3 Ermittlung des Bodenwertes

4.3.1 Bodenrichtwert

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte:

Quelle:

Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg.

Für das Bewertungsgrundstück hat der der Gemeinsame Gutachterausschuss Bodensee West zum 01.01.2025 einen Bodenrichtwert in Höhe von

€ 290,00/m²

ermittelt.

Nach Angaben der Richtwerttabelle bezieht sich der Bodenrichtwert auf baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land und eine gemischte Baufläche. Eine wertrelevante Geschossflächenzahl ist für diesen Bodenrichtwert nicht ausgewiesen.

4.3.2 Anpassungen zur Bodenwertableitung

- 1. Zeitverlauf

Bezogen auf den Stichtag 01.01.2025, auf den sich die Bodenrichtwerte beziehen, ist bis zum Wertermittlungstichtag rund ein halbes Jahr vergangen. Wie bereits in den Jahren 2023 und 2024 ist auch in 2025 bislang am Markt noch eine Kaufzurückhaltung insbesondere von Seiten der Bauträger festzustellen.

Ausgehend von der aktuellen Marktlage gehe ich davon aus, dass die Grundstückspreise in mittleren, guten und sehr guten Lagen im fraglichen Zeitraum stagnierten und insofern keine Zu- oder Abschläge für den Zeitverlauf erforderlich sind. Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von 1,00.

- Lage:

Soweit erkennbar sind die Lageeigenschaften des Bewertungsgrundstücks bezogen auf die Richtwertzone insgesamt durchschnittlich. Zu- oder Abschläge für besondere Lagemerkmale erscheinen insofern nicht sachgerecht. Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von 1,00.

- Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben für das Richtwertgrundstück. Eine wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) ist für den Bodenrichtwert nicht definiert. Für weite Teile der Richtwertzone gilt – wie für das Bewertungsgrundstück – eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen innerhalb der Richtwertzone ergeben sich Geschossflächenzahlen zwischen 0,5 und 0,6. Geschossflächenzahlen in dieser Größenordnung gelten als üblich.

Insofern wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung vor dem Hintergrund der baurechtlichen Maßgaben aus § 34 BauGB von insgesamt durchschnittlichen Verhältnissen im Bezug auf die Angaben zum Bodenrichtwert ausgegangen.

Zu- oder Abschläge kommen insofern zunächst nicht in Betracht.



Einschränkungen ergeben sich für das Bewertungsgrundstück jedoch aufgrund des Grundstückszuschnitts. Das Grundstück läuft im Süden in einem spitzen Winkel zu.

Im Bereich des Baulands findet der Grundstückszuschnitt (shape) bereits ganz allgemein bei der Klassifizierung des Entwicklungszustands insoweit seine Berücksichtigung, als nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf einem Grundstück Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn es nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet ist. Hieraus folgt, dass eine für die Bebauung unzureichende Grundstücksgestalt (Grundstückszuschnitt) zur Einstufung dieser Fläche nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV als „Rohbauland“ führt, auch wenn die sonstigen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung gegeben sind. Insoweit kann der Grundstückszuschnitt bereits bei der Qualifizierung des Entwicklungszustands Eingang in die Wertermittlung finden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich aber nur um eine Teilfläche eines bereits bebauten Grundstücks. Gleichwohl gilt, daß der Erwerber eines Grundstücks regelmäßig bereit sein wird, für ein gut gestaltetes Grundstück einen höheren Kaufpreis als für ein ungünstig geschnittenes Grundstück zu zahlen. Deshalb müssen Abweichungen des Grundstückszuschnitts der zum Preisvergleich herangezogenen Grundstücke vom Wertermittlungsobjekt berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Bewertung gehe ich von einer eingeschränkten Nutzbarkeit für diejenige, im Süden gelegene Teilfläche aus, die eine Grundstückstiefe von ≤ 12 Meter aufweist, da nach den Vorgaben aus der Landesbauordnung die Tiefe der Abstandsfläche im Regelfall 2,5 m bzw. bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten darf und sich so in diesem Bereich keine wirtschaftlich sinnvolle Größe für ein (Haupt-) Gebäude realisieren ließe.

Abgegriffen aus der zeichnerischen Darstellung im nachfolgend dargestellten Lageplan entspricht dies einer Teilfläche von

$$\text{ca. } \frac{1}{2} (12 \text{ m} * 30 \text{ m}) = 180 \text{ m}^2.$$



Ausschnitt aus dem Lageplan:

Quelle: Landratsamt Konstanz, Vermessungsbehörde. Abbildung auf Seitengröße verkleinert, deshalb nicht maßstäblich.
Wiedergabe ohne Gewähr!

In Anlehnung an die in der einschlägigen Fachliteratur genannten gängigen Preisspannen in den Qualitätsstufen der Baulandpreisentwicklung begutachte ich für diese Teilfläche einen Abschlag in Höhe von 30 %.

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von 0,70 und entspricht einem oberen Ansatz für innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegenen Rohbauflächen, bei denen noch eine Erschließung erforderlich ist (siehe z. B. Kleiber in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, IV Systematische Darstellung Vergleichswertverfahren, Ziff. 7.2.2 Rn. 428 ff.).



- Abgabenrechtlicher Zustand:

Der abgabenrechtliche Zustand entspricht den Vorgaben für das Richtwertgrundstück, eine Anpassung im Rahmen der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) ist insofern nicht erforderlich.

4.3.3 Bodenwert

Wie unter Ziff. 4.3.2 dargestellt, erfolgt aufgrund des ungünstigen Zuschnitts des Grundstücks eine Aufteilung des Gesamtgrundstücks. Flächenmäßig gestaltet sich diese wie folgt:

Gesamtgröße	1.292 m ²
./ . Teilfläche Süd mit Tiefe ≤ 12 m	<u>180 m²</u>
verbleiben	1.112 m ²

Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts sowie der Anpassungen ergibt sich für das Gesamtgrundstück damit:

Flurstück Nr. 3419

Teilfläche 1

$$€ 290,00/\text{m}^2 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1.112 \text{ m}^2 = € 322.480,00$$

Teilfläche 2 (Süd)

$$€ 290,00/\text{m}^2 * 1,00 * 1,00 * 0,70 * 180 \text{ m}^2 = € 36.540,00$$

$$\text{Gesamt damit} \quad € 359.020,00$$

$$\text{Ansatz gerundet} \quad € 359.000,00.$$

4.4 Sachwertverfahren

4.4.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten

Die Berechnung der Herstellungskosten erfolgt auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Zu diesem Zweck werden aufgrund der tatsächlichen baulichen Begebenheiten des Bewertungsobjektes die Normalherstellungskosten bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) aus den Gebäudetypenblättern 1.11 und 1.03 (Mischform aufgrund der unterkellerten und zu Wohnraum umgebauten Garage) entnommen.

Die Zuordnung der Merkmale des Schätzobjekts zu den Standardstufen erfolgt hierbei auf Basis der angetroffenen Ausstattungsmerkmale (siehe Ziff. 3.2.3).

Gebäudetypenblatt NHK 2010, Typ 1.11/2.11/3.11:

	Dachgeschoss voll ausgebaut				
	1	2	3	4	5
1.11	655	725	835	1 005	1 260
2.11	615	685	785	945	1 180
3.11	575	640	735	885	1 105

Gebäudetypenblatt NHK 2010, Typ 1.03/2.03/3.03:

	Flachdach oder flach geneigtes Dach				
	1	2	3	4	5
1.03	705	785	900	1 085	1 360
2.03	665	735	845	1 020	1 275
3.03	620	690	795	955	1 195



Für das Wohngebäude ergibt sich gewichtet über die jeweils in den einzelnen Standardstufen angetroffenen Ausstattungsstandards der nachfolgende NHK-Ansatz:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster	0,5		0,5			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung	0,3	0,7				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.03 / 1.11	661	732	842	1014	1271	
Gebäudestandardkennzahl						2,0

Außenwände	1 x 23% x 661	152 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 732	110 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 661 + 0,5 x 11% x 842	83 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 732	80 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 732	80 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 732 + 0,5 x 5% x 842	39 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 732 + 0,5 x 9% x 842	71 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 842	76 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,3 x 6% x 661 + 0,7 x 6% x 732	43 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		734 €/m ² BGF



Die gewogenen Kostenkennwerte sind auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren. Dies erfolgt über den zum Wertermittlungstichtag zuletzt verfügbaren Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für „Neubau Wohngebäude insgesamt“ auf der Basis 2021 = 100. Zum Wertermittlungstichtag verfügbar ist der Index für das zweite Quartal 2025 (veröffentlicht am 10.07.2025) mit einem Stand von 133,6.

Die gewogenen Kostenkennwerte basieren auf dem Indexstand für 2010 (Jahreswert). Die Indexierung erfolgt nach der Formel:

$$\frac{\text{Index 2021=100}}{\text{Index 2021=100}} = \frac{133,6}{70,8} = 1,887$$

Damit ergibt sich für das Wohngebäude:

$$€ 734,00/\text{m}^2 * 1,887 = € 1.385,06/\text{m}^2 \quad \text{bzw. rd.} \quad € 1.385,00/\text{m}^2.$$

Nicht in der Brutto-Grundfläche enthaltene Bauteile, wie z. B. Lichtschächte, Kelleraußentrep-pen, Balkone und Dachgaupen werden gesondert berücksichtigt. Basis hierfür bilden u. a. die „Normalherstellungskosten 2010 für besondere Bauteile und Einrichtungen einschließlich Um-satzsteuer und Baunebenkosten“, u. a. veröffentlicht in Kleiber, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“. Diese Ansätze werden ebenfalls über den Baupreisindex an den Wertermitt-lungstichtag angepasst.

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich auf Basis des Ortstermins folgende Ansätze:

Art	Menge ca.	Einheit	€/Einheit	Summe	Index	fiktiver Neuwert
Kellerlichtschächte	4	Stück	570,00 €	2.280,00 €	1,887	4.302,36 €
Kelleraußentreppe	1	Stück	6.000,00 €	6.000,00 €	1,887	11.322,00 €
Gartenterrasse	58,24	m ²	105,00 €	6.115,20 €	1,887	11.539,38 €
Balkon 1. OG	13,44	m ²	280,00 €	3.763,20 €	1,887	7.101,16 €
Dachterrassen 1. OG	27,00	m ²	280,00 €	7.560,00 €	1,887	14.265,72 €
Carport angeschleppt	29,32	m ²	200,00 €	5.864,00 €	1,887	11.065,37 €
Summe						59.595,99 €
Ansatz, gerundet						59.600,00 €



4.4.2 Berechnung nach dem Sachwertverfahren

Bodenwert € 359.000,00

Normalherstellungskosten, rd. € 678.054,45
€ 1.385,00/m² * 489,57 m² BGF = € 678.054,45

+ nicht in NHK erfasste Bauteile, rd. € 59.600,00
EG-Terrasse außerhalb BGF ≈ 28 m²
Kelleraußentreppe, Eingangstreppe (6 Stufen).

Summe € 737.654,45

Multipliziert mit dem
Alterswertminderungsfaktor:

$$AWMF = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{20 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 0,250.$$

$$€ 737.654,45 * 0,250 = € 184.413,61$$

Zeitwert € 184.413,61

+ Zeitwert der Außenanlage € 9.220,68
Ansatz für Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
sonstige Hofflächenbefestigung, etc..
Pauschaler Ansatz: 5 % v. Zeitwert.

Wert der baulichen Anlagen € 193.634,29 € 193.634,29

Summe € 552.634,29

Vorläufiger Sachwert, ohne besondere
objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Ziff. 4.4), gerundet € 550.000,00

4.5 Marktanpassung

Vorbemerkung:

In dem vorstehend dargestellten Wertermittlungsverfahren wurde zunächst der „neutrale“, d. h. nicht marktangepasste Wert – ohne besondere objektspezifische Eigenschaften – ermittelt.

Diese Form der Darstellung dient dazu, die Transparenz der Wertermittlung und die Vergleichbarkeit von Immobilien untereinander zu erhöhen und trägt der Intention der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen, neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Rechnung, wonach zur Verkehrswertableitung aus den angewandten Wertermittlungsverfahren – und in dieser Reihenfolge – zu berücksichtigen sind:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.

Zu 1) Marktanpassung:

Der zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss Bodensee West hatte zuletzt zum 01.01.2023 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht. Aktuellere Auswertungen liegen nach Auskunft des Gutachterausschusses, Sachbearbeiterin Frau Anett Sauter, vom 02.09.2025 noch nicht vor.

Die Sachwertfaktoren betragen ausweislich der „Veröffentlichung Sachwertfaktoren 2023“ des Gutachterausschusses einheitlich für sämtliche Gemeinden im Zuständigkeitsbereich, das sind die Städte Radolfzell und Stockach sowie die Gemeinden Eigeltingen, Hohenfels, Mühlingen, Orsingen-Nenzingen, Gaienhofen, Moos und Öhningen, 1,3. Der Marktanpassungsfaktor ist nicht – wie ansonsten üblich – in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, sondern gilt pauschal einheitlich und unabhängig vom vorläufigen Sachwert.

Aus sachverständiger Sicht bestehen Bedenken gegen die Anwendung eines pauschalen und einheitlichen Marktanpassungsfaktors. Unabhängig davon kommt erschwerend hinzu, dass sich der veröffentlichte Pauschalfaktor auf Daten aus den Zeitraum 2021 – 2022 bezieht.

Der Zeitraum der Marktdaten umfasst über weite Teile eine sehr dynamische Marktlage, die von ständig steigenden Preisen und einem historischen Zinstief geprägt war. Im Jahr 2022 ergaben sich durch ein steigendes Zinsniveau, durch einen sprunghaften Anstieg der Inflation sowie der Baukosten und durch Unwägbarkeiten hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Energiepreise durch die Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, insgesamt gravierende Veränderungen der Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt. Wurden diese Veränderungen in den ersten beiden Quartalen 2022 noch durch einen deutlichen Nachfrageüberhang kompensiert, zeigte sich ab dem dritten Quartal 2022 ein spürbarer Rückgang der Nachfrage, der zunächst zu deutlich längeren Vermarktungszeiträumen und zu einem deutlichen Rückgang von Grundstückstransaktionen führte.

Im Jahr 2023 kam es dann insbesondere auf dem Gebrauchtimmobiliemarkt zu einem weiteren Rückgang der Nachfrage und zu weiteren, erheblichen Verunsicherungen, infolge der geplanten Novelle des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG). Befürchtet wurden insbesondere kostenintensive Modernisierungsverpflichtungen beim Austausch bestehender Heizungen sowie – unabhängig hiervon – ein deutlicher Preisanstieg fossiler Energieträger infolge der im Rahmen des sogenannten „Klimapakets“ von der Bundesregierung beschlossenen sukzessiven Erhöhung des CO₂-Preises in den kommenden Jahren.

Zwar scheint der Zinsanstieg gebremst und ist gegenüber den Höchstständen aus 2022/2023 leicht rückläufig. So gibt etwa der Zinschart des Finanzierungsvermittlers Dr. Klein zum Wertmittlungsstichtag 22.07.2025 den durchschnittlichen Zinssatz für eine Baufinanzierung mit



3,24 % bei einer Sollzinsbindung von 10 Jahren bzw. mit 3,54 % bei einer Sollzinsbindung von 15 Jahren an. Basis des Charts ist eine Musterimmobilie mit einem Kaufpreis von € 480.000,00 und einer Kreditsumme von € 350.000,00 bei einem Beleihungswert von € 432.000,00. Allerdings wird die Finanzierung älterer Immobilien mit einer eher ungünstigen Energiebilanz schwieriger bzw. stellt aus der Sicht von Kreditinstitutionen gegenüber modernen Immobilien ein höheres Risiko dar. Im Auswertzeitraum z. B. von Anfang Januar 2021 bis Mitte Januar 2022 herrschte dagegen noch ein Zinsniveau von $< 1\%$ bei einer Sollzinsbindung von 10 Jahren.

Auch wenn sich aktuell am Markt eine Besserung einzustellen scheint, bestätigen regionale Makler, dass infolge der sich gegenüber 2021 – Mitte 2022 grundlegend veränderten Rahmenbedingungen die in der Vergangenheit aufgerufenen Spitzenpreise nicht mehr akzeptiert und Verkäufer im Interesse eines Abschlusses außerhalb von Toplagen zunehmend wieder Preiszugeständnisse machen müssten.

Hinsichtlich des Sachwertfaktors muss im konkreten Fall zusätzlich berücksichtigt werden, dass das Grundstück gemessen an der vorhandenen wertrelevanten Bebauung mit 1.292 m² übergrößer ist und ein solcher Faktor systemkonform sowohl auf den Bodenwert als auch auf den Zeitwert der baulichen Anlagen anzuwenden ist.

Im vorliegenden Fall gibt es aufgrund der Besonderheiten des Objekts und der Lage m. E. zwei potenzielle Käuferkreise, einerseits Entwickler, andererseits Eigennutzer. Ein Entwickler würde – vorbehaltlich einer Detailprüfung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, z. B. im Rahmen eines Antrags auf Bauvorbescheid – sehr wahrscheinlich sowohl das Lager- als auch das Wohngebäude abbauen, um das Grundstück dann in einem Zug mit einer geordneten Neubebauung zu überplanen und zu vermarkten. Dennoch wäre in einem solchen Fall m. E. davon auszugehen, dass einem Verkäufer eine über den reinen Bodenwert hinausgehende „Restwertentschädigung“ baulicher Anlagen bezahlt wird, um einen Kaufvertrag abschließen zu können. Ein Eigennutzer dürfte sehr wahrscheinlich vor Einzug eine umfassende Sanierung des vorhandenen Bestands des Wohnhauses anstreben und das Lagergebäude entweder altersentsprechend instandhalten oder ebenfalls sanieren. Auch hier würde eine Entschädigung werthaltiger Bausubstanz erfolgen.



Für einen Entwickler entstünden zunächst noch Freilegungskosten, während ein Eigennutzer mit erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsinvestitionen und einem damit einhergehenden erhöhten Kostenrisiko rechnen müsste. Auf Basis der Marktlage und unter Berücksichtigung der geschilderten Besonderheiten des Einzelfalls gehe ich – mangels empirisch abgeleiteter Marktdaten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses – davon aus, dass hier derzeit weder Zu- noch Abschläge auf den vorläufigen Sachwert vorgenommen würden. Dies entspricht einem Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) von 1,00.

Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Besondere objektspezifische Eigenschaften, die bislang im Rahmen dieser Wertermittlung noch nicht berücksichtigt bzw. diskutiert worden sind, ergeben sich über den unter Ziff. 3.2.3 genannten Unterhaltungszustand, die baurechtlichen Besonderheiten sowie die Mehrkosten für die Entsorgung mutmaßlich asbesthaltiger Dachdeckungen.

1. Unterhaltungszustand

Der Unterhaltungszustand ist – soweit im Rahmen der Besichtigung (Umfang siehe Ziff. 1.3 – 1.4) feststellbar im Wesentlichen funktional aber in weiten Teilen bauzeitlich bzw. altersentsprechend. D. h. für den Fall eines angestrebten Gebäudeerhalts muss mit umfangreichem Investitionsbedarf für Reparaturen/Sanierungen und Modernisierungen gerechnet werden. Ein gebrauchter Zustand und der damit einhergehende Verschleiß ist in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigt.

Im hier maßgeblichen Sachwertverfahren ist dies insbesondere die Höhe des Alterswertminderungsfaktors, der in diesem Fall bei 0,25 liegt, was einem Abschlag in Höhe von 75 % bzw. rd. € 553.000,00 gegenüber einem gedachten neuen Gebäude in einer sonst vergleichbaren Qualität entspricht. Ein Abschlag in dieser Höhe verdeutlicht bereits, dass der Restwert der vorhandenen Bausubstanz eher gering ist und insofern umfangreicher Investitionsbedarf besteht.

Ein (zusätzlicher) Abschlag darüber hinaus, etwa für fällige Renovierungs- und Reparaturarbeiten, kommt aus sachverständiger Sicht zum Wertermittlungsstichtag nicht in Betracht.

2. baurechtliche Besonderheiten.

Im baulichen Ist-Zustand ist der zweite Rettungsweg in dem ohne Baugenehmigung ausgebauten Dachgeschoss insofern nicht über Leitern der Feuerwehr gewährleistet als die vorhandenen Fenster nicht die erforderlichen Maße für einen Rettungsweg erfüllen. Fenster die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m breit und 1,20 m hoch sein und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein (§ 13 Abs. 4 LBOAVO). Abhilfe könnte m. E. dadurch geschaffen werden, dass eines der Fenster im Bereich der südwestlichen Giebelseite auf die geforderten Maße vergrößert wird, um die Anleiterbarkeit zu ermöglichen.

Zudem bestehen aufgrund der Unterschreitung des Mindestabstands zur Grundstücksgrenze bedenken hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des nicht genehmigten Anbaus an der Westseite des Lagergebäudes. Hier müsste ggf. mit einem Rückbau gerechnet werden.

Im Rahmen dieser Bewertung berücksichtige ich diese beiden Aspekte durch einen pauschalen Wertansatz in Höhe von € 10.000,00. Es handelt sich hierbei um keine detaillierte Kostenschätzung. Tatsächliche Kosten können zudem abweichen. Sofern diesbezüglich Sicherheit gewünscht wird, wird eine Abklärung mit der Baurechtsbehörde sowie – ggf. im Anschluss daran – eine Kostenschätzung durch einen Bausachverständigen oder alternativ die Einholung von Angeboten bei entsprechenden Fachfirmen erforderlich. Rein für die Zwecke der Wertermittlung erscheint eine pauschalisierte Vorgehensweise jedoch hinreichend genau.

3. Entsorgungsmehrkosten:

Auf Basis der Annahmen zu Ziff. 3.1.8 ist hinsichtlich der mutmaßlich asbesthaltigen Dacheindeckung des Hauptdachs im Falle von Abbruch- oder Modernisierungsarbeiten mit Mehrkosten für den Abbau des Dachbelags (Lagergebäude Ursprung und angeschleppter Unterstand sowie Carport am Wohnhaus) zu rechnen, da diese Arbeiten nach den Bestimmungen der TRGS 519 durchzuführen sind und das Material ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Auf Basis eines zeitnahen, mir vorliegenden Angebots eines regionalen Zimmereibetriebs für eine vergleichbare Maßnahme (vorhandener Dachbelag aus Asbestzementplatten) schätze ich die reinen Mehrkosten auf rd. € 20,00/m².



Auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen Ansichten/Schnitte sowie der Besichtigung gehe ich pauschaliert von einer Fläche von ca. 255 m² aus.

Auf dieser Basis ergibt sich:

$$\begin{aligned} \text{€ 20,00/m}^2 * 255 \text{ m}^2 &= \text{€ 5.100,00.} \\ &\text{bzw. rd.} \quad \text{€ 5.100,00.} \end{aligned}$$

Auf dieser Basis ergibt sich der folgende angepasste Wert:

Sachwert – vor Anpassung und Rundung –		€ 552.634,29
+/- allgemeine Marktanpassung +/- 0 % (= Faktor 1,00)	+/-	€ 00,00
Zwischensumme		€ 552.634,29
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände (boG)		
Abschlag Wertansatz baurechtl. Besonderheiten	-	€ 10.000,00
Abschlag Entsorgungsmehrkosten Faserzementdächer	-	€ 5.100,00
Zwischensumme		€ 537.534,29
Sachwert, grundstücksmarktüblich gerundet		€ 540.000,00

4.6 Hinweise zur Rundung

Um abschließend keine Exaktheit vorzutäuschen, die im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht erreichbar ist, erfolgte eine Rundung der Endergebnisse.

Die Vorgehensweise der Rundung in diesem Gutachten orientiert sich einerseits an den Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur (z. B. Sommer/Kröll: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung), andererseits an der regionalen Marktbeobachtung (Verhalten der Marktteilnehmer bzw. beobachtete Rundungen bei der Kaufpreisfindung).

Die Rundung der Ergebnisse erfolgt wie nachfolgend dargestellt:

Endbetrag	Rundung	Beispiel
< 10.000,00	auf volle Fünfhunderter	€ 5.370,37 = € 5.500,00
< 100.000,00	auf volle Tausender	€ 21.370,11 = € 21.000,00
< 500.000,00	auf volle Fünftausender	€ 173.401,89 = € 175.000,00
< 1.000.000,00	auf volle Zehntausender	€ 618.027,15 = € 620.000,00
> 1.000.000,00	auf volle Fünzigtausender	€ 2.261.773,51 = € 2.250.000,00
> 3.000.000,00	auf volle Hunderttausender	€ 7.261.773,51 = € 7.300.000,00



4.7 Vorschlag zur Bewertung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Abteilung II lfd. Nr. 1:

Bereits gelöscht.

Abteilung II lfd. Nr. 2 betr. BV Nr. 2:

Ausweislich des der Eintragungsbewilligung vom 27.03.1981 verlief das Leitungsrecht früher vollständig auf dem im Nordwesten angrenzenden Flurstück Nr. 3418:

1256

(FH)ARCHITEKT BDB
HEIS RATH
INGENIEURBÜRO
TEL. 07533-781
O STANZ
6.6.83

Quelle: Lageplan zur Bestellungsurkunde vom 08.06.1983.

Durch Abschreibung einer Teilfläche von Flurstück Nr. 1256/1 (heute: 3418) zu dem Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 3419 befindet sich ein kleiner Teil der Leitung heute an der Westgrenze in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze zwischen dem Bewertungsgrundstück, dem bebauten Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 3418 sowie der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Schelmenbühl (Flurstück Nr. 3411).

Nach der Eintragungsbewilligung besteht das Recht darin, in diesem Bereich „eine Abwasserleitung mit den erforderlichen Schächten und Abzweigungen zu verlegen, dauernd zu haben



und die erforderlichen Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten durchzuführen. Bei der Durchführung von Reparatur und Unterhaltungsarbeiten ist der frühere Zustand des Grundstücks wieder herzustellen. Die Kosten der erforderlichen Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten haben die Eigentümer des berechtigten und des dienenden Grundstücks anteilig zu tragen."

Eine Schutzstreifenbreite ist in der Eintragungsbewilligung nicht definiert. Übertragen auf den aktuellen Lageplan ergibt sich aber ein faktisch betroffener Bereich im nachfolgend markierten Bereich:



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



Abgegriffen aus der zeichnerischen Darstellung im Lageplan beträgt die hiervon betroffene Fläche ca. 13 m². Im vorliegenden Fall verläuft die Leitung und der damit einhergehende Schutzstreifen vollständig außerhalb eines zur Bebauung geeigneten Bereichs. Ferner dienen Teile der belasteten Fläche als Hofffläche bzw. Zufahrt.

nennen in „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (5. Auflage 2015) folgende Spannen:

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke
Keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung	10 – 30 %	10 – 20 %
Teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	30 – 70 %	20 – 55 %
Starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	70 – 80 %	55 – 80 %

Die Angaben beziehen sich auf den unbelasteten Bodenwert der vom Schutzstreifen betroffenen Fläche.

Die Beeinträchtigungen werden insofern zunächst als geringfügige Beeinträchtigung eingestuft. Allerdings besteht eine Kostentragungsregelung, die auslegungsbedürftig ist. In welchem Umfang sich daraus ein Anspruch des Berechtigten auf Kostentragung durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks ergibt, ist eine Rechtsfrage, die ich als Bewertungssachverständiger weder beantworten kann noch darf. Diese Besonderheit berücksichtige ich im Rahmen dieser Wertermittlung durch einen erhöhten Ansatz mit 50 %.

Sofern zu diesem Sachverhalt Sicherheit gewünscht wird, wird die Einholung eines Rechtsgutachtens angeraten. Sofern sich hierdurch von den vorstehenden Annahmen abweichende Erkenntnisse ergeben, behalte ich mir diesbezüglich eine Nachbewertung ausdrücklich vor!

Auf Basis des unter Ziff. 4.3.3 ermittelten Bodenwerts ergibt sich so eine Wertminderung in Höhe von

$$\begin{array}{lcl} \text{€ } 290,00/\text{m}^2 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 13 \text{ m}^2 * 50 \% & = & \text{€ } 1.885,00 \\ & \text{bzw. rd.} & \underline{\text{€ } 1.885,00.} \end{array}$$

Abteilung II lfd. Nr. 3 betr. BV Nr. 2:

Gerötet, d. h. gelöscht.



Abteilung II lfd. Nr. 4 betr. BV Nr. 2:

Ausweislich der in § 2 der Bewilligungsurkunde vom 04.12.1996 getroffenen Regelung besteht für die Berechtigten das Recht, auf Kosten des Erwerbers das Vertragsobjekt unter den dort genannten Bedingungen (z. B. Vorversterben ohne Hinterlassung ehelicher Abkömmlinge, Belastung oder Veräußerung ohne Zustimmung, Ehescheidung, Vorliegen von Pflichtteilsentziehungsgründen, Eröffnung eines Konkursverfahrens, Anordnung der Zwangsversteigerung usw.) zurückzufordern.

Das Rückforderungsrecht muss innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Voraussetzungen schriftlich ausgeübt werden. Der Rückforderungsanspruch ist vor der Geltendmachung nicht übertragbar und nicht vererblich. Er erlischt mit dem Tod des Berechtigten nicht, wenn er zu dessen Lebzeiten geltend gemacht, aber noch nicht erfüllt worden ist.

Nach Auskunft des Bürgeramts der Stadt Stockach vom 23.07.2025 ist der Berechtigte Ziffer 1 der Eintragung am 03.01.2007 und die Berechtigte Ziffer 2 der Eintragung am 30.07.2005 verstorben.

Ob zu Lebzeiten der ein Anspruch geltend gemacht worden ist und ob in einem solchen Fall eine Hemmung der Verjährung eingetreten ist, ist mir einerseits nicht bekannt, andererseits würde es sich ggf. um eine Rechtsfrage handeln, die ich weder beantworten kann noch darf.

Sofern kein Anspruch geltend gemacht wurde, dessen Verjährung gehemmt ist, wäre von einer Löschungsfähigkeit des Rechts auszugehen. Nach dem Text der Eintragungsbewilligung gilt: „Der Erwerber bzw. dessen Rechtsnachfolger im Eigentum werden hiermit vom Berechtigten bevollmächtigt, nach dem Tod des Berechtigten unter Vorlage einer Sterbeurkunde im Namen der Erben alle Erklärungen abzugeben, die zur Löschung der Vormerkung erforderlich sind.

Abteilung II lfd. Nr. 7 betr. BV Nr. 2:

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist verfahrensbedingt. Weil die Bewertung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt, wird unterstellt, dass dieser Eintragung keine Bedeutung mit Auswirkung auf den Verkehrswert zukommt.

5. Ergebnis

Den Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche, im Grundbuch von Wahlwies, Blatt Nr. 820, im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 2 eingetragene bebaute Grundstück in

D-78333 Stockach, Ortsteil Wahlwies, Schelmenbühl 8, Flurstück Nr. 3419

schätze ich zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.07.2025 unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und mir bekannten Gegebenheiten sowie der getroffenen Annahmen auf Basis des Ergebnisses des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktanpassung auf

€ 540.000,00

(in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro).

Werthaltiges Zubehör habe ich im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt.

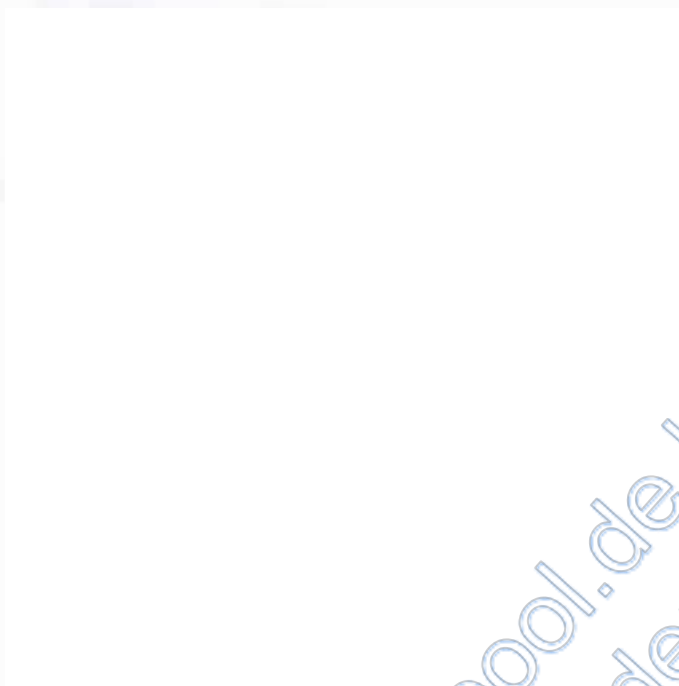
Überlingen, den 10. September 2025



gez. Christian Gorber
Immobilienwirt (Diplom) DIA
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Recognised European Valuer (REV)

6. Anlagen

6.1 Fotografien des Objektes



Luftbild. Quelle: on-geo.



Ansicht Wohngebäude aus Ost.



Ansicht aus Süd.



Ansicht aus Nord-Ost.



Ansicht aus Süd-Ost.



Westseite mit Terrasse.



Kellerabgang.



Balkon über EG-Erker.



Balkon Ostseite 1. OG Wohnhaus.



Terrasse über Anbau Nordseite.



Carport.

Innenansichten Wohngebäude

Kellerraum im UG.



dto.

Waschküche UG.

Seite 63
AG Überlingen Az. 2 K 7/25



Küche im EG.



dto.



Flur im EG.



Bad im EG.



Wohnzimmer EG.

dto.

Ausgebauter Raum EG (ehem. Garage).



Flur im 1. OG.



Wohnzimmer 1. OG.

Ehem. Küche 1. OG.



Bad 1. OG.

Separatzimmer (Planbezeichn.) 1. OG.

Gastzimmer (Planbez.) 1. OG.



Giebelraum Südwest DG.

Mittelraum Südost DG.



Altes Bad im DG.



Flur im DG.



Spitzboden.



Lagergebäude, Ansicht von Süden.

Innenansicht Kellerraum UG.

Innenansicht EG



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

dto.



Innenansicht DG.



seitlicher Anbau/Unterstand.



dto.



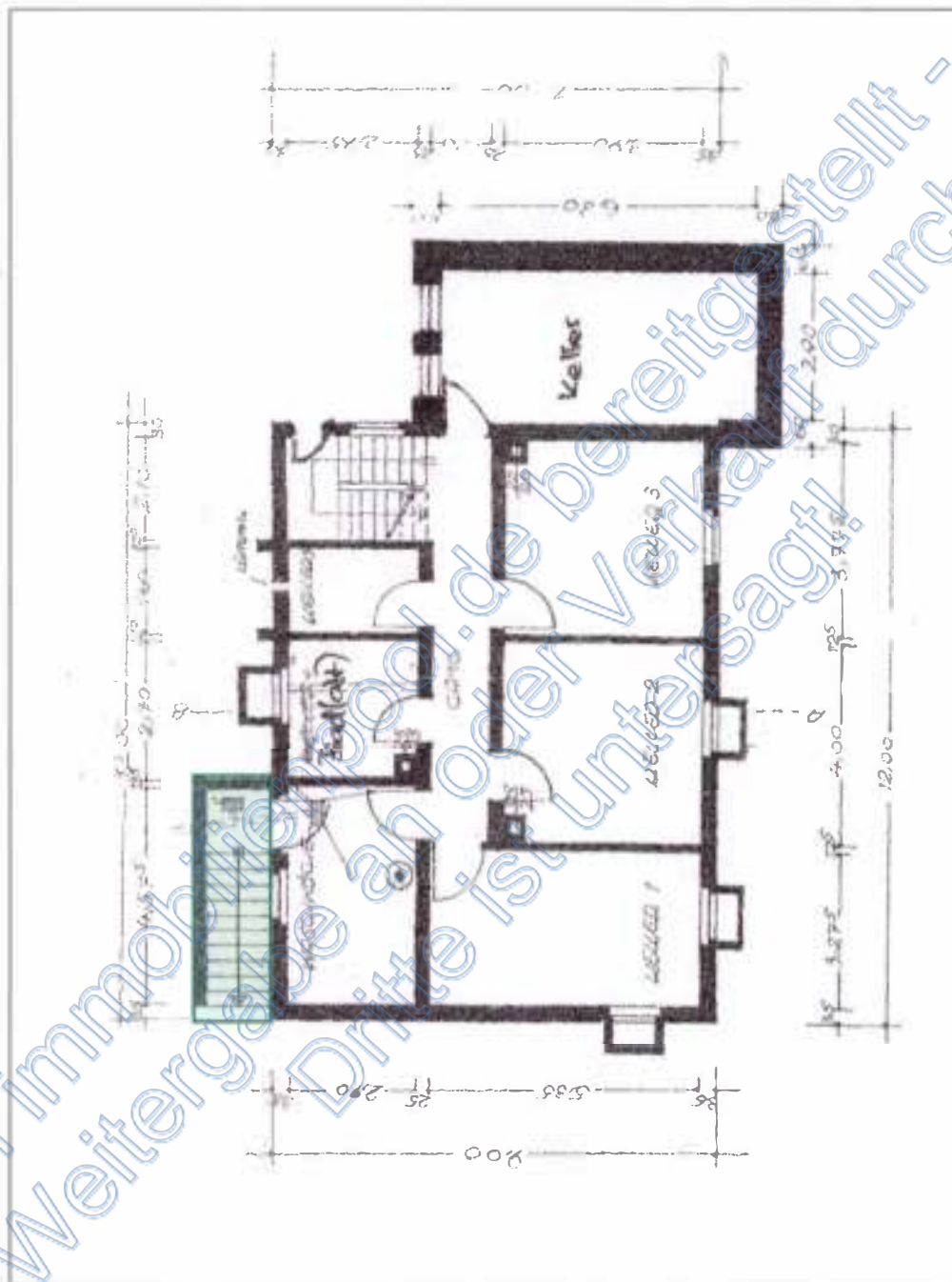
6.2 Lageplan

Quelle: Landratsamt Konstanz, Vermessungsbehörde. Abbildung auf Seitengröße verkleinert, deshalb nicht maßstäblich.
Wiedergabe ohne Gewähr!

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

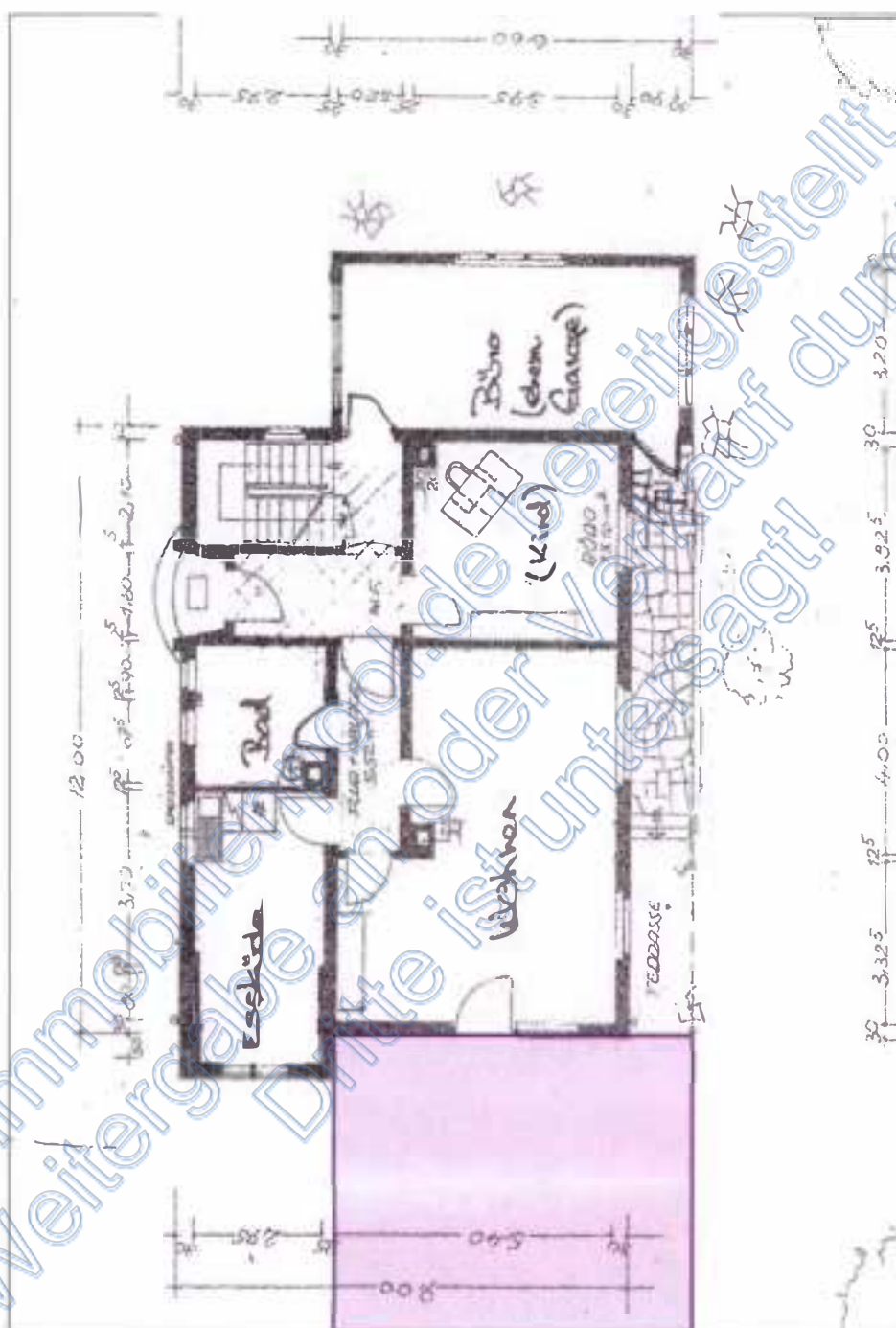
6.3 Grundrisse und Schnitte

Quelle: Pläne aus den Bauakten des Baurechtsamts der Stadt Stockach, tlw. mit skizzenhaften Ergänzungen/Anpassungen des Sachverständigen. Hinweis: Die dargestellten Zeichnungen erheben keinen Anspruch auf Norm- oder DIN-gerechtigkeit und exakte Übereinstimmung! Wiedergabe ohne Gewähr, auch nicht auf maßstäbliche Abbildung!



Unverbindliche Grundrisssskizze UG Wohnhaus.

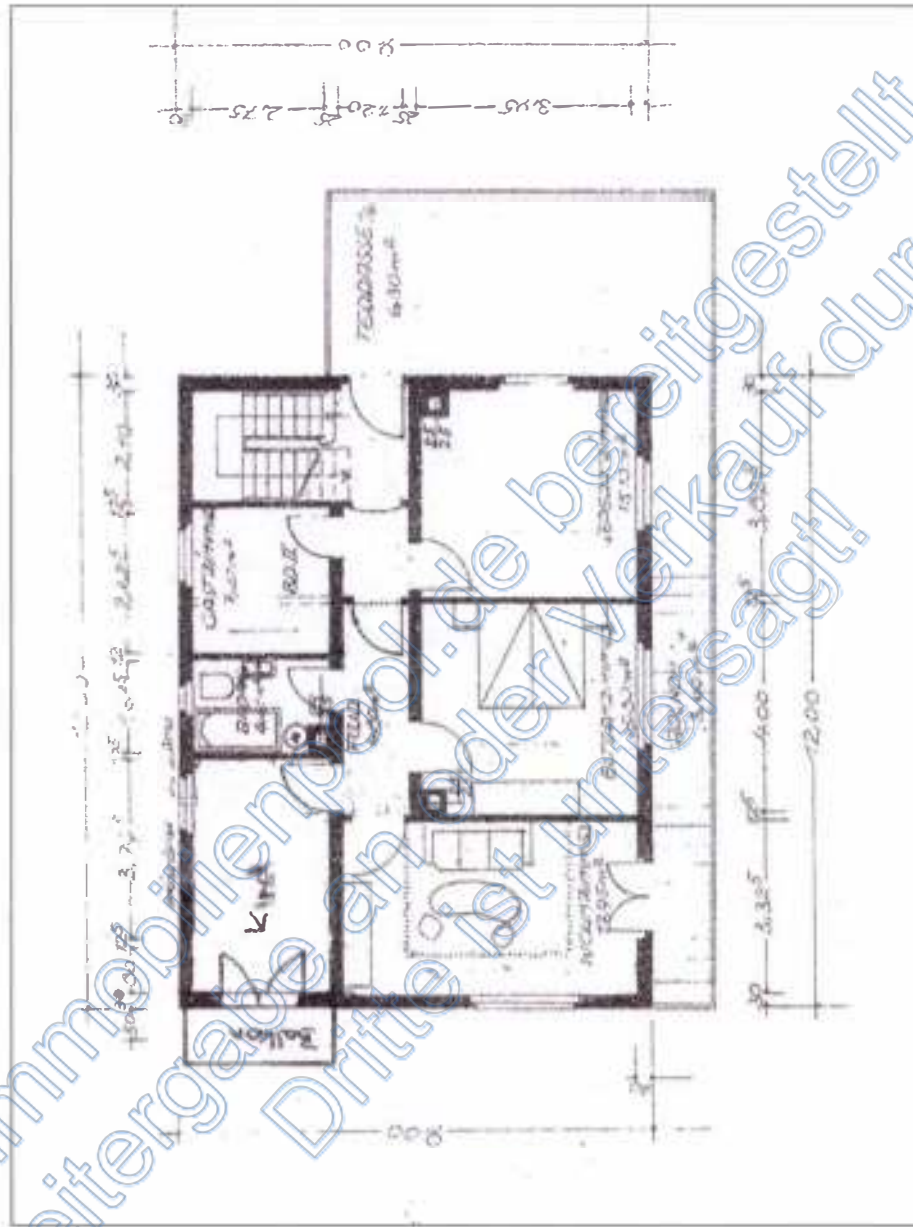
= abweichende Bauausführung: Treppe spiegelbildlich.



Unverbindliche Grundrisssskizze EG Wohnhaus.



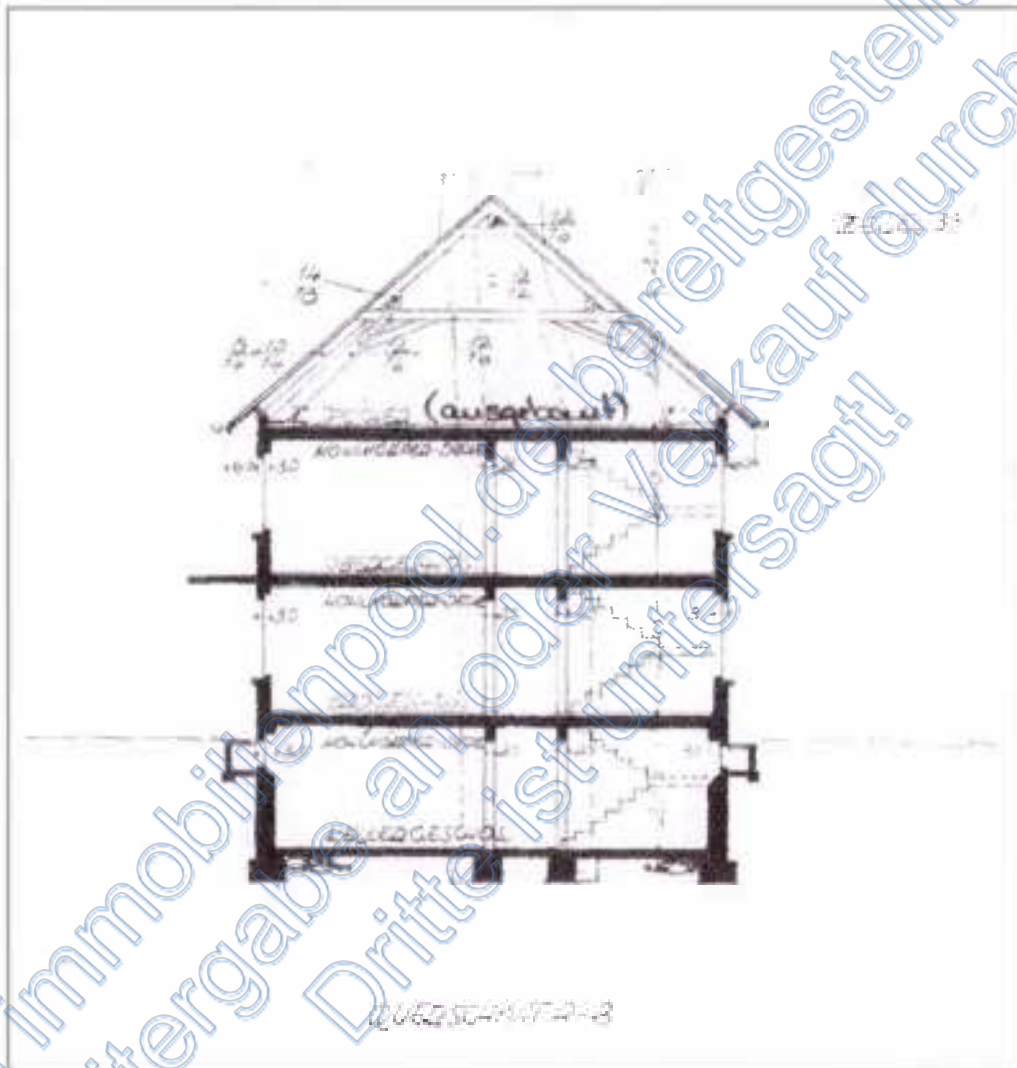
= abweichende Bauausführung: Gartenterrasse erweitert
(Markierung nicht maßstäblich).



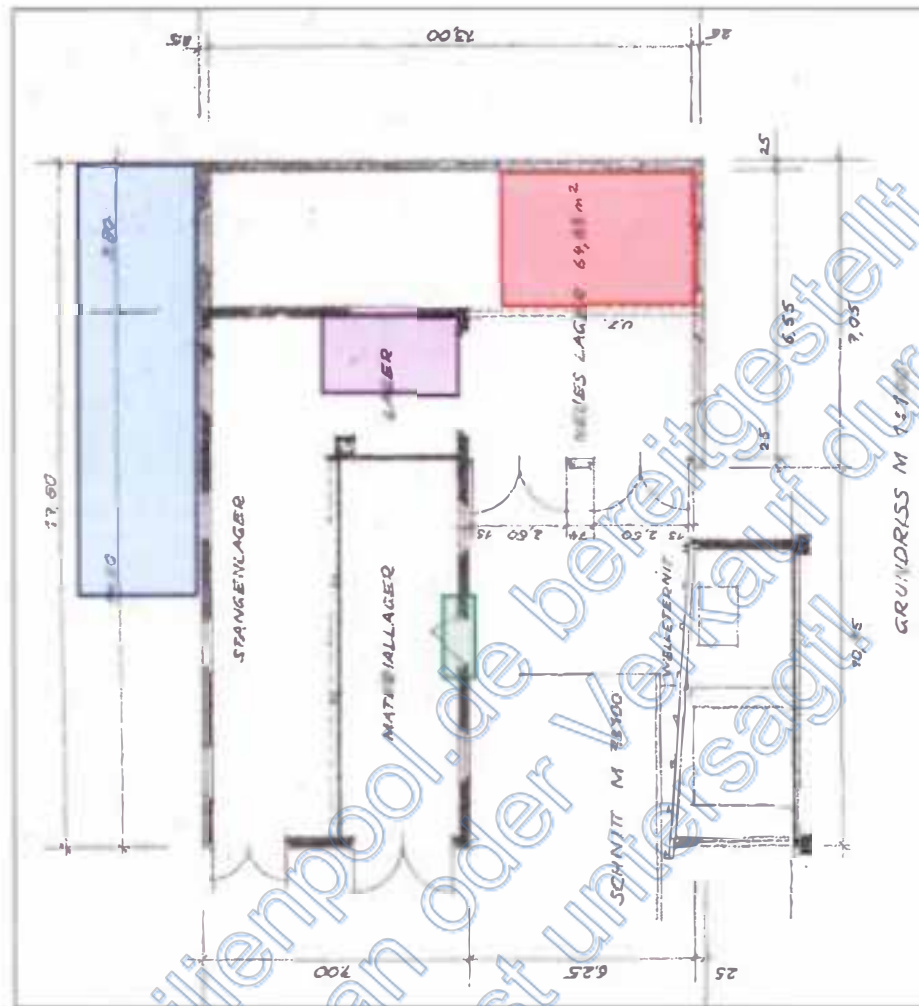
Unverbindliche Grundrisssskizze 1. OG Wohnhaus.

Hinweis:

Hinsichtlich des nachträglich ausgebauten Dachgeschosses des Wohngebäudes lagen im Rahmen der Begutachtung keine Pläne vor. Die Neuerstellung von Plänen ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Bezüglich der Raumgrößen wird auf die Wohnflächenberechnung in Ziff. 6.5 und hinsichtlich der Gestaltung der Räume auf die Fotodokumentation in Ziff. 6.1 dieses Gutachtens verwiesen.



Unverbindliche Skizze Gebäudeschnitt Wohnhaus.

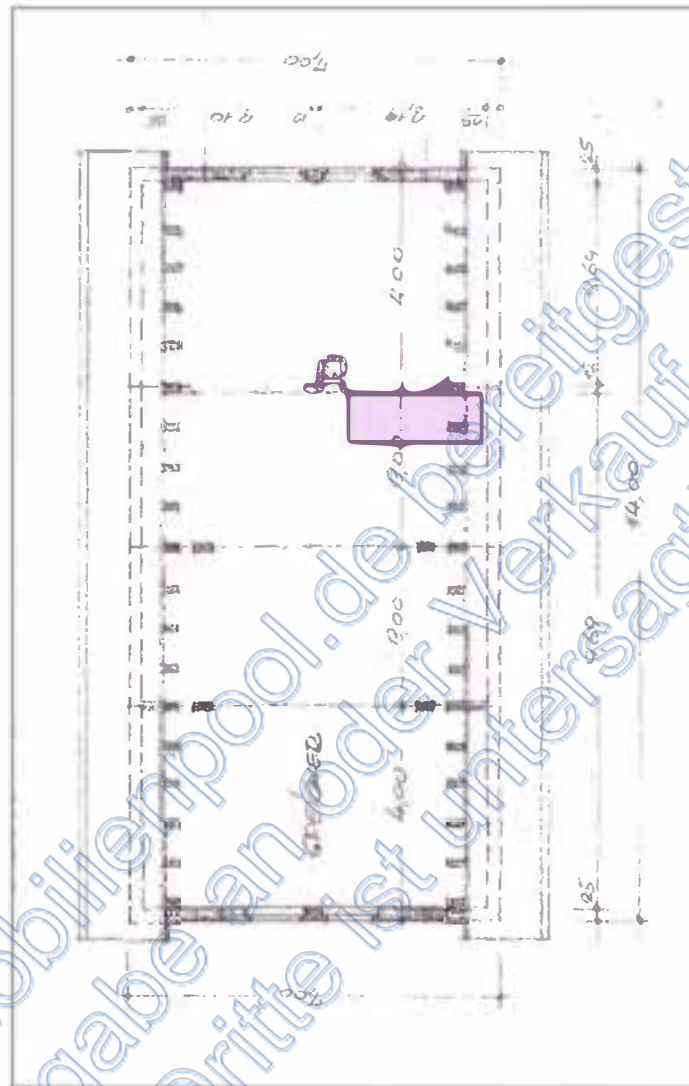


Unverbindliche Grundrisssskizze EG und Schnitt Anbau Lagergebäude.

-  = abweichende Bauausführung: Lage der Treppe zum UG/DG (Markierung nicht maßstäblich).
-  = abweichende Bauausführung: Fenster anstelle Türe.
-  = abweichende Bauausführung: Anbau angeschleppter Unterstand. (Markierung nicht maßstäblich).
-  = abweichende Bauausführung: Einbau Archivraum. (Markierung nicht maßstäblich).

Hinweis:

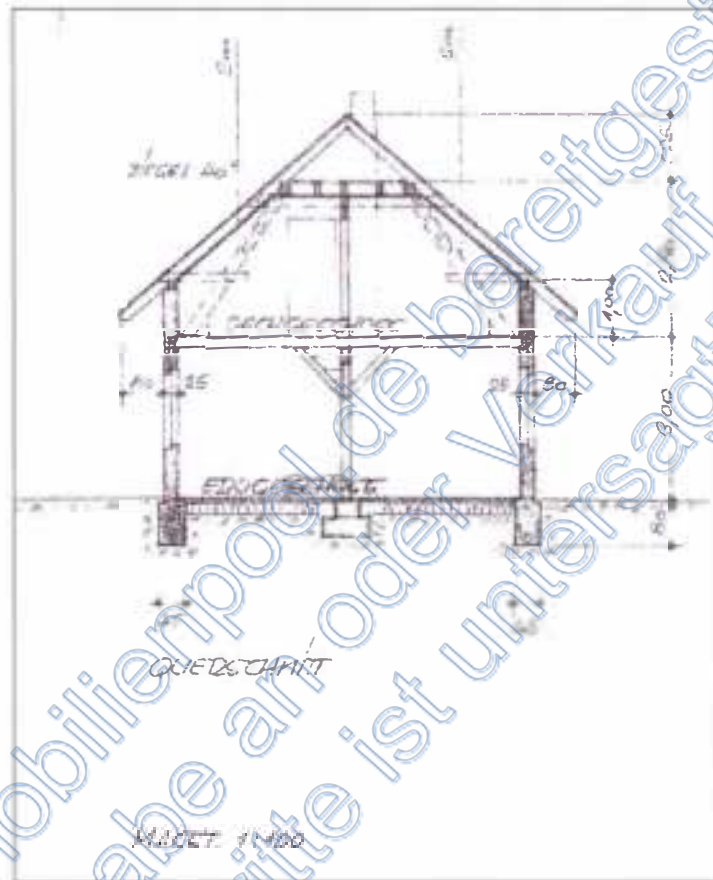
Hinsichtlich des abweichend erstellten Untergeschosses, es handelt sich hier um eine geringfügige Teilunterkellerung, des Lagergebäudes lagen im Rahmen der Begutachtung keine Pläne vor. Die Neuerstellung von Plänen ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Bezüglich der Größe wird auf die näherungsweise Berechnung in Ziff. 6.4 und hinsichtlich der Gestaltung des Raumes auf die Fotodokumentation in Ziff. 6.1 dieses Gutachtens verwiesen.



Unverbindliche Grundrisssskizze DG Lagergebäude.



= abweichende Bauausführung: Lage der Treppe zum EG
(Markierung nicht maßstäblich).



Unverbindliche Skizze Schnitt Lagergebäude (Ursprungsbau ohne Anbau).



6.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF red.)

Quelle:

Basis: Pläne und Berechnungen aus der Bauakte des Baurechtsamts der Stadt Mengen.
Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Alle Angaben ohne Gewähr!

BGF red. Wohnhaus

UG ca.	12,000 x 9,000	=	108,00	
	3,800 x 7,500	=	28,50	
	0,300 x 1,300	=	0,39	
			<u>136,89</u>	136,89 m ²
EG ca.	12,000 x 9,000	=	108,00	
	1,000 x 3,120	=	3,12	
	3,500 x 7,200	=	25,20	
	0,300 x 1,200	=	0,36	
			<u>136,68</u>	136,68 m ²
1. OG ca.	12,000 x 9,000	=	108,00	108,00 m ²
DG ca.		=		
	12,000 x 9,000	=	108,00	108,00 m ²
				<u>489,57 m²</u>
Nachrichtlich: davon Typ 1.03				
UG ca.	3,800 x 7,500	=	28,50	
	0,300 x 1,300	=	0,39	
			<u>28,89</u>	28,89 m ²
EG ca.	3,500 x 7,200	=	25,20	
	0,300 x 1,200	=	0,36	
			<u>25,56</u>	25,56 m ²
				<u>54,45 m²</u>

BGF red. Carport

EG ca.	7,150 x 4,100	=	29,32	<u>29,32 m²</u>
--------	---------------	---	-------	----------------------------



**BGF red. Schuppen/Werkstatt
(ohne angeschleppten Unter-
stand)**

UG ca.	3,950 x 7,100	=	28,05	
	4,320 x 1,060	=	4,58	
			<u>32,62</u>	32,62 m ²
EG ca.	7,000 x 17,800	=	124,60	
	6,250 x 7,050	=	44,06	
			<u>168,66</u>	168,66 m ²
DG	7,000 x 14,000	=	98,00	98,00 m ²
				<u>299,29 m²</u>

nachrichtlich:
davon Ursprungsbau

UG ca.	3,950 x 7,100	=	28,05	
	4,320 x 1,060	=	4,58	
			<u>32,62</u>	32,62 m ²
EG ca.	7,000 x 14,000	=	98,00	98,00 m ²
DG ca.	7,000 x 14,000	=	98,00	98,00 m ²
				<u>228,62 m²</u>



6.5 Wohnflächenberechnung

Quelle:

Örtliches Aufmaß während des Ortstermins (mit Ausnahme des nicht zugänglichen Büros/Kinderzimmers im EG). Hinsichtlich des Kinderzimmers (siehe Markierung mit *) erfolgte die Übernahme der Fläche aus den vorhandenen Bauakten unter Vornahme eines Putzabzugs in Höhe von 3 % entsprechend der ursprünglichen Berechnung). Flächenberechnungen ansonsten analog der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Berechnung ausschließlich für Zwecke dieses Gutachtens, nicht jedoch für Abrechnungen, vertragliche Vereinbarungen etc. Alle Angaben ohne Gewähr!

EG

Windfang	1,507 x 3,402	=	5,13	m ²
Flur	1,171 x 3,986	=	4,67	m ²
Bad	2,000 x 2,861	=	5,72	
	0,448 x 0,170 x -1,00	=	-0,08	
			5,65	5,65 m ²
Küche/Esszimmer	3,590 x 2,781	=	9,98	
	0,652 x 0,380 x -1,00	=	-0,25	
	2,561 x 1,064	=	2,72	
	2,862 x 1,567	=	4,48	
			16,95	16,95 m ²
Wohnen	5,300 x 3,293	=	17,45	
	3,976 x 3,910	=	15,55	
	0,434 x 0,444 x -1,00	=	-0,19	
			32,81	32,81 m ²
Terrasse	5,680 x 7,221	=	41,02	
	6,950 x 1,638	=	11,38	
	1,225 x 4,769	=	5,84	
			58,24 x 0,25	14,56 m ²
Büro (Kinderzimmer)*	15,100 x 0,970	=		14,65 m ²
Büro (ehem. Garage)	3,162 x 6,648	=		21,02 m ²
Treppenflur	2,116 x 1,481	=		3,13 m ²
Mietfläche EG				118,55 m ² 118,55 m ²

1. OG

Vorflur	2,114 x 1,515	=	3,20	m ²
Mittelflur	1,167 x 1,606	=	1,87	m ²
Gastzimmer	2,594 x 2,887	=	7,49	m ²



Bad	1,619 x 2,881	=	4,66	
	0,432 x 0,434 x -1,00	=	-0,19	
			4,48	4,48 m ²
Zimmer	4,601 x 2,875	=		13,23 m ²
Balkon (Dachterr. Erker)	0,955 x 2,994	=	2,86 x 0,25	0,71 m ²
Hauptflur	1,180 x 3,971	=		4,69 m ²
Wohnzimmer	3,274 x 5,303	=		17,36 m ²
Elternzimmer	3,984 x 3,915	=	15,60	
	0,457 x 0,422 x -1,00	=	-0,19	
			15,40	15,40 m ²
Separatzimmer	3,863 x 3,928	=	15,17	
	0,390 x 0,371 x -1,00	=	-0,14	
			15,03	15,03 m ²
Balkon/Dachterrasse	1,129 x 11,900	=	13,44	
	7,051 x 3,423	=	24,14	
			37,57 x 0,25	9,39 m ²
Mietfläche 1. OG				92,86 m ²
Mietfläche DG				
Vorflur	2,173 x 1,035	=		2,25 m ²
Flur	5,794 x 1,388	=		8,04 m ²
Bad	1,565 x 2,229	=	3,49	
	1,565 x 1,138 x -0,50	=	-0,89	
			2,60	2,60 m ²
ehem. Küche	2,269 x 4,025	=	9,13	
	0,454 x 0,463 x -1,00	=	-0,21	
	1,173 x 4,025 x -0,50	=	-2,36	
			6,56	6,56 m ²
Giebelraum Südwest	3,300 x 6,877	=	22,69	
	3,300 x 1,036 x -0,50	=	-1,71	
	3,300 x 0,983 x -0,50	=	-1,62	
			19,36	19,36 m ²



Mittelraum (Südost)	3,340	x	4,035	=	13,48	
	0,513	x	0,478	x	-1,00	= -0,25
	1,108	x	4,035	x	-0,50	= -2,24
					11,00	11,00 m²
Giebelraum (Nordost)	3,889	x	3,350	=	13,03	
	3,889	x	1,085	x	-0,50	= -2,11
	0,390	x	2,272	=	0,89	
	0,365	x	0,400	x	-1,00	= -0,15
					11,66	11,66 m²
Mietfläche DG					61,47	61,47 m²
Gesamt damit						272,88 m²

6.6 Beantwortung der Beschlussfragen

Die ergänzenden Fragen zum Beschluss gemäß Aktenzeichen 2 K 7/25 können wie folgt beantwortet werden:

- a) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir im Rahmen der Recherchen zu diesem Gutachten keine bekannt geworden. Hinsichtlich nachträglicher An- und Umbauten an den Gebäuden wird auf die Hinweise in Ziff. 3.2.3 dieses Gutachtens verwiesen.

- b) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Im Rahmen der Besichtigung (Umfang siehe Ziff. 1.3 – 1.4) und der Aktenlage haben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente ergeben.

- c) Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?

Nach mündlicher Angabe des Antragsgegners während des Ortstermins sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Siehe Ziff. 3.1.4..

- d) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber)?

Nach mündlicher Angabe des Antragsegners wird kein Gewerbebetrieb geführt.

- e) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht im Rahmen dieser Wertermittlung mitgeschätzt wurden?

Nein.

- f) Liegt ein Energieausweis bzw. ein Energiepass im Sinne des GEG vor?

Ja. Siehe hierzu Ziff. 3.2.3.



6.7 Literaturverzeichnis

Bayerlein/Bleutge/Roeßner

Praxishandbuch Sachverständigenrecht
6. Auflage 2021

Beck-Texte im dtv

Baugesetzbuch
56. Auflage 2024

Bischoff

ImmoWertV 2021
1. Auflage 2021

Kleiber

Kleiber-digital
Stand September 2025

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage 2022

Reuttsch – Richelmann

Landesbauordnung Baden-Württemberg im Bild
3. Auflage 2021

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2024/25
Instandsetzung/Sanierung/Umnutzung/Modernisierung
25. Auflage 2024

Stöber

Zwangsversteigerungsgesetz
23. Auflage 2022

Sommer – Kröll

Lehrbuch zur Immobilienbewertung
6. Auflage 2022