

Kein Original
Gutachten!

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

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

Gutachten

24.07.2025

D-88690 Uhdlingen-Mühlhofen,

Seefelder Str. 28

Grundstück bebaut mit einem 4-Familienhaus
Flst. Nr. 20, Gemarkung Uhdlingen-Mühlhofen

Danja FÜRST |BBA|

zert. Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024

Friedrichstraße 11
88348 Bad Saulgau
Telefon: 07581/4947
Telefax: 07581/4999

Hochstraße 13
88045 Friedrichshafen
Telefon: 07541/3985651
Telefax: 07541/3829647
www.fuerst-immobilien.com

Gutachten

Über die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für die Liegenschaft in:

D-88692 Uldingen-Mühlhofen, Seefelder Str. 28:
mit einem 4-Familienhaus bebautes Grundstück, Flurstück Nr. 20



Zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.05.2025

Amtsgericht Überlingen Aktenzeichen 3K 12/24

Die Erstellung des Gutachtens erfolgte durch: Danja Fürst (BBA) zert. Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024 für Immobilienbewertung, Hochstraße 13, 88045 Friedrichshafen, nachfolgend die Sachverständige genannt.

Das Gutachten wurde in drei Druckausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Ferner wurde eine pdf-Version erstellt. Das Gutachten umfasst insgesamt 48 Seiten, davon sind 6 Seiten Anlagen.



Kurzübersicht:

Objektanschrift:	D-88690 Uhldingen-Mühlhofen, „Seefelder Str. 28
Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem vollständig vermieteten Vierfamilienhaus bebaut ist. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten, zwei weitere Wohnungen sind im Obergeschoss untergebracht. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und wird lediglich als Abstellfläche genutzt.
Baujahr:	Das Gebäude wurde nach Einschätzung auf das Baujahr 1622 datiert. Ein konkreter Nachweis über die Schlussabnahme der ursprünglichen Baumaßnahmen liegt nicht vor. Es wird angenommen, dass eine umfassende Fertigstellung bzw. ein grundlegender Ausbau im Jahr 1622 erfolgt ist. Der Sachverständigen liegen keinerlei verlässliche Unterlagen zu etwaigen Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen vor. Trotz Anfragen bei den einschlägigen Archiven konnten keine Planunterlagen oder bauzeitlichen Dokumentationen beschafft werden. Aufgrund des hohen Alters des Gebäudes ist eine vollständige Rekonstruktion der Bau- und Nutzungsgeschichte nur eingeschränkt möglich.
Wohnfläche EG-DG:	Dem Sachverständigen liegen keinerlei belastbare Flächenangaben oder Planunterlagen vor. Auch eine Wohnflächenermittlung anhand von Grundrissen war nicht möglich, da entsprechende Unterlagen nicht existieren. Aufgrund des hohen Alters des Gebäudes (geschätzt um 1622) sowie der besonderen baulichen Gegebenheiten konnte ein örtliches Aufmaß nicht durchgeführt werden. Eine verlässliche Flächenermittlung war somit im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich. Angenommen wird eine geschätzte Wohnfläche von rund 235 m ² . Aufgrund fehlender Planunterlagen und eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeiten beruht dieser Wert auf einer überschlägigen Schätzung. (4.4.2) Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden 4-Familienhauses war nur eingeschränkt möglich. Die Begutachtung erfolgt auf Basis des äußeren Augenscheins.
Flst. Nr.:	20
Grundstückgröße:	257 m ²
Verkehrswert:	151.907,06 €
Verkehrswert gerundet:	152.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINER TEIL.....	5
1.1	AUFTRAGGEBER UND AUFTRAG, WERTERMITTLUNGS- UND QUALITÄTSSTICHTAG.....	5
1.2	ARBEITSUNTERLAGEN.....	5
1.3	ORTSBESICHTIGUNG.....	6
1.4	VORBEMERKUNGEN ZUR GUTACHTENERSTATTUNG.....	7
2	BESCHREIBUNG DER LAGE.....	8
2.1	MAKROLAGE.....	8
2.2	MIKROLAGE.....	9
3	ZUSTANDSMERKMALE.....	10
3.1	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	10
3.1.1	GRUNDBUCHBESTAND.....	10
3.1.2	KATASTERBEZEICHNUNG/ÜBERBAUSITUATION.....	11
3.1.3	BAULASTENVERZEICHNIS.....	12
3.1.4	MIET-/PACTHVERTRÄGE.....	12
3.1.5	VERWALTUNG, HAUSGELD/UMLAGEN, TEILUNGSVERTRAG/ERKLÄRUNG.....	13
3.1.6	DENKMALSCHUTZ.....	14
3.1.7	BAURECHTLICHE SITUATION.....	14
3.1.8	ALTLASTEN, SCHADSTOFFHALTIGE BAUTEILE ETC.....	15
3.1.9	ÜBERFLUTUNGSGEFAHR.....	16
3.2	TATSÄCHLICHE VERHÄLTNISSE UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT.....	17
3.2.1	GRUNDSTÜCK.....	17
3.2.2	ERSCHLIEßUNG/VER- UND ENTSORGUNG.....	17
3.2.3	BAUBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG.....	18
3.2.4	BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER.....	25
4	WERTERMITTLUNG.....	27
4.1	ALLGEMEINES.....	27
4.3	ERMITTLUNG DES BODENWERTES.....	30
4.3.1	BODENRICHTWERT.....	30
4.3.2	ANPASSUNGEN ZUR BODENWERTABLEITUNG.....	31
4.3.3	BODENWERT.....	32
4.4	SACHWERTVERFAHREN.....	32
4.4.1	ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN.....	32
4.4.2	BERECHNUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN.....	35
4.5	MARKTANPASSUNG.....	36
4.6	MÖGLICHE BEWERTUNG DER IN ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS EINGETRAGENEN BELASTUNGEN.....	41
5	ERGEBNIS.....	41
6	ANLAGEN.....	42
6.1	FOTOGRAPHIEN DES OBJEKTES.....	42
6.2	LAGEPLAN.....	45
6.3	GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSICHTEN.....	46
6.4	BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE.....	46
6.5	ANTWORT AUF DIE BESCHLUSSFRAGEN.....	47
6.6	LITERATURVERZEICHNIS.....	48

1 Allgemeiner Teil

1.1 Auftraggeber und Auftrag, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Den Auftrag zur Bewertung des im Grundbuch von Unteruhldingen, Blatt Nr. 1454 eingetragenen Grundstücks habe ich am 14.01.2025 vom Amtsgericht Überlingen, Vollstreckungsgericht, erhalten (Beschluss vom 14.01.2025).

Thema des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Wertermittlungsstichtag ist der Tag der 1. Besichtigung, Donnerstag, der 22.05.2025; dies ist zugleich der Qualitätsstichtag.

1.2 Arbeitsunterlagen

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

- a) Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungsbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis, Vermessungsbehörde vom 14.02.2025.
- b) Auszugsweise Kopien aus dem Grundbuch von Unteruhldingen, Blatt Nr. 1454 mit Stand vom 04.06.2024.
- c) Eine Einsichtnahme in die Bauakte war nicht möglich. Weder bei der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen (Anfrage vom 20.02.2025), noch beim Landratsamt Bodenseekreis (Anfrage vom 05.03.2025), noch beim Staatsarchiv in Sigmaringen (Anfragen vom 05.03.2025 und 12.03.2025) konnten Unterlagen zum Bewertungsobjekt aufgefunden werden.
- d) Auskünfte der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen (Frau Bauamt, zum Baulastenverzeichnis vom 20.02.2025.
- e) Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2023) Boris-BW (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) für den Bereich Uhldingen-Mühlhofen 31.01.2025.
- f) Auskunft zum Alllastenkataster (LRA Bodenseekreis) 14.02.2025.
- g) Auskünfte der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen, Finanzverwaltung (Herr 07.03.2025), Beiträge zu Erschließungs- und Anliegerleistungen.
- h) Auskunft des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Bauen, Klima und Mobilität (05.03.2025) bzgl. Denkmalschutz.
- i) Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) vom 13.05.2025.

sowie auf die zum Bewertungsstichtag geltenden Gesetze und die Fachliteratur (Ziff. 6.6)



1.3 Ortsbesichtigung

Ein Ortstermin zur Besichtigung des hier bewertungsgegenständlichen Objekts, Seefeldler Str. 28 in 88690 Uhdinger-Mühlhofen (Unteruhldingen) erfolgte am Donnerstag, den 22.05.2025, Zeitraum der Begehung war zwischen 10:00 Uhr und 11:00 Uhr. Der 2. Ortstermin fand am 26.06.2025 zwischen 14:00 Uhr und 15:00 Uhr statt.

Die Ortsbesichtigung wurde durch die Sachverständige durchgeführt. Beim ersten Ortstermin am 22.05.2025 waren lediglich die Sachverständige selbst sowie eine Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros anwesend. Aufgrund eines Missverständnisses bei der Bekanntgabe des Termins wurde ein zweiter Ortstermin anberaumt, der am 26.06.2025 stattfand.

An diesem zweiten Ortstermin waren neben der Sachverständigen und ihrer Mitarbeiterin auch der Antragsteller, Herr „A“, sowie der Verfahrensbevollmächtigte der Antragsgegnerseite, Herr Rechtsanwalt „G“, anwesend. Letzterer vertrat die Interessen des Miteigentümers im laufenden Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 180 ZVG.

Die Innenräume des Bewertungsobjekts waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen nur teilweise zugänglich. Detaillierte Auskünfte zum Objekt wurden vom Eigentümer, Herrn „A“, nicht erteilt. Am 22.05.2025 konnte die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss sowie das Dachgeschoss besichtigt werden. Am 26.06.2025 war zusätzlich der Zugang zur Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss möglich. Die Wohnungen Nr. 2 (EG) und Nr. 4 (OG) blieben trotz mehrfacher Bemühungen verschlossen und konnten nicht besichtigt werden.

Die Aufzeichnungen am Ortstermin erfolgten mittels Digitalkamera, Planskizzen und handschriftlichen Notizen.

1.4 Vorbemerkungen zur Gutachtenerstattung

Im Rahmen der Beauftragung 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 Baumasse sind, soweit nicht anders angegeben, den Bauzeichnungen entnommen.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall mit tierischen/pflanzlichen Schädlingen sowie sonstige, insbes. 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 u. 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 Einkaltung 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 Wertermittlungssichttag ungeprüft unterstellt, dass öffentlich-rechtliche Abgaben sowie sonstige Beiträge, Gebühren etc. erhoben und bezahlt sind.

Sofern nicht anderweitig angegeben, unterstellt diese Wertermittlung auch einen mangel- und schadenfreien Zustand des Bewertungsobjektes. Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Kontaminationen, z.B. in Form von schadstoffhaltigen Bauteilen und Untersuchungen der Bodenqualität, der Geologie oder der Statik sind nicht erfolgt.

Sollte zu den vorgenannten Punkten 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 und 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 gemäß § 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: Deutsche Generalkarte, MAFRD, MONT Praxition, lizenziert über on-go. Abb. nicht maßstabstreu

Die Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen ist ein staatlich anerkannter Erholungsort am nördlichen Bodenseeufer zwischen Überlingen und Meersburg mit rund 8.300 Einwohnern (Stand 2021). Sie umfasst die Ortsteile Mühlhofen, Oberuhldingen und Unteruhldingen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Unteruhldingen, der unmittelbar am Bodensee liegt.

Uhlhingen-Mühlhofen liegt an der Bundesstraße B31 (Immenstaad-Bodman-Ludwigshafen).

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch Buslinien (bodo) Verkehrsverbund Bodensee-Oberschwaben in Richtung Meersburg, Salem, Friedrichshafen sowie durch eine Bahnverbindung mit der Bodenseequartelbahn (Friedrichshafen Stadt-Radolfzell). Auf der Wasserstraße verbinden die Bodenseeschiffsbetriebe (BSB) den Personenverkehr.

Die Entfernung des Bewertungsobjektes von der Bundesstraße 31 beträgt etwa 2,5 km. Die nächstgelegene Autobahn ist die Bundesautobahn A 98 (Stockach-Singen), etwa 25 km nordwestlich, oder die Bundesautobahn A 96 (Lindau-München), etwa 74 km östlich.



2.2 Mikrolage



Quelle: Deutsche Geographische Anstalt, MAIRDUMONT Promotion, Lizenzieren über on-go. Abb. nicht maßstabesgetreu

Das Bewertungsobjekt (blau-roter Pfeil) befindet sich im Ortskern von Uhldingen-Mühlhofen (Ortsteil: Unteruhldingen) in einem Wohngebiet in der Nähe des Sees „Seenähe“. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern aus. Der Objektstandort liegt im Ortszentrum und ist trotz der zentralen Lage nur geringfügigen Lärmimmissionen ausgesetzt. Unter Berücksichtigung der Objektart ergibt sich daraus ein neutraler Standortfaktor. In einem Umkreis von ca. 1,2 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Edeka') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Uhldingen-Mühlhofen verfügt weiterhin über mehrere Grundschulen und neben der ärztlichen Primärversorgung ist auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs weitestgehend vor Ort gewährleistet. Ergänzende Einrichtungen dieser Art befinden sich im Stadtgebiet von Konstanz, während ergänzende gängige Schularten im rd. 4,6 km südöstlich gelegenen Meersburg gegeben sind. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Bodensee') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße sowie dem insgesamt zentralen Standort angespannt.



3 Zustandsmerkmale

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Grundbuchbestand

Das zu bewertende Objekt war zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch von Unteruhldingen – wie folgt eingetragen:

1. Grundbuch von Mühlhofen Heft Nr. 1454, Amtsgericht Villingen -Schwenningen, Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1			20	Seefelder Straße 28 Gebäude- und Freifläche	257 m ²

Abteilung I

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grdst. Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
2	1 [...A]-Anteil 2/3- 2 [...B]-Anteil 1/3	1	Teils Neuvortrag, teils aufgelassen am 29.09.2020

Abteilung II

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Bestandsverzeichnis	Nr.	Lasten und Beschränkungen	Bemerkungen
1	1		Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Überlingen vom 31.05.2024 (3 K 12/24) eingetragen (VSW060/61/2024) am 04.06.2024	

Bitte beachten:

Dieses Gutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts Überlingen zur Verwendung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft erstellt. Daher werden die vollstreckungsrechtlichen und sachrechtlichen Besonderheiten berücksichtigt, die teilweise von der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) abweichen.

Insbesondere finden § 2 Abs. 3 Ziff. 12 ImmoWertV insofern keine bzw. eingeschränkte Anwendung als Lasten und Beschränkungen in Abteilung II der Grundbücher bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden. Eine Bewertung von Eintragungen in Abteilung II der Grundbücher erfolgt außerhalb des Verkehrswerts als Vorschlag an das Gericht unter Ziff. 4.6 dieses Gutachtens.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III der Grundbücher eingetragen sind, werden bei dieser Wertermittlung 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 Gehalten im Zwangsversteigerungsverfahren erforderlichenfalls entsprechend berücksichtigt werden.

Ebenso wird unterstellt, dass das Grundbuch zum Wertermittlungsstichtag die Rechtslage zutreffend und vollständig wiedergibt, insbesondere, dass keine offenen Anträge vorliegen und – z.B. aus früheren Verträgen – auch keine noch stellbaren Anträge existieren bzw. seit der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks im Grundbuch keine Änderungen mehr erfolgt sind.

Die Flächenangaben im Bestandsverzeichnis nehmen nicht am öffentlichen Glauben teil. Maßgeblich im Rahmen der Grundstücksbewertung ist daher die Flächenangabe im Liegenschaftskataster (siehe Ziff. 3.1.2).

3.1.2 Katasterbezeichnung/Überbausituation

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

Flurstück	20
Gemarkung	Uhdinger-Mühlhofen
Gebietszugehörigkeit	Grundbuch von Unteruhldingen Gemeinde Uhdinger-Mühlhofen Amtsgericht Villingen-Schwenningen Grundbuchbezirk Unteruhldingen
Lage	Seefelder Str. 28
Fläche	257 m ²
Tatsächliche Nutzung	257 m ² Wohnbaufläche
Gebäude	Wohnhaus, Seefelder Str. 28

Die Flächenangabe des Katasters stimmen mit den Daten des Grundbuchs überein. Da die Flächenangabe nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teilnimmt, sondern hier die Angaben des Liegenschaftskatasters maßgeblich sind, wird im Rahmen dieser Bewertung von einer tatsächlichen Grundstücksgröße von 257 m² ausgegangen. Überbausituationen sind aus der zeichnerischen Darstellung im Lageplan nicht ersichtlich.

3.1.3 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich nach Auskunft des Bauamts der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen, Sachbearbeiterin am 20.02.2025 folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:

„Auf Verfügung des Landratsamts Überlingen vom 08. Februar 1965 ist in das Baulastenbuch der Gemeinde Unteruhldingen folgende Baulast eingetragen: Übernehmen als Grundbuch massive Eigentümer des Grundstücks Lq. Nr. 20 der Gemarkung Unteruhldingen für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung von der Grenze des Grundstücks Lq. Nr. 19 einen Abstand von mindestens 3,60 m einzuhalten.“

Zwischen den Grundstücken Flst. Nr. 19 und 20 verläuft mittlerweile eine öffentliche Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 5m (gemäß Lageplan). Aufgrund dieser tatsächlichen Gegebenheit ist eine bauliche Beeinträchtigung des Bewertungsobjekts durch die eingetragene Baulast nicht erkennbar.

Nach fachlicher Würdigung stellt die vorgenannte Baulast keinen wertrelevanten Umstand im Sinne der ImmoWertV2021 dar. Der betroffene Grundstücksbereich liegt im seitlichen Grenzbereich, der aufgrund geltender Abstandsflächenvorgaben gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg ohnehin nicht regulär bebaubar wäre. Die eingetragene Verpflichtung führt somit zu keiner über die allgemeinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften hinausgehenden Einschränkung der Bebaubarkeit oder Nutzung. Eine wertrelevante Auswirkung auf die Nutzungsmöglichkeiten oder die marktgängige Verwertbarkeit des Grundstücks ist vor dem Hintergrund der vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht erkennbar. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung ist daher nicht geboten.

3.1.4 Miet-/Pachtverträge

Der Eigentümer, Herr „A.“, wurde von mir schriftlich aufgefordert, Kopien der bestehenden Mietverträge sowie Angaben zur jeweils aktuellen Höhe der Miet-, Pacht- und Betriebskostenzahlungen zu übermitteln, sofern eine Vermietung erfolgt. Trotz dieser Aufforderung wurden die Unterlagen lediglich teilweise übergeben; insbesondere blieb eine vollständige Zuordnung der einzelnen Mietverhältnisse zu den jeweiligen Wohneinheiten offen.

Nach Auskunft des Herrn „A.“ und Übersendung von teilweise Kopien der Mietverträge, bestehend zum Wertermittlungszweck folgende Mietverträge über das Bewertungsobjekt oder Teile desselben (Eine vollständige Zuordnung der Mietverhältnisse zu den jeweiligen Wohneinheiten war nur teilweise möglich:

Mietverhältnisse laut teilweise vorliegender Mietverträge:

Mieter:	Herr „C“
Mietgegenstand:	2-Zimmer Wohnung Parterre Seeseite
Mietbeginn und -dauer:	Beginn 01.02.2002 Dauer unbefristet
Miethöhe:	260,00 €
Miethöhe inkl.	
Nebenkostenvorauszahlung:	285,00 €
Sonstiges:	Waschmaschine und Trockner gestellt



Mieter: Herr „D“
Mietgegenstand: 1-Zimmer Wohnung Lage unbekannt
Mietbeginn und -dauer: Beginn 01.11.2002 Dauer unbefristet
Miethöhe: 245,00 €
Miethöhe inkl.
Nebenkostenvorauszahlung: 270,00 €
Sonstiges: Waschmaschine und Trockner gestellt

Mieter: Frau „E“
Mietgegenstand: 1-Zimmer Wohnung Lage unbekannt
Mietbeginn und -dauer: Beginn 01.10.1964 Dauer unbefristet
Miethöhe: 240,00 €
Miethöhe inkl.
Nebenkostenvorauszahlung: 270,00 €
Sonstiges: Waschmaschine und Trockner gestellt

Mieter: Frau „F“
Mietgegenstand: 3-Zimmer Wohnung, 1. OG
Mietbeginn und -dauer: Beginn 01.07.2024 Dauer unbefristet
Miethöhe: 390,00 €
Miethöhe inkl.
Nebenkostenvorauszahlung: 450,00 €
Sonstiges: Waschmaschine gestellt, 1 Kfz-Stellplatz

Die monatlichen Mieteinnahmen ohne Nebenkosten belaufen sich auf gesamt 1.135,00 Euro, was einer Jahresmiete in Höhe von 13.620,00 € entspricht.

3.1.5 Verwaltung, Hausgeld/Umlagen, Teilungsvertrag/Erklärung

Eine Aufteilung nach WEG ist nicht erfolgt, demzufolge ist weder ein Verwalter bestellt noch werden Hausgelder erhoben oder Rücklagen gebildet.

3.1.6 Denkmalschutz

Nach Auskunft des Amtes für Bauen, Klima und Mobilität, Landratsamt Bodenseekreis, Regierungsrätin am 05.03.2025 wurde mir folgende mitgeteilt:

„Das Grundstück steht aktuell nicht unter Denkmalschutz. Es steht jedoch als Prüffall in der archäologischen Liste (mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Unteruhldingen). Das bedeutet, im betreffenden Areal ist mit baulichen Überresten und Funden der mittelalterlichen und neuzeitlichen Siedlung zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handeln kann.“

Im Rahmen dieser Bewertung wird unterstellt, dass das Bestandsgebäude erhalten bleibt und lediglich eine umfassende Sanierung (Kernsanierung) erfolgt. Da in diesem Zusammenhang keine tiefgreifenden Bodeneingriffe zu erwarten sind, ergeben sich aus der Eintragung des Grundstücks als archäologischer Prüffall für das Gebäude 4-Familienhaus, Seefelder Straße 28, 88690 Uhldingen-Mühlhofen, derzeit keine nutzungs- oder wertrelevanten Einschränkungen. Eine marktbeeinflussende Wirkung ist aus sachverständiger Sicht nicht anzunehmen.

3.1.7 Baurechtliche Situation

Nach Auskunft des Amtes für Bauen, Klima und Mobilität, Landratsamt Bodenseekreis, Regierungsrätin am 05.03.2025 wurde mir folgende mitgeteilt:

„Das Grundstück Flst. Nr. 20, Seefelder Straße 28, 88690 Uhldingen-Mühlhofen, befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit grundsätzlich nach § 34 BauGB (Ortsüblichkeit/Einfügend).

Ob und wenn ja, in welchem Umfang genau für das zu bewertende Grundstück (zusätzliches) Baurecht besteht, lässt sich in Gebieten nach § 34 BauGB rechtssicher nur durch einen Bauantrag oder Antrag auf Bauvorbescheid feststellen. Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich davon aus, dass das Grundstück durchschnittliche Behausungsmöglichkeiten in Bezug auf die Umgebungsbebauung bietet.



3.1.8 Altlasten, schadstoffhaltige Bauteile etc.

Das Landratsamt Bodenseekreis WBO Altlastenauskunft (Herr
folgendes mit:

teile am 14.02.2025

„für das Grundstück Seefelder Straße 28, Flurstück Nr. 20, 88690 Untendingen-Mühlhofen gibt es keine Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Diese Auskunft bietet keine Gewähr für die Schadstofffreiheit des Grundstücks oder der Bausubstanz. Insbesondere aktive oder noch aktive oder erst nach dem 31.12.2022 beendete gewerbliche Nutzungen sind nicht im Altlastenkataster berücksichtigt.“

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 alten Nachtspeicheröfen u.v.m. vorhanden sein.

Im Rahmen der Besichtigung (bloßer Augenschein ohne Bauteilöffnungen) haben sich keine Hinweise auf entsprechende Verdachtsmomente ergeben; insofern wird ungesichert unterstellt, dass diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Eigenschaften bestehen.

Sollte diesbezüglich oder hinsichtlich weiterer Aspekte ergänzende Prüfungen, vor allem auch hinsichtlich der Bausubstanz, gewünscht werden, wird die Einholung eines entsprechenden Fachgutachtens angeraten!

Weitergehende Untersuchungen über die vorgenannten Recherchen und Anfragen sind weder erfolgt noch Gegenstand dieses Gutachtens (siehe Ziff. 1.4). Sollten ergänzende Untersuchungen hier zu einem abweichenden Befund kommen, behalte ich mir eine Nachbewertung vor.



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. 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.

Nach der aktuellen Darstellung in den online verfügbaren amtlichen Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) liegt das zu bewertende Grundstück (siehe Kreis) innerhalb eines Überflutungsgebietes (Überflutungsfläche HQ-Extrem):

Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, 17.05.2023

(Erklärung HQ_{extrem} steht für ein sogenanntes Extremhochwasserereignis, das statistisch seltener als ein HQ₁₀₀ vorkommt z.B. Jahrhundertfluten).

Im vorliegenden Fall bestehen nach aktueller Kenntnislage keine konkreten hauplanungs- oder wasserrechtlichen Bauverhote oder erheblichen Nutzungseinschränkungen, die die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks einschränken würden.

Da das Bewertungsobjekt zudem bebaut ist und keine Neubau- oder Erweiterungsmaßnahmen geplant sind, ergeben sich aus der Hochwassergefährdung aktuell keine unmittelbaren Einschränkungen für die tatsächliche Nutzung.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das potenzielle Hochwasserrisiko im maßgeblichen Bodenrichtwertgebiet marktüblich bekannt ist und sich im Niveau der Bodenrichtwerte bereits widerspiegelt.

Eine wertmindernde Korrektur des Bodenwerts erfolgt daher nicht, da keine zusätzlichen, über das allgemein marktkonforme Maß hinausgehenden Nutzungseinschränkungen vorliegen.



3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

3.2.1 Grundstück

Die genaue Lage und Form des zu bewertenden Grundstücks ergeben sich aus der Darstellung im Lageplan. Das Grundstück hat eine nahezu rechteckige Form, lediglich die südwestlichen Ecke des Grundstücks ist abgeschrägt. Es hat eine maximale Tiefe von insgesamt ca. 21 Metern (Forellengang Flst. Nr. 14), die Breite beträgt ca. 13 Meter (Seefelder Straße Flst. Nr. 22). Das Haus befindet sich relativ eben im vorderen Bereich des Grundstücks. (Ziff. Punkt 6.1 Lageplan)

Im Norden grenzt das Flurstück Nr. 30 an, im Osten und im Süden ist es der Forellengang, im Westen grenzt das Flurstück an die Seefelder Straße [Flurstück Nr. 22] an.

3.2.2 Erschließung/Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung sowie für Telekommunikation sind vorhanden. Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel. Art, Umfang und Verlauf unterirdischer Leitungen auf dem Grundstück wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Seefelder Straße“ Flst. Nr. 22.

Hinsichtlich Anlieger- und Erschließungsbeiträgen teilte die Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen, Fachdienstleiter für das Finanzwesen, Abteilung Finanzverwaltung, Herr _____ am 07.03.2025 folgendes mit:

„für das Grundstück Flst. Nr. 20, Seefelder Straße 28 in Uhdingen-Mühlhofen, sind alle Erschließungs- und Anliegerbeiträge zum aktuellen Erschließungszustand erhoben und abgerechnet.“

Wir weisen darauf hin, dass bei einer Änderung der Sach- oder Rechtslage (z.B. bauliche Veränderung, Gesetzesänderung, Bebauungsplanänderung oder Neuaufstellung Bebauungsplan) die Entstehung von Erschließungs- und Abwasserbeiträgen erneut zu prüfen ist.“



3.2.3 Baubeschreibung und -bewertung

Hinweis:

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 lt.w. auf Augenschein während der Besichtigung, lt.w. auf Angaben der Bauakten und lt.w. auch auf Vermutungen aufgrund der bauzeitaltersüblichen Materialien.

Zerstörende Untersuchungen auf die tatsächlich verwandten Materialien (z.B. durch Bauteilöffnungen) sind im Rahmen der Begehtachtung nicht erfolgt!

Bauart:	Freistehendes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Es befinden sich zwei Stellplätze im Freien am Objekt.
Gründung:	Fundamente unbekannt, angenommen wird ein Streifenfundament aus Bruchstein. Diese Bauweise war in den Jahren 1600-1700 gängig.
Wände:	Erdgeschoss in massiver Bauweise mit vermutlichem Natur- oder Bruchsteinmauerwerk, Giebelbereich bzw. Dachgeschoss in Fachwerk-konstruktion.
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecken in traditioneller Bauweise, entsprechend dem Baualter und der regional üblichen Konstruktion. Sichtbefunde im Dachgeschoss bestätigen diese Annahme.
Treppe:	Holztreppe in einfacher, traditioneller Ausführung, vermutlich original oder aus früherer Bauzeit stammend.
Dach:	Satteldach mit traditioneller Biberschwanzeindeckung, entsprechend der regionaltypischen Bauweise und dem historischen Erscheinungsbild.
Fassade:	Außenwände mit rustikalem Strukturputz in Wellenform, weiß gestrichen. Der Putz wurde nachträglich über das ursprüngliche Mauerwerk aufgebracht und zeigt eine grob ausgeprägte, plastisch strukturierte Oberfläche, im Dachgeschossbereich, Holzverschalung.
Fenster:	Einfach ausgeführte Holzfenster mit 2-fach-Verglasung (ohne Isolierverglasung), vermutlich in den 70iger Jahren eingebaut. Im Obergeschoss erfolgte der teilweise Ersatz durch 2-fach Kunststofffenster.
Heizung:	4 Öl-Einzelöfen aus dem Bj. 1974 (laut Angabe Schornsteinfeger Kleibele vom 19.02.2025)
Garagen:	Ursprünglich als Garage genutzt, der Boden wurde vermutlich nachträglich betoniert. Das ehemalige Garagentor wurde entfernt und die Öffnung durch den Einbau einer einfachen Holztüre geschlossen. Der Bereich dient heute als Zugang zu den Wohnungen Nr. 2 im Erdgeschoss sowie den Wohnungen Nr. 3 und 4 im 1. Obergeschoss und dem Dachgeschoss.
sonstiges:	Es befinden sich keine weiteren Gebäude oder Bauteile auf dem Bewertungsgrundstück.

Wohnung 1 im Erdgeschoss:

Böden:	Flur, Parkettbodenbelag, Küche, Bad und WC gefliest. Wohn- und Schlafzimmer mit Laminatboden.
Wände:	Die Wände sind überwiegend mit Raufasertapeten tapeziert und weiß gestrichen. Badezimmer und WC raumhoch gefliest.
Decken:	Die Decken sind überwiegend mit Raufasertapeten tapeziert und weiß gestrichen. Deckenhöhe teilweise unter 2,10 m.
Technik:	Unterdurchschnittliche Ausstattung mit Steckdosen und Schaltern. Keine Heizkörper vorhanden, Elektrik veraltet großteils 2-adrig und nicht fachgerecht abgesichert. Beheizung erfolgt durch Öl-Einzelofen Bj. 1974.
Sanitär:	Separates WC mit einem Stand-WC und einem Waschtisch. Badezimmer mit Duschwanne und Handwaschbecken mit Einhebelmischarmatur sowie der Waschmaschinenanschluß und der Warmwasserboiler.
Türen:	Wohnungseingangstüre als holzfurnierte Füllungstüre mit Glaselement und einfacher Zarge ausgeführt. Innentüren furnierte Füllungstüren mit Holzzargen, Drückergarnituren und Bundbartschlösser einfache Ausführung.

Wohnung 2 im Erdgeschoss (Annahme):

Böden:	Flur, Parkettbodenbelag, Küche, Bad und WC gefliest. Wohn- und Schlafzimmer mit Laminatboden.
Wände:	Die Wände sind überwiegend mit Raufasertapeten tapeziert und weiß gestrichen. Badezimmer und WC raumhoch gefliest.
Decken:	Die Decken sind überwiegend mit Raufasertapeten tapeziert und weiß gestrichen. Deckenhöhe teilweise unter 2,10 m.
Technik:	Unterdurchschnittliche Ausstattung mit Steckdosen und Schaltern. Keine Heizkörper vorhanden, Elektrik veraltet großteils 2-adrig und nicht fachgerecht abgesichert. Beheizung erfolgt durch Öl-Einzelofen Bj. 1974.
Sanitär:	Separates WC mit einem Stand-WC und einem Waschtisch. Badezimmer mit Duschwanne und Handwaschbecken mit Einhebelmischarmatur sowie der Waschmaschinenanschluß und der Warmwasserboiler.
Türen:	Wohnungseingangstüre als holzfurnierte Füllungstüre mit Glaselement und einfacher Zarge ausgeführt. Innentüren furnierte Füllungstüren mit Holzzargen, Drückergarnituren und Bundbartschlösser einfache Ausführung.



Wohnung 3 links im Obergeschoss:

Böden:	Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Laminatbodenbeläge. WC, Bad und Küche, gefliest.
Wände:	Die Wände sind überwiegend tapeziert und weiß gestrichen, Badezimmer raumhoch gefliest.
Decken:	Die Decken sind überwiegend tapeziert und weiß gestrichen.
Technik:	Unterdurchschnittliche Ausstattung mit Steckdosen und Schaltern. Keine Heizkörper vorhanden. Stromleitungen überaltert nicht fachgerecht abgesichert 2-adrig. Beheizung erfolgt durch Öl-Einzelofen Bj. 1974.
Sanitär:	Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch, Dusche im Flur ohne Abtrennung, WC mit einem Stand-WC.
Türen:	Wohnungseingangstüre als holzfurnierte Füllungstüre mit Holzarge ausgeführt. Innentüren furnierte Füllungstüre mit Holzargen, Drückergarnituren und Bundbartschlösser.

Wohnung 4 rechts im Obergeschoss (Annahme):

Böden:	Annahme: Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Laminatbodenbeläge. WC, Bad und Küche, gefliest.
Wände:	Annahme: Die Wände sind überwiegend tapeziert und weiß gestrichen, Badezimmer raumhoch gefliest.
Decken:	Annahme: Die Decken sind überwiegend tapeziert und weiß gestrichen.
Technik:	Annahme: Unterdurchschnittliche Ausstattung mit Steckdosen und Schaltern. Keine Heizkörper vorhanden. Stromleitungen überaltert nicht fachgerecht abgesichert 2-adrig. Beheizung erfolgt durch Öl-Einzelofen Bj. 1974.
Sanitär:	Annahme: Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch, Dusche im Flur ohne Abtrennung, WC mit einem Stand-WC.
Türen:	Annahme: Wohnungseingangstüre als holzfurnierte Füllungstüre mit Holzarge ausgeführt. Innentüren furnierte Füllungstüre mit Holzargen, Drückergarnituren und Bundbartschlösser.

Bewertung:

Die Bewertung kann insofern nur unter Vorbehalt erfolgen, als eine belastbare Baubeschreibung nicht vorliegt und das Gebäude schätzungsweise um das Jahr 1622 errichtet wurde. Aufgrund des hohen Alters sowie zahlreicher möglicher Um- und Ausbaumaßnahmen im Verlauf der Jahrhunderte ist davon auszugehen, dass der tatsächliche bauliche Zustand vom ursprünglichen Bauzustand erheblich abweicht.

Eine Innenbesichtigung war lediglich eingeschränkt möglich; zum Bewertungsstichtag konnten lediglich eine Wohnung im Erdgeschoss sowie eine der beiden Wohnungen im Obergeschoss besichtigt werden. Die zweite Wohnung im Obergeschoss blieb verschlossen. Die tatsächliche Ausstattung und der bauliche Zustand der nicht zugänglichen Bereiche können sowohl positiv als auch negativ von den im Rahmen des Gutachtens getroffenen Annahmen abweichen.

a) **Ausstattungsstandard allgemein:**

Bei dem Gesamtobjekt handelt es sich im Kern um ein Mehrfamilienwohnhaus vermutlich aus dem Baujahr 1622, welches in der Vergangenheit nur geringfügig modernisiert wurde und derzeit zu Wohnzwecken (4 Wohneinheiten) genutzt wird. Bezogen auf die einschlägigen Tabellen zur Beurteilung von Ausstattungsstandards im Rahmen der Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) ergibt sich auf Basis der vorhandenen Ausstattungsmerkmale eine Gebäudestandardkennzahl von 1,8 (siehe Ziff. 4.4.1 dieses Gutachtens). Dies entspricht bezogen auf 2010 einem überwiegend einfachen Ausstattungsstandard.

b) **Raumkonzeption:**

Die Raumaufteilung ist für ein freistehendes Mehrfamilienhaus eher untypisch. Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss verfügt über einen separaten, straßenseitigen Zugang. Die übrigen drei Wohnungen – die Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss sowie die beiden Wohnungen im Obergeschoss (Nr. 3 und Nr. 4) – werden über einen gemeinschaftlichen Zugang im Bereich der ehemals als Garage genutzten Fläche erschlossen.

Die Wohnung Nr. 1 wird über einen kleinen Flur betreten, von dem aus die Küche, das Badezimmer, eine separate Toilette sowie ein als Werkstattraum genutzter Raum zugänglich sind. Auf der gegenüberliegenden Seite des Flurs befinden sich das Wohn- und das Schlafzimmer.

Die Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss (linke Einheit) konnte beim zweiten Ortstermin am 26.06.2025 lediglich kurz besichtigt werden. Eine fotografische Dokumentation war nicht gestattet. Die Beschreibung erfolgt daher aus der Erinnerung der Sachverständigen. Die Raumaufteilung unterscheidet sich vom Grundriss der Erdgeschosswohnung, es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Flur, deren genaue Abmessungen und Ausstattungsmerkmale nicht im Detail nachvollzogen werden konnten.

Über eine Treppe im Bereich der ehemals als Garage genutzten Fläche gelangt man in das ausgebaute 1. Obergeschoss sowie in das nicht ausgebaute Dachgeschoss. Das Dachgeschoss wird derzeit ausschließlich zu Abstellzwecken genutzt und weist keine wohnwirtschaftliche Nutzung auf. Eine Wärmedämmung oder ein Innenausbau im Sinne einer Wohnraumnutzung ist nicht vorhanden.

Es war nicht möglich eine Hausakte mit Bauunterlagen für das Objekt in der Seefelder Straße 28 in 88690 Uhltingen-Mühlhofen zu erhalten. Die erste Anfrage wurde am 20.02.2025 bei Frau Bauamt der Gemeinde Uhltingen-Mühlhofen gestellt, diese teilte uns mit:

„Leider gibt es in unserer Hausakte keine Baugenehmigung. Lediglich ein Entwässerungsgesuch, somit bleibt Ihnen nur ein Antrag auf eine Archivauskunft über unsere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis.“

Diese Anfrage beim Landratsamt Bodenseekreis wurde am 21.02.2025 gestellt. Frau Regierungsrätin, Sachbearbeitung Baurecht, teilte uns am 05.03.2025 folgendes mit:

„In unserem System befindet sich kein Vorgang für das betreffende Grundstück, Seefelder Straße 28, Flurstück Nr. 20, Gemarkung Unteruhldingen, 88690 Uhltingen-Mühlhofen. Grundsätzlich werden die Akten langfristig nicht bei uns, sondern bei der Gemeinde Uhltingen-Mühlhofen in der Registratur aufbewahrt. Wenn diese keine Akte hierzu hat, gehe ich davon aus, dass es keine Baugenehmigung gibt.“



Am 05.03.2025 wurde beim Staatsarchiv Sigmaringen ein Antrag auf Einsichtnahme in die Bauakte des Bewertungsobjekts gestellt. Im Rahmen des anschließenden Schriftwechsels teilte das Staatsarchiv am 16.06.2025 mit, dass dortige Baurechtsakten frühestens ab dem Jahr 1850 vorliegen.

Da im Rahmen dieser Bewertung von einer Kernsanierung des Bestandsgebäudes ausgegangen wird, wurden keine weiteren Recherchen zur Baugesuchakte unternommen.

Das freistehende Mehrfamilienhaus befindet sich im westlichen Bereich des Grundstücks. Der Zugang zu drei der insgesamt vier Wohneinheiten erfolgt über die nordöstlich gelegene Gebäudeseite, wo sich im Inneren des Gebäudes – im Bereich der ehemals als Garage genutzten Fläche – eine geradlinige Treppe befindet. Diese führt in das 1. Obergeschoss sowie in eine der beiden Erdgeschosswohnungen sowie ins Dachgeschoss. Die straßenseitig gelegene Erdgeschosswohnung (Wohnung Nr. 1) verfügt über einen separaten Zugang. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden; ein Kellergeschoss existiert nicht. Grundrisspläne lagen dem Sachverständigen nicht vor. Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten sowie der baulichen Gegebenheiten können die Raumzuschnitte nur in Teilen rekonstruiert werden. Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse erscheinen insbesondere in den rückwärtigen Bereichen des Gebäudes als ungünstig.

Die brandschutztechnische Situation konnte nicht umfassend überprüft werden. Angesichts der Erschließungssituation über eine ehemalige Garage sowie fehlender Flucht- und Rettungswegkennzeichnungen ist unklar, ob die aktuell geltenden brandschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Eine brandschutztechnische Bewertung war im Rahmen dieses Gutachtens nicht Gegenstand und bleibt einer fachkundigen Prüfung vorbehalten.

Die Wohnungen verfügen alle weder über einen Balkon noch eine Terrasse.

c) Unterhaltungszustand:

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes war, soweit im Rahmen einer Besichtigung (rein visueller Augenschein ohne Bauteilöffnungen, Sondierungen oder dergleichen) feststellbar, unterdurchschnittlich.

Erläuterung: Im Innen- und Außenbereich bestand ein umfassender Renovierungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Das Gebäude machte insgesamt einen wirtschaftlich überalterten und in Teilen verwahrlosten Eindruck. Die Ausstattung der Wohnungen war weitgehend schachhaft und ungepflegt; Bodenbeläge zeigten teils erhebliche Abnutzung oder Verwerfungen. In der Vergangenheit durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen – soweit erkennbar – entsprachen nicht dem fachhandwerklichen Standard (z. B. im Bereich der Fliesenarbeiten, Sanitärinstallationen und Elektroverkabelung). Eine zentrale Heizungsanlage ist nicht vorhanden. Die Beheizung erfolgt über veraltete Öleinzelföfen, deren Funktionsfähigkeit und Effizienz nicht überprüft werden konnte. Mehrere Fenster und Außentüren wiesen sichtbare Schäden auf, insbesondere defekte Verglasungen und Verformungen. Im Obergeschoss wurden einzelne Fenster erneuert, jedoch nicht alle. Der Gesamtzustand der Fenster- und Türanlagen ist daher als uneinheitlich und in Teilen schadhaf zu bewerten. Im Dachgeschoss sowie im Bereich der Fußböden traten deutliche Hinweise auf konstruktive Setzungserscheinungen auf. Eine weitergehende bautechnische oder statische Beurteilung war im Rahmen der gutachterlichen Tätigkeit nicht Gegenstand und bleibt einer gesonderten Prüfung durch Fachingenieure vorbehalten.



d) **Energetik:**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung lag kein Energieausweis im Sinne der §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. § 79 Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor.

Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes entspricht überwiegend einem energetisch veralteten Zustand. Vereinzelt Modernisierungen – wie der Austausch einzelner Fenster im Obergeschoss durch zweifach verglaste Kunststofffenster sowie die Installation von Öl-Einzelöfen im Jahr 1974 – wurden vorgenommen. Eine durchgreifende energetische Sanierung ist jedoch nicht erkennbar.

Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen des aktuell geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020 in der Fassung der Novelle vom November 2023) nicht erfüllt werden. Vor dem Hintergrund des Alters und Zustands des Gebäudes erscheint es empfehlenswert, bei etwaigen zukünftigen Sanierungsmaßnahmen ein besonderes Augenmerk auf eine energetische Verbesserung zu legen. Zur Beurteilung und Planung entsprechender Maßnahmen sollte ein qualifizierter Energieberater hinzugezogen werden.

Hinweis:

Mangels Zugangsmöglichkeit konnten die Wohnung Nr.2 im Erdgeschoss sowie die Wohnung Nr.4 im Obergeschoss nicht besichtigt werden. Der bauliche Zustand der Innenräume dieser beiden Einheiten ist daher unbekannt. Die Bewertung erfolgt insoweit nur eingeschränkt; die nachfolgende Baubeschreibung basiert hinsichtlich dieser Wohnungen auf fiktiven Annahmen. Es ist zu beachten, dass die tatsächliche Ausstattung sowie deren Zustand sowohl positiv als auch negativ von den getroffenen Annahmen abweichen können.

Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird unterstellt, dass der bauliche Zustand dieser Einheiten dem jeweiligen Gebäudealter entspricht. Die Gesamtanlage zeigte sich – soweit einsehbar – in einem altersgemäßen, jedoch deutlich vernachlässigten Zustand mit erkennbaren Instandhaltungsdefiziten.

Es wird ungesichert angenommen, dass die wesentlichen Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der nicht besichtigten Einheiten einem einfachen Standard des jeweiligen Baujahrs entsprechen. Grundlage für die Einordnung des Ausstattungsstandards bilden die Typenklassen gemäß NHK2010 nach Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012).

Im Rahmen dieser Bewertung wird unterstellt, dass eine grundlegende Kernsanierung des Gebäudes erfolgen wird. Vor diesem Hintergrund wird auf eine detaillierte Aufzählung einzelner energetischer Optimierungsmaßnahmen verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Sanierungsmaßnahmen auch der energetische Zustand des Gebäudes an die Anforderungen des aktuell geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) angepasst wird.

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



e) Objektlage und Drittverwendungsfähigkeit:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in attraktiver Lage in unmittelbarer Nähe des Bodensees. Die Lage zeichnet sich durch eine grundsätzlich gute Nachfrage am regionalen Immobilienmarkt aus, insbesondere für Wohnnutzungen im Eigennutzer- wie auch im Kapitalanlagensegment.

Aufgrund des baulichen Zustands besteht ein umfassender Sanierungsbedarf. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude einer grundlegenden Kernsanierung unterzogen werden muss. Vor diesem Hintergrund kann das Objekt sowohl für Eigennutzer mit Sanierungsambitionen als auch für Kapitalanleger oder Bauträger von Interesse sein.

Die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung oder alternativen Nutzung sollte im Rahmen einer Bauvoranfrage mit der zuständigen Baurechtsbehörde abgestimmt werden. Die Drittverwendungsfähigkeit wird – unter Berücksichtigung der Lagequalität, der Grundstücksgröße sowie der potenziellen Entwicklungsoptionen – als aktuell gegeben eingestuft.

Drittverwendungsfähigkeiten sind in Gebieten nach § 34 BauGB grundsätzlich gegeben. Vorrangig aufgrund der Gebäudekonzeption sowie -größe und der zu erwartenden Nachfrage zum Stichtag dürfte jedoch eine weitere wohnliche Nutzung des Grundstückes im Vordergrund stehen.

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



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 den Ansprüchen der Nutzer gerecht wird. Die Gesamtnutzungsdauer ist entgegen der statistischen technischen Lebensdauer eines Gebäudes beeinflusst von gesellschaftlichen Veränderungen, insbesondere der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt, der Baukostenentwicklung, dem technischen Fortschritt, der Leistungsfähigkeit der Wirtschaft bzw. der privaten Haushalte usw.

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine empirisch ermittelte 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 Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindecentren, Sportbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Behandlungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Badhallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tier- und Fischgaragen 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 Wohngebäude (Mehrfamilienhaus). Auf Basis der vorgenannten Modellansätze wird für die vorhandene Nutzung zunächst von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Die Annahme einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 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 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 ein zu ermittelndes wertermittlungstechnisches oder fiktives Baujahr.

Das Baujahr des Gebäudes ist weder in den Bauakten des Ortsbauamts der Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen noch in den Unterlagen des Staatsarchivs Sigmaringen dokumentiert. Aufgrund der baukonstruktiven Merkmale – wie der traditionellen Fachwerkbauweise mit teils massivem Mauerwerk im Erdgeschoss, Holzhalkendecken, einem Satteldach mit Biberschwanzziegeleindeckung sowie einer vermutlich auf Natursteinfundamenten ausgeführten Gründung – ist von einem sehr hohen Alter des Gebäudes auszugehen. Eine Inschrift mit der Jahreszahl „1622“ oberhalb der Erdgeschosswohnung im vorderen Bereich des Wohnhauses deutet auf ein mögliches Errichtungsjahr hin.

Bezogen auf dieses Jahr wäre die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß den üblichen Wertermittlungsrichtlinien bereits seit über 323 Jahren abgelaufen.

Die Restnutzungsdauer sanierter bzw. modernisierter Objekte kann auf verschiedene Arten ermittelt bzw. geschätzt werden. Häufig wird hierzu das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. Anl. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu Grunde gelegt.

Hierbei werden für übliche Modernisierungsmaßnahmen anhand ihres Umfangs und des Zeitraumes ihrer Durchführung zunächst Punkte vergeben, anhand derer ein Modernisierungsgrad ermittelt wird. In einem zweiten Schritt erfolgt die Abschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer anhand eines Tabellenwerks.

Das Modell kann aber nur dann zu marktgerechten Ergebnissen führen, wenn sowohl die modernisierte als auch die ursprüngliche Gebäudesubstanz gleichzeitig ordnungsgemäß instandgehalten werden. Dies ist hier augenscheinlich nicht der Fall. Partiiell erfolgte Modernisierungen (z.B. teilweiser Austausch von Fenstern und Erneuerung von Öl-Einzelöfen, sowie Sanitäranlagen in den 70iger Jahren. Außerdem wurde laut Aussage des Herrn „A“ vor ca. 20 Jahren die Fassade gestrichen), liegen schon deutlich länger zurück.

Der angebroffene Zustand des Gesamtobjekts mit den unter Zif. 3.2.3 genannten Schäden bestätigt zudem, dass dem Objekt insgesamt auch in der Gesamtschau zum Wertermittlungsstichtag keine positive wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr heizumessen ist.



4 Wertermittlung

4.1 Allgemeines

Die Legaldefinition des Begriffes „Verkehrswert“ findet sich in §94 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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautem Grundstück in einem Wohngebiet. Allgemein werden Mehrfamilienwohnhäuser (ab etwa drei Wohneinheiten) überwiegend unter Ertragsgesichtspunkten am Markt bewertet und gehandelt. Die Mehrzahl der Interessenten für derartige Grundstücke ist erfahrungsgemäß im Bereich der Kapitalanleger zu finden, die mit dem Erwerb derartiger Objekte Ertragsabsichten verfolgen.

Direkte Vergleichsobjekte stehen nicht zur Verfügung bzw. vorhandene Transaktionen der Vergangenheit sind vom zuständigen Gutachterausschuss nicht in ausreichender Anzahl ausgewertet worden, so dass keine direkte Vergleichbarkeit hergestellt werden kann.

Aufgrund der Feststellung, dass die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen Sonderfall der Wertermittlung. In der Regel wird in solchen Fällen der vollständige Abbruch des Altbestands unterstellt. Die hierfür anzusetzenden Abbruchkosten sind dann vom ermittelten Bodenwert in Abzug zu bringen – vorausgesetzt, ein solcher Abbruch entspricht der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungssichttag zu erwartenden Verfahrensweise.

Ein vollständiger Abbruch der vorhandenen Bausubstanz erscheint – vor dem Hintergrund der zu erwartenden Nachfragestruktur sowie unter Berücksichtigung möglicher baurechtlicher Einschränkungen im Falle des Erlöschens des Bestandsschutzes – als wenig wahrscheinlich. Es ist davon auszugehen, dass die Mehrheit potenzieller Erwerber vielmehr eine umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes – gegebenenfalls in Verbindung mit einer Erweiterung – in Betracht zieht und dies zur Grundlage ihrer wirtschaftlichen Überlegungen macht.



Bei niedrigpreisigen Objekten dieser Art werden erfahrungsgemäß Kaufpreise erzielt, die den reinen Bodenwert deutlich übersteigen. Dies deutet darauf hin, dass dem vorhandenen Altbestand trotz seines baulichen Zustands ein verbleibender Wert beigemessen wird. Marktüblich ist in solchen Fällen, dass neben dem Bodenwert auch ein (Rest-)Wert für die weiterverwendbare Gebäudestruktur – insbesondere den Rohbau – berücksichtigt wird.

Wertmäßig lässt sich dieser Ansatz aus dem Zeitwert der im Zuge einer Sanierung nutzbaren Bauteile ableiten. In vorliegendem Fall betrifft dies insbesondere die tragende Rohbaukonstruktion (Außenmauern, Dachstuhl, etc.), die als werthaltige Grundlage einer Sanierung dienen kann.

Obwohl Objekte dieser Art in der Regel im Ertragswertverfahren bewertet werden, erfolgt vorliegend – aufgrund des fehlenden nachhaltigen Ertragspotenzials im derzeitigen Zustand – ausnahmsweise eine sachwertorientierte Betrachtung. Zu diesem Zweck wird zunächst eine Bodenwertermittlung durchgeführt, die die objektspezifischen Besonderheiten (insbesondere Lage und Grundstücksgröße) berücksichtigt. Im Anschluss wird im Rahmen eines modifizierten Sachwertverfahrens ausschließlich der Zeitwert des im Zuge einer Sanierung weiterverwendbaren Rohbaus angesetzt.

Die Ableitung des Wertanteils des Rohbaus am Gesamtbauwerk erfolgt auf Basis aktueller Kostenkennwerte, hier: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI), Baukosten Gebäude Neubau 2024. Für nicht unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit vier Wohneinheiten und einfachem Ausstattungsstandard nennt das BKI einen Rohbaukostenanteil in einer Größenordnung von ca. 45 % bis 55 % der Gesamtbaukosten bei einem Mittelwert von 50 %.

Aufgrund des baulichen Zustands ist davon auszugehen, dass im Rahmen einer umfassenden Sanierung lediglich die tragenden Außenwände erhalten bleiben können. Dachstuhl, Decken sowie Innen- und nichttragende Zwischenwände sind nicht standsicher bzw. entsprechen nicht den heutigen baulichen Anforderungen und müssten vollständig erneuert werden.

Vor diesem Hintergrund kann die vorhandene Bausubstanz nur noch in sehr begrenztem Umfang weiterverwendet werden. Der verbleibende Wertanteil des Rohbaus wird daher – in Anlehnung an die aktuellen Kennwerte des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI, Baukosten Gebäude Neubau 2024) – pauschal mit 15 % des Rohbauwerts eines vergleichbaren Neuhaus angesetzt.

Dieser Prozentsatz reflektiert den stark eingeschränkten baulichen Nutzen der noch vorhandenen Substanz und berücksichtigt zugleich, dass einzelne Bauteile (hier: Außenmauerwerk) als Grundlage für eine denkbare Sanierung herangezogen werden könnten.

Eine Anwendung des Modells zur Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV [2021] kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da das Bewertungsobjekt im derzeitigen Zustand keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweist und bislang keine relevanten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind. Daher wurde die Restnutzungsdauer anhand der Punkterastermethode gemäß Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012) unter der Annahme einer vollständigen Kernsanierung hergeleitet. Die Gesamtpunktzahl beträgt 18 Punkte, woraus sich bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 56 Jahren ableiten lässt.



Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Böden	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
Modernisierungsgrad	
1 Punkt = nicht modernisiert	
4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad	
13 Punkte = überwiegend modernisiert	
18 Punkte = umfassend modernisiert	

Quelle: Sachverrichtlinie (SW-18L), Bundesanzeiger vom 9. September 2017, Anlage 4

Die modifizierte Restnutzungsdauer von Gebäuden mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem umfassend modernisierten Zustand (18 Punkte) wird laut dem Modell zur Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer auf 56 festgelegt.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich daraus ein fiktives Baujahr (nach Sanierung) von

Jahr der Wertermittlung	2025
+ Verlängerung Restnutzungsdauer	56
= Ende der Nutzungsdauer	2081
./. übliche Gesamtnutzungsdauer	80
= fiktives Baujahr	2001

Das fiktive Alter (nach Sanierung) kann hieraus wiederum wie folgt abgeleitet werden:

Jahr der Sanierung (fiktiv)	2025
./. fiktives Baujahr	2001
= fiktives Alter	24

Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. § 38 ImmoWertV 2021 berechnet sich nach der Formel:

$$AWMF = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{56}{80} = 0,7$$

D.h. der Rohbauanteil eines sanierten Althaus kann bei der unterstellten Sanierung für ein 4-Familienhaus mit einem Restwert von 15 % der anteiligen Normalherstellungskosten angenommen werden.



4.3 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall über das mittelbare Vergleichsverfahren unter Verwendung des zuletzt bekannten Bodenrichtwerts ermittelt. Dabei erfolgt eine Anpassung an die Marktentwicklung seit der letzten Bodenrichtwertfeststellung.

Eine hinreichende Anzahl zeitnaher Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke innerhalb der betreffenden Richtwertzone, welche für die Anwendung eines direkten Vergleichsverfahrens erforderlich wäre, ist nach Auskunft der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses vom 02.07.2025 (Frau [Name] nicht bekannt. Das direkte Vergleichsverfahren kann daher mangels geeigneter Vergleichsdaten nicht zur Anwendung kommen.

4.3.1 Bodenrichtwert

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025:

Quelle: Barie-BW Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg mit Stand 01.01.2023

Ausweislich der Bodenrichtwertkarte liegt das Bewertungsgrundstück (Pfeil) in einem Bereich mit einem Bodenrichtwert von 650,00 €/m². Dieser Wert bezieht sich auf den letzten veröffentlichten Stichtag.

Nach telefonischer Auskunft von Frau [Name] Mitarbeiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Überlinger See (Fachbereich Bauordnung – Bauverwaltung), wurde der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 auf 655,00 €/m² angehoben. Die entsprechenden Richtwertzahlen seien zum Zeitpunkt der Auskunft am 02.07.2025 bereits beschlossen, jedoch noch nicht offiziell veröffentlicht. Für die Ableitung des Bodenwertes im Rahmen dieser Wertermittlung wird daher der zum Stichtag 01.01.2025 aktualisierte Bodenrichtwert in Höhe von

655,00 €/m²

ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Flächen mit gebietstypischen Eigenschaften. Als Art der baulichen Nutzung liegt eine wohnwirtschaftliche Nutzung und eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) im Sinne der Bodenrichtwertrichtlinie von 1 zu Grunde. Das Maß der baulichen Nutzung ist über diese Angabe hinaus nicht klar definiert. Bodenrichtwertzonennamenname ist Mühlhofen: „Zone 21 Allgemeines Wohngebiet“.



4.3.2 Anpassungen zur Bodenwertableitung

Zeitverlauf:

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025 und liegen damit zum Wertermittlungsstichtag am 22.05.2025 rund 5 Monate zurück. Eine Indexierung oder zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts ist vor dem Hintergrund dieses kurzen Zeitraums und mangels signifikanter Veränderungen im örtlichen Grundstücksmarkt nicht erforderlich. Der Bodenrichtwert in Höhe von 655,00 €/m² wird daher unverändert der Bewertung zugrunde gelegt. Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von 1,00.

Lage:

Die Lageeigenschaften des Bewertungsgrundstücks innerhalb der maßgeblichen Bodenrichtwertzone werden insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt. Besondere wertbeeinflussende Merkmale, die eine Zu- oder Abschlagbildung erfordern würden (z. B. außergewöhnliche Aussichtslage, erhebliche Lärm- oder Immissionsbelastung, besondere topographische Gegebenheiten oder Erschwernisse bei der Erschließung), sind nicht ersichtlich.

Vor diesem Hintergrund erscheint ein Anpassungsfaktor von 1,00 sachgerecht, sodass der Bodenrichtwert in unveränderter Höhe auf das Bewertungsgrundstück angewendet wird.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der für das Bodenrichtwertgrundstück ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) von 1,0 (Quelle: BORIS BW, Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025).

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb derselben Bodenrichtwertzone. Die vorhandenen bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten lassen eine bauliche Ausnutzung in vergleichbarer Größenordnung zu, sodass von einer im Wesentlichen übereinstimmenden Geschossflächenzahl ausgegangen werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist der ausgewiesene Bodenrichtwert grundsätzlich auf das Bewertungsgrundstück übertragbar. Eine Anpassung aufgrund abweichender Ausnutzbarkeit ist nicht erforderlich.

Da für das Bewertungsgrundstück eine vergleichbare bauliche Ausnutzung realisierbar erscheint, kann der Bodenrichtwert modellkonform und ohne Korrekturfaktor angesetzt werden.

Abgabenrechtlicher Zustand:

Auf Auskunft von „Fachbediensteter für das Finanzwesen, Gemeinde Uhltingen-Mühlhofen, Finanzverwaltung vom 07.03.2025), teilte dieser mit:

„für das Grundstück Flst. Nr. 20 Seefelder Straße 28 in Uhltingen-Mühlhofen sind alle Erschließungs- und Anliegerbeiträge zum aktuellen Erschließungszustand erhoben und abgerechnet.“

Der abgabenrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks entspricht den Annahmen, die dem Bodenrichtwert zugrunde liegen. Eine wertrelevante Abweichung im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§6 Abs.3 Nr.5 ImmoWertV) ist nicht gegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Rahmen der boG ist daher nicht erforderlich.



4.3.3 Bodenwert

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

Flurstück Nr. 20

Bodenrichtwert zum 01.01.2025	655,00 €/m ²
655,00 € * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 257 m ²	168.355,00 €/m ²
Ansatz, grundstücksmarktüblich gerundet	168.000,00 €/m ²

4.4 Sachwertverfahren

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie. Ausgehend von den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts werden die entsprechenden Normalherstellungskosten dem Typenblatt 4.1 (Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten) entnommen. Die Bewertung erfolgt bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß den Vorgaben der Sachwertrichtlinie.

Die Zuordnung der Merkmale des Schätzobjekts zu den Standardstufen erfolgt auf Grundlage der festgestellten Ausstattungsmerkmale (siehe Ziffer 3.2.3). Die auf diese Weise abgeleiteten Normalherstellungskosten werden anschließend mit Hilfe des Preisindex für Bauwerke im Bundesgebiet (Wohngebäude insgesamt, Basisjahr 2015 = 100) auf den Wertermittlungsstichtag indiziert.

4.4.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie. Ausgehend von den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts werden die entsprechenden Normalherstellungskosten dem Typenblatt 4.1 (Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten) entnommen. Die Bewertung erfolgt bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß den Vorgaben der Sachwertrichtlinie.

Die Zuordnung der Merkmale des Schätzobjekts zu den Standardstufen erfolgt auf Grundlage der festgestellten Ausstattungsmerkmale (siehe Ziffer 3.2.3). Die auf diese Weise abgeleiteten Normalherstellungskosten werden anschließend mit Hilfe des Preisindex für Bauwerke im Bundesgebiet (Wohngebäude insgesamt, Basisjahr 2015 = 100) auf den Wertermittlungsstichtag indiziert.

Gebäudetypenblatt NHK 2010, Typ 4.1/4.2/4.3:

Mehrfamilienhäuser

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE	825	985	1190
4.2	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 7 bis 20 WE	765	915	1105
4.3	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE	755	900	1090

Gewichtet über die jeweils in den einzelnen Standardstufen angetroffenen Ausstattungsstandards ergibt sich für das Wohngebäude folgender NHK-Ansatz:

Standardmerkmal	Standardstufe			Wägungsanteil in %
	3	4	5	
Außenwände	1			23
Dach	1			15
Fenster und Außentüren	1			11
Innenwände und -türen	1			11
Deckenkonstruktion	1			11
Fußböden	1			5
Sanitäreinrichtungen	1			9
Heizung	1			9
Sonstige technische Ausstattung	1			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 4.1	825	985	1190	
Gebäudestandardkennzahl				3

Formel für die Berechnung der Gebäudestandardkennzahl (GSKZ) =

$$\frac{\sum(\text{Standardstufe} \times \text{Wägungsanteil})}{100}$$

Außenwände	1 x 23 % x 825	189,75 €/m² BCI
Dächer	1 x 15 % x 825	123,75 €/m² BCI
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 825	90,75 €/m² BCI
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 825	90,75 €/m² BCI
Deckenkonstruktion	1 x 11 % x 825	90,75 €/m² BCI
Fußböden	1 x 5 % x 825	41,25 €/m² BCI
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 825	74,25 €/m² BCI
Heizung	1 x 9 % x 825	74,25 €/m² BCI
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 825	49,50 €/m² BCI
Kostenkennwert aufsummiert		825 €/m² BCI

Der gewogene Kostenkennwert ist auf den Wertermittlungsstichtag zu indexieren. Dies erfolgt über den zum Wertermittlungsstichtag zuletzt verfügbaren Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für "Neubau Wohngebäude insgesamt" auf der Basis 2021 = 100. Zum Wertermittlungsstichtag ist der Index für das erste Quartal 2025 verfügbar (veröffentlicht am 10. April 2025) mit einem Stand von 132,6.

Die gewonnenen Kostenkennwerte basieren auf dem Indexstand für das Basisjahr 2010 (Jahreswert = 100). Die Indexierung auf den Wertermittlungsstichtag erfolgt nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Index 2021} = 100}{\frac{\text{Stichtag}}{\text{Index 2021} = 100} = \frac{132,6}{70,8} = 1,872}$$

2010 D

Damit ergibt sich:

$$825,00 \text{ €/m}^2 \times 1,872 = 1.544,40 \text{ €/m}^2 \text{ bzw. rd. } 1.544,00 \text{ €/m}^2$$

Maßgeblich für die Betrachtung ist hier lediglich der Rohbauanteil ohne Dachdecker, Klempner- und Abdichtungsarbeiten. Dieser wird gem. Ziff. 4.2 dieses Gutachtens auf ca. 15 % geschätzt.

Somit verbleiben:

$$1.544,00 \text{ €/m}^2 \times 15 \% = 231,66 \text{ € bzw. rd. } 232,00 \text{ €/m}^2.$$

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



4.4.2 Berechnung nach dem Sachwertverfahren

Bodenwert 168.000,00 €

Normalherstellungskosten 66.352,00 €

Verwertbarer

Rohbauanteil, rd.

232,00 €/m² * 286 BGF = 66.352 €

+ nicht in NHK erfasste

Bauteile, rd.

entfällt, da nicht werthaltig

0,00 €

Summe

66.352,00 €

Multipliziert mit dem Alterswertminderungsfaktor:

$$AWMF = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{56}{80} = 0,7$$

66.352,00 € * 0,7 = 46.446,40 €

Zeitwert

46.446,40 €

+ Zeitwert der

Außenanlage

Entfällt, da nicht

werthaltig

0,00 €

Wert der baulichen

Anlagen

46.446,40 €

46.446,40 €

Summe

214.446,40 €

Vorläufiger Sachwert, ohne besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale (siehe Ziff. 4.4), gerundet

214.000,00 €

4.5 Marktanpassung

In den 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Rechnung, wonach zur Verkehrswertableitung aus den angewandten Wertermittlungsverfahren – und in dieser Reihenfolge – zu berücksichtigen sind:

- 1 Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
- 2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die vom Modell des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens nicht erfasst werden (z. B. Abweichungen in Lage, Erschließung, Baumängel oder -schäden, rechtliche Bindungen etc.),
- 3 Individuelle Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsschlag, sofern diese wertrelevant sind.

Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass der ermittelte Verkehrswert gemäß § 194 BauGB dem am Wertermittlungstichtag zu erzielenden Preis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstigen Beschaffenheit sowie der Lage des Grundstücks entspricht, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

Bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV):

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 Nutzung von der nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV maßgeblichen Nutzung können – soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht – durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Diese ergänzende Berücksichtigung erfolgt unabhängig vom verwendeten Wertermittlungsverfahren und dient der Ableitung eines Verkehrswerts, der dem Marktgeschehen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter realistischen Bedingungen gerecht wird.



Zu 1) Marktanpassung:

Der gemeinsame Gutachterausschuss „Überlinger See“ hat zuletzt zum 01.01.2023 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht. Die Faktoren basieren auf einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, den Normalherstellungskosten 2010, einer linearen Alterswertminderung und dem hier ebenfalls angewandten Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV.

Grafik Sachwertfaktoren (01.01.2023)

Aus der vorstehenden Grafik ist ersichtlich, dass praktisch keine ausgewerteten Verkaufsfälle mit vorläufigen Sachwerten zwischen 150.000,00 € und 300.000,00 € vorliegen. Ein erster ausgewerteter Verkaufsfall ergab bei einem vorläufigen Sachwert von 200.000,00 € einen Marktanpassungsfaktor von 2,1.

Zur Ableitung des Verkehrswerts aus dem vorläufigen Sachwert wurde grundsätzlich die Marktanpassung anhand sachwertorientierter Kauffälle aus dem Zuständigkeitsbereich des örtlich zuständigen Gutachterausschusses geprüft.

Die vom Gutachterausschuss Überlinger See bereitgestellten Daten zur sachwertbasierten Preisbildung zeigen für bestimmte Teilmärkte eine Relevanz marktbedingter Zu- oder Abschläge, welche in Form von Sachwertfaktoren abgebildet werden. Der hier dargestellte Regressionsverlauf (vgl. Abbildung) lässt insbesondere im Bereich höherer vorläufiger Sachwerte einen deutlichen Anstieg der Marktanpassung erkennen.



Im vorliegenden Fall liegt der ermittelte vorläufige Sachwert bei 214.000€ und somit im mittleren Bereich des dargestellten Wertspektrums. Der örtliche Teilmarkt Uhdingen-Mühlhofen unterscheidet sich hinsichtlich Lagequalität, Nachfrageintensität und Preisniveau signifikant von überdurchschnittlich gefragten Teilmärkten wie der Kernstadt Überlingen oder Seenahen Lagen. In Abstimmung mit regional tätigen Maklern, die über fundierte Kenntnisse der örtlichen Preisbildung verfügen, zeigt sich zudem, dass in diesem Segment derzeit keine signifikanten Marktaufschläge auf den Sachwert realisiert werden können. Hinzu kommt, dass der Kapitalanlegermarkt infolge gesiegener Zinsen, hoher Baukosten und zurückhaltender Finanzierungsbedingungen aktuell stark unter Druck steht. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern ist stark rückläufig, wodurch auch für Bestandsobjekte mit einfachem Standard derzeit keine Nachfrageüberhänge zu beobachten sind, die einen Sachwertfaktor oberhalb von 1 rechtfertigen würden.

Vor diesem Hintergrund wird hier – unter Würdigung der örtlichen Marktverhältnisse – auf die Anwendung eines Sachwertfaktors verzichtet. Der vorläufige Sachwert wird demnach als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB herangezogen.

Zu 2) besondere objektspezifische Eigenschaften:

Zwei der insgesamt vier Wohneinheiten konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht betreten und somit nicht hinsichtlich ihres Erhaltungszustands begutachtet werden. Zwar stellt dies grundsätzlich eine objektive Unsicherheit dar, die als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu werten sein könnte.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ist davon auszugehen, dass das bestehende Gebäude – einschließlich Dachkonstruktion, Decken, Innenwänden sowie technischer Installationen – vollständig rückgebaut wird. Lediglich das tragende Außenmauerwerk bleibt erhalten und wird in die künftige bauliche Nutzung integriert.

Die Kalkulation der Abbruchkosten erfolgt daher zunächst pauschal auf Basis des Gebäuderauminhalts. Aus den bekannten Gebäudeäußenmaßen ergibt sich folgende überschlägige Volumenberechnung:

Grundfläche EG/OG: 13 m × 11 m = 143 m²

Zwei Vollgeschosse à 2,00 m lichter Höhe: 2 × 143 m² × 2,00 m = 572 m³

Dachraum (geschätzt bei Satteldach, mittlere Höhe ca. 4,00 m):

$\frac{1}{2} \times 13 \text{ m} \times 11 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} = 286 \text{ m}^3$

Gesamtkubatur: ca. 858 m³



Abbruchkosten für einen Teil des Gebäudes

Die Abbruchkosten wurden auf Grundlage des Handrückbaus nach dem Werk „Schmitz-Krings Baukosten 2024/2025“ kalkuliert. Die Position „Bauwerk nach Rauminhalt abbauen“ umfasst den vollständigen Rückbau eines Gebäudes von Hand, einschließlich händischer Demontage, Verladung in Container, Abfuhr sowie Entsorgungskosten für unbelastetes Material.

Je nach Bauart weist Schmitz-Krings für das II. Quartal 2024 (Preisstand Index 129,4, Basisjahr 2021 = 100) folgende Einheitspreise (€/m³ umbauter Raum) aus:

- Leichte Bauweise: 68 €/m³
- Normale Bauweise: 78 €/m³
- Schwere Bauweise: 105 €/m³

Zur sachgerechten Bewertung wurde aus diesen Sätzen ein arithmetischer Mittelwert gebildet:

$$\frac{68 + 78 + 105}{3} = 83,67 \text{ €/m}^3$$

Dieser Durchschnittswert wurde angesetzt, um den Rückhauaufwand für das Bewertungsobjekt zu beziffern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das tragende Außenmauerwerk erhalten bleibt. Der dafür eingesparte Aufwand wurde nachfolgend mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von 15% berücksichtigt [siehe Folgeberechnung].

Daraus ergibt sich ein brutto Rückhauaufwand von:

$$858 \text{ m}^3 \times 83,67 \text{ €/m}^3 = 71.788,86 \text{ €}$$

Das tragende Außenmauerwerk bleibt erhalten, dieses wird pauschal mit 15 % des Gesamtbetrages angesetzt:

$$71.788,86 \times 0,85 = 61.020,53 \text{ €}$$

Der so berechnete Betrag stellt die geschätzten Abbruchkosten unter Berücksichtigung des verbleibenden Mauerwerks dar.

Die herangezogenen Abbruchkosten basieren auf den Einheitspreisen gemäß Schmitz-Krings Baukosten 2024/2025 mit Stand Mai 2024. Diese beziehen sich auf einen Indexwert von 129,4 (Basisjahr 2021 = 100). Um eine Vergleichbarkeit mit dem aktuellen Baupreisindex zum Quartal I/2025 herzustellen (Index 168,6, Basisjahr 2015 = 100), wurde der ursprüngliche Wert zunächst auf dieselbe Indexbasis umgerechnet.



Laut amtlicher Indexreihe ergibt sich für Mai 2024 ein entsprechender Indexwert von 164,5 auf Basis 2015 = 100. Die Indexierung erfolgt daher über das Verhältnis:

$$\frac{168,6}{164,5} = 1,0249$$

Die ursprünglich angesetzten Abbruchkosten wurden dementsprechend mit dem Faktor 1,0249 auf das Preisniveau I Quartal 2025 angepasst. Der so ermittelte Wert bildet die Grundlage für die weitere Bewertung.

Rückbaukosten zum Wertermittlungsstichtag

Aus dem angenommenen mittleren Einheitspreis von 83,670/m² und dem geschätzten Bruttorauminhalt von 858m³ ergeben sich vorläufige Abbruchkosten in Höhe von 71.788,86 €. Da das tragende Außenmauerwerk erhalten bleibt, wurde ein pauschaler Abschlag in Höhe von 15% berücksichtigt. Der so bereinigte Rückbauaufwand beträgt 61.020,53 €.

Zur Anpassung an das Preisniveau zum Wertermittlungsstichtag Januar 2025 wurden die bereinigten Abbruchkosten indexiert. Der angepasste Rückbauaufwand beträgt nunmehr 62.539,94 €.

Da durch den geplanten Rückbau auch die nicht besichtigten Wohnungen entfallen, wird auf eine gesonderte Berücksichtigung des nicht feststellbaren Erhaltungszustands verzichtet.

Auf dieser Basis ergeben sich folgende angepassten Werte:

Sachwert vor Anpassung und Rundung	214.446,40 €
-Abbruchkosten für Teilabbruch	-62.539,94 €
verbleiben:	151.907,06 €
Sachwert, grundstücksmarktlüblich gerundet:	152.000,00 €

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 an den Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur (z.B. Sommer/Kröll: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung).

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 Hunderttausender	4.261.773,51 € =	4.300.000,00 €



4.6 Mögliche Bewertung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen.

Grundbuch von Villingen-Schwenningen Gemeinde Uhltingen-Mühlhofen, Grundbuch von Unteruhldingen (Blatt Nr. 1.454):

Abteilung II lfd. Nr. 1:

Die Eintragung des „Zwangsversteigerungsmerks zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“ ist verfahrensbedingt. Die Bewertung erfolgt im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens, daher wird unterstellt, dass diesen Eintragungen keine besondere Bedeutung mit Auswirkung auf den Verkehrswert zukommt.

5 Ergebnis

Den Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche, im Grundbuch von Unteruhldingen, Blatt Nr. 1.454 eingetragene 4-Familienhaus in 88690 Uhltingen-Mühlhofen, Seefeldler Straße 28 wird von mir, unter Berücksichtigung der in der Bewertung angeführten und bekannten Gegebenheiten sowie der getroffenen Annahmen zum Wertermittlungs- und Qualitätsrichtag 22.05.2025 auf:

152.000,00 €

(in Worten: einhundertzweifünftzigtausend Euro)

Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigungen der Wohnungen Nr. 2 im Erdgeschoss und Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss liegen keine Erkenntnisse über eventuelles Zubehör vor.

Friedrichshafen 24.07.2025



gez. Danja Fürst (BBA)

DIN EN ISO / IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung



6 Anlagen

6.1 Fotografien des Objektes

Whg. Nr. 1 EG Flur

Whg. Nr. 1 EG Küche

Whg. Nr. 1 EG Küche Bild 2

Whg. Nr. 1 EG WC

Whg. Nr. 1 EG Bad

Whg. Nr. 1 EG Abstellraum



Wohn. Nr. 1 EG (Durchgangszimmer) Wohnzimmer Wohn. Nr. 1 EG Schlafzimmer

Ehemalige Garage Zugang Wohnungen 2,3,4 Ehemalige Garage Zugang Wohnungen 2,3,4

Dachraum

Dachraum Bild 2





Südwestansicht Gebäude



Westansicht Gebäude



Nordwest Gebäude



Ostansicht Gebäude



Ostansicht Gebäude Bild 2



6.2 Lageplan

Quelle: Lageplan Landratsamt Bodenseekreis, Vermessungsbehörde, Abb. auf Seitengröße verkleinert, daher nicht maßstäblich, Wiedergabe ohne Gewähr.

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



6.3 Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Hinweise: Für das Bewertungsobjekt lagen zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine verwertbaren Grundrisspläne oder sonstigen Bestandsunterlagen vor. Ein vollständiges örtliches Aufmaß konnte ebenfalls nicht durchgeführt werden. Der Zugang zum Objekt war nur eingeschränkt möglich: Eine der betretenen Wohnungen war aufgrund starker Möblierung und Einbauten nicht aufmessbar, in einer weiteren Wohnung wurde das Anfertigen eines Aufmaßes untersagt. Die übrigen Wohnungen konnten nicht besichtigt werden. Mangels belastbarer Planunterlagen sowie aufgrund der eingeschränkten Zugangsmöglichkeiten beruhen die Flächen- und Grundrissannahmen auf einer Schätzung anhand äußerlich erkennbarer Gegebenheiten und baulich üblicher Strukturen. Eine verlässliche Überprüfung war nicht möglich.

6.4 Berechnung der Wohnfläche

Hinweise: Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht vorgenommen werden. Der Zugang war lediglich zu zwei Wohnungen möglich. Eine der betretenen Einheiten war derart vollgestellt, dass ein verlässliches Aufmaß vor Ort nicht durchführbar war. In der zweiten Wohnung wurde das Anfertigen eines Aufmaßes seitens der Bewohner untersagt. Die übrigen Wohneinheiten konnten nicht besichtigt werden. Mangels zugänglicher Unterlagen (z. B. aktuelle Baupläne oder Wohnflächenberechnungen) beruhen die Flächenangaben daher auf einer Schätzung unter Annahme typischer Raumzuschnitte sowie äußerlich feststellbarer Gebäudestrukturen. Eine Überprüfung der Flächen auf Richtigkeit und Vollständigkeit war nicht möglich. Die angegebenen Werte sind daher lediglich als unverbindliche Näherungswerte zu verstehen.



6.5 Antwort auf die Beschlussfragen

Die ergänzenden Fragen zum Beschluss gemäß Aktenzeichen 3 K 12/24 werden von mir wie folgt beantwortet:

- a. Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten bestehen?
Laut Auskunft zum Altlastenkataster (LRA Bodenseekreis) 14.02.025 liegen keine Einträge im Altlastenkataster vor.
- b. Des Verwalters (Name und Anschrift) sowie möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?
Ein Verwalter ist nicht bestellt, Wohngelder werden nicht erhoben.
Weitere Details siehe Ziff. 3.1.5 dieses Gutachtens.
- c. Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?
Es bestehen Mietverhältnisse, die im Gutachten unter Punkt 3.1.4 (Miet-/Pachtverträge) aufgeführt sind. Teile der entsprechenden Mietverträge wurden zur Verfügung gestellt. Eine vollständige Klärung der tatsächlichen Nutzungssituation war jedoch nicht möglich. Zwar konnten einzelne Mietverhältnisse bestimmten Wohneinheiten zugeordnet werden, bei anderen Einheiten war eine eindeutige Zuordnung nicht möglich. Seitens des Eigentümers wurden – trotz entsprechender Aufforderung – keine ergänzenden Informationen zur Belegung übermittelt. Auch die beim Ortstermin anwesenden Personen konnten nur teilweise den jeweiligen Wohnungen zugeordnet werden, sodass insgesamt von einer teilweisen, jedoch nicht abschließenden Transparenz der Mietverhältnisse auszugehen ist.
- d. Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht?
Nach schriftlicher Mitteilung von Herrn [Name] vom 11.03.2025, (Ordnungsverwaltung Gemeinde Uhdinger-Mühlhofen), unterliegt das Bewertungsobjekt nicht einer Wohnungsbindung nach § 17 WoBindG.
- e. Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)?
Es konnte nicht festgestellt werden, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird.
- f. Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von mir nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?
Es konnte nicht festgestellt werden, ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.
- g. Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt?
Es konnte nicht festgestellt werden, ob ein Energieausweis vorliegt. Von Seite des Eigentümers, wurden trotz Aufforderung, kein Energieausweis vorgelegt.



6.6 Literaturverzeichnis

Beck – Texte im dtv

Baugesetzbuch 54. Auflage 2022

Kleiber

Marktwertermittlung nach ImmoWertV [9. Auflage 2022]

Kröll – Hausmann

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 4. Auflage 2011

Lenke

Immobiliennrecht Kommentar, 2. Auflage 2016

Petersen – Schnoor – Seitz – Vogel

Verkehrswertermittlung von Immobilien, 2. Auflage 2013

Rixner – Biedermann – Steger

Systematischer Praxiskommentar, BauGB/BauNVO 4. Auflage 2022

Schlatterbeck – Haqer – Busch

Landesbauordnung für Baden-Württemberg 12. Auflage

Simon – Gillich

Wertermittlung von Grundstücken 6. Auflage 2012

Sommer – Kröll

Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022

