

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!**



MK

michael krahwinkel

Dipl. Ing. (FH), Hochbau - Dipl. Sachverständiger DIA
78464 Konstanz - Brandesstrasse 8 - Tel. 07531/61493

Gutachten

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für den



124,62 / 1.000 Miteigentumsanteil an Flst.-Nr. 68/26 und 68/27,
3-Zimmer Eigentumswohnung Nr. 4 im Erdgeschoss,
mit Abstellraum Nr. 4 im Dachgeschoss,
Walter-Diehr-Str. 4, in 78333 Stockach-Hindelwangen

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 19. August 2025

auf **160.000,-- €** geschätzt.

Auftraggeber: Amtsgericht Überlingen 2 K 9 / 25

Inhaltsverzeichnis:

	Deckblatt	Seite	1
	Inhaltsverzeichnis		2
	Literaturhinweise / Rechtsgrundlagen		4
1.0	Vorbemerkungen		5
2.0	Fragen des Gerichts		6
3.0	Allgemeine Angaben		7
3.1	Auftraggeber		7
3.2	Bewerbungsobjekt		7
3.3	Eigentümer		7
3.4	Zwangsverwalter		7
3.5	Mieter		7
3.6	Hausverwaltung		7
3.7	Energieausweis		7
3.8	Stellplatz/Garage		7
3.9	Gutachter		7
3.10	Aufgabenstellung		7
3.11	Ortsbesichtigung		7
4.0	Beschreibung von Grund und Boden		8
4.1	Lagebeschreibung		8
4.2	Grundbuchrechtliche Gegebenheiten		8
4.3	Baurechtliche Gegebenheiten		8
4.3.1	Raumordnung		8
4.3.2	Festsetzung im Flächennutzungsplan		8
4.3.3	Festsetzungen im Bebauungsplan		9
4.3.4	Denkmalschutz / Naturschutz / Immissionsschutz		9
4.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten		9
4.3.6	Entwicklungszustand nach WerV		9
4.3.7	Baulasten im Baulastebuch		9
4.3.8	Öffentliche Erschließungskosten		9
4.4	Tatsächliche Grundstückseigenschaften		9
4.4.1	Allgemeine Grundstücksbeschreibung		9
4.4.2	Infrastruktur / Erschließung		10
4.4.3	Zuschnitt / Nivellement		10
4.4.4	Oberflächengestaltung / Baugrund / Grundwasser		10
4.4.5	Bepflanzung / Wege		10
4.4.6	Beeinträchtigungen		10
5.0	Beschreibung der baulichen Anlagen		11
5.1	Allgemeine Gebäude- / Wohnungsbeschreibung		11
5.2	Gebäudeart		11
5.3	Baujahr / Nutzungsdauer		11
5.3.1	Ermittlung des modifizierten Baujahrs		11
5.4	Wohnfläche		12
5.5	Technische Baubeschreibung		13
5.5.1	Baukonstruktion / Außenbauteile		13
5.5.2	Innenausbau		13

5.5.3	Installation	14
5.6	sonstige baul. Anlagen, besondere betriebl. Einbauten	14
5.7	Zustand der baulichen Anlagen	14
5.7.1	Instandhaltungsrückstand / Baumängel / Bauschäden	14
6.0	Verkehrswertermittlung	15
6.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
6.2	Kostenansatz für Instandhaltungsrückstand / Baumängel / Bauschäden	15
6.3	Bewertung d. sonst. baul. Anlagen, betriebl. Einbauten	16
6.4	Bewertung d. dinglichen Rechte, Lasten u. Beschränkungen	16
6.5	Bodenwert	16
6.5.1	Ermittlung des Miteigentumsanteils am Bodenwert	17
6.6	Vergleichswertverfahren	17
6.6.1	Ermittlung des Vergleichswerts	17
6.7	Ertragswertverfahren	20
6.7.1	Ermittlung des Ertragswerts	20
6.8	Marktanpassung	20
6.9	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	21
6.10	Rücklagen	21
6.11	Gesamtwertschätzung	22
7.0	Verkehrswertschätzung	22
8.0	Anlagen	23
8.1	Lage des Grundstücks / Ortsplan	23
8.2	Katasterplanauszug	24
8.3	Grundriss Eigentumswohnung Nr. 4 im EG	25
8.4	Grundriss Abstellraum Nr. 4 im Dachgeschoss	26
8.5	Schnitt	27
8.6	Auszug aus dem Energieausweis	28
8.7	Berechnung der Wohnfläche	29
8.8	Fotodokumentation - außen	30
8.9	Fotodokumentation - innen	31

Literaturangaben

- (1) Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kleiber . Simon
5. Auflage 2007 / Bundesanzeiger Verlag
- (2) Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kleiber . Simon
6. Auflage 2010 / Bundesanzeiger Verlag
- (3) Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kleiber . Simon
8. Auflage 2017 / Bundesanzeiger Verlag
- (4) Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kleiber
10. Auflage 2022 / Reguvis Verlag
- (5) Marktorientierte Immobilienbewertung / Petersen
3. Auflage / Boorberg Verlag
- (6) Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden / Ross . Brachmann . Holzner
27. Auflage / Oppermann Verlag
- (7) Wertermittlungsrichtlinien 2006 / Kleiber
9. Auflage / Bundesanzeiger Verlag
- (8) Wertermittlungsrichtlinien 2006 / und ImmoWertV, 2010 / Kleiber
10. Auflage / Bundesanzeiger Verlag
- (9) ImmoWertV, 2021 / Kleiber
13. Auflage / Reguvis Verlag
- (10) Grundstückswertermittlung / Hildebrandt
4. Auflage / Wittwer Verlag
- (11) Wohnflächenberechnung / Heix
2. Auflage 2002 / Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung H. Wingen GmbH & Co
- (12) Sirados Baupreishandbuch - Altbau
Auflage 2014 / WEKA-Verlag
- (13) BKI Baukosten 2002 / Kostenkennwerte für Gebäude
Auflage 2002 / Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
- (14) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
69. Auflage 2018 / Beck-Texte im dtv
- (15) Mietrecht
53. Auflage 2018 / Beck-Texte im dtv
- (16) Wohnungseigentumsgesetz - Kommentar - / Bärmann . Pick
15. Auflage 2001 / Verlag C. H. Beck, München
- (17) Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung
50. Auflage 2018 / Beck-Texte im dtv
- (18) Landesbauordnung f. Baden-Württemberg - Kurzkomentar
2. Auflage 2004 / Verlag rehmbau
- (19) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche und der Aufstellung
der Betriebskosten vom 25. November 2003

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 27.08.1997/geänd. 23.07.2002
 Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.1988 / geändert 18.08.1997
 Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006), ImmoWertV 2010, ImmowertV 2021

1.0 Vorbemerkungen

Bei der Wertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für ein Grundstück wird der sogenannte Verkehrswert ermittelt. Der Verkehrswert ist der Preis, den ein Käufer für ein Grundstück einschließlich der mit dem Grundstück verbundenen Sachen unter den aktuellen Marktbedingungen mit größter Wahrscheinlichkeit bezahlen würde. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die Lage und die Beschaffenheit des Grundstücks zu berücksichtigen, genauso wie ein Kaufinteressent bei einem Preisangebot für ein Grundstück tun würde. Ziel der Ermittlung ist es, den Marktwert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag festzustellen. Angebot und Nachfrage, die Konjunktur und die regionale Lage üben dabei maßgeblichen Einfluss auf den Preis aus. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse werden nicht berücksichtigt. Auch bleiben bei der Verkehrswertermittlung der Liebhaberpreis und der spekulative Preis grundsätzlich unberücksichtigt. Ausschlaggebend ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, d.h. unter den üblichen Gepflogenheiten der Marktteilnehmer, vermutlich bezahlt würde. Eine genaue berechenbare Größe ist der Verkehrswert aufgrund der vielfältigen Einflussfaktoren allerdings nicht. Der Verkehrswert muss vielmehr als ein punktueller geschätzter Wert innerhalb einer Variationsbreite verstanden werden.

Das Baugesetzbuch definiert den Verkehrswert in § 194 wie folgt:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, in gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.“

Vom Gesetzgeber wurden das Vorgehen und die Verfahren zur Wertermittlung detailliert geregelt. In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) finden sich die Grundlagen für eine qualifizierte und sachgerechte Wertermittlung. Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unterscheidet zwischen drei Wertermittlungsverfahren; dem Vergleichswertverfahren (WertV), dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren. Je nach Art des Grundstücks und unter Berücksichtigung der Marktgepflogenheiten sind ein oder mehrere Verfahren zur Verkehrswertermittlung anzuwenden. Aus dem Ergebnis des Berechnungsverfahrens wird nach sachverständigem Ermessen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert abgeleitet bzw. geschätzt.

Anmerkung:

Bei dem Wertermittlungsgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit und bauphysikalischen Gegebenheiten wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen der Bausubstanz bezüglich tierischer und pflanzlicher Schädlinge vorgenommen. Auch wurde nicht nach Schadstoffen in oder am Bauwerk oder im Boden untersucht. Diese Untersuchungen würden den Umfang der Verkehrswertermittlung sprengen. Gegebenenfalls sind dafür gesonderte Gutachten erforderlich.

2.0 Fragestellungen im Anschreiben zum Gutachtauftrag

- 1.) - welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?
- keine, genutzt von den Eigentümern
- 2.) - wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
- nein
- 3.) - sind Maschinen und Betriebseinrichtungen, die (im Gutachten) nicht mit geschätzt sind, vorhanden?
- nein
- 4.) - besteht Verdacht auf Hausschwamm?
- augenscheinlich nicht erkennbar
- 5.) - bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (Baulasten)?
- nein
- 6.) - Flurkartenauszug
- siehe Pkt. 8.2 dieses Gutachtens
- 7.) - ein Auszug aus den Teilungsplänen
- siehe Pkt. 8.3 bis 8.5 dieses Gutachtens

3.0 Allgemeine Angaben

- 3.1 Auftraggeber:** Amtsgericht Überlingen -Vollstreckungsgericht-,
Bahnhofstraße 8, in 88662 Überlingen
- 3.2 Bewertungsobjekt:** 124,62 /1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grund-
stück Flst.-Nr. 68/26 und 68/27, Gebäude- und Freifläche,
Walter-Diehr-Str. 2,4, in 78333 Stockach-Hindelwangen,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit **Nr. 4** bezeichneten Wohneinheit.
(3-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit Abstellraum
Nr. 4 im Dachgeschoss), Walther-Diehr-Str. 4.
- 3.3 Eigentümer:** xxx¹
- 3.4 Zwangsverwalter:** - keiner
- 3.5 Mieter:** - keine, genutzt von den Eigentümern
- 3.6 Hausverwaltung:** xxx¹
- 3.7 Energieausweis:** - ein Energieausweis liegt vor, ausgestellt am 01.04.2022,
Endenergieverbrauch: 133,92 kWh/(qm x a), s. Anhang
- 3.8 Stellplatz/Garage:** - kein zugeordneter Stellplatz/Garage
- 3.9 Gutachter:** Dipl. Sachverständiger DIA Michael Krahwinkel
Brandesstraße 8, 78464 Konstanz, Tel. 07531 / 61493
- 3.10 Aufgabenstellung:** Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Überlingen vom
01.07.2025, ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen
des Zwangsversteigerungsverfahrens für das unter
3.2 aufgeführte Grundstück angeordnet.
- 3.11 Ortsbesichtigung:** Eine Ortsbesichtigung fand am 19. August 2025 statt.
Bei der Ortsbesichtigung waren nachfolgende Personen
anwesend:
- der Eigentümer xxx¹, Stockach-Hindelwangen
- der Sachverständige Michael Krahwinkel, Konstanz

Anmerkung:

¹ Eigentümer, Antragsteller, Antragsgegner und Beteiligte etc. werden im Gutachten anonymisiert
(nachfolgend mit XXX gekennzeichnet). Namen und Anschriften sind dem AG Überlingen in
einem Beiblatt zum Gutachten bekannt gemacht worden.

4.0 Beschreibung von Grund und Boden

4.1 Lagebeschreibung

Gemeinde: 78333 Stockach-Hindelwangen
Kreis: Konstanz
Gemarkung: Hindelwangen
Straße/Hausnummer: Walter-Diehr-Str. 4
Flurstück-Nr.: 68/26 und 68/27

4.2 Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

Amtsgerichtsbezirk: Überlingen
Grundbuchamt: Grundbuchamt Villingen-Schwenningen/Gemeinde Stockach

Grundbuch von: Hindelwangen, **Blatt Nr. 948**

Eigentümer: xxx¹

Bestandsverzeichnis: 124,62 / 1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst.-Nr. 68/26 und 68/27, Gebäude- und Freifläche, Walter-Diehr-Str. 2, 4, in 78333 Stockach-Hindelwangen, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4** bezeichneten Wohneinheit. (Wohnung im Erdgeschoss, nebst Abstellraum im Dachgeschoss), Walter-Diehr-Str. 4.

Einträge in Abt. II: Zwangsversteigerungsanordnung
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Überlingen vom 26.05.2025 (2-K 9/25).
Eingetragen (VSW064/505/2025) am 02.06.2025.

Grundstückfläche: Flst.-Nr.: 68/26: 705 qm
Flst.-Nr.: 68/27: 630 qm

4.3 Baurechtliche Gegebenheiten

4.3.1 Raumordnung

Die Stadt Stockach hat ca. 17.000 Einwohner. Nach dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee ist Stockach als Unterzentrum mit Vorschlag zum Mittelzentrum, mit Schwerpunkt für Dienstleistung, Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

4.3.2 Festsetzung im Flächennutzungsplan:

- Wohnbauflächen (W)

4.3.3 Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Auskunft der Gemeinde Stockach.

4.3.4 Denkmalschutz / Naturschutz / Immissionsschutz

- Denkmalschutz besteht laut Gemeindeverwaltung nicht

4.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Neubau eines 4-Familienhauses:	gen. ca. am 26. Juli	1963
Änderungsgenehmigung: 2 Wohnungen im Untergeschoss und 1 Wohnung im Dachgeschoss:	gen. ca. am 10. Dez.	1963
Abbruch von Garagen und Neubau von 4 Fertiggaragen:	gen. ca. am 21. April	2016

4.3.6 Entwicklungszustand nach ImmoWertV 2021

- baureifes Land, bebaut

4.3.7 Baulasten im Baulastenbuch

- keine Eintragungen

Auskunft der Gemeinde Stockach.

4.8 Öffentliche Erschließungskosten

Die Ersterschließung (Straße, Kanal) ist, nach derzeitiger Rechtslage abgerechnet und bezahlt.

Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Stockach.

4.4 Tatsächliche Grundstückseigenschaften

4.4.1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich ca. 900 m (Luftlinie) nördlich von der höher liegenden Altstadt von Stockach entfernt. Zum Bahnhof von Stockach beträgt die Entfernung ca. 1.000 m (Luftlinie). Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Stockach vorhanden. In der Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser. Westlich befindet sich eine Tankstelle, südlich der Tuttlinger-Str. sind gewerblich genutzte Gebäude vorhanden.

4.4.2 Infrastruktur / Erschließung

Überregionale Anbindung:

Verkehrlich ist die Stadt Stockach über die A 98 von Singen kommend und über die B 31 aus Richtung Überlingen zu erreichen. Über den Autobahnanschluss hat Stockach eine gute Anbindung an das Fernstraßennetz.

Art der Erschließungsstraße:

öffentliche Straße

Öffentliche Verkehrsmittel:

regionale Buslinie / Bahnanschluss in Stockach,

Abwasser:

Anschluss an zentrale Kläranlage

Wasser:

Anschluss an zentrale Wasserversorgung

Strom:

Stromversorgung durch EVU, verkabelt

Energieversorgung:

Heizöl

4.4.3 Zuschnitt / Nivellement

Der Zuschnitt des Grundstücks ist aus dem Katasterplan in der Anlage zu entnehmen. Das Grundstück fällt von der Walter-Diehr-Str. Richtung Tuttlinger-Str. ab.

4.4.4 Oberflächengestaltung/Baugrund/Grundwasser

Zugang zum Hauseingang:

- Betonpflastersteine

Hofffläche zu den Garagen:

- asphaltiert

Stellplätze:

- Betonpflastersteine

Hauseingang:

- Betonvordach über Hauseingang, Aluminium-Eingangstüre mit Lichtausschnitt und seitlichen Glasfeld, weiß, einbrennlackiert.

Einfriedung:

- teilweise keine, teilw. Holzzaun, teilw.

Bepflanzung

Baugrund:

- nicht bekannt, aufgrund der Umgebungsbebauung wird ein ausreichender Baugrund unterstellt

Grundwasser:

- nicht bekannt

Altlasten:

- keine bekannt

4.4.5 Bepflanzung / Wege

Der Zugang zum Hauseingang befindet sich auf der Nordostseite des Wohnhauses. Der Zugang zum Hauseingang und die Stellplätze im Freien sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Die Zufahrt zu den Garagen ist asphaltiert. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rasen, Ziersträuchern und kleineren Bäumen bepflanzt.

4.4.6 Beeinträchtigungen

- keine, eine über das Maß in einem Wohngebiet üblichen Beeinträchtigung bekannt.

5.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Allgemeine Gebäudebeschreibung / Wohnungsbeschreibung

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 68/26 und 68/27 befindet sich ein 3 geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten. Das Untergeschoss sind zwei Wohnungen untergebracht. Im Erd- und Obergeschoss sind jeweils zwei Wohnungen vorhanden. Im Dachgeschoss ist eine Wohnung untergebracht. In der verbleibenden Fläche des Dachgeschosses sind Speicherräume vorhanden. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 4 befindet sich im Erdgeschoss (Walter-Diehr-Str. 4). Bei der Eigentumswohnung handelt es sich um eine 3-Zimmerwohnung. Die Wohnung verfügt über einen Flur/Garderobe, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Bad/WC, eine Küche und ein separates WC. Vom Wohnzimmer gelangt man auf einen nachträglich errichteten Balkon. Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind nach Südwesten orientiert. Das Kinderzimmer ist östlich ausgerichtet. Der Speicherraum Nr. 4 im Dachgeschoss ist der Eigentumswohnung Nr. 4 zugeordnet. Über einen Stellplatz/Garage verfügt die Eigentumswohnung Nr. 4 nicht.

5.2 Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus / Massivbauweise

5.3 Baujahr / Nutzungsdauer

Baujahr: 1963
 wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre
 modifizierte Restnutzungsdauer (RND) : 24 Jahre
 Lebensalter: 62 Jahre

Begründung:

Die Restnutzungsdauer (RND) definiert die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Nach ImmoWertV 2021 bei Mehrfamilienhäusern von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ausgegangen. Unter normalen Bedingungen entspricht die Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Lebensalters des Gebäudes der Restnutzungsdauer. An dem Mehrfamilienhaus wurden teilweise Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Sachverständige ermittelt die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 2021.

5.3.1 Ermittlung des modifizierten Baujahrs

Modernisierungsgrad n. Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL)

Modernisierungszustand	Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung incl. WD	4	0
Fenster/ Außentüren	2	1
Strom/ Gas/ Wasser/ Abwasser	2	0
Heizungsanlage	2	0,5
Außenwände WD	4	1

Bäder/ WC	2	0
Fußböden/ Decken/ Treppen	2	0
Grundriss	2	0
	20	2,5

kleinere Modernisierung i.R.d. Instandhaltung

Modernisierungsgrad

nicht modernisiert !
 kleine Modernisierung i.R. Instandhaltung !
 mittlerer Modernisierungsgrad !
 überwiegend modernisiert !
 umfassend modernisiert !

0-1
2-5
6-10
11-17
18-20

Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Baujahr 1963 80 Jahre
 Gebäudealter 2025 62 Jahre

Ermittl. des relativen Alters:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100\% = \frac{62}{80} \times 100\% = 77,5\% > 55\%$$

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

$$\text{RND} = 0,9033 \times \frac{62 \times 62}{80} - 1,9263 \times 62 + 1,2505 \times 80$$

$$0,9033 \times \frac{62 \times 62}{80} - 1,9263 \times 62 + 1,2505 \times 80$$

$$43,404 - 119,4 + 100,04$$

$$\text{RND} = 24 \text{ Jahre}$$

5.4 Wohnfläche

Wohnfläche Eigentumswohnung Nr. 4: ca. 92,9 qm (Berechn. s. Anl.)

5.5 Technische Baubeschreibung

5.5.1 Baukonstruktion / Außenbauteile

Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Decken:	Betondecken
Statische Konstruktion:	Massivbauweise
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dachhaut:	Betondachsteine
Außenverkleidung:	Putz
Fenster Whg.-Nr. 4:	Kunststofffenster, isolierverglas (3-fach), Bj. ca. 2013
Sonnenschutz:	Rollläden

5.5.2 Innenausbau

Allgemein:

Treppenhaus: Putzwände gestrichen, Betontreppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer lackiert mit Kunststoff ummanteltem Stahlhandlauf

Eigentumswohnung Nr. 4:

Bodenbeläge: Flur/Gard.: Fliesen
 Wohnen, Schlafen: Laminat, Holzoptik
 Kind: Laminat Holzoptik
 Bad/WC: Fliesen
 separates WC: Fliesen
 Küche: Fliesen
 Balkon: Holzrost

Innenwandoberfläche: Flur/Gard.: Putz
 Wohnen, Schlafen: Putz
 Kind: Putz
 Bad/WC: Fliesen, ca. 1,60 m hoch, sonst Putz
 Separates WC: Fliesen, ca. 1,60 m hoch, sonst Putz
 Küche: Fliesenwandschild entlang Küchenzeile, sonst Putz

Decken: Flur/Gard.: Putz
 Wohnen, Schlafen: Putz
 Kind: Putz
 Bad/WC: Putz
 separates WC: Putz
 Küche: Putz

Innentüren:	Fertigholztürblätter und Zargen, weiß beschichtet
Sanitärausstattung:	Bad/WC: wandhängendes WC aus Sanitärporzellan, mit Einbauspülkasten, Waschtisch, Acrylbadewanne separates WC: wandhängendes WC aus Sanitärporzellan, mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken

5.5.3 Installation

Heizung:	- Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung
Warmwasser:	- über Zentralheizung
Wärmeübertragung:	- Radiatoren
Elektroinstallation:	- vermutlich Baujahr entsprechend
Abwasser:	- nicht bekannt

5.6 sonstige baul. Anlagen, besondere betriebl. Einbauten

- in der Eigentumswohnung Nr. 4:

Küchenzeile, bestehend aus: Spüle, Spülmaschine, Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, diverse Ober- und Unterschränke

- außerhalb der Eigentumswohnung:

Speicherraum Nr. 4 im Dachgeschoss

5.7 Zustand der baulichen Anlage

Das zu bewertende Mehrfamilienhaus hinterlässt von außen insgesamt einen sauberen und ordentlichen Eindruck. Die Außenanlage ist insgesamt ordentlich und sauber. Der Holzhandlauf des Balkons zeigt Verwitterungsspuren. Der Holzbelag ist an einer Stelle durchgebrochen. Die Außenfensterbank beim Wohnzimmer sollte ersetzt werden.

Der Zustand der Eigentumswohnung Nr. 4 wirkt abgewohnt. Die Decken und Wände sind durch Nikotin vergilbt. Das Laminat im Wohnzimmer zeigt Fehlstellen.

5.7.1 Instandhaltungsrückstand / Baumängel / Bauschäden:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| - am Gemeinschaftseigentum: | - Balkonhandlauf ersetzen |
| | - Fensterbank ersetzen |
| - am Sondereigentum: | - Laminat Wohnen erneuern |
| | - Nikotin behandeln |
| | - Decken und Wände streichen |
| | - Balkonbelag richten |

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Grundstück mit Eigentumswohnungen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Eigentumswohnungen gehören zu den Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden. Am Markt werden Eigentumswohnungen weitgehend auf der Grundlage eines Preises pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Diese Marktgepflogenheit impliziert eine Wertermittlung aufgrund von Vergleichspreisen bzw. Vergleichsobjekten. Der Wert von Grund und Boden spielt in der Regel dabei keine Rolle. Die wertbeeinflussenden Faktoren bei Eigentumswohnungen sind die Lage, die Wohnungsgröße, das Alter, die Ausstattung und die Optik des Gebäudes bzw. der Wohnung. Als sachgerecht für die Bewertung von Eigentumswohnungen hat sich daher das Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV erwiesen. Um die einzelnen Vergleichsobjekte vergleichbar zu machen, wurden verschiedenste Markt- bzw. Wohnwertverfahren entwickelt. Eine einheitliche Methodik hat sich bislang aufgrund der regional unterschiedlichen Preisentwicklung in diesem Bereich nicht durchgesetzt. Das vom Sachverständigen gewählte Markt- / Wohnwertverfahren berücksichtigt das Alter, die Wohnungsgröße, die Lage, die Optik und die Ausstattung. Das verwendete Verfahren ermöglicht den Vergleich von Marktvorgängen aus der Kaufpreissammlung. Vom Gutachterausschuss gibt es diesbezüglich keine Marktdaten. Zur Verkehrswertfindung bzw. Plausibilität des Vergleichswertes wird zudem der Ertragswert ermittelt.

6.2 Kostenansatz für Instandhaltungsrückstand / Baumängel / Bauschäden

- am Gemeinschaftseigentum:

Maßnahme / Bauteil	Menge	Einheitspreis	Instandhaltungsrückstand
Fassade			
Balkonhandl. ersetzen	pauschale Schätzung		2.500 €
Fensterbank ersetzen	pauschale Schätzung		500 €
Sonstiges			
unvorhergesehenes	pauschale Schätzung		500 €
Gesamtkosten netto o. NK			3.500 €
Mehrwertsteuer		19%	665 €
Kosten Instandhaltungsrückstand			4.165 €
Gesamtkosten gerundet			4.000 €
Ant. a. d. Gesamtk. Whg. Nr. 4	$0,2675 \times 4.165 \text{ €}$	=	1.114 €

- am Sondereigentum:

Maßnahme / Bauteil	Menge	Einheitspreis	Instandhaltungsrückstand
Innenausbau			
Bodenbel. Wohnen	pauschale Schätzung		2.500 €
Nikotin Behandl.	pauschale Schätzung		1.000 €
Decken/Wände streichen	pauschale Schätzung		6.000 €
Fassade			
Balkon Belag	pauschale Schätzung		1.500 €
Sonstiges			
unvorhergesehenes	pauschale Schätzung		500 €
Gesamtkosten netto m. NK			11.500 €
Mehrwertsteuer		19%	2.185 €
Kosten Instandhaltungsrückstand			13.685 €
Gesamtkosten gerundet			14.000 €

6.3 Bewertung der betrieblichen Einbauten / sonstige baul. Anlagen

in der Eigentumswohnung:

- Küchenzeile

Die Küchenzeile ist älteren Datums und ist stark verschmutzt, ein Wertansatz ist nicht plausibel

außerhalb der Eigentumswohnung:

- Speicherraum Nr. 4: - kein Ansatz, da Standard

6.4 Bewertung der dinglichen Rechte, Lasten und Beschränkungen

Einträge im Grundbuch Abt. II:

- Zwangsversteigerungsanordnung

Einträge im Baulastenverzeichnis:

- keine Eintragungen

6.5 Bodenwert

Nach Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussender Umstände, wie Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen

Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand einen Vergleich mit dem Bewertungsgrundstück zulassen. Zeitnahe Vergleichspreise liegen nicht vor. Der Bodenwert wird deshalb aus den Bodenrichtwerten der Stadt Stockach abgeleitet.

Bodenrichtwertkarte:

Der Bodenwert ist, jeweils getrennt vom Wert der baulichen Anlagen bzw. Ertragswert der baulichen Anlagen, in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (vgl. ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. ImmoWertV 2021). Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände, wie Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand einen Vergleich mit dem Bewertungsgrundstück zulassen. Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die aus der Kaufpreissammlung des Bezugsjahres abgeleitet werden. In der Bodenrichtwertkarte der Stadt Stockach ist ein Richtwert von 200,- €/qm (Boris-BW) festgesetzt. Der Sachverständige geht davon aus, dass der Bodenwert sachgerecht bewertet ist.

6.5.1 Ermittlung des Miteigentumsanteils am Bodenwert

Bodenwert	0,12462 x	630 qm x	200 €/qm =	15.702 €
Bodenwert	0,12462 x	705 qm x	200 €/qm =	17.571 €
Bodenwert gesamt				33.273 €

Bodenwert MEA gesamt gerundet

33.000 €

6.6 Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV

Üblicherweise wird der Wert der Eigentumswohnung auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens unter Berücksichtigung der wichtigsten Marktfaktoren (Markt- / Wohnwertverfahren) ermittelt. Grundlage der Vergleichspreise ist üblicherweise die Kaufpreissammlung. Aktuelle und auswertbare Kaufpreise lagen in ausreichender Anzahl nicht vor. Der Sachverständige geht, aufgrund eigener Nachforschungen, von einem Basispreis von 5.000,- €/qm aus.

6.6.1 Ermittlung des Vergleichswertes

Basispreisermittlung

(Marktanpassung) an WE anpassen

a) Altersanpassungsfaktoren

1-10 Jahre alt	- 1,10	Umkehrwert	- 0,91
10-40 Jahre alt	1,10 - 2,00	Umkehrwert	0,91 - 0,50
40-80 Jahre alt	2,00 - 4,00	Umkehrwert	0,50 - 0,25

b) Wohnflächenanpassungsfaktoren

< 40 qm	0,87 - 0,94	Umkehrwert	1,15 - 1,06
41 - 65 qm	0,94 - 1,00	Umkehrwert	1,06 - 1,00
66 - 75 qm	1,00	Umkehrwert	1,00
76 - 100 qm	1,00 - 1,05	Umkehrwert	1,00 - 0,95
101 - 130 qm	1,05 - 1,09	Umkehrwert	0,95 - 0,92
> 130 qm	1,09 - 1,12	Umkehrwert	0,92 - 0,89

c) Anpassungsfaktoren Wohnanlagengröße

< 5 WE	- 0,95	Umkehrwert	- 1,05
6 - 10 WE	1,00	Umkehrwert	1,00
11 - 20 WE	1,00 - 1,03	Umkehrwert	1,00 - 0,97
21 - 50 WE	1,03 - 1,05	Umkehrwert	0,97 - 0,95
> 51 WE	- 1,10	Umkehrwert	- 0,91

d) Anpassungsfaktoren bezügl. der Lage im Gebäude

UG	1,05	Umkehrwert	0,95
EG	1,02	Umkehrwert	0,98
1.OG	1,00	Umkehrwert	1,00
2./3.OG	1,02	Umkehrwert	0,98
4.OG m. Aufz.	1,00	Umkehrwert	1,00
5.OG m. Aufz.	0,98	Umkehrwert	1,02
ab 6.OG m. Aufz.	0,95	Umkehrwert	1,05
4.OG o. Aufz.	1,04	Umkehrwert	0,96
5.OG o. Aufz.	1,07	Umkehrwert	0,93

e) Qualitätsanpassung der Vergleichswohnungen

"Lage" = Immissionen, Nähe zur Ortsmitte/Näherholung, Umgebungscharakter, usw.

"Ausstattung" = Besonnung, Balkon/Freibereich, Bauqualität, freier Blick, usw.

"Optik" = Architektur, optischer Zustand, Eingangssituation, usw.

Bewertung: 5 = exklusiv, 4 = sehr gut, 3 = gut, 2 = einfach, 1 = sehr einfach

G = Gewichtung/ P = Punkte

Grundlage aktueller fiktiver Basispreis 5.000 €/qm
a) Altersanpassung der zu bewertenden Wohnung

Bewert.-WHG	fikt. Basispreis	Baujahr	Alters-Anpassung	Preis nach Alters-Anpass.
Walter-Diehr-Str.4				
ETW Nr. 4/EG	5.000 €/qm fiktiv	1969	0,40	2.000 €/qm

b) Wohnflächenanpassung der zu bewertenden Wohnung

Bewert.-WHG	Preis n. Anpassung	WF	WF-Anpassung	Preis n. Alters-/WF-Anpass.
Walter-Diehr-Str.4				
ETW Nr. 4/EG	2.000 €/qm	93 qm	0,97	1.940 €/qm

c) Anpassung an die Größe der Wohnanlage

Bewert.-WHG	Preis n. Anpassung	WE	WE- Anpassung	Preis n. Alters-/ WF-/WA-Anpass.
Walter-Diehr-Str.4 ETW Nr. 4/EG	1.940 €/qm	7	1,00	1.940 €/qm

d) Anpassung an die Lage der WE im Gebäude

Bewert.-WHG	Preis n. Anpassung	Geschoss	Geschoss- Anpassung	Preis n. Alters-/ WF-/WE-/Gesch.- Anpassung
Walter-Diehr-Str.4 ETW Nr. 4/EG	1.940 €/qm	EG	0,98	1.901 €/qm

e) Qualitätsanpassung der zu bewertenden Wohnung

Bewert.-WHG	Lage	G	P	Aus- statt.	G	P	Optik	G	P	P gesamt
Heinrich-Fahr-Str.27 ETW Nr. 2/OG	3,0	5	12,5	3,0	2,5	7,5	3,0	2,5	7,5	30,0
Qualitätsstufen	sehr einfach		einfach		mittel/gut		sehr gut		exklusiv	
% zum Basiswert	70%		85%		100%		130%		150- 200%	
Punkte	12,5		17,50		30		37,5		> 45	
Basiswerte	1.331		1.616		1.901		2.472			

f) Einstufung des zu bewertenden Objektes

Punkte	30,0
Einstufung	1.901 €/qm
Wohnfläche	93 qm

g) Gesamtwertzusammenstellung

Wert der Wohnung nach dem Vergleichswertverfahren	176.812 €
Gesamtwert des Grundstücks (ohne objektspez. Besonderheiten)	176.812 €

Vergleichswert gerundet**180.000 €****6.7 Ertragswertverfahren nach ImmoWertV 2021**

Zur Plausibilität wird der Ertragswert berechnet. Der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück begründet sich allerdings auf Grundlage des Sachwertes. Die Bestimmungsgrößen für die Ertragswertberechnung wurden im Gutachten daher nicht näher begründet. Diese wurden nach sachverständigem Ermessen auf der Grundlage von Erfahrungs- und Vergleichswerten angesetzt.

6.7.1 Ermittlung des Ertragswertes

a) Grundstücks-Jahres-Rohertrages (RHE)

marktüblich erzielbare Grundmiete	Whg Nr. 4	8,00 €/qm Mon		
WHG Nr. 4	93 qm x	8,00 €/qm x	12	= 8.934 €
Grundstücks-Jahres-Rohertrag gesamt				8.934 €

b) Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Verwaltungskosten ETW	356,79 €/WE a	x	1 WE	= 357 €
Instandhaltungskosten	11,68 €/qm a	x	93 qm	= 1.087 €
Verwalt.-kosten Stpl	38,92 €/St a	x	0 Stpl	= 0 €
Instandh.-kosten Stpl	30,00 €/St a	x	0 Stpl	= 0 €
Mietausfallwagnis WO	2% des RHE/a			= 179 €
Bewirtschaftungskosten gesamt				1.635 €

c) Bodenwert ohne objektspez. Besonderheiten am WES

Bodenwert	0,12462 x	1.335 qm	x	200 €/qm = 33.274 €
Bodenwert gesamt				33.274 €

d) Gebäude-Jahres-Reinertrag

Grundstücks-Jahres-Rohertrag gesamt				8.934 €
./. Bewirtschaftungskosten				-1.623 €
./. Bodenwertverzinsung	33.274 €	x	2.00%	= - 665 €
Gebäude-Jahres-Reinertrag gesamt				6.646 €

e) Gebäude-Ertragswert

Wertermittlungstichtag (WES)	19. Aug. 2025			
wirtschaftl. Restnutzungsdauer n. SW-RL 2012	24 Jahre			
Kapitalisierungszinssatz	2,00%			
Vervielfältiger (Anlage 1 ImmoWertV)	18,91			
Gebäude-Ertragswert	6.646 €	x	18,91	= 125.711 €

f) Grundstück-Ertragswert ohne objektspez. Besonderheiten

Gebäude-Ertragswert	125.711 €
Bodenwert	33.274 €
Grundstücks-Ertragswert ohne objektspez. Besonderheiten	158.985 €

Ertragswert ohne objektspez. Besonderheiten gerundet

160.000 €

6.8 Marktanpassung

Eine Marktanpassung wurde bei den angewandten Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht plausibel.

6.9 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen.

Vergleichswert nach Marktanpassung

176.812 €

objektspez. Besonderheiten an baul. Anlagen

Instandhaltungsrückstand GME

-1.114 €

Instandhaltungsrückstand SE

-13.685 €

Vergleichswert + objektspez. baul. Besonderheiten

162.012 €

objektspez. Besonderheiten am Bodenwert

Grundb.-rechtl. Last+Beschränk. 0 qm x 0,00 €/qm = 0 €

Vergleichswert + objektspez. Besonderheiten 162.012 €

Vergleichswert + objektspez. Besonderheiten gerundet

160.000 €

Ertragswert nach Marktanpassung

158.985 €

objektspez. Besonderheiten an baul. Anlagen

Instandhaltungsrückstand GME

-1.114 €

Instandhaltungsrückstand SE

-13.685 €

Ertragswert + objektspez. baul. Besonderheiten

144.186 €

objektspez. Besonderheiten am Bodenwert

Grundb.-rechtl. Lasten 0 x 0 qm x 0,00 €/qm = 0 €

Ertragswert + objektspez. Besonderheiten 144.186 €

Ertragswert + objektspez. Besonderheiten gerundet

140.000 €

6.10 Rücklagen

Nach Auskunft der Hausverwaltung hat die WEG Gesamtrücklagen von ca. 11.000,- € (Stand 31.12.2024). Der Anteil der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 4 beträgt daran ca. 1.400,- €. Nach Auskunft der Hausverwaltung wäre es notwendig die Heizung, das Dach und die Messtechnik für Wasser und Energie zu erneuern. Die Mittel für die Maßnahmen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

6.11 Gesamtwertschätzung

Der Gutachter schätzt den Verkehrswert für den zu bewertenden Miteigentumsanteil, 3-Zim.- Eigentumswohnung Nr. 4 im Erdgeschoss, auf insgesamt 160.000,- €.

Begründung:

Maßgeblich für den Kauf einer Eigentumswohnung sind die Lage, das Alter und der Zustand der Wohnung. Der Bahnhof von Stockach befindet sich ca. 1.000 m (Luftlinie) entfernt. In der Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser und südlich der Tuttlinger Str. gewerblich genutzte Gebäude.

Das 7-Familienhaus ist von außen in einem insgesamt ordentlichen Zustand. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 4 befindet sich im Erdgeschoss (Walter-Diehr-str. 4). Der Zustand der Eigentumswohnung Nr. 4 wirkt abgewohnt und verrauchert. Ein Instandhaltungsrückstand ist vorhanden.

7.0 Verkehrswertschätzung

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussender Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert i. S.d. § 194 BauGB für den 124,62 / 1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an Flst.-Nr. 68/26 und 68/27, Gebäude- und Freifläche, Walter-Diehr-Str. 2, 4, in 78333 Stockach, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohneinheit, Walter-Diehr-Str. 4, zum Wertermittlungssichttag 19. August 2025 auf insgesamt

160.000,- €

(i.W. - ein - hundert - und - sechzig - tausend - Euro) geschätzt

Das Liegenschaftsobjekt wurde von mir besichtigt,
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

25. November 2025

Michael Krahwinkel
Dipl. Ing. (FH)
Sachverständiger DIA
Brändlestraße 8
78454 Konstanz
Tel./Fax 07531/61493



Michael Krahwinkel - Dipl. Sachverständiger DIA

Anmerkung:

Der Sachverständige beruft sich bei den nicht durch Fakten oder Untersuchungen belegten Annahmen, auf die freie Beweiswürdigung in Anlehnung an § 286 Zivilprozessordnung. Die Weiterreichung an Dritte, Vervielfältigung etc. des Gutachtens darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.

8.0 Anlagen

8.1 Lage des Grundstücks / Ortsplan

Anlage 1

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

8.2 Katasterplanauszug

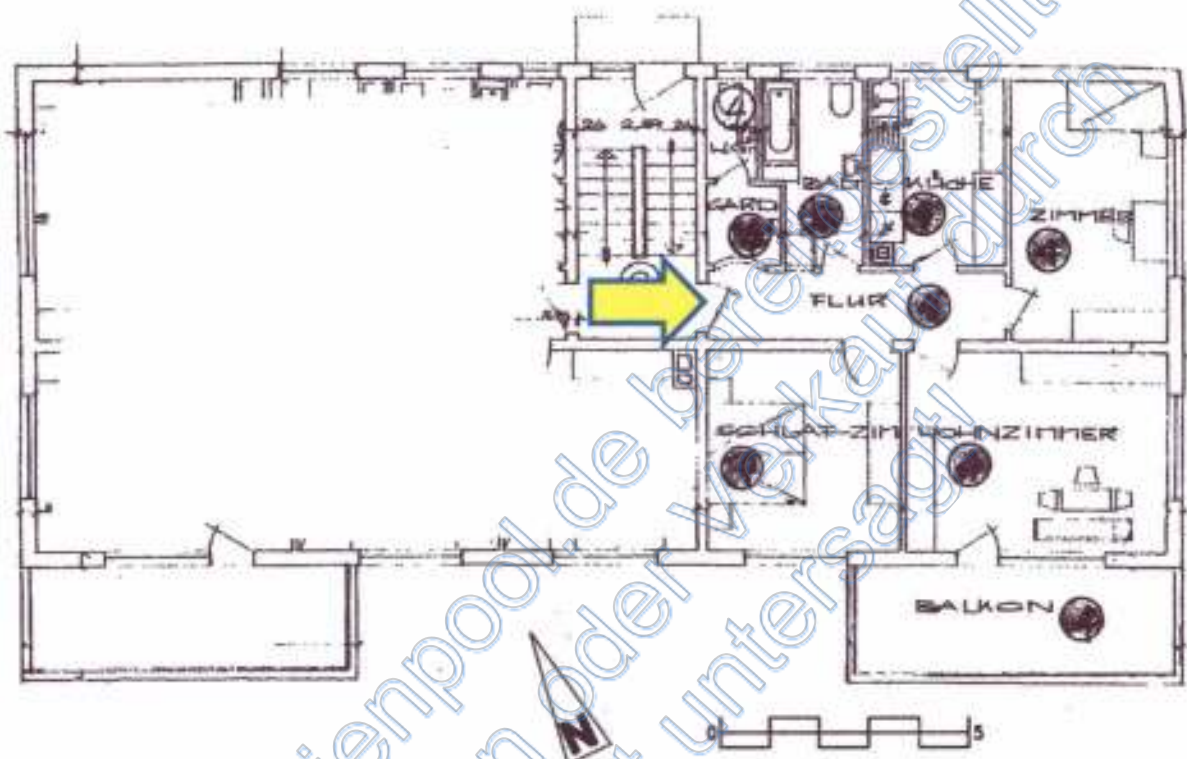
Anlage 2

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg Landratsamt Konstanz Vermessungsbehörde Otto-Blesch-Straße 49 78316 Radolfzell	Auszug aus dem Liegenschaftskataster 0  25
Flurstück: 88/26, 88/27 Flur: Gemarkung: Händelwangen	Gemeinde: Stockach Kreis: Konstanz Regierungsbezirk: Freiburg

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

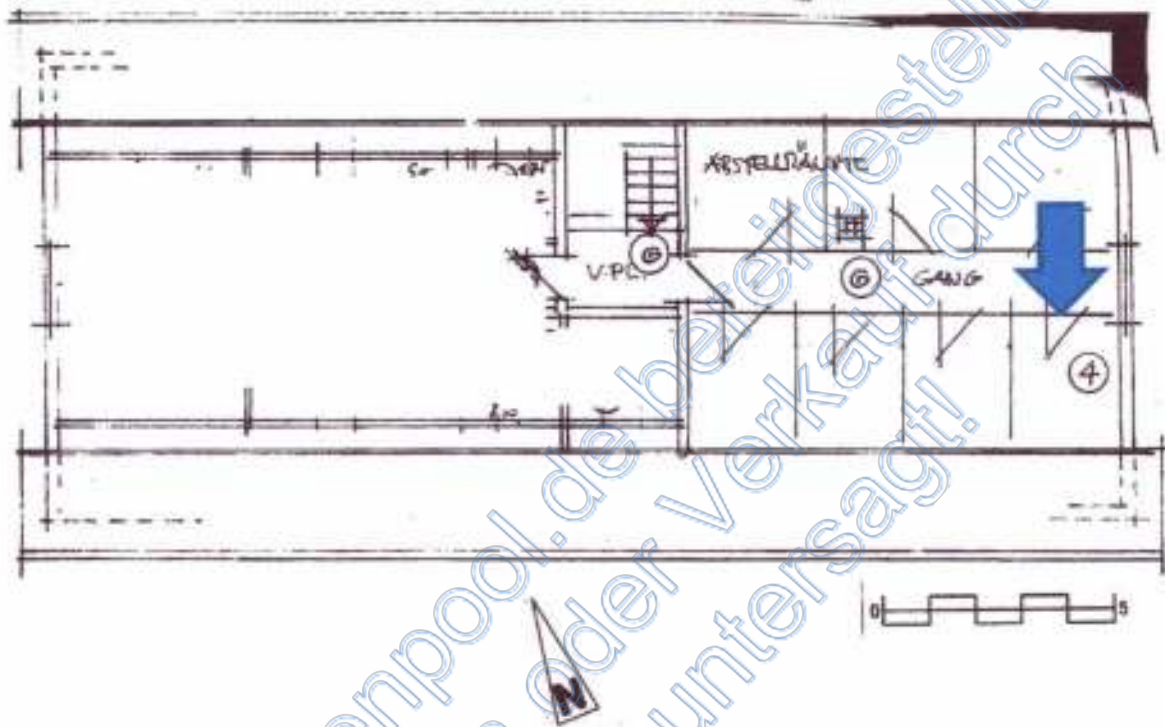
8.3 Grundriss 3-Eigentumswohnung Nr. 4 im EG
(Quelle: Teilungspläne)

Anlage 3



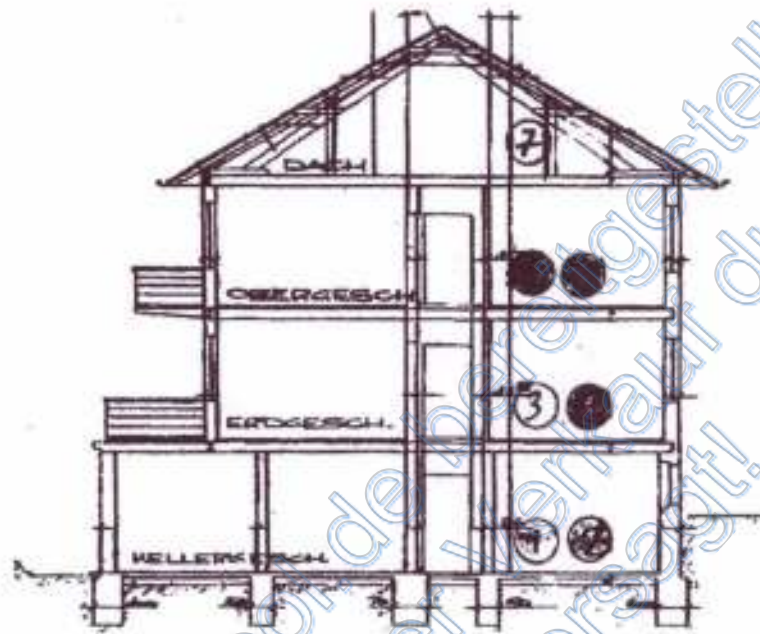
8.4 Grundriss Speicherraum Nr. 4 im Dachgeschoss
(Quelle: Teilungspläne)

Anlage 4



8.5 Schnitt
(Quelle: Teilungspläne)

Anlage 5



8.6 Auszug aus dem Energieausweis

Anlage 6

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kälteauschale in kWh

⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

8.7 Berechnung der Wohnfläche

(Quelle: Teilungspläne)

Anlage 7

Wohnung Nr. 4 / EG

Wohnen	5,230 m x 4,270 m	=	22,3 qm
Kind	3,105 m x 5,105 m	=	15,9 qm
Schlafen	3,855 m x 4,270 m	=	16,5 qm
Flur	5,980 m x 1,355 m	=	8,1 qm
Garderobe	1,480 m x 1,480 m	=	2,2 qm
Küche	2,970 m x 3,855 m	=	11,45
	0,500 m x 0,500 m	=	-0,25
		=	11,2 qm
separ. WC	1,020 m x 1,980 m	=	2,0 qm
Bad/WC	2,105 m x 3,855 m	=	8,11
	0,500 m x 1,595 m	=	-0,80
		=	7,3 qm
Balkon	2,250 m x 6,750 m x 0,500	=	7,6 qm

Wohnfläche gesamt

93,1 qm

Maßgrundlage für die Wohnflächenberechnung sind die **Teilungspläne**. Ein Kontrollmaß wurde nicht angefertigt. Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass es sich bei den in den Plänen angegebenen Innenmaßen um Rohbaumaße handelt. Für die Berechnung der Fertigmaße erfolgt daher ein pauschaler Putzabzug von 1,5 cm je Wandseite.

Grundlage der Berechnung ist die Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003.

8.8 Fotodokumentation - außen -

Anlage 8



Blick von Nordosten



Blick von Südosten

19.08.2025



Blick von Nordwesten



Blick von Südwesten

19.08.2025



Blick auf Hauseingang

19.08.2025

8.9 Fotodokumentation - innen -

Anlage 9



Flur



Wohnen

19.08.2025



separates WC



Bad/WC

19.08.2025

Küche



Kind

Schlafen

19.08.2025



Speicherraum DG

19.08.2025