



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!**



Gemeinsamer Gutachterausschuss Linzgau-Gehrenberg

Verkehrswertgutachten Nr. H 02/2025 II

Ermittlung des Verkehrswertes für die Liegenschaft Gassenäckerstr. 1, 88633 Heiligenberg



Von Immobilieninfo.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt

Auftraggeber:

Amtsgericht Überlingen AZ 3 K 14/25
Bahnhofstr. 8
88662 Überlingen

Wertermittlungsstichtag: 24.06.2025

Verkehrswert (gerundet): 460.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1.	Übersichtsblatt	4
1.2.	Eigentümer lt. Grundbuch	5
1.3.	Auftrag / Auftraggeber.....	5
1.4.	Verkehrswertdefinition	5
1.5.	Unterlagen	5
1.6.	Ortsbesichtigung	6
1.7.	Gutachter für die gemeinsame Bearbeitung des Gutachtens	6
1.8.	Grundbuchangaben	6
1.9.	Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz	7
2.	Lage.....	7
2.1.	Makrolage	7
2.1.1.	Basisdaten	7
2.1.2.	Wirtschaftsdaten	8
2.1.3.	Verkehrsinfrastruktur	9
2.1.4.	Bildung und Betreuung	9
2.2.	Lage des Grundstücks – Mikrolage.....	9
2.2.1.	Lage des Grundstücks und Entfernung.....	9
2.2.2.	Medizinische Versorgung; Einkaufsmöglichkeiten	10
3.	Grundstück.....	11
3.1.	Grundstücksbeschreibung	11
3.1.1.	Beschreibung und Nutzung	11
3.1.2.	Erschließung	12
3.1.3.	Baulandqualität	12
3.1.4.	Bewertung	13
3.2.	Beschreibung des Objektes	13
3.2.1.	Konstruktion und Merkmale des Objektes.....	13
3.3.	Außenanlagen	15
3.4.	Garagen/ Stellplätze	15
3.5.	Bauliche Mängel	15
3.6.	Unterhaltungszustand	16
4.	Wertermittlungsverfahren	16
4.1.1.	Vergleichswertverfahren	16
4.1.2.	Sachwertverfahren	16

4.1.3.	Ertragswertverfahren	16
4.1.4.	Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren	17
4.2.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	17
4.2.1.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	17
4.2.2.	Marktkonformer Bodenwert	17
4.2.3.	Ergebnis der Bodenwertermittlung	18
4.3.	Sachwertberechnung	19
4.4.	Ermittlung der Herstellungskosten nach NHK 2010	19
4.4.1.	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)	21
4.4.2.	Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	21
4.4.3.	Alterswertminderung	23
4.4.4.	Baupreisindex	23
4.4.5.	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	23
4.4.6.	Besondere Bauteile	24
4.4.7.	Berechnung des vorläufigen Sachwertes für das Wohnhaus + Garage	24
4.4.8.	Zusammenstellung der Ergebnisse aus dem Sachwertverfahren	26
4.4.9.	Marktanpassung	26
4.4.10.	Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)	27
4.4.11.	Sachwert nach Marktanpassung	28
5.	Verkehrswert	28
6.	Anlagen	29
6.1.	Objektfotos	29
6.2.	Grundrisspläne und Wohnflächenberechnung	30
6.3.	Basis für die Wertermittlung	34
6.4.	Zusammenstellung der Flächen	35
6.5.	Literaturverzeichnis/Rechtsgrundlagen	36
	Literaturverzeichnis	36
	Rechtsgrundlagen	36

1. Allgemeine Angaben**1.1. Übersichtsblatt**

Objektart: Doppelhaushälfte mit Garage

Objektadresse: Gassenäckerstr. 1, 88633 Heiligenberg

Objektdaten: Baujahr: 1993

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Baualter: 32 Jahre

Geschätzte Restnutzungsdauer: 38 Jahre

Grundstück: Gemarkung Hattenweiler /Flurstücknummer: 16/8

Flächen: Grundstücksgröße: 415 m²

Bruttogrundfläche Wohngebäude ca.: 312 m²

Wohnfläche ges. ca.: 170,00 m²

Garage: 1

Stellplatz vor der Garage: 1

Bewertungszweck: Verkehrswertermittlung wegen Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 24.06.2025

Qualitätsstichtag: 24.06.2025

Verkehrswert gerundet: **460.000,00 €**

1.2. Eigentümer lt. Grundbuch

- Vgl. Grundbuchauszug (an dieser Stelle anonymisiert)

1.3. Auftrag / Auftraggeber

Amtsgericht Überlingen AZ 3 K 14/25
Bahnhofstr. 8, 88662 Überlingen

Beauftragt wurde die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Gassenäckerstr. 1, 88633 Heiligenberg, Flst.Nr. 16/8, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.4. Verkehrswertdefinition

Das Gutachten beschränkt sich auf die Schätzung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks, einschließlich Gebäude. Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden, soweit sie nicht dem Grundstück zuzurechnen sind, nicht mitbewertet. Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag gemäß Definition des § 194 Baugesetzbuch zu erzielen wäre.

1.5. Unterlagen

Unterlagen vom Auftraggeber:

- Auskunft über Renovierungen + Modernisierungen in den letzten Jahren
- Bescheinigung vom Schornsteinfeger v. 15.08.2023

Eigene Erhebungen:

- Bodenrichtwerte v. 01.01.2025 des Gutachterausschusses
- Eigene Fotodokumentation – beim Ortstermin erstellt
- Recherche zu Vergleichswerten
- Einholung eines aktuellen Grundbuchauszuges
- Auskunft vom Landratsamt Bodenseekreis wegen Altlasten
- Auskunft vom Baurechtsamt Markdorf über Bebauungsplan
- Auskunft vom Bauamt Heiligenberg über Baulisten
- Einsicht in die Bauakte beim Bauamt in Heiligenberg wegen Bauplänen, Baujahr und Wohnflächenberechnung
- Einholung einer Regio-Karte
- Einholung eines aktuellen Lageplans
- Einsicht in die Hochwassergefahrenkarte

1.6. Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung wurde Herrn Pirmin Strobel und drei weiteren Mitgliedern des Gutachterausschusses im Beisein der Eigentümer am 24.06.2025 durchgeführt. Es konnte das gesamte Wohnhaus besichtigt werden.

1.7. Gutachter für die gemeinsame Bearbeitung des Gutachtens

Am 24.06.2025 wurde das Gutachten mit insg. vier Gutachtern des Gutachterausschusses, unter der Leitung von:

Pirmin Strobel, Dipl. Sachverständiger (DIA), Bankbetriebswirt (BA),
-stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses-

besprochen.

1.8. Grundbuchangaben

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist folgendes eingetragen:

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Villingen-Schwenning en		Heiligenberg	Hattenweiler	105	1
Lfd Nr der Grund- stücke	Bish. Lfd Nr der Grd st	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
1	2	a) Gemarkung b) Karte Flurstück	c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a m ²
2		16/8	Gassenackerstraße 1 Gebaude- und Freifläche	4	15

Rechte bzw. Lasten und Beschränkungen des Grundstücks:

In Abteilung **II** des Grundbuchs ist folgende Belastung eingetragen:

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Villingen-Schwenning en		Heiligenberg	Hattenweiler	105	1
Lfd Nr der Eintra- gungen	Lfd Nr der belasteten Grundst im Bestandsverz	3	Lasten und Beschränkungen		
1	2		Die Zwangsversteigerung - zur Aufhebung der Gemeinschaft - ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Überlingen vom 09.04.2025 (3 K 14/25). Eingetragen (VSW011/139/2025) am 23.04.2025. Huber		

Zu lfd. Nr. 1:

Der Zwangsversteigerungsvermerk wurde verfahrenstechnisch eingetragen und wird nach der Versteigerung wieder gelöscht.

1.9. Baulisten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulistenverzeichnis: kein Eintrag

Altlastenverzeichnis: kein Eintrag

Denkmalschutz: kein Eintrag

Hochwassergefahrenkarte: kein Eintrag

2. Lage

2.1. Makrolage

2.1.1. Basisdaten

Basisdaten von Heiligenberg (Baden):

Bundesland: Baden-Württemberg

Regierungsbezirk: Tübingen

Landkreis: Bodenseekreis

Höhe: 726 m ü. NN

Fläche gesamt: 40,75 km²

Einwohner gesamt ca.: 2.861 (31.12.2023)

Heiligenberg liegt im Bodenseehinterland (Oberer Linzgau) am nördlichen Rand des Landkreises Bodenseekreis und an der Grenze zum Landkreis Sigmaringen. Die Gemeinde liegt ca. 17 km nördlich des Bodenseeufers und von der Großen Kreisstadt Überlingen entfernt sowie ca. 15 km südöstlich des Mittelzentrums Pfullendorf im Landkreis Sigmaringen. Die Entfernung zur Kreisstadt Friedrichshafen beträgt rund 38 km.

Heiligenberg besteht aus dem Kernort Heiligenberg sowie den ehemals selbständigen Gemeinden und heutigen Teilorten Wintersulgen und Hattenweiler.

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

2.1.2. Wirtschaftsdaten

Die Wirtschaftsstruktur Heiligenbergs ist im Wesentlichen von der Land- und Forstwirtschaft geprägt. Durch die Nähe zum Bodensee ist auch der Tourismus ein nicht zu vernachlässigender Wirtschaftsfaktor.

Etwa 60% der landwirtschaftlichen Fläche (2016 insgesamt ca. 1.200 ha) ist Ackerland. Neben Getreide, Mais und Raps werden, überwiegend im Ortsteil Hattenweiler auch Kartoffeln angebaut. Ca. 1.530 ha (etwa 38 % der Gemarkungsfläche) sind bewaldet. Neben zahlreichen Verkehrswertgutachten Gassenäckerstr. 1, 88633 Heiligenberg

Privatwaldbesitzern sind der Forstbetrieb Fürst zu Fürstenberg, die Gemeinde Heiligenberg, die Schulstiftung Baden-Württemberg, die Spitalstiftung Pfullendorf sowie die Spitalstiftung Überlingen die größten Waldbesitzer.

Der Ort verfügt jedoch auch über eine stattliche Anzahl von kleineren bis mittleren Handels-, Handwerks- sowie Dienstleistungsbetrieben.

Die meisten Heiligenberger Bürger arbeiten jedoch in den benachbarten Städten Überlingen und Pfullendorf.

2.1.3. Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsanbindung der Gemeinde Heiligenberg erfolgt hauptsächlich über die Landesstraßen 200, 201 und 207. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Autobahnen A 96 (östlich) betragen ca. 56 km und zur A 98 (westlich) ca. 30 km. Weiterhin gibt es täglich Busverbindungen in die benachbarten Städte.

Die Bodenseegürtelbahn als nächst gelegene Bahnverbindung befindet sich als nicht elektrifizierte, eingleisige Strecke im ca. 22 km entfernten Überlingen.

Die Entfernung zum nächsten Flughafen in Friedrichshafen beträgt ca. 45 km.

2.1.4. Bildung und Betreuung

Die Gemeinde Heiligenberg ist Standort einer Grundschule im Ortsteil Wintersulgen. Alle weiteren Schularten werden durch die benachbarten Städte Überlingen und Pfullendorf (Werkrealschule, Realschule, Gymnasium) sowie über die benachbarte Gemeinde Salem (Realschule / Gemeinschaftsschule) bedient.

Die Kleinkindbetreuung ist über den Katholischen Kindergarten „Zum guten Hirten“ im Ortsteil Heiligenberg sowie über den integrativen Kindergarten der Heimschule Föhrenbühl in Heiligenberg – Steigen abgesichert.

2.2. Lage des Grundstücks – Mikrolage

2.2.1. Lage des Grundstücks und Entfernung

Das Objekt „Gassenäckerstr. 1“ befindet sich in einem Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Hattenweiler. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung; die Anbindung an den ÖPNV ist als sehr eingeschränkt zu bezeichnen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen in Hattenweiler nicht.

2.2.2. Medizinische Versorgung; Einkaufsmöglichkeiten

Rathaus, Sportanlagen, Freibad, ein konfessionell gebundener Kindergarten sowie die evangelische Kirche und der Friedhof befinden sich im Heiligenberger Zentralort.

Zwei Allgemeinärzte, ein Zahnarzt, ein Physiotherapeut, zwei Heilpraktiker sowie eine Apotheke befinden sich ebenfalls in Heiligenberg vor Ort. Die nächstgelegenen Krankenhäuser gibt es in Überlingen und Pfullendorf. Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Heiligenberg nur noch in einer Bäckerei (im Schlosskaffee) und mehreren kleineren Hofläden im Gemeindegebiet. Ein größerer EDEKA-Markt befindet sich im Nachbarort Frickingen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittelmarkte sowie Discountern befinden sich in Salem, Überlingen oder Pfullendorf. In Heiligenberg wurde inzwischen ein Dorfladen eröffnet.

Grundstücksgröße: 415 m² in polygonaler Form

Himmelsrichtung: Südost – Ausrichtung der Terrasse

Gelände: nahezu eben

Baugrund: Es liegen keine negativen Erkenntnisse vor. Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar. Es wird von gewachsenem, normal tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.2. Erschließung

Das Grundstück ist über eine öffentliche Straße erschlossen. Ein Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze ist vorhanden. Laut Aussage der Gemeinde Heiligenberg sind alle Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet und bezahlt.

3.1.3. Baulandqualität

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Hattenweiler, 1. Erweiterung“ vgl. nachfolgender Planausschnitt:

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurde wie folgt festgelegt:

3.1.4. Bewertung

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Das Grundstück liegt in einem ruhigen Wohngebiet.

Bewertet wird der Istzustand zum Wertermittlungsstichtag. Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel sind nicht berücksichtigt.

3.2. Beschreibung des Objektes

Die Einhaltung öffentlich – rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen und dgl.) wurde nicht geprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Rechtmäßigkeit hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Bezeichnung des Gebäudes: Gassenäckerstr. 1, 88633 Heiligenberg

Gebäudeart: Doppelhaushälfte mit Garage. Im UG wurde nachträglich eine ELW ausgebaut. Eine Baugenehmigung lag hierzu nicht vor.

Baujahr: 1993 (Jahr der Fertigstellung)

Bruttogrundfläche: rd. 312 m²

3.2.1. Konstruktion und Merkmale des Objektes

Beschrieben werden nur die dominierenden Merkmale ohne Detailbeschreibung. Die Beschreibung ist nicht vollständig und beruht auf den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Verdeckte Bauteile können nicht beurteilt werden. Die Beschreibung dient nur der Einordnung in eine bestimmte Gebäudetypenklasse und in typische Ausstattungsstandards (NHK 2010).

Bauweise	Massivbauweise mit 30 cm Mauerwerk, verputzt, keine zusätzliche Außenwanddämmung
Dach	Satteldach; Ziegeleideckung, zwei Dachgaupen, Dachdämmung aus dem urspr. Bj.
Innenwände	Mauerwerk verputzt, überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, teilweise auch Feinputz, Bäder mit Fliesen
Bodenbeläge	EG mit Fliesen Schlafzimmer UG, OG u. DG mit Laminat. Bäder mit Fliesen.
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem urspr. Bj. Kunststoffrollläden mit Gurt.
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen
Heizung	Ölzentralheizung, Fabr. Vießmann, Bj. 1993, Kunststoffföltank 3 x 1.500 L. EG mit Fußbodenheizung; UG, OG + DG mit konv. Heizkörpern mit Thermostatventilen. Im Wohnzimmer EG steht zusätzlich ein Kaminofen zur Verfügung.
Elektroinstallation	Bauzeitgemäßer Standard und Umfang incl. FI-Schutzschalter
Sanitärinstallation und Ausstattung	WC EG: Waschbecken, Hänge-WC mit UP-Spülkasten (belichtet und belüftet über ein Fenster) Bad OG: 2 x Waschbecken, Dusche mit Vorhang, Badewanne, Hänge-WC mit UP-Spülkasten (mit Fenster) Bad UG: Dusche mit Vorhang, Waschbecken, Hänge-WC mit UP-Spülkasten (mit Fenster)
Innentreppen	EG zu DG: Massive Betontreppe mit Teppichbelag. DG zu Dachspitz: Metalltreppe mit Holzstufen
Einbauküche	Die Einbauküche im EG wurde vor ca. 4 J. eingebaut. Sie ist in einem gepflegten/gebrauchsfähigen Zustand. Die Einbauküche im UG ist älter als 15 Jahre. Der Zeitwert wurde bei den besonderen Bauteilen berücksichtigt.

Ein aktueller Energieausweis lag nicht vor. Es wird im Rahmen dieser Bewertung darauf hingewiesen, dass aufgrund der geltenden EU-Richtlinien, Energiepässe seit dem 1.1.2009 für Wohngebäude verpflichtend sind und bei Verkauf oder Vermietung den jeweiligen Interessenten vorzulegen sind.

Fehlende Wohnflächenberechnung

Vom Auftraggeber konnte keine Wohnflächenberechnung für die Einliegerwohnung im UG und den ausgebauten Dachspitz zur Verfügung gestellt werden. In der Bauakte beim Bauamt war auch keine Wohnflächenberechnung für diese beiden Etagen vorhanden. Die Wohnfläche wurde daher anhand der Grundrisspläne ermittelt. Eine Abweichung von bis zu 10% von einem konkreten Aufmaß ist hierbei möglich. Sollte ein genaueres Aufmaß gewünscht sein, muss dies über einen Vermessungsingenieur oder Architekten separat in Auftrag gegeben werden. Die anfallenden Kosten hierfür belaufen sich jedoch auf min. 2.000,-€. Für die hier durchgeföhrte Wertermittlung ist die vereinfachte Berechnung ausreichend, zumal die Wohnfläche beim Sachwertverfahren eine untergeordnete Rolle spielt.

Anmerkung:

Die Gebäudebeschreibung ist anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundamentierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Drainagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw. Die Dachkonstruktion war nicht einsehbar. Die Gebäudebeschreibung erfüllt nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; es sind hier nur solche Baumängel oder -schäden aufgelistet, die visuell erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse zu Grunde gelegt.

3.3. Außenanlagen

Bodenbefestigung: Der Zugang zum Haus und Hofbereich vor der Garage ist mit Betonplastersteinen befestigt.

Einfriedungen: Hecke zur Abgrenzung zur Straße und zum Nachbarn (der DHH)

Gartengestaltung: Mit Rasen und Sträuchern einfach gestaltet.

3.4. Garagen/ Stellplätze

Ein Stellplatz steht in der Garage neben dem Haus zur Verfügung. Massive Bauweise mit Satteldach, Eindeckung mit Dachziegeln, Holzkipptor. Hinter der Garage wurde ein Geräteschuppen, ebenfalls mit Satteldach und Ziegeleindeckung, angebaut. Vor der Garage besteht die Parkmöglichkeit für einen weiteren PKW.

3.5. Bauliche Mängel

Bei der Besichtigung wurden u.a. folgende Mängel festgestellt:

- altersbedingte Abnutzungserscheinungen bei den Bodenbelägen
- altersbedingte Abnutzung des Teppichbelags bei der Treppe
- altersbedingte Abnutzung der Tapeten + Innenanstrich
- altersbedingte Verwitterung der Holzfenster, Hauseingangstür u. Garagentor
- altersbedingte Verwitterung der Holzdachfenster
- altersbedingte Abnutzung der Türen und Zargen

- mehrere kleine Risse in den Fliesen im Bad DG und WoZi EG
- mehrere Risse im Balkonbelag
- kleinere Putzabplatzungen im Sockelbereich bei der Garage und beim Kellertreppenabgang
- altersbedingte Abnutzung der Silikonfugen in den Bädern
- Schimmelfleck an der Decke im WoZi UG
- hohe Wandfeuchtigkeit im UG. Gemessene Wandfeuchtigkeit bis zu 72 Digits (von max. 100). Im Jahr 2016 war lt. Auskunft der Eigentümer ein Wasserrohrbruch im UG. **Eine Bauschadensanalyse war nicht Gegenstand des Auftrags.**

Diese Mängel wurden bei der Alterswertminderung, Marktanpassung und Bemessung der Restnutzungsdauer beim Sachwertverfahren entsprechend berücksichtigt.

3.6. Unterhaltungszustand

Insgesamt befand sich das Bewertungsobjekt bei der Ortsbesichtigung am 24.06.2025 in einem augenscheinlich renovierungsbedürftigen Zustand.

4. Wertermittlungsverfahren

4.1.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn beispielweise eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vorhanden ist und die Merkmale der zu bewertenden Immobilie mit denen der Kaufpreissammlung hinreichend übereinstimmen. Diese Methode kommt regelmäßig bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken zum Einsatz. Aber auch im Falle der Bewertung von Eigentumswohnungen und etwas seltener bei Reihenhäusern findet das Vergleichswertverfahren Anwendung.

4.1.2. Sachwertverfahren

Dominiert die Eigennutzung des Grundstücks, so wird der Verkehrswert in der Regel nach den Richtlinien des Sachwertverfahrens ermittelt. Dies ist insbesondere bei selbstgenutzten Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäusern) der Fall, wenn Ertragsgesichtspunkte des Eigentümers keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen.

4.1.3. Ertragswertverfahren

Steht beim Bewertungsobjekt die Erwirtschaftung von Erträgen aus dem Grundstück im Vordergrund, so wird der Verkehrswert in der Regel nach den Richtlinien des Ertragswertverfahrens ermittelt. Dieses findet in erster Linie bei fremd genutzten Immobilien Verkehrswertgutachten

statt. Jedoch bietet sich dieses Verfahren auch bei eigengenutztem Wohnungseigentum an, da der Verkehrswert hier über einen abgeleiteten Mietwertertrag festgestellt wird.

4.1.4. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Das Bewertungsobjekt wurde als Einfamilienhaus (DHH) gebaut. Später wurde das UG teilweise zu einer Einliegerwohnung ausgebaut. Der Zugang ist über die Kelleraussentreppe oder die Innentreppe möglich. Das Wohnhaus wird von der Eigentümerfamilie selbst bewohnt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, da die Eigennutzung bei Einfamilienhäusern (mit ELW) im Vordergrund steht (in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 und Fachliteratur¹). Es handelt sich hier **nicht** um klassisches Renditeobjekt zur Vermietung.

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurde zudem nach vergleichbaren Verkäufen abgefragt. Leider ist keine ausreichende Zahl an vergleichbaren Verkaufsfällen in der Kaufpreissammlung vorhanden, um ein Vergleichswertverfahren schlüssig darlegen zu können.

4.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für gebietstypische Grundstücke.

Die besonderen wertbestimmenden Eigenschaften einzelner Grundstücke, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, bauliche und tatsächliche Nutzbarkeit, geometrische Form, Bodenbeschaffenheit und zeitlich bedingte Preisänderungen werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

4.2.1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Der Gutachterausschuss Linzgau-Gehrenberg mit Sitz in Markdorf hat zum 01.01.2025 folgenden Bodenrichtwert beschlossen:

110,--€/m² (Zone 97414300, Hattenweiler, W, wGFZ 0,4, ebf)

4.2.2. Marktkonformer 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.

Das zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 16/8 ist als baureifes Land entwickelt. Eine anderweitige Nutzung ist nach Auskunft der Gemeinde nicht geplant. Der Qualitätsstichtag gem. § 4 ImmoWertV entspricht also dem Wertermittlungsstichtag.

¹ Kleiber, 9. Auflage 2020

Verkehrswertgutachten

Gassenäckerstr. 1, 88633 Heiligenberg

Seite 17 | 36

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. Vergleichskaufpreise eingeflossen ist. Darüberhinausgehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Für diese Bewertung liegt ein i.S.d. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Beim Bodenrichtwert sind keine Anpassungen erforderlich vgl. nachfolgende Checkliste:

Bodenwertermittlung

Richtwertzone:	97414300			
Abgabenfreier Bodenrichtwert	110 €/m ²			
I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag:	01.01.2025	24.06.2025	+	0%
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den Zustandsmerkmalen				
wGFZ	0,4	0,52	+	0%
Fläche (m ²)	k.A.	415,00	+	0%
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	+	0%
Art der Nutzung	W	W	+	0%
besondere Lage	lageüblich	lageüblich	-	0%
Summe der Anpassungsfaktoren:				0%
				Summe €/m ²
Angepasster abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				110,00

4.2.3. Ergebnis der Bodenwertermittlung

Bodenwertberechnung	Fläche m ²	€/m ²	Bodenwert €
Gebäude und Freifläche Flst. 16/8	415,00	110,00	45.650,00 0,00
Bodenwert gesamt			45.650,00
Bodenwert rd.	415,00		46.000,00

4.3. Sachwertberechnung

Der Sachwert setzt sich aus der Summe von Bodenwert, den Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen zusammen. Der Sachwert des Gebäudes wird auf der Grundlage von Herstellungskosten der NHK 2010 ermittelt.

Das Sachwertverfahren ist durch die §§ 35-39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

4.4. Ermittlung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Zur Ermittlung der Herstellungskosten nach NHK 2010 wurde das Gebäude der Ausstattungsgruppe **Doppelhaushälfte, unterkellert (50% mit ELW), Erdgeschoss, Dachgeschoss incl. Dachspitz ausgebaut, Typ 2.31. zu 50% und Typ 2.01 mit 50 % (normaler Keller), Wägung vgl. nachfolgende Tabelle**, zugeordnet.

Ausstattungsstandard

Gebäudetyp	2.01	50% mit Keller				
	2.31	50% ELW				
Einstufung in die jeweilige		Standardstufe				Wägungsanteil
Merkmal	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	23,0%
Dächer	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11,0%
Innenwände u. Türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11,0%
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9,0%
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	6,0%
Kostenkennwert Typ 2.01	645	718	825	993	1.180	€/m ² BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung	€/m ² BGF
Außenwände	(0 x 23,00% x 645 €/m ²) + (1 x 23,00% x 718) + (0 x 23,00% x 825 €/m ²) + (0 x 23,00% x 993 €/m ²) + (0 x 23,00% x 1.180 €/m ²) =	165,03
Dächer	(0 x 15,00% x 645 €/m ²) + (1 x 15,00% x 718) + (0 x 15,00% x 825 €/m ²) + (0 x 15,00% x 993 €/m ²) + (0 x 15,00% x 1.180 €/m ²) =	107,63
Außentüren u. Fenster	(0 x 11,00% x 645 €/m ²) + (1 x 11,00% x 718) + (0 x 11,00% x 825 €/m ²) + (0 x 11,00% x 993 €/m ²) + (0 x 11,00% x 1.180 €/m ²) =	78,93

Innenwände u. Türen	$(0 \times 11,00\% \times 645 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 718) + (1 \times 11,00\% \times 825 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 993 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.180 \text{ €/m}^2) =$	90,75
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(0 \times 11,00\% \times 645 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 718) + (1 \times 11,00\% \times 825 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 993 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.180 \text{ €/m}^2) =$	90,75
Fußböden	$(0 \times 5,00\% \times 645 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 718) + (1 \times 5,00\% \times 825 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 993 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 1.180 \text{ €/m}^2) =$	41,25
Sanitäreinrichtungen	$(0 \times 9,00\% \times 645 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 718) + (1 \times 9,00\% \times 825 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 993 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.180 \text{ €/m}^2) =$	74,25
Heizung	$(0 \times 9,00\% \times 645 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 718) + (1 \times 9,00\% \times 825 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 993 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.180 \text{ €/m}^2) =$	74,25
Sonstige technische Ausstattung	$(0 \times 6,00\% \times 645 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 718) + (1 \times 6,00\% \times 825 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 993 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 1.180 \text{ €/m}^2) =$	49,50
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =	772,34
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	772,00

Durchschnittliche Standardstufe	Standardstufe					Wägungsanteil
Merkmal	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	23,0%
Dächer	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9,0%
Heizung	0,00	0,00	1,0	0,00	0,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	6,0%

Merkmal	Berechnung der durchschnittlichen Standardstufe	Anteil
Außenwände	$(1 \times 0,0 \times 23,0\%) + (2 \times 1,0 \times 23,0\%) + (3 \times 0,0 \times 23,0\%) + (4 \times 0,0 \times 23,0\%) + (5 \times 0,0 \times 23,0\%) =$	0,460
Dächer	$(1 \times 0,0 \times 15,0\%) + (2 \times 1,0 \times 15,0\%) + (3 \times 0,0 \times 15,0\%) + (4 \times 0,0 \times 15,0\%) + (5 \times 0,0 \times 15,0\%) =$	0,300
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 0,0 \times 11,0\%) + (2 \times 1,0 \times 11,0\%) + (3 \times 0,0 \times 11,0\%) + (4 \times 0,0 \times 11,0\%) + (5 \times 0,0 \times 11,0\%) =$	0,220
Innenwände u. Türen	$(1 \times 0,0 \times 11,0\%) + (2 \times 0,0 \times 11,0\%) + (3 \times 1,0 \times 11,0\%) + (4 \times 0,0 \times 11,0\%) + (5 \times 0,0 \times 11,0\%) =$	0,330
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(1 \times 0,0 \times 11,0\%) + (2 \times 0,0 \times 11,0\%) + (3 \times 1,0 \times 11,0\%) + (4 \times 0,0 \times 11,0\%) + (5 \times 0,0 \times 11,0\%) =$	0,330
Fußböden	$(1 \times 0,0 \times 5,0\%) + (2 \times 0,0 \times 5,0\%) + (3 \times 1,0 \times 5,0\%) + (4 \times 0,0 \times 5,0\%) + (5 \times 0,0 \times 5,0\%) =$	0,150

Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 0,0 \times 9,0\%) + (2 \times 0,0 \times 9,0\%) + (3 \times 1,0 \times 9,0\%) + (4 \times 0,0 \times 9,0\%) + (5 \times 0,0 \times 9,0\%) =$	0,270
Heizung	$(1 \times 0,0 \times 9,0\%) + (2 \times 0,0 \times 9,0\%) + (3 \times 1,0 \times 9,0\%) + (4 \times 0,0 \times 9,0\%) + (5 \times 0,0 \times 9,0\%) =$	0,270
Sonstige technische Ausstattung	$(1 \times 0,0 \times 6,0\%) + (2 \times 0,0 \times 6,0\%) + (3 \times 1,0 \times 6,0\%) + (4 \times 0,0 \times 6,0\%) + (5 \times 0,0 \times 6,0\%) =$	0,180
	Summe der Anteile	2,510
	Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =	3,0

4.4.1. Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt. Diese beträgt insgesamt für UG, EG, DG u. Dachspitz ca. 312,00 m² (vgl. Anlage 7.4.).

4.4.2. Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes war das Jahr 1993. Bei der Bemessung der anzunehmenden Restnutzungsdauer kam die Sachwertrichtlinie 2012 zur Anwendung. Das Bewertungsobjekt weist nach Auffassung des Gutachterausschusses im Wesentlichen einen mittleren Gebäudestandard entsprechend der „Stufe 3“ auf vgl. Tabelle unter 4.4.

Bei Einfamilienhäuser ist hiernach von einer Gesamtnutzungsdauer von durchschnittlich 70 Jahren auszugehen. Das Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag beträgt 32 Jahre.

In den letzten Jahren wurden, nach Auskunft des Auftraggebers sowie dem Eindruck bei der Besichtigung, folgende Instandhaltungs- u. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Neuer Fassadenanstrich 2021
- Neue Balkonverkleidung 2020
- Kupferverkleidung der Dachgaupen 2012
- Neue Laminatböden DG ca. 2007, im Dachspitz bereits vor 2007

Für die o.g. Modernisierungsmaßnahmen (nur neue Bodenbeläge), welche teilweise schon längere Zeit zurückliegen, wurden insg. 1 Modernisierungspunkt vergeben.

Im Hinblick auf das ursprüngliche Baujahr 1993 ergibt sich somit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren vgl. nachfolgender Auszug aus der Sachwertrichtlinie:

**Bundesministerium
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**

**Bekanntmachung
der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
(Sachwertrichtlinie - SW-RL)**

Vom 5. September 2012

**Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude¹⁵
unter Berücksichtigung von Modernisierungen**

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Wurdigung des Einzelfalls.

1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständlich zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

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

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60

20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

4.4.3. Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor gemäß § 38 ImmoWertV 2021 entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und wird wie folgt ermittelt:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

RND = Restnutzungsdauer; GND = Gesamtnutzungsdauer

Insofern ergibt sich nach § 36 ImmoWertV 2021 bei einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren ein Alterswertminderungsfaktor von 0,5429.

4.4.4. Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten müssen auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages indiziert werden. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft zu verwenden. Die Baupreisindizes (§ 36 ImmoWertV 2021 Abs. 2) werden vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich veröffentlicht. In die Berechnung geht der dem Stichtag vorausgegangene Baupreisindex ein.

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2025:	1,8722 (Februar 2025)
---	-----------------------

4.4.5. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere auch die Gartenanlagen.

Die Außenanlagen sind durchschnittlich angelegt. Es erfolgt ein **pauschaler Ansatz mit 5 %.**

4.4.6. Besondere Bauteile

Die besonderen Bauteile wurden in Anlehnung an den Entwurf der Sachwertrichtlinie wie folgt bewertet:

Besondere Bauteile Teil I				
Balkon	Grundfläche m ² außerhalb BGF	€/m ²	Grundbetrag	Betrag €
DG	6,56	750	1000	5.920,00
Gaupen	Ansichtsfläche außerhalb BGF	€/m ²	Grundbetrag	Betrag €
DG Südost	2,20	1400	2100	5.180,00
DG Nordwest	2,20	1400	2100	5.180,00
Kelleraussentreppe				6.000,00
Zwischensumme	besondere Bauteile			22.280,00
Baupreisindex: I. Quartal 2025 Basis (2010 = 100)			1,8722	
Neuherstellungskosten				41.712,62
* Alterswertminderungsfaktor analog Wohnhaus		0,5429		
Zeitwert besondere Bauteile I				22.645,78
Zeitwert besondere Bauteile gerundet				23.000,00
Besondere Bauteile Teil II - Ansatz Zeitwert pauschal-				
Kaminofen				2.500,00
Küchen EG+UG		insg.		5.000,00
Geräteschuppen				1.000,00
Gesamtsumme besondere Bauteile gerundet				31.500,00

4.4.7. Berechnung des vorläufigen Sachwertes für das Wohnhaus + Garage

Gebäudezeitwert		Wohnhaus
Kategorisierung nach NHK		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie:	Gebäudetyp:	2.01/2.31
Standardstufe		3
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche		772,00
Angesetzter Basispreis in €/m ² Bruttogrundfläche		772,00
Baunebenkosten		17,00%
Baupreisindex: I. Quartal 2025 Basis (2010 = 100)		187,22
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,8722
Außenanlagen in Prozent der Herstellungskosten		5,00%

Basisdaten für die Sachwertermittlung

Jahr der Bewertung	2025
Jahr der Fertigstellung	1993
Bewertungsrelevantes Baujahr	1993
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Baualter (BA)	32 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021)	0,5429
Bruttogrundfläche (BGF)	312,00 m ²
Baupreisindex: I. Quartal 2025 Basis (2010 = 100)	187,22
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,8722
Regionalfaktor	1,0000

Kategorisierung nach NHK

NHK Basisjahr	2010
Gebäudekategorie:	Gebäudetyp: 2.01
Ausstattungsstandardstufe	3,0
Objektspezifischer Kostenkennwert	772,00
Ermittlung Gebäudezeitwert Haupthaus	Betrag €
Kostenkennwert in €/m ²	772,00
Baupreisindex	1,8722 1.445,34
Indexierter Kostenkennwert (772,00 €/m ² x 1,8722)	1.445,34
Zweifamilienhauszuschlag -ja-	1,05 1.517,61
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	312,00 m ²
Herstellungskosten (1.517,61 €/m ² x 312,00 m ²)	473.493,38
Zzgl. Außenanlagen (473.493,38 € x 5,00 %)	5,00% 23.674,67
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen	497.168,05
* Alterswertminderungsfaktor	0,5429
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus	269.912,54
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus gerundet	270.000,00

Basisdaten für die Sachwertermittlung Garage

Jahr der Wertermittlung	2025
Jahr der Gebäudemodellierung	1993
Bewertungsrelevantes Baujahr	1993
Gebäudealter	32 Jahre
Gesamtnutzungsdauer gem. Sachwertrichtlinie bei A 3	60 Jahre
Restnutzungsdauer -analog Wohnhaus-	28 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021)	0,4667
Bruttogrundfläche (BGF)	20,91 m ²

Korrekturfaktoren und Indexwert

Korrekturfaktor BGF	1
Baupreisindex: I. Quartal 2025 Basis (2010 = 100)	1,8722

Kategorisierung nach NHK 2010

Gebäudetyp	14.1
Ausstattungsstandard	4
Gebäudezeitwert	
Kostenkennwert in €/m ²	485,00 €
Korrekturfaktor BGF	1
Baupreisindex: I. Quartal 2025 Basis (2010 = 100)	1,8722 €
Indexierter Kostenkennwert (IK)	908,02 €
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	20,91 m ²
Neuherstellungskosten (IK x BGF)	18.986,64 €
zzgl. Außenanlagen	5,00%
Neuherstellungskosten incl. Außenanl.	19.935,97 €
* Alterswertminderungsfaktor	0,4667
vorläufiger Sachwert	9.304,12 €
vorläufiger Sachwert gerundet	9.000,00 €

4.4.8. Zusammenstellung der Ergebnisse aus dem Sachwertverfahren

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	SWF	Betrag €
Zeitwert Wohnhaus		270.000,00
Zeitwert Garage		9.000,00
Zeitwert besondere Bauteile		31.500,00
Zeitwert aller baulichen Anlagen		310.500,00
Zzgl. Bodenwert (Baulandflächenanteil)		46.000,00
Vorläufiger Sachwert		356.500,00

4.4.9. Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage am Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird.

In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

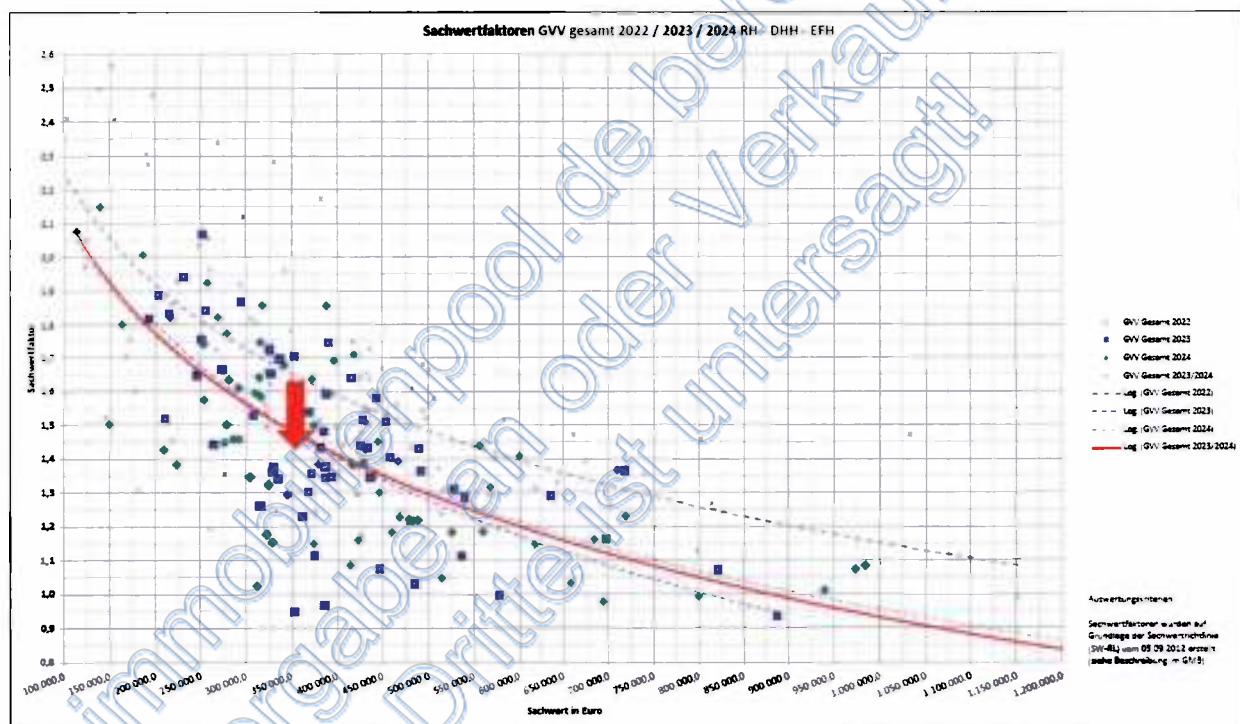
Der Gutachterausschuss Linzgau - Gehrenberg ermittelt Marktanzapungsfaktoren für Sachwerte von Ein – und Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften. Einer Auswertung zum 31.12.2024 des Gutachterausschusses Linzgau-Gehrenberg ist zu entnehmen, dass der durchschnittliche Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 356.000,00 € bei durchschnittlich 1,48 liegt.

Eine unterdurchschnittliche Marktanzapung zum Bewertungsstichtag mit Faktor 1,28 wird im Hinblick auf

- mittelfristig anstehender energetischer Modernisierungsbedarf (Optimierung der Heizung in Verbindung mit erneuerbarer Energie, Optimierung der Dachdämmung, zusätzliche Dämmung der Außenwände, neue Bäder usw.) (-)
- Familiengerechter Grundriss, relativ große Wohnfläche (+)
- Ruhige Lage (+)
- schlechter Instandhaltungszustand (-)
- Dezentrale Lage; geringe Infrastruktur vor Ort, schlechte Anbindung an den ÖPNV. Die Marktanzugsfaktoren vom Gutachterausschuss werden stark geprägt von den großen Gemeinden Salem, Oberteuringen und Markdorf. Im ländlichen Hinterland liegt die Marktanzugskraft unter dem o.g. Durchschnitt von 1,48 (-)

als erforderlich angesehen.

Regressionsanalyse zum 31.12.2024 des Gutachterausschusses:



4.4.10. Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)

Es bestehende keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale (größere Bauschäden, Wegerecht usw.).

4.4.11. Sachwert nach Marktanpassung

Es ergibt sich abschließend folgender Sachwert:

Vorläufiger Sachwert	356.500,00
Sachwertfaktor (SWF)	1,28
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (356.500,00 € x 1,280)	456.320,00
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden usw.)	0,00
Sachwert rd.	460.000,00

5. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung der im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, sowie des vorgefundenen Zustandes des Grundstückes einschließlich der baulichen Anlagen und unter Einbeziehung der örtlichen Verhältnisse, wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt und am Bewertungstichtag, dem 24.06.2025 mit gerundet

460.000,00 €
(vierhundertsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Markdorf, den 11.07.2025



Pirmin Strobel

(stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von vier Mitgliedern des Gutachterausschusses besichtigt. Das Gutachten wurde am 24.06.2025, unter Mitwirkung der Gutachter und deren Leitung und Verantwortung erstellt.

Es wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet wurde.

6. Anlagen

6.1. Objektfotos



WoZi EG



Küche EG



Bad DG



Risse im Balkonbelag



Zustand der Fenster



Ausblick vom Balkon



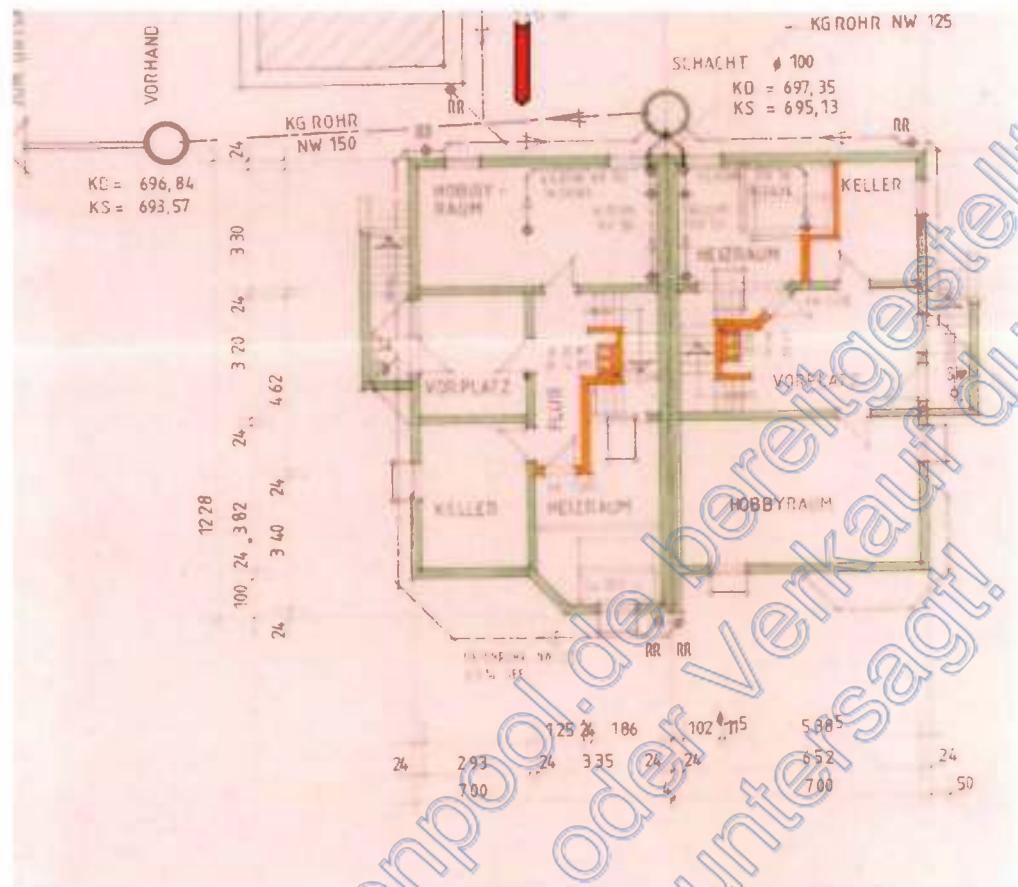
Zugang zur ELW im UG



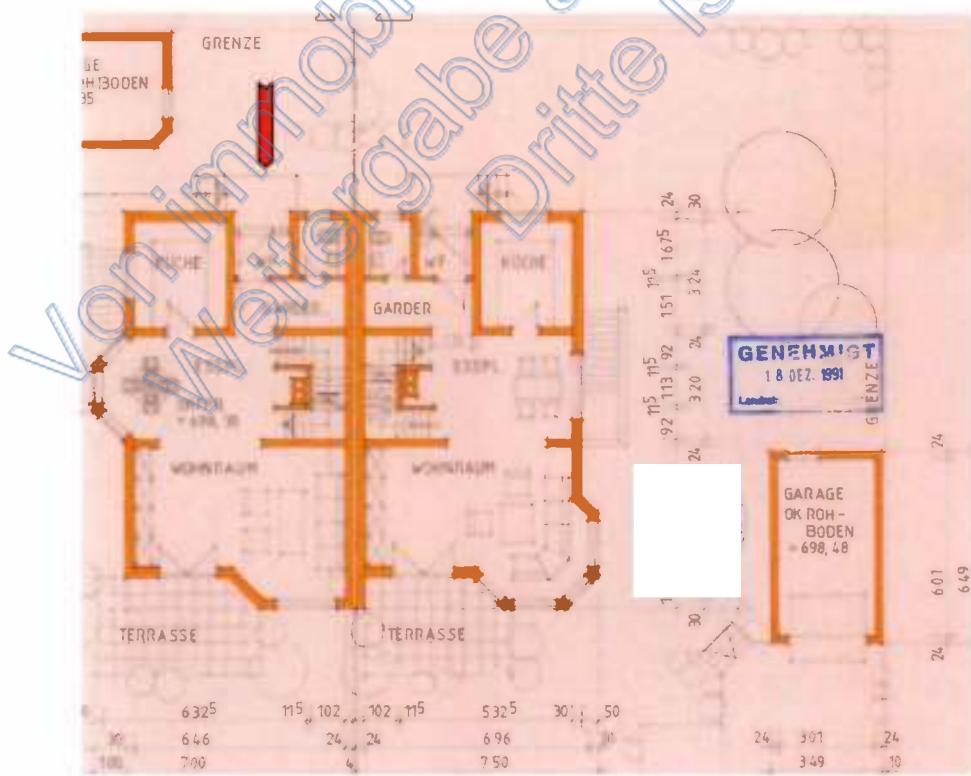
Garage

6.2. Grundrisspläne und Wohnflächenberechnung

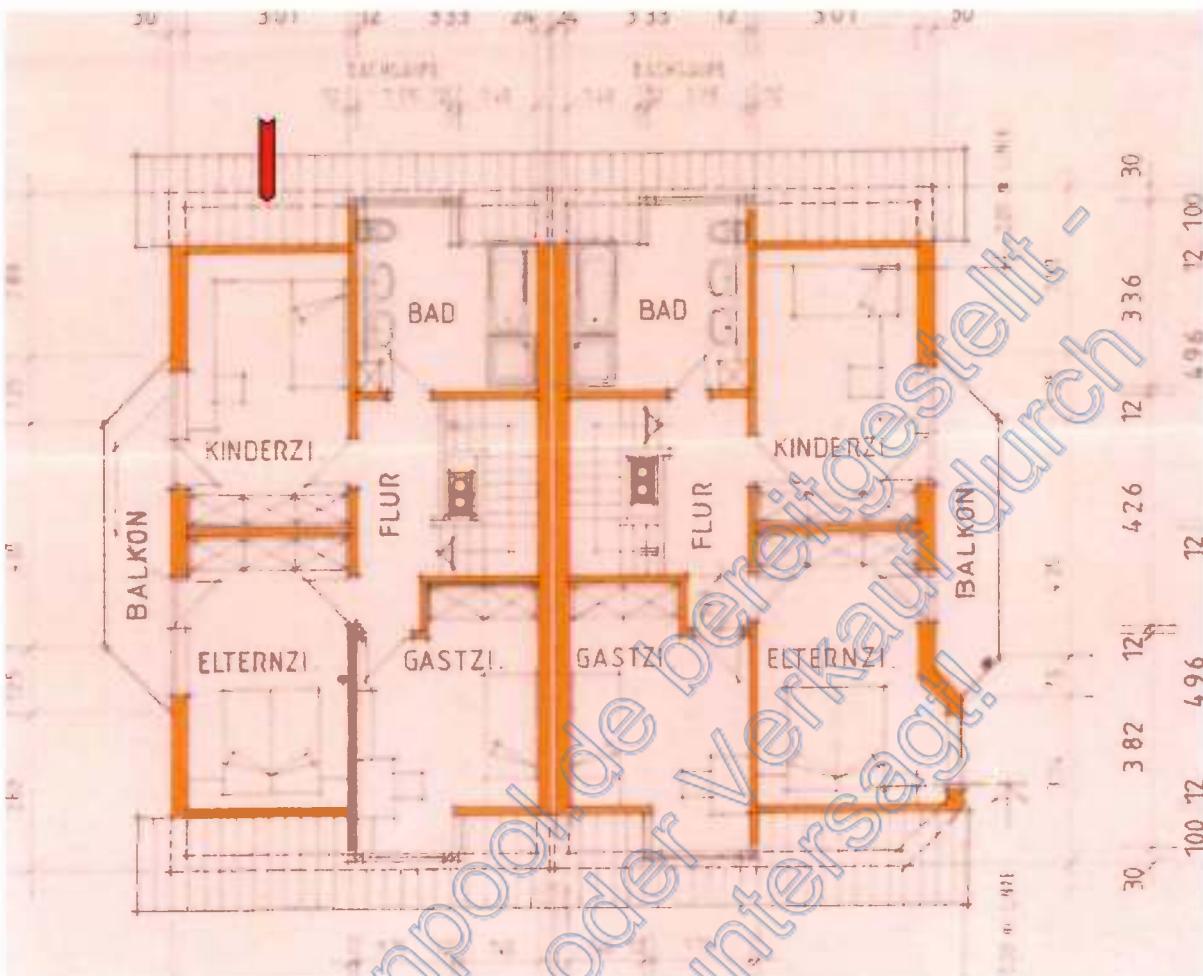
Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss DG



>> die hier abgebildeten Pläne sind nicht maßstäblich

Von immoplienpool.de bereitgestellt.
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

6.3. Basis für die Wertermittlung

Feststellungen des Gutachtens erfolgen aufgrund der oben genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte des Auftraggebers und der Behörden sowie der bloßen Augenscheinnahme beim Besichtigungstermin. Bei der folgenden Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachten. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen sowie Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls erfolgten keine Untersuchungen bzgl. Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Rohrfraß. Es erfolgten keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit, einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern bewirken (Bsp. Asbest, Formaldehyd etc.). Die Bestands- und Zustandsbeschreibung bezieht sich auf den Tag der Ortsbesichtigung.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, baurechtlichen oder sonstigen privat- und gewerberechtlichen Abnahmen, Auflagen und Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten nicht.

Eine Überprüfung bzw. energetische Beurteilung der baulichen Anlagen im Hinblick auf das GEG (Gebäudeenergiegesetz) ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. wird umfänglich unterstellt, für telefonisch oder mündlich erteilte Auskünfte von Amtspersonen wird keine Haftung übernommen. Nicht genannte Tatsachen bleiben innerhalb dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen werden nur stichprobenhaft auf Plausibilität und nicht durch örtliches Aufmaß oder vollständige Neuberechnung geprüft. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Installationen, Elektro etc.) durchgeführt. Soweit keine gegenteiligen Kenntnisse vorhanden sind, wird ungeprüft unterstellt, dass die Einrichtungen funktionsfähig sind.

Die im Gutachten aufgeführte Baubeschreibung sowie die Darstellung von Bauschäden stellt im Wesentlichen eine grobe Zustandsbeschreibung des Bewertungsobjekts dar, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Analyse der Schadensursachen erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung nicht.

Aus Gründen der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021 u. ImmoWertA 2023) bei der Anwendung der Sachwertfaktoren, werden für die Bemessung der Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer die Modellparameter der bisherigen ImmoWertV v. 19.5.2010 verwendet.

6.4. Zusammenstellung der Flächen

Grundstücksgröße	Fist. Nr.	Fläche m ²	
Gebäude- und Freifläche	16/8	415,00	
Grundstücksfläche insgesamt		415,00	
Wohnhaus Bruttogrundfläche	Bj. 1954	Fläche m ²	
Untergeschoss		83,03	
Bruttogrundfläche unterirdisch		83,03	
Erdgeschoss		87,21	
DG		85,96	
ausgebauter Dachspitz		56,00	
Bruttogrundfläche oberirdisch		229,17	
Bruttogrundfläche insgesamt		312,20	
Bruttogrundfläche gerundet		312,00	
Garage	Bj. 1992	Fläche m ²	
EG		20,91	
Bruttogrundfläche insgesamt		20,91	
Bruttogrundfläche gerundet		21,00	
Carport		Fläche m ²	
		0,00	
Bruttogrundfläche insgesamt		0,00	
Bruttogrundfläche gerundet		0,00	
Überbaute Grundfläche gerundet		0,00	
Wohnfläche	Lage	Fläche m ²	Fläche m ²
Untergeschoss (ELW ca.)	UG	39,00	
Mietfläche unterirdisch		39,00	39,00
Wohnfläche	EG	62,33	
Wohnfläche incl. Balkon 1/2	DG	59,16	
Wohnfläche ca.	Dachspitz	10,00	
Mietfläche oberirdisch		131,49	131,49
Mietfläche insgesamt			170,49
Wohnfläche gesamt			170,00
Kfz-Stellplätze	Lage	Anzahl	
Garage	EG	1,00	

6.5. Literaturverzeichnis/Rechtsgrundlagen

Literaturverzeichnis

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Reguvis-Verlag
- Kröll / Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung, 3. Auflage, Luchterhand Verlag
- Kleiber/Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes, 1.Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag
- Dipl. Ing. Unglaube: Bewertung von Bauschäden, 1. Auflage 2021, Reguvis Verlag

Rechtsgrundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch)
- ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021, gültig seit 1.1.2022
- ImmoWertA 2023 (Anwendungshinweise zur ImmoWertV) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003 (WoFlV)
- Wohnungseigentumsgesetz
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)
- LBO Baden-Württemberg