

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 zur Ermittlung des Verkehrswertes

gem. § 194 BauGB

Objekt Wohnhaus als
Mehrgenerationenhaus
mit 3 Wohneinheiten

Straße Untere Blatt 14

Ort 78253 Eigeltingen

Flurstück 2970

Bundesland Baden-Württemberg

Besichtigung 22.05.2024

Besichtigungsumfang Innen- und Außenbesichtigung

Wertermittlungstichtag 22.05.2024

Qualitätstichtag 22.05.2024



Auftraggeber Amtsgericht Überlingen

Vollstreckungsgericht

Az. 3 K 14/23

Bahnhofstraße 8

88662 Überlingen

Auftragnehmer Alexandra Kleindienst

Cramergasse 1

88131 Lindau

+49 8382 2605198

mail@kleindienst-sv.de

Sachverständige Alexandra Kleindienst

Verkehrswert 575.000 €

Alexandra Kleindienst

Von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Dipl. Sachverständige (DfA) für die Bewertung von Grundstücken,
Mieten, Pachten

Cramergasse 1 * D-88131 Lindau

T: +49 8382 2605198 * E: mail@kleindienst-sv.de

Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt	3
2	Allgemeinen Angaben	4
2.1	Inhalt und Aufbau des Gutachtens	4
2.2	Auftrag und Zweck des Gutachtens	5
2.3	Definition Verkehrswert (Marktwert)	5
2.4	Ortsbesichtigung	5
2.5	Unterlagen	5
2.6	Grundbuchdaten	6
3	Grundstück	7
3.1	Lage	7
3.2	Grundstücksbeschreibung	8
4	Gebäudebeschreibung	10
4.1	Gebäudekonzeption	10
4.2	Baubeschreibung	11
4.3	Energetische Eigenschaften	12
4.4	Instandhaltung/Modernisierung	12
4.5	Gesamt-/Restnutzungsdauer	12
5	Wertermittlung	13
5.1	Bewertungsverfahren	13
5.2	Flächen	16
5.3	Bodenwert	17
5.4	Sachwert	20
6	Verkehrswert (Marktwert)	24
7	Anlagenverzeichnis	25

1 Übersichtsblatt

Objektart:	Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten als Mehrgenerationenhaus	
Objektadresse:	Untere Blatt 14 78253 Eigeltingen	
Objektdaten:	Baujahr:	1980
	fiktives Baujahr:	1984
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	40 Jahre
	Gebäudealter:	44 Jahre
Grundstück:	Flurstücknummer:	2970
Flächen u. Stellplätze:	Grundstücksgröße:	903 m²
	Bruttogrundfläche:	596 m²
	Wohn-/Nutzfläche:	363 m²
	Pkw-Außenstellplätze:	1 Stk.
	Carport:	2 Stk.
	Garage (eingeschränkt wg. Doppelcarport)	2 Stk.
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag 22.05.2024	
Bewertungsstichtag:	22.05.2024	
Qualitätsstichtag:	22.05.2024	
Bodenwert:	108.360 €	
Sachwert inkl. Bodenwert:	580.642 €	
Verkehrswert:	575.000 €	

2 Allgemeinen Angaben

2.1 Inhalt und Aufbau des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA), sofern und soweit diese in Kraft getreten sind, erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert:

Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

Nachfolgend wird der Auftraggeber immer als Auftraggeber und der Sachverständige immer als Sachverständiger bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um eine oder mehrere weibliche, männliche, juristische Personen, um Unternehmen, Institutionen oder Behörden handelt.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert).

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.), den Eindrücken aus der Ortsbesichtigung und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.

2.2 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Untere Blatt 14 in 78253 Eigeltingen zum Wertermittlungs- und zum Qualitätsstichtag 22.05.2024 als Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

2.3 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

2.4 Ortsbesichtigung

Objektbesichtigungstag:	22.05.2024
Besichtigungsumfang:	Innen- und Außenbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 04.04.2024 zum Ortstermin am 08.05.2024 geladen. Aufgrund von Urlaubsabwesenheit des Verfahrensbevollmächtigten des Antraggegners wurde der Ortstermin verschoben und mit Schreiben vom 03.05.2024 zum Ortstermin am 22.05.2024 erneut geladen. Die Besichtigung erfolgte in Anwesenheit aller Beteiligten und deren Verfahrensbevollmächtigten sowie der Unterzeichnerin.

2.5 Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 14.11.2023, Blatt Nr. 344 Eigeltingen
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.04.2024 (Flurkarte und Flurstücksnachweis), Landratsamt Konstanz
- Mietwertgutachten vom 22.02.2024, SV Mathias Ziegler
- Auszüge aus der Bauakte (Planunterlagen, Flächenberechnungen, Genehmigungsbescheide u.a.)
- Baulastenauskunft vom 04.04.2024, Gemeindeverwaltung Eigeltingen
- Behördenauskünfte zum Baurecht, Erschließungskosten, Altlasten und Denkmalschutz
- Auskunft zu Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke (negativ), zu Bodenrichtwerten und Sachwertfaktoren, Gemeinsamer Gutachterausschuss „Bodensee West“, Radolfzell
- Recherchen zu stichtagsaktuellen Kaufpreisen in Bezug auf hinreichend vergleichbare Objekte bei Marktanalysten, regional und lokal ansässigen Marktakteuren und Mitarbeitern in den Immobilienabteilungen regional tätiger Kreditinstitute und in der Datenbank der Sachverständigen
- Online-Abfrage des Bodenrichtwerts, Boris-BW
- Online-Abfrage statistischer Daten beim Statistischen Landesamt und beim Statistischen Bundesamt
- Datenzugriff auf Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien
- Regio- und Stadtkarte
- Protokoll der Sachverständigen zur Objektbesichtigung
- Fotodokumentation der Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung

¹ § 194 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert

2.6 Grundbuchdaten

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 14.11.2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen im Grundbuch von Eigeltingen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	344	1		216/10 6	2970	903,00

Gesamtfläche
davon zu bewerten:

903,00 m²
903,00 m²

Identität des Bewertungsgegenstandes

Die Identität des Bewertungsobjektes wird durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie durch die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wird anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

Herrschermerk

Es ist kein Herrschermerk vorhanden.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Anonymisiert, s. Grundbuch

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung
344	1	1	2970	Zu Lasten jeden Anteils und zu Gunsten der jeweiligen Miteigentümer: "Der Ausschluss des Rechts, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, sowie Vorkaufsrecht." Bezug: Bewilligung vom 24.09.1996 (Notariat II Stockach, UR 536/96). Eingetragen am 25.10.1996, AS. 133/143.	--
344	2	1	2970	Die Zwangsversteigerung - zur Aufhebung der Gemeinschaft - ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Überlingen vom 31.10.2023 (3 K 14/23). Eingetragen (VSW026/348/2023) am 14.11.2023.	--

Eventuelle Eintragungen der **Dritten Abteilung** haben vorliegend keinen Einfluss auf den Verkehrswert dieser Wertermittlung.

3 Grundstück

3.1 Lage

Makrolage

Die Gemeinde Eigeltingen liegt nahe der schweizerischen Grenze im Landkreis Konstanz (Regierungsbezirk Freiburg) und befindet sich ca. 30 km nordwestlich von Konstanz bzw. rd. 60 km nordöstlich von Zürich [CH]. Eigeltingen beherbergt rd. 3.900 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Hochrhein-Bodensee keine zentralörtliche Funktion.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Eigeltingen insgesamt ca. 1.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 920 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -809 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 111 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Eigeltingen wird dabei neben dem Branchencluster Dienstleistung & Handwerk auch maßgeblich von der Agrar- und Bauwirtschaft geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Eigeltingen bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 4,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Konstanz derzeit 3,8 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,1 % und Deutschland: 5,8 %, Stand: Mai 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 106,4 Punkten für den Landkreis Konstanz, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Konstanz den 90. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 300 m nordöstlich des Ortskerns von Eigeltingen in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen (Anliegerverkehr) geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 800 m um das Bewertungsobjekt sind neben einem Lebensmittelmarkt auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Eigeltingen verfügt über eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule, drei Kindergärten und auch die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort gewährleistet, jedoch mangelt es in der Gemeinde an Versorgungseinrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs. Einrichtungen dieser Art befinden sich erst im rd. 12 km östlich gelegenen Stockach. Bedingt durch die Nähe zu Grünflächen existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt ländlich geprägten Umfelds entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Außenstellplatz sowie zwei Carport-Stellplätze. Gemäß Wohnlagenkarte des IIB Instituts wird der Objektstandort als 'gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Verkehrsanbindung

Eigeltingen ist über die Bundesstraßen B31, B313 und B491 sowie über die Autobahnen A81 und A98 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A98 liegt rd. 9 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Stockach-West'. Die Bushaltestelle 'Eigeltingen Kirche' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Orsingen-Nenzingen gelegenen Bahnhof 'Nenzingen' mit Regionalzuganbindung. Eigeltingen selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen

Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 17 km zum IC-Bahnhof 'Singen' bzw. rd. 52 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Zürich' [CH].

3.2 Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist das Grundstück Flurstück Nr. 2970. Das Flurstück ist mit einem freistehenden Wohngebäude bebaut. Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks gleicht in etwa einem Parallelogramm. Die Grundstücksgrenzen verlaufen gerade. Das Grundstück fällt von Norden nach Süden leicht ab. Das Erdgeschoss liegt mit der Fußbodenhöhe leicht über dem Höhenniveau der Straße „Untere Blatt“. Das Untergeschoss ist als Hanggeschoss ausgebildet und tritt somit ebenerdig in Erscheinung. Die Straßenlänge beträgt rd. 27 m und die Grundstückstiefe beträgt ca. 36 m.

Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist über die Straße „Untere Blatt“ erschlossen. Die asphaltierte Straße ist mit Gehweg und Straßenbeleuchtung ausgebaut und dient als Wohngebietszubringer. Der südliche Grundstücksbereich ist über die Zuwegung (geschottert) des öffentlichen Parkplatzes zu erreichen.

Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts-, Gas- und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem öffentlich-rechtlich, tatsächlich erschlossenen Grundstückszustand ausgegangen.

Die Erschließungskosten sind nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Eigeltingen vom 04.04.2024 für den Erschließungs- und Bauzustand zum Stichtag der Wertermittlung erhoben und bezahlt.

Baulasten und sonstige Beschränkungen

Gemäß Baulastenauskunft der Gemeindeverwaltung Eigeltingen vom 04.04.2024 bestehen folgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Blatt Nr. 43:

„Die Eigentümer Flst. 2970 übernehmen für sich und ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung, bei einer weiteren Bebauung ihres Grundstücks Flst. 2970 von der in der Abstandsfläche erstellten Gebäudeaußenwand ihres Nachbarn auf Flst. 2969 jederzeit 2,50 m Abstand sowie die für die Bebauung ihres Grundstücks erforderliche gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche einzuhalten.“ Eingetragen 22.04.1986.

Blatt Nr. 79:

„Die Eigentümer Flst. 2969 übernehmen für sich und ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung, bei einer weiteren Bebauung ihres Grundstücks Flst. 2269 von der in der Abstandsfläche erstellten Gebäudeaußenwand ihres Nachbarn auf Flst. 2970 jederzeit gemäß Lageplan eingezeichneten Abstand, sowie im Falle einer Bebauung ihres Grundstücks die erforderliche gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche einzuhalten und diese Baulastfläche nicht auf ihre Abstandsfläche anzurechnen.“ Eingetragen 23.04.1986.

Anmerkungen:

Zu Blatt Nr. 43: Das Flst. 2971 grenzt östlich an das Bewertungsgrundstück an. Die Baulast von ca. 2,50 m * 10,00 m schränkt die Bestandsbebauung und die Nutzbarkeit nicht ein. Eine markante Wertrelevanz wird nicht gesehen.

Zu Blatt Nr. 79: Das Grundstück Flst. 2969 grenzt westlich an das Bewertungsgrundstück an. Die Baulast ist zu Gunsten des Bewertungsobjekt eingetragen, eine Wertrelevanz ergibt sich hieraus nicht. Die Baulast erstreckt sich auf dem Nachbargrundstück entlang der Grundstücksgrenze über eine Länge von 12,93 m und einer Breite von 2,50 m und wurde im Zuge der Erweiterung (Anbau Untergeschoss) des Bewertungsobjektes eingetragen.

Baurechtliche Situation

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des seit 1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Untere Blatt“ und den Festsetzungen: WA, GRZ 0,3, GFZ 0,5, DN 22-35°, offene Bauweise, IIBI.

Altlasten

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert. Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster verzeichnet. Im Altlastenkataster werden nicht alle Grundstücke geführt und die Auskünfte sind nicht rechtsverbindlich, daher kann letztendlich nur eine umfassende historische und eine sich daran anschließende orientierende Altlastenuntersuchung, die durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Altlasten gewährleisten.

Die Durchführung von technischen Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Für die Wertermittlung wird bis zur Vorlage anders lautender Informationen von einem altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen.

Denkmalschutz

Bei der Prüfung der Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergeben sich keine konkreten Hinweise auf Denkmalschutz (z.B. Art der baulichen Anlagen, Baujahr).

Hochwasserrisiko

Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

4 Gebäudebeschreibung

Bewertet wird der bei der Orts- und Objektbesichtigung festgestellte Zustand der baulichen Anlagen. Dieser Zustand entspricht dem Zustand am Wertermittlungsstichtag.

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und die zur Verfügung gestellten Informationen/Unterlagen des Auftraggebers. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt u. a. auch für die im Gebäude und im Bodenbereich des Grundstückes vorhandenen Leitungen. Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in untergeordneten Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

4.1 Gebäudekonzeption

Wohnhaus als Mehrgenerationenhaus mit einer Wohneinheit im Erdgeschoss und zwei Wohneinheiten im Untergeschoss. Nach Westen angebaute, unterkellerte Doppelgarage mit vorgelagertem Doppelcarport. Die Erschließung erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus mit Flur. Die Hauptwohnung befindet sich im Erdgeschoss. Die beiden Wohnungen im UG sind durch das Treppenhaus intern mit der Hauptwohnung im Erdgeschoss verbunden und verfügen zusätzlich über eigene Außenzugänge. Ein Kellerraum im UG ist ebenfalls über das Treppenhaus erschlossen. Über diesen Kellerraum gelangt man in den Bereich der Garagenunterkellerung, aufgeteilt in einen Haustechnikraum und einen Werkstattbereich (ehemaliger Ollageraum), Belichtung über Kellerlichtschächte.

Hauptwohnung EG

Die Wohnung verfügt über Diele, Flur, 2 Zimmer, 1 Balkon, Duschbad/WC, Wohn-/Essküche, Wohnzimmer, offener Wintergarten und Dachterrasse mit Außentreppe zum Garten. Über eine Bodeneinschubtreppe (Diele) gelangt man in Dachraum. Dieser ist als Hobbyraum einfachst ausgebaut (Holzverkleidung Nut und Feder, Holzspanplatten als Bodenbelag, ohne Heizung, einfache Stromanschlüsse Aufputz verlegt) und verfügt über Giebel- und Dachflächenfenster. Eine baurechtliche Genehmigung für den Dachgeschossausbau liegt nicht vor.

Der Wohnbereich liegt gegenüber der Diele um 3 Stufen vertieft und verfügt durch den Ausbau bis zur Dachschräge über einen offenen Charakter. Zugang zum Balkon besteht über die Diele und ein Zimmer, Zugang zum offenen Wintergarten und zur Dachterrasse über die Küche, weiterer Zugang zur Dachterrasse über den Wohnbereich. Einschränkungen der Dachterrasse bestehen durch die vorhandenen Oberlichter.

Hinweis: Mit der vorhandenen Bodeneinschubtreppe ist eine gesicherte Erschließung des Dachraums nicht gewährleistet (gefangener Raum). In der Bauakte ist kein Dachgeschossgrundriss enthalten. Ob der Dachgeschossausbau nachträglich genehmigt werden könnte, kann nur über eine Baueingabe oder dgl. abgeklärt werden. Dies ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. In dieser Wertermittlung wird der Dachraum als nicht ausgebaut angesehen und bewertet.

Einliegerwohnung UG

2-Zimmerwohnung mit Windfang, Flur, Koch-/Essbereich mit Lichthof und Fenster, innenliegendes Duschbad/WC (Kellerlichtschacht) Abstellraum und Terrasse. Die Erschließung erfolgt über einen Hauszugang an der Gebäudeostseite wie auch durch einen Zugang zum Flur mit Treppenhaus. Des Weiteren besteht ein Durchbruch zur 2. Wohneinheit im UG.

Wohnung UG

Die Wohnung ist gegliedert in Flur, Essraum mit Küche, Wohnzimmer, überdachte Terrasse, Diele, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC, Bad mit angrenzendem Duschbad, Schlafzimmer mit Ankleide. Insgesamt „verschachtelter“ Grundriss mit Differenzstufen zwischen Altbau und Anbau und Durchgangszimmer. Im Bereich des Anbaus (Grenzbebauung) Belichtung der Räume über Oberlichtkuppeln und tlw. Glasbausteinfensterfronten.

Hinweis: In den Planunterlagen sind im Bereich der Grenzaußenwand im UG keine Glasbausteinfensterfronten eingezeichnet, evtl. sind diese auch baurechtlich nicht genehmigt. Eine Abklärung durch die Sachverständige ist hier nicht Auftragsgegenstand.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung wird ein mittlerer Ausstattungsstandard zugrunde gelegt. Die teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und die Grundrissaufteilung (kleine Zimmer, Hauptwohnung ohne Gäste-WC und überdimensionale Diele, UG verschachtelte Anordnung der Räume und tlw. Belichtung über Oberlichter und Glasbaufenster, Durchgangszimmer u.a.) ist in den Wertermittlungsparametern berücksichtigt.

4.2 Baubeschreibung

Gebäude	Wohnhaus als Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohneinheiten
Baujahr	1980
Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen inkl. Jahresangabe	1996 Anbau/Erweiterung UG, Ausbildung Dachterrasse 2000 Terrassenüberdachung (offener Wintergarten) 2001 Errichtung Doppelcarport 2003 Neue Gasheizung, 2022 neuer WW-Speicher 2017 Photovoltaikanlage 2000 einzelne Modernisierungsmaßnahmen Whg. EG wie Einbau einer Dusche, Teilerneuerung Bodenbeläge u.a. 2004 Teilweise neue Bodenbeläge ELW UG 2010 Teilmodernisierung Bad ELW UG
Bauweise	Massivbauweise
Keller	Vollkeller mit Erweiterung/Anbau, als Hanggeschoss ausgebildet und überwiegend ausgebaut
Anzahl Geschosse (ohne KG/DG)	1
Dachgeschoss	nicht ausgebaut (Ausbau zum Hobbyraum wird hier nicht berücksichtigt)
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung
Außenwände	Mauerwerk, Beton
Geschossdecken / Deckenverkleidung	Stahlbeton, über EG Holzbalkendecke / tapeziert und gestrichen, Dachschräge Wohnbereich mit Holzlattung auf dunkler Balkenkonstruktion
Fassade	Putz mit Anstrich
Fenster/Außentüren	Holzfenster mit Isolierverglasung aus Bauzeit, erneuertes Kunststofffensterelement mit 3-fach-Verglasung Bereich Küche/Essen EG; überwiegend Kunststoffrollläden, manuell betrieben; Außentüren als Holzrahmentür mit Glasausschnitten aus Bauzeit
Treppen	Stahlsystemtreppe mit Holzstufen
Bodenbeläge	Fliesen in unterschiedlicher Art und Gestaltung, Laminat, PVC
Wand/Deckenoberflächen	verputzt, gestrichen und tapeziert
Sanitärinstallation	überwiegend baujahrestypisch
Elektroinstallation	durchschnittlicher Funktionsbedarf entsprechend der Baujahre; Photovoltaikanlage 10 KW
Heizung	Zentralheizung, Erdgas, Fußbodenheizung, Sanitärräume mit zusätzlichen Rippenheizkörpern
Warmwasser	Zentral über Heizungsanlage
Freisitze	Balkon mit Fliesenbelag, Alugeländer, Dachterrassen mit Betonplattenbelag, massive Brüstung mit Pfeiler und Aussparungen mit schmiedeeisernen Geländerelementen
Außenanlagen	befestigt und gärtnerisch gestaltet, Wege und Hof-/Terrassenfläche mit Betonverbundsteine und Waschbetonplatten, Betonstufen und Stützmauern, Toranlage im südlichen Grundstücksbereich
Stellplätze	unterkellerte, massive Doppelgarage, Holzkipptore mit elektrischem Torantrieb, Lagerfläche im Dachraum mittels Holzbalkendecke als 2.

	Ebene (Anteil ca. 1/2 Garagenfläche), Satteldach mit Pfanneneindeckung, Mauerwerk, Wände verputzt, Doppelcarport in Holzkonstruktion, Pultdach, 1 Außenstellplatz
Sonstiges	Stahlwendeltreppe als Terrassenabgang EG, Terrasse UG überdacht als Holzkonstruktion mit transparenten Weillplatten, Terrassenüberdachung EG (offener Wintergarten), Holz- und Glas-konstruktion, Gartengeräteschuppen und Lagerraum mit Voliere, gemauerter, offener Kamin Wohnung EG und Wohnung UG (nicht mehr betriebsbereit, ohne Wertansatz, Einbauküchen aus dem Baujahr (ohne Wertansatz)

4.3 Energetische Eigenschaften

Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Der energetische Standard entspricht dem technischen Stand der Bauzeit. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein erhöhter Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Die energetischen Eigenschaften des Objektes sind in den angesetzten Parametern enthalten.

4.4 Instandhaltung/Modernisierung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich übliche alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen festgestellt werden. Diese sind im Ansatz der linearen Alterswertminderung wertmäßig implizit berücksichtigt.

Im Folgenden war insbesondere folgender Instandhaltungsrückstand (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) erkennbar:

- Erneuerung Anstrich Holzaußenbauteile (Dachuntersichten, Verschalung Ortgang u.a.) erforderlich,
- Ergänzung von Sockelleisten und Fliesen sowie in Teilbereichen Malerarbeiten (Wohnen EG) erforderlich,
- Decke Wohnung UG Bereich Küche mit Wasserflecken, die lt. Angabe bei Starkregen sich zeigen sowie geringe Rissbildung, Malerarbeiten erforderlich

Die damit zeitnah zu berücksichtigenden Instandsetzungskosten werden im Rahmen der Wertermittlung als sogen. besondere objektspezifische Gebäudemerkmale (boG) zum Ansatz gebracht.

4.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird konform zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses und den Vorgaben der Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 mit 80 Jahren angesetzt.

Das Gebäude wurde im Jahr 1980 errichtet und 1996 erweitert. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen, bis auf die Heizungsanlage im Jahre 2003, erfolgten nicht.

Ausgehend von der massiven Bauweise, der guten Bausubstanz und dem normalen Unterhaltungszustand ist zum Wertermittlungstichtag von einer moderaten Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 40 Jahre auszugehen. Es ergibt sich somit ein bewertungsrelevantes Gebäudealter von 40 Jahren. Als bewertungsrelevantes Baujahr (bew. Bj.) ergibt sich das Jahr 1984.

5 Wertermittlung

5.1 Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021, § 6) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

- (1) das Vergleichswertverfahren,
- (2) das Ertragswertverfahren und
- (3) das Sachwertverfahren.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten (§§ 26 und 40 ImmoWertV).

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV 2021) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die

Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Vergleichsverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinst Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige

Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Grundstücksmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden, am Sachwert.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten als Mehrgenerationenhaus zu bewerten. Das Bewertungsobjekt wird auf dem Immobilienmarkt dementsprechend überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt. Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem Sachwert abzuleiten.

5.2 Flächen

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen grob überschlägig ermittelt und vor Ort plausibilisiert. Die Wohnfläche wurde dem vorliegenden Mietwertgutachten entnommen und anhand der Gebäudepläne und vor Ort grob überschlägig plausibilisiert. Die nachfolgend aufgeführten Flächenangaben sind somit für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Hinweis zur Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde auf Basis der DIN 277 ermittelt, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten wie folgt ergänzt/modifiziert werden:

- (1) In Anlehnung an die DIN 2772 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:
 - a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
 - b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
 - c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

- (2) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.
- (3) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden). Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.
- (4) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehrbarkeit voraus; eine Begehrbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Wohnhaus				
UG	9,11	14,485	131,96	
	6,435	6,31	40,60	
	8,28	18,92	118,82	
Abzug Garage UG	7,49	5,97	-44,72	
	1,5	3	-4,50	251,17
EG	9,11	14,485	131,96	
	6,435	6,31	40,60	172,56
DG	9,11	14,485	131,96	131,96
BGF gesamt				555,69
Doppelgarage				
EG	7,49	5,97	44,72	
	-1,5	3	-4,50	40,22
UG	7,49	5,97	44,72	
	-1,5	3	-4,50	40,22
BGF Garage				80,43

Wohnfläche:

Wohnung EG	162,0 m² inkl. Balkon und Wintergarten, Anteil 1/2 und Terrasse Anteil 1/4
Wohnung UG (ELW)	68,4 m² inkl. Terrasse Anteil 1/4
Wohnung UG	132,6 m² inkl. überd. Terrasse, Anteil 1/2

5.3 Bodenwert

Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (siehe §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Vorhandene Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten Wohngebäude, einer angebauten, unterkellerten Doppelgarage und einem Doppelcarport bebaut.

Maß der baulichen Nutzung

Der zuständige Gutachterausschuss hat zum Bodenrichtwert kein Maß der baulichen Nutzung angegeben. Eine Abweichung des Maßes der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück kann daher nicht festgestellt und eine Anpassung des Bodenrichtwerts nicht vorgenommen werden.

Vergleichswerte

Die Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann in derartigen Fällen neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwert

Gemäß § 13 ImmoWertV 2021 ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben des § 14 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

Der zuständige Gutachterausschuss „Bodensee-West“ veröffentlicht für die bewertungsrelevante Richtwertzone folgende Informationen zum Bodenrichtwert:

Quelle	Boris-BW
Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	120 €/m²
Bodenrichtwertnummer	64700101, Eigeltingen
Entwicklungszustand	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	W - Wohnbaufläche
Maß der Nutzung	Keine Angaben

Objektspezifischer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen. Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV zu beachten (siehe hierzu Abschnitt 1.1)

(1) Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 903 m². In die Bodenwertermittlung fließt die Grundstücksgröße regelmäßig nicht als absolute Größe, sondern als Verhältnisskennzahl in Form der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ) ein. Eine Anpassung aufgrund der Grundstücksgröße wird nicht vorgenommen, es handelt sich hier um eine ortstypische Grundstücksgröße innerhalb der Bodenrichtwertzone.

(2) Maße der baulichen Nutzung:

Grundsätzlich bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung nach den genannten bauplanungsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung sonstiger die Nutzbarkeit betreffender Vorschriften. Dies gilt gleichermaßen für die Qualifizierung des zu bewertenden Grundstücks wie auch für die Qualifizierung der zum Preisvergleich herangezogenen Grundstücke einschließlich der Bodenrichtwerte. I. d. R. kommt von den vorstehend genannten Möglichkeiten zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der (wertrelevanten) Geschossflächenzahl die höchste Bedeutung zu. Der Gutachterausschuss gibt zum Bodenrichtwert kein Maß der baulichen Nutzung an. Einfamiliengrundstücke sind keine Renditeobjekte, weshalb das Maß der baulichen Nutzung i. d. R. keinen direkten Einfluss auf den Bodenwert hat. Aufgrund des Eigennutzungscharakters ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund eines abweichenden Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt, der in etwa der Form eines Parallelogramms entspricht. Unter Berücksichtigung der Größe lässt sich das Grundstück baulich effizient nutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

(4) Topographie:

Das zu bewertende Grundstück hat, ebenso wie die Mehrzahl der anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone, leichte Hanglage. Die Hanglage ist somit implizit im Bodenrichtwert erfasst. Es bedarf somit keiner Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund einer vom Richtwertgrundstück abweichenden Topographie.

(5) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemarken in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks ist somit nicht notwendig.

(6) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2023. Der Gutachterausschuss hat noch keine aktuelleren Bodenrichtwerte beschlossen. An ländlichen Standorten verändern sich die Bodenwerte nicht mit der Dynamik, wie sie sich in Mittel- und Oberzentren verändern. Es liegen keine Hinweise auf eine wertrelevante Veränderung des Bodenwertniveaus vor. Eine konjunkturelle (zeitliche) Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der relative, objektspezifische Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Flst. 2970	903	120,00					Ja	108.360

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

108.360 €

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

5.4 Sachwert

Bewertungsbasis

Nachfolgend wird der Sachwert gemäß § 35 ff ImmoWertV 2021 und der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV 2021 berechnet. Der Grundsatz der Modellkonformität sieht vor, dass der Sachwert des Bewertungsobjekt nach dem Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses ermittelt wird.

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Gebäude aufgrund seiner Bauweise und seines Ausstattungsstandards einzustufen.

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudetyps. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards werden die nachfolgenden Einstufungen vorgenommen.

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Das Untergeschoss vom Wohnhaus ist bis auf einen Raum voll ausgebaut und als Hanggeschoss ausgebildet. Hilfsweise wird der Gebäudetyp mit Erd-, Obergeschoss nicht unterkellert gewählt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 1-32 freistehende Einfamilienhäuser
 Dachgeschoss: Dachgeschoss nicht ausgebaut
 Erd- / Obergeschosse: Erd-, Obergeschoss
 Kellergeschoss: nicht unterkellert
 Ausstattungsstufe: 2,37

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungsanteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	135,47
Dach		1,0				15	88,35
Fenster und Außentüren		1,0				11	64,79
Innenwände und -türen		1,0				11	64,79
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	74,25
Fußböden			1,0			5	33,75
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	60,75
Heizung			1,0			9	60,75
Sonstige technische Ausstattungen		0,5	0,5			6	37,92
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	529	589	675	816	1.017		Σ 620

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK: 620 €/m² BGF

Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus: 1,05

korrigierte NHK: 651 €/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m ² BGF
---------	------	-------------------------	-----	----------------------------------

Balkon	1	5.000	nein	8
--------	---	-------	------	---

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 659 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 659 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1.8130 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.194 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Doppelgarage, unterkellert** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
 Ausstattungsstufe: 3.90

Gewerk	Standardstufe¹					Wägungs- anteil² %	anteiliger Kostenkennwert €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände				1,0		25	108,25
Konstruktion				1,0		20	86,60
Dach				1,0		15	64,95
Fenster und Außentüren				1,0		15	64,95
Fußböden				1,0		15	64,95
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			10	21,80
Kostenkennwert für Stufe (€/m² BGF)			218	433	696		Σ 411

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK: 411 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 411 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1.8460 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 758 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen

Alterswertminderung und Außenanlagen

Gemäß § 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021) entspricht dabei dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

Die Außenanlagen werden pauschal mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten angesetzt. In diesem Ansatz ist der Außenstellplatz und die Gartengerätehäuser/Voliere implizit enthalten.

Marktanpassung

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der zuständige Gutachterausschuss „Bodensee-West“ hat letztmals zum 01.01.2023 Sachwertfaktoren für 1 – 2 Familienhaus in Höhe von 1,3 festgestellt.

Benachbarte Gutachterausschüsse veröffentlichen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Stand 01.01.2023) folgende Sachwertfaktoren:

Konstanz: 0,72 bis 1,73, im Mittel 1,3

Singen: vorläufiger Sachwert 500.000 €, Sachwertfaktor 1,25

Markdorf: vorläufiger Sachwert 500.000 €, Sachwertfaktor 1,25

Diese Feststellungen beruhen auf den verkaufstarken Vorgängen der Jahre 2021 und 2022. Aktuell wird vom Gutachterausschuss ein deutlicher Rückgang dieser Marktanpassungsfaktoren gesehen, zumal bei älteren Objekten mit schlechten energetischen Eigenschaften. Aus sachverständiger Sicht wird im Hinblick auf die derzeitige Marktlage, die von wenigen Transaktionen geprägt ist, unter Beachtung der Objekteigenschaften (Grundrissqualität, Ausstattung, energetische Eigenschaften u.a.) ein Sachwertfaktor zum Stichtag dieser Wertermittlung in Höhe von 1,05 auf den vorläufigen Sachwert als sach- und marktgerecht in Ansatz gebracht.

Der so ermittelte Marktwert in Höhe von 575.000 € (inkl. Photovoltaikanlage) spiegelt vor allem die Lage, die mittlere Ausstattung, den normalen baulichen Zustand, die Grundrissqualität, das Baujahr sowie die aktuelle Marktphase angemessen wider.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere Bauteile

Der offene Wintergarten und die Terrassenüberdachung im UG sind in der Berechnung des vorläufigen Sachwerts noch nicht berücksichtigt. Nachfolgend wird der Zeitwert auf Basis pauschaler Herstellungskosten sachverständig ermittelt, da für derartige Bauteile keine Normalherstellungskosten in den NHK 2010 angegeben sind.

Photovoltaikanlage

Nach Angaben beim Ortstermin durch die Eigentümer wird die jährliche Einspeisevergütung in Höhe von rd. 800 bis 1.000 € beziffert. Unterlagen hierfür wurden nicht vorgelegt. Die Anlage hat eine Leistung von 10 KW, die Vergütung wird als plausibel gesehen.

Die Gesamtlauzeit einer PV-Anlage beträgt in der Regel 20 Jahre; zu beachten ist, dass ab ca. 10 Jahre Laufzeit die Leistung einer PV-Anlage sich deutlich verringern kann.

	Ertrag/Jahr, netto	
PV-Anlage, Ansatz sachverständig	900,00 €	
		900,00 €
Bewirtschaftungskosten -20%		-180,00 €
Ausfallrisiko/Rückstellung Rückbau -5%		-45,00 €
möglicher Jahreseinertrag netto		675,00 €
Barwertfaktor:		
L-Zins 2,5% / RLFZ 13 Jahre (2024-2017 = 7 Jahre, GND 20 Jahre)		
Barwertfaktor:	10,96	
Barwert der PV Anlage somit		7.411,50 €

RLFZ

L-Zins

Barwertfaktor

Restlaufzeit

Liegenschaftszinssatz

Vervielfältiger

Instandhaltungsrückstand

Im Folgenden war insbesondere folgender Instandhaltungsrückstand (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) erkennbar:

- Erneuerung Anstrich Holzaußenbauteile (Dachuntersichten, Verschalung Ortgang u.a.) erforderlich,
- Ergänzung von Sockelleisten und Fliesen sowie in Teilbereichen Malerarbeiten (Wohnen EG) erforderlich,
- Decke Wohnung UG Bereich Küche mit Wasserflecken, die lt. Angabe bei Starkregen sich zeigen sowie geringe Rissbildung, Malerarbeiten erforderlich

Der Instandhaltungsrückstand wird marktorientiert bewertet. Bei einer marktorientierten Bewertung werden nicht die Schadenbeseitigungskosten ermittelt, sondern vielmehr jener Betrag, den ein potenzieller Kaufinteressent bei der Bemessung seines Kaufpreisangebots in Abzug bringen würde. Die tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon noch abweichen.

Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*	Alterswertminderung	Alterswertg. Herst.-kosten
Gebäude					Anzahl	%BNK Ansatz	€
1	Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten	1	1980	80 40	555,70 m² BGF	1 194 17,00 Linear 50,00	388.150
2	Doppelgarage, unterkellert	1	1984	80 40	80,40 m² BGF	758 12,00 Linear 50,00	34.128
3	Carport	1	2001	60 40	37,00 m² BGF	300 12,00 Linear 33,34	8.287

Σ 430.565

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1.8130 (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1.8460

Alterswertgeminderte Herstellungskosten 430.565

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,00% 21.528

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 452.093

+ Bodenwert 108.360

Vorläufiger Sachwert 560.453

+ Marktanpassung 5,00% 28.022

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 588.475

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ Sonstige Wertzuschläge
 Überdachung Terrasse UG, pauschal 1.000
 offener Wintergarten EG, pauschal 4.000
 Photovoltaikanlage 7.400

- Sonstige Wertabschläge
 Instandhaltungsrückstau, sachverständiger Ansatz pauschal rd. 25.000

SACHWERT 575.875

6 Verkehrswert (Marktwert)

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Entsprechend den Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die für die Eigennutzung konzipiert sind und überwiegend für die Eigennutzung am Markt nachgefragt werden, am Sachwert. Somit wird bei der zu bewertenden Liegenschaft der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt Untere Blatt 14 in 78253 Eigeltingen zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 ein Marktwert begutachtet in Höhe von

575.000,00 €
(fünfhundertfünfsiebzigtausend Euro)

Schlussbemerkungen

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte zwischen der Sachverständigen und dem Auftraggeber begründet. Nur diese Vertragspartner können aus diesem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Dritten ist grundsätzlich die Verwendung dieses Gutachtens untersagt.

Lindau, 17.06.2024

Alexandra Kleindienst

Dipl. Ing. (FH) Architektin

Dipl. Sachverständige (DIA)

Von der iHK Schwaben öffentlich bestellt und
vereidigte Sachverständige
Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken



7 Anlagenverzeichnis

- A1 Auszüge Fotodokumentation Ortstermin
- A2 Grundstückslageplan
- A3 Auszug Stadt- und Regionalkarte
- A4 Auszüge Gebäudepläne

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

A1 Fotos des Objektes

Ansicht Norden:



Ansicht Osten:



Ansicht Süden:



Südliche Grundstücksgrenze:



Carport/Garagen:



Innenansicht Garage:

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

Offener Wintergarten:



Hauszugang EG:



Treppe EG-UG:



Diele und Wohnbereich EG:



Bad EG:



Exemplarisch Zimmer EG:



Balkon EG:



Küche EG:

Hobbyraum DG:

Kellerraum mit Zugang Haustechnik u. Werkstatt:

Haustechnik:



Werkstatt (unter der Garage)

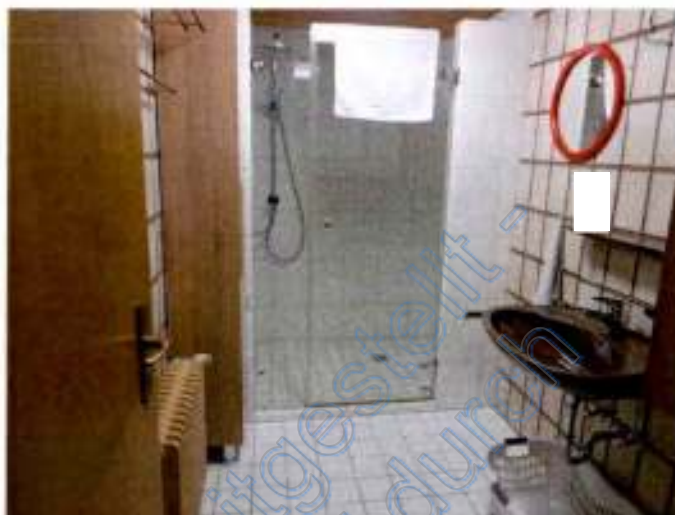
Zugang Wohnung ELW UG:



Essbereich ELW UG:

Exemplarisch Zimmer ELW UG:

Bad ELW UG:



Offener Wohn-/Koch-/Essbereich Wohnung UG:

Hauswirtschaftsraum Wohnung UG:

Gaste-WC Wohnung UG:



Schlafzimmer Wohnung UG:

Bad Wohnung UG:



Angrenzendes Duschbad an Bad Wohnung UG:



Terrassenüberdachung:



Geräteraum:



A1 Flurkarte

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

A1 Flurkarte

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

