

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 **Einfamilienhaus
(freistehend) mit
Doppelgarage**Straße **Brielweg 29**
Ort **78253 Eigeltingen**Flurstück **2863 in Heudorf**Bundesland **Baden-Württemberg**Besichtigung **26. September 2025**Besichtigungsumfang **Innen- und Außenbesichtigung****Wertermittlungstichtag 26. September 2025**Qualitätstichtag **26. September 2025**Erstellt am **29. Oktober 2025****Auftraggeber** **Amtsgericht Überlingen**
Vollstreckungsgericht
3 K 18/25
Bahnhofstraße 8
88662 Überlingen**Auftragnehmer** **Wolfgang Mock**
Christophstraße 15
88662 Überlingen**Verkehrswert 650.000 €****Wolfgang Mock**Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen DIAZert (F)
(Zert.Nr. DIA-IB-186 DIA Consulting AG, akkred. gemäß DIN EN ISO/IEC 17024)
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und PachtenChristophstraße 15 * D-88662 Überlingen
Tel.: +49 7551 9474293 * E-Mail: wolfgang.mock@t-online.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	6
2.6	Grundbuchdaten	7
3	Grundstück	9
3.1	Lage	9
3.2	Grundstücksbeschreibung	10
4	Gebäudebeschreibung	14
4.1	Gebäudekonzeption	14
4.2	Baubeschreibung	14
4.3	Energetische Eigenschaften	15
4.4	Instandhaltung/Modernisierung	15
4.5	Gesamt-/Restnutzungsdauer	16
4.6	Alternativnutzungen und Drittverwendungsfähigkeit	16
5	Wertermittlung	17
5.1	Bewertungsverfahren	17
5.2	Flächen	20
5.3	Bodenwert	22
5.4	Sachwert	25
6	Verkehrswert (Marktwert)	30
7	Anlagen	31
A1	Fotos des Bewertungsobjekts (nur Außenansichten)	
A2	Ortskarte	
A3	Regionalkarte	
A4	Lageplan (geoportal Baden-Württemberg, unmaßstäblich)	
A5	Grundrisspläne (UG, EG, DG, Schnitt und Ansicht)	

1 Übersichtsblatt

Objektart:	Einfamilienhaus (freistehend) mit Doppelgarage	
Objektadresse:	Brielweg 29 78253 Eigeltingen-Heudorf	
Objektdaten:	Baujahr:	2017
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	72 Jahre
	Gebäudealter:	8 Jahre
Grundstück:	Flurstücknummer:	2863
	Grundbuch von Heudorf Blatt-Nr. 535	
	Grundstücksgröße	657,00 m ²
Flächen u. Stellplätze:	Bruttogrundfläche EFH, rd.:	349,60 m ²
	Bruttogrundfläche Doppelgarage, rd.:	55,60 m ²
	Wohnfläche informativ, rd.:	183,70 m ²
	Pkw-Außenstellplätze:	2,00 Stk.
	Garagenstellplätze	2,00 Stk.
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes	
Bewertungstichtag:	26. September 2025	
Qualitätstichtag:	26. September 2025	
Erstellt am:	29. Oktober 2025	
Bodenwert:	59.130 €	
Sachwert inkl. Bodenwert:	650.592 €	
Verkehrswert des Bewertungsobjekts, gerundet:	650.000 €	

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 von dem 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 von dem 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

Auftraggeber	Amtsgericht Überlingen - Vollstreckungsgericht - 88662 Überlingen, Bahnhofstr. 8
Beschluss vom	15. Juli 2025
Aktenzeichen Gericht	3 K 18/25
Zweckbestimmung	Als Ausgangswert für die Zwangsversteigerung ist der Verkehrswert des Grundstücks Flst. Nr. 2863, samt dem dort befindlichen Einfamilienhaus mit Doppelgarage, unter der Adresse Brielweg 29 in 78253 Eigeltingen-Heudorf zu ermitteln.
Bewertungsstichtage	Tag der Ortsbesichtigung Wertermittlungs- und zum Qualitätsstichtag 26. September 2025

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:	26. September 2025
Besichtigungsumfang:	Innen- und Außenbesichtigung

Mit Schreiben vom 31. Juli 2025 wurden die Terminvorschläge der Insolvenzverwalterin übermittelt. Die Beteiligten bestätigten den Termin 26. September 2025 / 17:00 Uhr.

Eine umfassende Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte in Anwesenheit von Frau (Ehefrau des Eigentümers) und dem Sachverständigen sowie dessen Mitarbeiterin in vollem Umfang durchgeführt werden. Dabei wurden sämtliche Räumlichkeiten, einschließlich aller Neben- und Funktionsräume, begangen und in Augenschein genommen, der bauliche Zustand sowie die Bauausführung wurden protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen exemplarisch dokumentiert.

Der Eigentümer hat ausdrücklich untersagt, die Fotoaufnahmen der Innenbesichtigung des Hauses im Gutachten zu veröffentlichen.

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Besichtigung durch die Eigentümerfamilie selbst bewohnt.

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.

2.5 Unterlagen

Folgende Informationen wurden vom Auftraggeber bzw. Eigentümer vorgelegt oder zusätzlich von dem Sachverständigen beschafft oder erstellt:

- Beglaubigter Grundbuchauszug Blatt Nr. 535 vom 17. Juni 2025,
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (geoportal Baden-Württemberg) vom 26. September 2025,
- Baulastenauskunft vom 23. August 2025, Hauptamt / Bauamt Gemeinde Eigeltingen,
- Auskunft zu Erschließungskosten und KAG-Beiträge vom 22. August 2025, Gemeindekasse der Gemeinde Eigeltingen,
- Auszüge aus den vermaßten Grundrissplänen (UG bis DG) vom 05. Oktober 2017,
- Wohnflächenzusammenstellung vom 13. Februar 2017,
- Bedarfsorientierter Energieausweis vom 25. September 2019,
- Mündliche Auskünfte der Ehefrau des Eigentümers bei der Ortsbesichtigung zu Nutzungen, zur Bauhistorie und zum Bauzustand,
- Recherchen zu Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke und zur Ableitung von Bodenrichtwerten,
- 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 des Sachverständigen,
- Online-Auskunft des Bebauungsplans „Brühl III“ inkl. Teiländerungen, rechtsverbindlich seit 23. Mai 2007, Hauptamt / Bauamt Gemeinde Eigeltingen,
- Online-Abfrage des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg – BORIS-BW), Stichtag 01. Januar 2025,
- Online-Abfrage statistischer Daten beim Statistischen Landesamt und beim Statistischen Bundesamt,
- Datenzugriff auf Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien
- Prognos Zukunftsatlas 2019, Prognos AG Berlin,
- Regional- und Stadtkarte,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung,
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

2.6 Grundbuchdaten

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt. Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der beglaubigte Grundbuchauszug Blatt-Nr. 535 vom 17. Juni 2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen im Grundbuch der Gemeinde Eigeltingen im Grundbuchbezirk Heudorf geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
-	535	2	Brielweg 29, Gebäude- und Freifläche	-	2863	657,00

Gesamtfläche
davon zu bewerten: 657,00 m²
657,00 m²

Identität des Bewertungsgegenstandes

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

Aktiv- bzw. Herrschvermerk gem. § 9 GBO

In dem Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke vorhanden.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet: Eigentümer anonymisiert (Privatperson/Privatpersonen – siehe Originalgrundbuchauszug)

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgende Eintragungen:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flur- stück	Eintragung(en)	Bemerkung(en)	Wert €
535	1	2	2863	Vormerkung - Wiederkaufsrecht/Rück-AV, Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rücküberweisungsanspruchs für die Gemeinde Eigeltingen. Eingetragen am 26. April 2017	siehe Erläuterungen zu Abt. II	-
535	3	2	2863	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Betreffend Abt. I Nr. 2.1: Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Eingetragen am 02. Oktober 2024	siehe Erläuterungen zu Abt. II	-
535	4	2	2863	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 17. Juni 2025	siehe Erläuterungen zu Abt. II	-

Erläuterungen zu Abteilung II:

Gemäß vorliegenden Grundbuchangaben sind folgende Lasten und Beschränkungen in Abt. II vorhanden:

- Lfd. Nr. 1: Vormerkung - Wiederkaufsrecht/Rück-AV, Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Gemeinde Eigeltingen.

In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Rücküberweisungsanspruch zugunsten der Gemeinde Eigeltingen eingetragen. Nach Auskunft des Eigentümers steht dieser Eintrag im Zusammenhang mit einer im Grundstückskaufvertrag vereinbarten Bebauungsverpflichtung. Der diesem Anspruch zugrunde liegende Grundstückskaufvertrag wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Nach den Angaben des Eigentümers sowie gemäß der Inaugenscheinnahme wurde die Bebauungsverpflichtung ordnungsgemäß erfüllt, da das Gebäude zwischenzeitlich errichtet wurde. Somit ist davon auszugehen, dass der im Grundbuch eingetragene Rücküberweisungsanspruch **keine werterheblichen Auswirkungen** mehr auf das Bewertungsobjekt hat. Eine wertmindernde Berücksichtigung erfolgt daher nicht. Sollten künftig neue Erkenntnisse oder Unterlagen (z. B. der Kaufvertrag) vorgelegt werden, wäre zu prüfen, ob diese Einschätzung anzupassen ist. Der Sachverständige übernimmt **keine Haftung** für mögliche, aus dem Vertragsinhalt resultierende Verpflichtungen, die mangels Unterlagen derzeit nicht bekannt sind.

- Lfd. Nr. 3 und 4: Diese Vermerke betreffen die persönliche Situation des Eigentümers, nicht die objektive Grundstücksbewertung. Er ist nur für die rechtliche Abwicklung relevant, nicht für die nachhaltige Wertbestimmung, eine Wertrelevanz innerhalb dieser Verkehrswertermittlung besteht nicht.

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. 3.800 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Hochrhein-Bodensee keine zentralörtliche Funktion.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Eigeltingen insgesamt ca. 1.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 890 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -848 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 103 ortsansässige Betriebe erfasst. 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 4,5 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,7 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: August 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 107,1 Punkten für den Landkreis Konstanz, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Konstanz den 115. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als **gut** beurteilt.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Heudorf', ca. 7,2 km nordöstlich des Ortskerns von Eigeltingen im nordöstlichen Ortsrandbereich in einem 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 geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.

Bis auf vereinzelte Restaurants und Cafés in einem Umkreis von ca. 2,1 km um das Bewertungsobjekt sind keine weiteren Nahversorgungseinrichtungen in der Gegend vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Zwar verfügt Eigeltingen weiterhin bis über alle gängigen Schularten, jedoch mangelt es in der Gemeinde an Versorgungseinrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs und auch die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort nicht gewährleistet. Eine ausreichende Ärztedichte sowie Einrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs sind jeweils erst im rd. 11,5 km nordwestlich gelegenen Tuttlingen gegeben. Bedingt durch die Nähe zu Grünflächen sowie zu Wäldern existieren gute Nahholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt ländlich geprägten Umfelds entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über jeweils zwei zugehörige Außen- und Garagenstellplätze.

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

Verkehrsanbindung

Eigeltingen ist über die Bundesstraßen B14 und B31 sowie über die Autobahn A98 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 13 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Stockach-Ost'. Die Bushaltestelle 'Heudorf Staigstraße' 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 Stockach gelegenen Bahnhof mit Regionalzuganbindung. Eigeltingen selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 14 km zum IC-Bahnhof 'Engen' bzw. rd. 59 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Zürich' [CH].

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

3.2 Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist das Grundstück Flurstück Nr. **2863**. Das Flurstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Doppelgarage gebaut. Das Grundstück liegt in einem Neubaugebiet und befindet sich in Ecklage, wodurch es zweiseitig an die Erschließungsstraße grenzt.

Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ist unregelmäßig und entspricht keiner geometrischen Standardform. Die süd- und westliche Grundstücksgrenze verläuft rechtwinklig zueinander geradlinig während die nordöstliche Grundstücksgrenzen in einer geschwungenen Bogenform dem Straßenverlauf folgend verlaufen. Das Grundstück liegt nach Süden hin in einer steilen Hanglage. Der Zugang zum Gebäude bzw. Garage befindet sich jedoch auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße 'Brielweg' im nordöstlichen Grundstücksbereich.

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

Die Erschließungskosten sind nach Auskunft der Gemeinde Eigeltingen vom 22. August 2025 für den Erschließungs- und Bauzustand zum Stichtag der Wertermittlung erhoben und bezahlt.

Baulasten und sonstige Beschränkungen

Gemäß Baulastenauskunft der Gemeinde Eigeltingen vom 23. August 2025 besteht für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Privatrechtliche Situation / sonstige Rechte

Sonstige privatrechtliche Rechte, Belastungen, Wohnungs- oder Mietbindungen sowie nachbarrechtliche Ansprüche sind laut Angaben des Auftraggebers und gemäß den im Rahmen des Ortstermins gewonnenen Erkenntnissen nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiterführenden Recherchen oder Prüfungen (z. B. Einsicht in private Verträge, Altverträge, Grunddienstbarkeiten außerhalb des Grundbuchs) vorgenommen. Sollten entsprechende privatrechtliche Besonderheiten bestehen, sind diese ggf. ergänzend zur vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baurechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 23. Mai 2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Brühl III“. Die 1. Teiländerung trat am 19. Dezember 2019 in Kraft und beinhaltet folgende Festsetzungen:

WA 1 – Allgemeines Wohngebiet Nr. 1, GRZ – Grundflächenzahl von 0,35, E+D – Einzel- und Doppelhäuser zulässig, II – 2 Vollgeschosse zulässig, max. Wandhöhe (Traufhöhe) von 4,00 m, max. Firsthöhe bei einem Satteldach von 8,60, max. Firsthöhe bei einem Pultdach von 6,90 m, Dachneigung eines Satteldachs von 25 – 45 Grad, Dachneigung eines Pultdachs von 15 – 30 Grad, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Gebot zur Anpflanzung eines Laubbaumes ohne Standortfestlegung (grundstücksflächenbezogen) Baugrenze (blaue Linie).

Abbildung 1: Auszug Bebauungsplan "Brühl III"

Quelle: Bauamt Gemeinde Eigeltingen vom 26. September 2025 (E-Mail).

Für die Zwecke dieser Wertermittlung wird von der materiell-rechtlichen Zulässigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzung ausgegangen. Eine rechtliche Prüfung der baurechtlichen Genehmigungslage wurde nicht beauftragt und erfolgt ausdrücklich ohne Haftungsübernahme durch den Sachverständigen.

Anmerkung: An der südlichen Grundstückshangkante, zu den Nachbargrundstücken Flst. 2873 und 2864, wurde eine Hangstützmauer errichtet, die nach Erkenntnis der Baurechtsbehörde (Baurechtsamt Stockach) die zulässige Höhe von 1,20 m überschritten hatte. Auf Anordnung der Baurechtsbehörde und aufgrund nachbarrechtlicher Auseinandersetzungen habe der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks diese Mauer zwar auf die zulässige Höhe zurückgebaut, was aber noch nicht abschließend überprüft ist und ggf. die Verpflichtung zur Vorlage eines Standsicherheitsnachweises noch auslöst.

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist daher noch abschließend zu klären, inwieweit der bestehende Zustand nunmehr den baurechtlichen Vorschriften entspricht bzw. welche weiteren baulichen oder rechtlichen Maßnahmen hieraus noch resultieren könnten. Die entstehenden Auswirkungen auf den Grundstückswert konnten daher zum Bewertungsstichtag nicht abschließend beurteilt werden. Insbesondere bleibt offen, ob durch eventuelle weitere Auflagen oder Nachforderungen der Behörden (z. B. weitere Rückbauverpflichtung, Standsicherheitsnachweis) zusätzliche Kosten entstehen. Gleiches gilt auch hinsichtlich der in der südwestlichen Ecke noch im Bau befindlichen Terrassenabgrenzung mit Stützmauern senkrecht zur Hangstützmauer nach Süden. Hier verlangt das Baurechtsamt noch einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, auch in diesem Fall ggf. mit Standsicherheitsnachweis.

Miet- und Pachtverhältnisse

Im Rahmen der durchgeführten Erhebungen und Recherchen konnten keine Hinweise auf bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse festgestellt werden. Weder aus den vorliegenden Unterlagen noch aus sonstigen zugänglichen Quellen ergaben sich Anhaltspunkte für vertraglich vereinbarte Nutzungsverhältnisse mit Dritten.

Auch seitens der/des Eigentümers wurden im Rahmen der Auskunftserteilung keine entsprechenden Angaben gemacht. Das Bewertungsobjekt wird derzeit eigengenutzt. Für die Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine relevanten Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen bzw. bekannt sind.

Bauordnungsrecht

Die vorliegende Wertermittlung basiert auf dem gegenwärtig realisierten baulichen Bestand sowie anhand der vorgelegten Unterlagen, insbesondere Pläne und Angaben zur Nutzung. Eine Prüfung der formellen oder materiellen Legalität im bauordnungsrechtlichen Sinne ist nicht Gegenstand dieser Begutachtung. Siehe auch Ausführungen zur baurechtlichen Situation.

Alllasten

Alllasten und alllastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Alllastenkataster) gespeichert. Gemäß der Auskunft des Landratsamtes Konstanz vom 12. August 2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Alllastenkataster als Alllaststandort bzw. Alllastenverdachtsfläche kartiert. Im Alllastenkataster werden nicht alle Grundstücke geführt und die Auskünfte sind nicht rechtsverbindlich, daher kann letztendlich nur eine umfassende historische und eine sich daran anschließende orientierende Alllastenuntersuchung, die durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Alllasten gewährleisten.

Die Durchführung von technischen Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich Alllasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Für die Wertermittlung wird bis zur Vorlage anders lautender Informationen von einem alllastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen. Bei einer Eigentumsübertragung des Bewertungsgrundstücks wird empfohlen eine Alllastenuntersuchung in Auftrag zu geben. Sollte wider Erwarten das Bewertungsgrundstück mit Alllasten belastet sein, müsste das hier vorliegende Verkehrswertgutachten an die neue Informationslage angepasst werden.

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, Bauausführungen, etc.).

(6) Naturräumliche Gefährdungslage

Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets. Es kann somit der Gefährdungsklasse 1 (GK1) zugeordnet werden, was einer Hochwasserwahrscheinlichkeit von seltener als einmal in 200 Jahren entspricht.

Eine Gefährdung durch den unmittelbar angrenzenden Wettebach bei Starkregenereignissen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine spezifische Starkregengefahrenanalyse lag jedoch nicht vor.

Erdbeben

Die Grundstücke befinden sich gemäß der Erdbebengefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg in der Erdbebenzone 2. Das rechnerische Gefährdungsniveau liegt hier bei Intensitäten zwischen 7,0 und < 7,5 (nach EMS-Skala).

Geogene Risiken

Konkrete Hinweise auf geogene Gefährdungen wie Steinschlag, Felssturz, Hangrutschungen, Erdfälle oder Dolinen bestehen nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Aus bodenkundlicher und geologischer Sicht lässt sich für den Standort eine insgesamt unauffällige Risikosituation ableiten. Eine Gefährdung durch Massenbewegungen oder Untergrundinstabilitäten ist nicht bekannt.

Einschränkungen hinsichtlich Bebauung, Nutzung oder Wertermittlung ergeben sich aus der naturräumlichen Gefährdungslage nicht. Bei speziellen Fragestellungen im Rahmen bautechnischer Maßnahmen wird die Einholung eines geotechnischen Gutachtens empfohlen.

Weitere Erkenntnisse über potenziell auftretende Naturgefahren lagen dem Sachverständigen nicht vor.

(7) Grundstücksbezogene Umweltfaktoren/Schutzgebietszonen

Für das Grundstück besteht nach aktuellem Kenntnisstand keine besonderen Schutzgebietsausweisungen. Es liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Natur- oder Wasserschutzgebiet. Auch befinden sich keine Naturdenkmale auf dem Grundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe. Hinweise auf eine Lage innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebiets bestehen nicht. Besondere naturschutzrechtliche Einschränkungen oder Nutzungsvorgaben ergeben sich demnach derzeit nicht.

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

4 Gebäudebeschreibung

Bewertet wird der bei der Orts- und Objektbesichtigung festgestellte Zustand der baulichen Anlagen (Innen- und Außenbesichtigung). 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 Eigentümers. 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

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Doppelgarage bebaut. Das Gebäude weist eine von Norden nach Süden abfallende Hanglage auf. Das Untergeschoss ist von Westen aus über die dort angelegte Grünfläche und den Technikraum zugänglich.

Gebäudegliederung:

Untergeschoss	Im Untergeschoss befinden sich der Hausanschlussraum mit den zentralen Versorgungsleitungen, die Technikräume mit den gebäudetechnischen Anlagen, die Kellerräume, die als Lager- und Archivflächen genutzt werden sowie ein ausgebauter Raum (Gästezimmer, Fitnessraum) und das Treppenhaus zum Erdgeschoss.
Erdgeschoss	Das Erdgeschoss umfasst den Eingangsbereich mit einer Nische und dem integrierten Treppenhaus, den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich, einen Büroraum sowie einen Duschaum mit WC. Ein Abstellraum bietet direkten Zugang zur Doppelgarage und ermöglicht somit eine funktionale Verbindung zwischen dem Wohn- und Garagenbereich.
Dachgeschoss/ Dachspitz	Im Dachgeschoss befinden sich ein Verteilerflur, ein größeres Badezimmer, das Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer. Über eine Einschubtreppe ist der Dachspitz zugänglich, der zusätzlichen Stauraum bietet.

4.2 Baubeschreibung

Gebäude	Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Baujahr	2017
Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen inkl. Jahresangabe	—
Bauweise	Massivbauweise
Keller	Vollkeller, tw. ausgebaut (Perimeterdämmung)
Anzahl Geschosse (ohne KG/DG)	I-Vollgeschoss
Dachgeschoss	ausgebaut
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung
Außenwände	Ab EG einschaliges Mauerwerk 36,5 cm; Untergeschoss mit Stahlbeton und Dämmung,
Geschossdecken	Über UG, EG – Stahlbetondecke, über DG – Holzkonstruktion Dach
Fassade	Putz mit Anstrich
Fenster/Türen	Kunststofffenster mit Dreifach-Verglasung, Außenrolläden, elektrisch betrieben, Innentüren als Holztüren mit Holzzargen, Außentüre Aluminiumtüre mit Glaseinsatz
Treppen	Massive Betontreppe mit Fliesenbelag, Metallgeländer und -Handlauf

Bodenbeläge	Design-Vinyl, Fliesen, UG tlw. Estrich
Wand/Deckenoberflächen	Putz mit Anstrich, Deckenspots (Halogenleuchten), im Sanitärbereichen tlw. raumhoch gefliest, ansonsten Putz
Sanitärinstallation	zeitgemäß
Elektroinstallation	zeitgemäß
Heizung	Zentralheizung, Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Warmwasser	Zentral über Heizungsanlage
Freisitze	Terrasse
Außenanlagen	befestigt und begrünt, tlw. noch nicht fertiggestellt, Hauszugang und Garagenvorplatz mit Betonsteinpflasterbelag, Terrasse mit Betonplattenbelag belegt, Baum- und Strauchgruppen, Raseneinsaat, Gartenwasserzisterne
Stellplätze	Doppelgarage und Außenstellplätze (vor der Garage), Garage Innenausbau noch nicht endgültig fertiggestellt, Elektroinstallationen vorhanden, zwei Außenstellplätze, davon einer vor der Garage
Sonstiges	Feuchtigkeitsschäden im Keller wurden behoben (noch Folgeschäden u.a. Putzabplatzungen sichtbar), tlw. defekte Küchengeräte u.a. Abzugshaube, Kaffeemaschine (gem. Aussagen bei der Ortsbesichtigung)
Barrierefreiheit	Im Erdgeschoss tlw. barrierearm, Büroraum im Erdgeschoss ggf. barrierefrei als Wohnraum nutzbar

4.3 Energetische Eigenschaften

Es wurde ein bedarfsorientierter Energieausweis mit Datum vom 25. September 2019 vorgelegt. Demnach beträgt der Endenergiebedarf des Gebäudes 24,5 kWh/(m².a). Dieser Wert entspricht der Gebäudeklasse A+.

Die energetischen Eigenschaften liegen aufgrund des Baustandards im oberen Bereich und haben in Bezug auf die Vermarktung, Vermietung und Drittverwendungsfähigkeit einen positiven Einfluss.

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.

4.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird konform zu den Vorgaben der Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 mit 80 Jahren angesetzt. Ausgehend von einer für diese Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer erfolgt die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften (insbesondere des neuwertigen Bauzustandes, der guten Energieeffizienz und der gehobenen Ausstattung) sowie der Marktsituation. Die gute Gebrauchstauglichkeit des Objektes wird in den Parametern entsprechend berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer errechnet sich aus der Differenz Gesamtnutzungsdauer – Baualter.

Dementsprechend ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Gebäudealter von 8 Jahren (2025 – 2017) sowie eine verbleibende Restnutzungsdauer von 72 Jahren (bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren). Hieraus resultiert eine lineare Alterswertminderung von 10,0 %.

4.6 Alternativnutzungen und Drittverwendungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt. Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig eine Wohnnutzung in Frage kommen. Denkbar wäre evtl. eine alternative Nutzung für freiberufliche, nicht störende gewerbliche Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung (LBO), des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), müssen hierbei berücksichtigt werden. Die Drittverwendungsfähigkeit wird als normal eingeschätzt.

Für die Wertermittlung wird auch künftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung, zu Vermietungszwecken oder Eigennutzung, unterstellt.

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 objekt-spezifische 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 Wertermittlungsstichtag 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 Werteeinflüsse 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 Werteeinflüsse 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 Einfamilienhausgrundstück zu bewerten. Der zuständige Gutachterausschuss konnte keine Vergleichstransaktionen für solche Objekte benennen, da die Zahl der Transaktionen in diesem Bereich in den letzten Jahren zu gering war; insofern scheidet das Vergleichswertverfahren aus. 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 Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs entnommen.

Die Gebäudeflächen wurden den zur Verfügung gestellten Grundrissplänen entnommen und anhand des Lageplans (geoportal-Baden-Württemberg) auf Plausibilität geprüft. 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 Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit 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.

Gebäudeteil	Länge	Breite	Bruttogrundfläche (BGF)
Untergeschoss – Einfamilienhaus	11,49 m	9,74 m	111,91 m ²
zzgl.	2,99 m	1,00 m	2,99 m ²
Zzgl.	4,49 m	0,37 m	1,64 m ²
Bruttogrundfläche Untergeschoss			116,54 m²
Erdgeschoss – Einfamilienhaus	11,49 m	9,74 m	111,91 m ²
zzgl.	2,99 m	1,00 m	2,99 m ²
zzgl.	4,49 m	0,37 m	1,64 m ²
Bruttogrundfläche Erdgeschoss			116,54 m²
Dachgeschoss – Einfamilienhaus	11,49 m	9,74 m	111,91 m ²
zzgl.	2,99 m	1,00 m	2,99 m ²
zzgl.	4,49 m	0,37 m	1,64 m ²
Bruttogrundfläche Dachgeschoss			116,54 m²
Bruttogrundfläche gesamt – Einfamilienhaus, rd.			349,60 m²
Doppelgarage	6,36 m	6,30 m	40,07 m ²
zzgl. Podest	1,86 m	1,50 m	2,79 m ²
Fahrräder	6,36 m	2,12 m	12,72 m ²
Bruttogrundfläche gesamt – Garagenanbau, rd.			55,60 m²

Hinweis zur Wohnfläche:

Die Wohnflächen wurde aus den vom Auftraggeber vorgelegten Flächenberechnungen entnommen und grob überschlägig anhand der vorhandenen Planunterlagen nach den Vorgaben in der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) ermittelt (siehe Anhang A6). Ein örtliches Aufmaß ist auftragsgemäß nicht erfolgt. Die nachfolgend aufgeführten Flächenangaben sind somit für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau und dienen im Rahmen der Wertermittlung lediglich als Information bzw. Ausweisung des m²-Preises bezogen auf die Wohnfläche.

Gebäudeteil	Wohnfläche (Wfl.)
Einfamilienhaus (Erd- und Dachgeschoss), rd.	183,70 m ²

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

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 Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Pkw-Doppelgarage 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

Der 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 gemeinsame Gutachterausschuss Bodensee West veröffentlicht für die bewertungsrelevante Richtwertzone folgende Informationen zum Bodenrichtwert:

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 **657,00 m²**. In die Bodenwertermittlung fließt die Grundstücksgröße regelmäßig nicht als absolute Größe, sondern als Verhältniskennzahl in Form der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ) ein. Der Gutachterausschuss hat zum Bodenrichtwert keine spezifische Grundstücksgröße angegeben.

(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.

Auf den Bewertungsgrundstück wurde folgende Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) realisiert:

Berechnung der realisierten wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)

Wertrelevante Geschossfläche (wGF) – hier EG 100 %, DG 75 %, rd.	203,95 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	657,00 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ = GF / GFG), rd.:	0,31

Berechnung der realisierten Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche (GF) – hier EG 100 %, rd.	116,54 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	657,00 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ = GF / GFG), rd.	0,18

(3) Grundstückszuschnitt:

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

(4) Topografie:

Das zu bewertende Grundstück hat, ebenso wie die Mehrzahl der anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone nach Süden hin eine Hanglage. Die Hanglage ist somit implizit im Bodenrichtwert erfasst. Es bedarf somit keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer vom Richtwertgrundstück abweichenden Topografie.

(5) Lage:

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale 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. Januar 2025. Eine konjunkturelle (zeitliche) Anpassung des Bodenrichtwertes 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:

90,00 €/m² (Wohnbaufläche).

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche(n)		rentierlich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1	Flst. Nr. 2863 - Wohnbaufläche	657,00	90,00	Nicht vorhanden		Ja	59.130

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

Bodenwert (gesamt)

59.130 €

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.

Für den zu bewertenden Gebäudetyp sind in den NHK 2010 keine Korrekturfaktoren angegeben.

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungstichtag, wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wie folgt berücksichtigt:

Umrechnungsfaktor = JD-BPI 2021 (Basis 2021) / JD-BPI 2010 (Basis 2021); $100 / 70,80 = 1,412$

Umbasierung vom Basisjahr: 2021 = 100 auf 2010 = 100	Quartal	Indexstand
Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100	Q2 2025	133,60
Umrechnungsfaktor von 2021 auf 2010		1,412
Baupreisindex Wohngebäude 2010 = 100	Q2 2025	188,60
Baupreisfaktor Wohngebäude 2010 = 100	Q2 2025	1,8860

Auf eine Regionalisierung mittels des Regionalfaktors wird aufgrund fehlender Angabe im Sachwertmodell des hier zuständigen Gutachterausschuss Bodensee West verzichtet.

Ableitung der gebäudetypischen Herstellkosten nach NHK 2010:

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für den Gebäudeteil: **Einfamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 1.01 freistehende Einfamilienhäuser
 Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut
 Ausbaugrad des Dachgeschosses: 100 %
 Erd- / Obergeschosse: Erdgeschoss
 Kellergeschoss: Keller
 Unterkellerungsgrad: 100 %
 Ausstattungsstufe: 3,38

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungsanteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	163,99
Dach			1,0			15	106,95
Fenster und Außentüren				1,0		11	94,38
Innenwände und -türen			1,0			11	78,43
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	78,43
Fußböden			0,5	0,5		5	39,27
Sanitäreinrichtungen				1,0		9	77,22
Heizung				1,0		9	77,22
Sonstige technische Ausstattungen				1,0		6	51,48
Kostenkennwert für Stufe (€/m² BGF)	559	619	743	858	1.076	Σ 100	Σ 767

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: 767 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 767 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
 Herstellungskosten zum Stichtag²: 1.446 €/m² BGF

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude 2: **Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
 Ausstattungsstufe: 4,00
 tabellarische NHK: 433 €/m² BGF
 Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m² BGF
Unvollständiger Innenausbau	- 10,00	- 44,00

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 389 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 389 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,9250 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Q2 2025)
 Herstellungskosten zum Stichtag²: 748 €/m² BGF

² 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 (hier 1,0) 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. Der Sachverständige setzt für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Topografie des aktuellen Zustands und der Modellvorgabe im Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses einen Ansatz in Höhe von 3,0 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten an.

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 gemeinsame Gutachterausschuss Bodensee West benennt aktuell Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gesamtgemeinde Eigeltingen in einer Spanne von 1,1 bis 1,3. Der benachbarte gemeinsame Gutachterausschuss Hegau-Hochrhein bei der Stadt Singen (Hohentwiel) veröffentlicht zum 01. Januar 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 600.000 € einen Sachwertfaktor von 1,08 und bei 700.000 € einen Faktor von 1,07.

Im Hinblick auf die derzeitige Marktlage und unter Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften:

- der Lage des Objekts in Heudorf, einem sehr abgelegenen Ortsteil von Eigeltingen, mit normaler Verkehrsanbindung sowie eingeschränkter Nahversorgung und geringer Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) in der Umgebung,
- der normalen Drittverwendungsfähigkeit,
- der Objekteigenschaften (Wohnhaus, EFH in normalem Unterhaltungszustand, Neubauqualität, u.a.),
- des guten Bau- und Ausstattungsstandards
- der Risikosituation bzgl. der unter Ziff. 3.2 ff. beschriebenen Stützmauerproblematik,
- der Fertigstellungsrisiken (Garagenausbau, Terrassenanlage)
- der normalen Nachfrage nach vergleichbaren Objekten sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung im regionalen Wohnungsmarkt,
- des Grundstückszuschnitts und Grundstücksgröße,
- der Größe und Art des Bewertungsobjekts sowie
- des vorhandenen Grundrisslayouts

ist ein Sachwertfaktor (Marktanpassung) zum Stichtag dieser Wertermittlung in Höhe von 1,0 (= 0 % Zu-/Abschlag) als sach- und marktgerecht in Ansatz gebracht.

Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grundstücksfläche Gebäude	Bau- jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert- minderung			Alterswert- Herst.-kosten €	
					Anzahl	€	%BNK	Ansatz	%		
1	Einfamilienhaus	1	2017	80	72	349,60 m ² BGF	1.446	17,00	Linear	10,00	532.314
2	Doppelgarage	1	2017	80	72	55,60 m ² BGF	748	12,00	Linear	10,00	41.921

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,9250 Σ 574.235

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	574.235
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00 % 17.227
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	591.462
+ Bodenwert	59.130
Vorläufiger Sachwert	650.592
± Marktanpassung	0,00 % -
Marktangepasster vorläufiger Sachwert, rechnerisch	650.592
Sachwert des Bewertungsobjekts, gerundet	650.000

Plausibilisierung des Sachwertes

Der in diesem Gutachten ermittelte Marktwert entspricht unter Berücksichtigung der konkreten Lage in Heudorf einem Ortsteil der Gemeinde Eigeltingen, des Baujahres, der vorhandenen Ausstattung sowie der Doppelgarage ein marktüblicher Quadratmeterpreis von rd. 3.540 €/m² Wohnfläche. Diese Einordnung ist plausibel und spiegelt vor allem das Baujahr, den Zustand und die Ausstattung unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation und der immobilienimmanenten Risiken wider.

Der festgestellte Sachwert ist als plausibel anzusehen.

Marktverhältnisse

Zum Stichtag Oktober 2025 zeigt sich der Wohnimmobilienmarkt in Eigeltingen-Heudorf weiterhin von den Nachwirkungen der bundesweiten Zinswende geprägt. Nach einer mehrjährigen Hochpreisphase, die ihren Höhepunkt zwischen 2020 und 2022 erreichte, haben sich die Märkte in der Region Bodensee und im Landkreis Konstanz – zu dem Eigeltingen gehört – inzwischen weitgehend stabilisiert. Die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Jahren zuvor wurde durch historisch niedrige Zinsen, eine robuste Wirtschaftslage sowie ein begrenztes Angebot an Baugrundstücken und Bestandsimmobilien getragen. Diese Faktoren führten zu deutlichen Preissteigerungen auch in den ländlicher geprägten Ortsteilen wie Heudorf.

Seit dem Zinsanstieg ab Mitte 2022 hat sich das Marktumfeld jedoch spürbar verändert. Die gestiegenen Finanzierungskosten wirken dämpfend auf die Zahlungsbereitschaft der Käufer. Hypothekendarlehen mit zehn- bis fünfzehnjähriger Zinsbindung bewegen sich aktuell in einem Bereich von etwa 3,5 bis 4,8 %, womit das Finanzierungsniveau deutlich über dem der Vorjahre liegt. Zwar zeigen sich durch vereinzelte Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank seit Mitte 2025 leichte Entlastungstendenzen, doch bleibt die Gesamtbelastung für Käufer hoch. Dies führt in Eigeltingen und insbesondere in Heudorf zu einer merklichen Kaufzurückhaltung, insbesondere bei selbstnutzenden Erwerbern mit mittlerem Einkommen.

Auf regionaler Ebene ist nach der Preiskorrektur in den Jahren 2023/24 eine Marktberuhigung eingetreten. Die Preisrückgänge haben sich verlangsamt, und in nachgefragten Teilmärkten mit guter Infrastruktur und Wohnqualität sind vereinzelt wieder leichte Preissteigerungen zu beobachten. Heudorf liegt preislich weiterhin unterhalb der zentralen Lagen von Eigeltingen oder Tuttlingen, profitiert jedoch von seiner ruhigen und naturnahen Umgebung sowie der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Damit stellt der Ortsteil insbesondere für Familien und Eigennutzer eine attraktive, vergleichsweise bezahlbare Wohnalternative dar.

Neben der Lage ist die Energieeffizienz inzwischen zum wichtigsten Qualitätskriterium avanciert. Energieeffiziente oder modernisierte Gebäude erzielen stabile bis leicht steigende Preise, während sanierungsbedürftige Objekte mit hohem energetischem Nachholbedarf nur bei deutlichen Preisabschlägen vermarktbare sind. Der Sanierungsdruck durch steigende Energiekosten und gesetzliche Vorgaben wirkt sich zunehmend differenzierend auf den Markt aus.

Insgesamt zeigt sich der Wohnimmobilienmarkt in Eigeltingen-Heudorf derzeit stabil bis leicht verhalten. Bei sachgerechter Preisfindung bestehen für gepflegte, gut ausgestattete und energieeffiziente Wohnobjekte weiterhin normale bis gute Absatzchancen. Die Preisentwicklung verläuft tendenziell seitwärts.

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 **EFH mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 2863, Brielweg 29 in 78253 Eigeltingen-Heudorf** zum Wertermittlungsstichtag 26. September 2025 ein Marktwert begutachtet in Höhe von

650.000,00 €
(Sechshundertfünfzigtausend 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 dem 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.

Überlingen, 29. Oktober 2025

Wolfgang Mock

Wolfgang Mock
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilien-
bewertungen DIAZert (F)



Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt

7 Anlagen

A1 Fotos des Bewertungsobjekts (Außenansichten) – Innenaufnahmen nicht gestattet

A2 Ortskarte

A3 Regionalkarte

A4 Lageplan (geoportal Baden-Württemberg, unmaßstäblich)

A5 Grundrisspläne (UG, EG, DG, Schnitt und Ansicht)

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

Fotos des Objektes

Nördliche Gebäudeansicht aus dem Kreuzungsbereich „Am Wettebach“ und „Brielweg“



Nordöstliche Gebäude- und Garagenansicht aus der Erschließungsstraße „Brielweg“



Rückwertige Gebäudeansicht, Terrassenbereich (Süden)



Westlicher Grundstücksbereich, Terrasse Untergeschoss (nicht fertiggestellt)



Südliche Grundstücksgrenze, Stützmauer (tlw. zurückgebaut bzw. abgeschnitten)



Südöstliche Grundstücksansicht (Garagenansicht- und Garagenzufahrt)



A2 Orts- oder Stadtkarte

A3 Regionalkarte

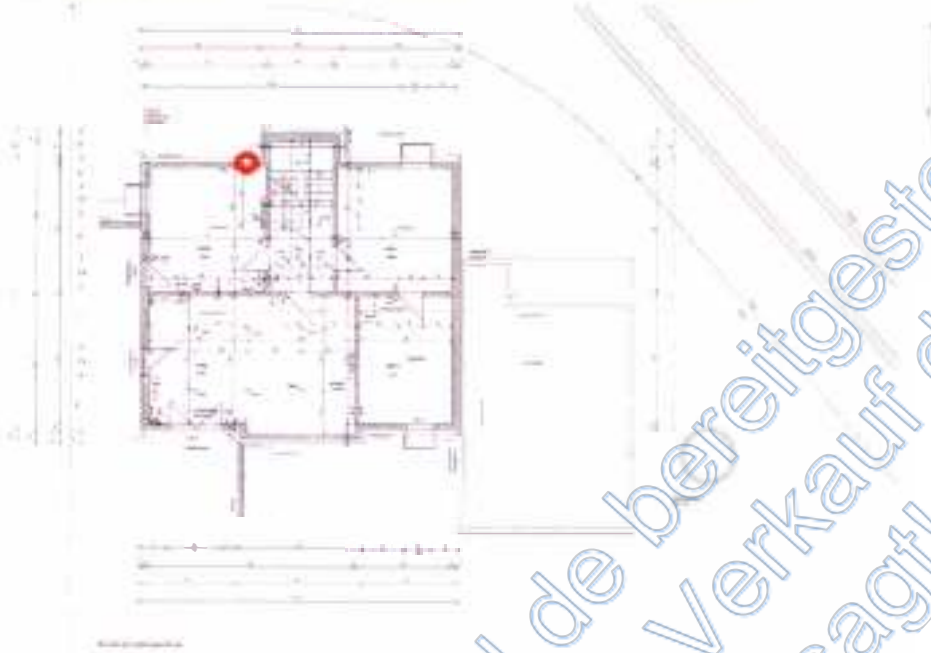
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

A4 Lageplan (geoportal Baden-Württemberg, unmaßstäblich)

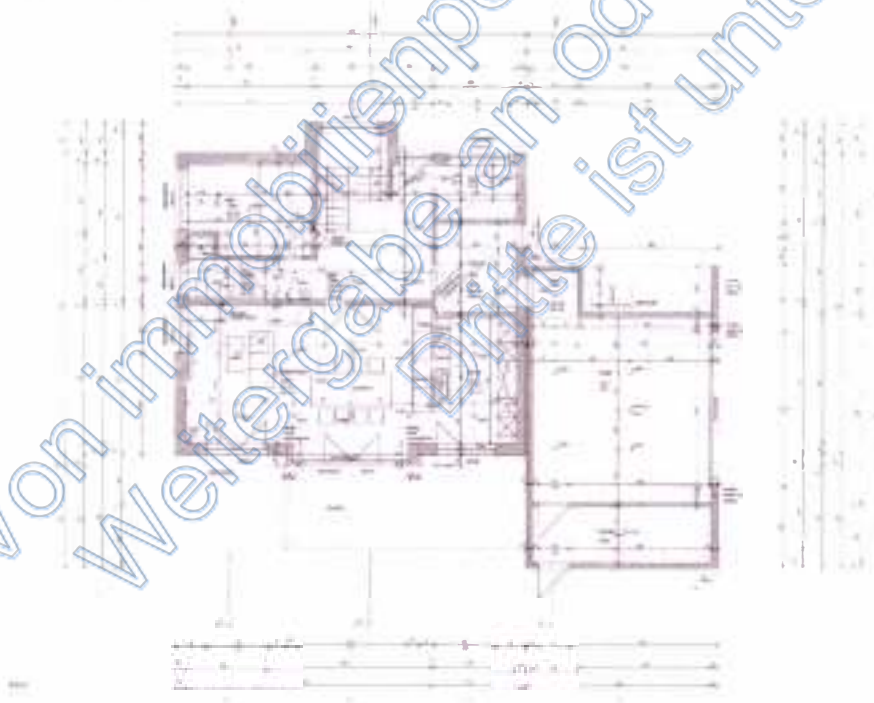
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

A5 Grundrisspläne, Schnitte und Ansichten

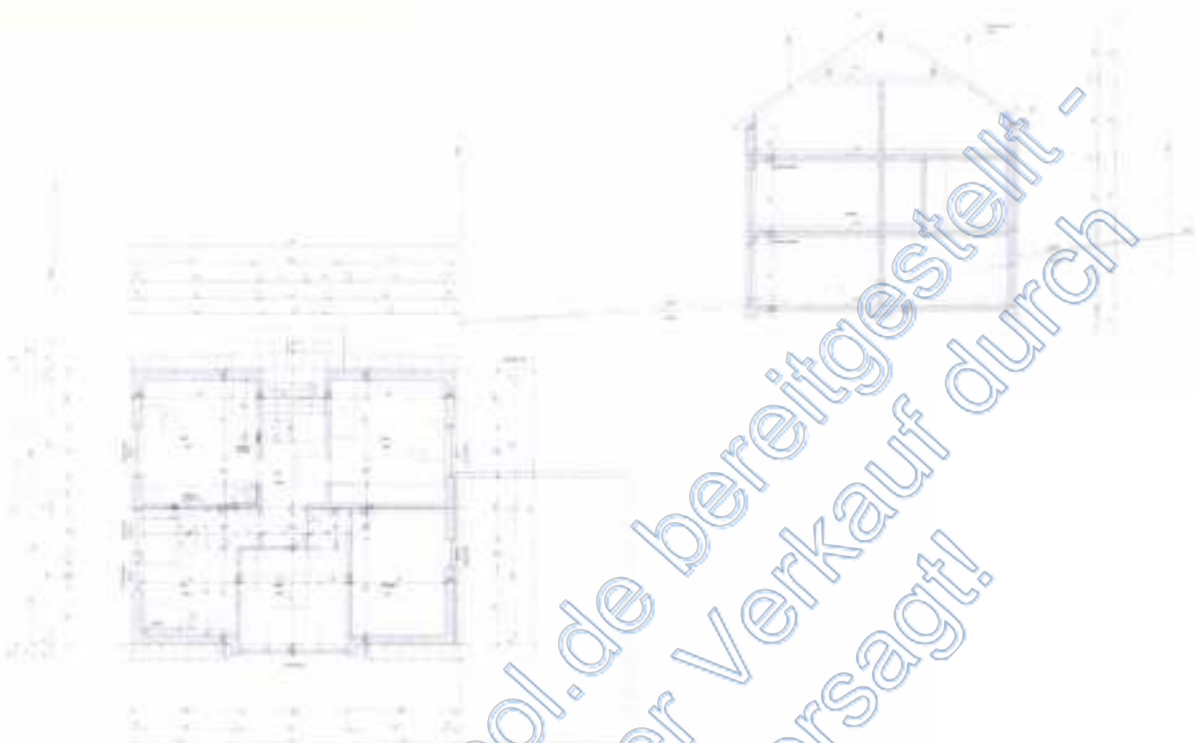
Untergeschoss



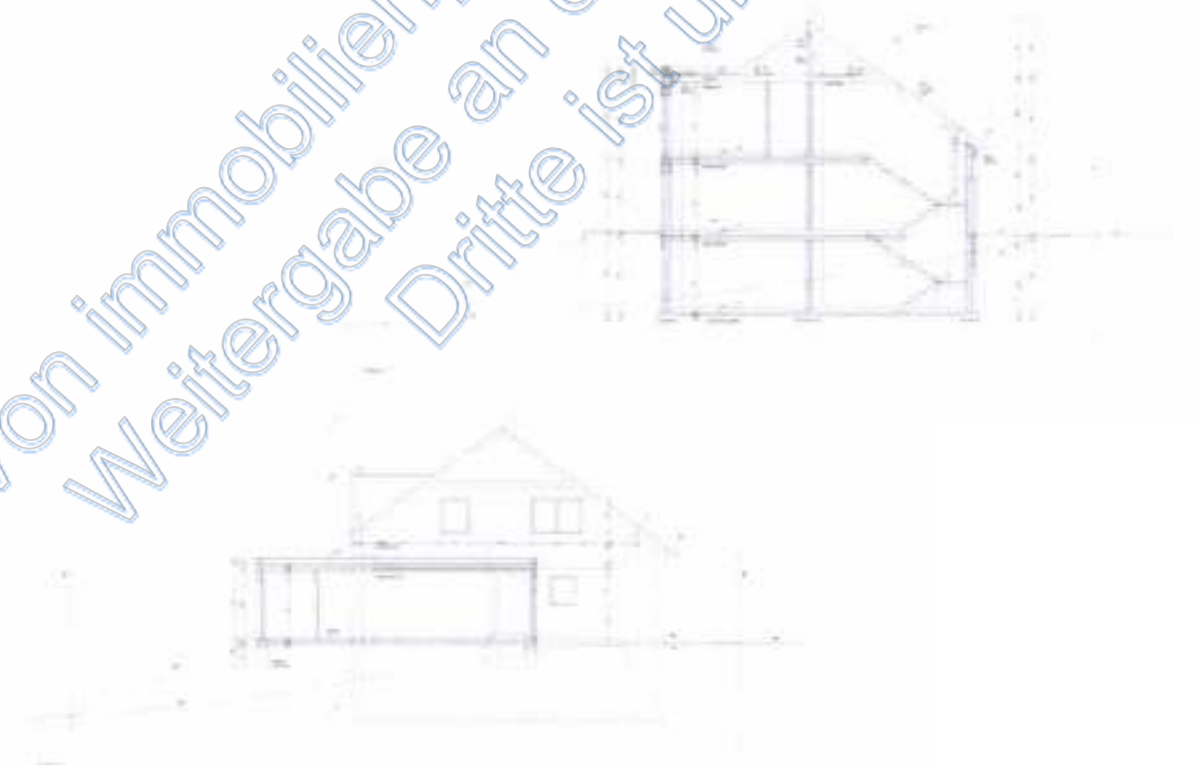
Erdgeschoss



Dachgeschoss und Gebäudeschnitt



Schnitt und Ansichten



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