

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. D 07/2025

**Ermittlung des Verkehrswertes für die Liegenschaft
Roggenbeurer Straße 8, 88693 Deggenhausertal**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Überlingen AZ 3 K 2/25
Bahnhofstr. 8
88662 Überlingen**

Wertermittlungsstichtag:

19.09.2025

Verkehrswert (gerundet):

580.000,00 € (ohne Abzug für den Barwert der Pflegeverpflichtung)

511.000,00 € (nach Abzug des Barwerts der Pflegeverpflichtung)

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	9
2.	Lage.....	11
2.1.	Makrolage.....	11
2.1.1.	Basisdaten	11
2.1.2.	Wirtschaftsdaten	13
2.1.3.	Verkehrsinfrastruktur	13
2.1.4.	Bildung und Betreuung	13
2.2.	Lage des Grundstücks – Mikrolage.....	14
2.2.1.	Lage des Grundstücks und Entfernung.....	14
2.2.2.	Medizinische Versorgung; Einkaufsmöglichkeiten.....	14
3.	Grundstück.....	15
3.1.	Grundstücksbeschreibung	15
3.1.1.	Beschreibung und Nutzung	15
3.1.2.	Erschließung	16
3.1.3.	Baulandqualität	16
3.1.4.	Bewertung	17
3.2.	Beschreibung des Objektes	17
3.2.1.	Konstruktion und Merkmale des Objektes.....	17
3.3.	Außenanlagen	18
3.4.	Garagen/ Stellplätze	19
3.5.	Bauliche Mängel	19
3.6.	Unterhaltungszustand	19
4.	Wertermittlungsverfahren	19
4.1.1.	Vergleichswertverfahren	19
4.1.2.	Sachwertverfahren	20

4.1.3. Ertragswertverfahren	20
4.1.4. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren	20
4.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	20
4.2.1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	21
4.2.2. Marktkonformer Bodenwert	21
4.2.3. Ergebnis der Bodenwertermittlung	22
4.3. Sachwertberechnung	22
4.4. Ermittlung der Herstellungskosten nach NHK 2010	22
4.4.1. Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)	24
4.4.2. Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	24
4.4.3. Alterswertminderung	26
4.4.4. Baupreisindex	26
4.4.5. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	27
4.4.6. Besondere Bauteile	27
4.4.7. Berechnung des vorläufigen Sachwertes für das Wohnhaus	27
4.4.8. Zusammenstellung der Ergebnisse aus dem Sachwertverfahren	28
4.4.9. Marktanpassung	28
4.4.10. Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)	30
4.4.11. Sachwert nach Marktanpassung	30
5. Verkehrswert	30
6. Anlagen	31
6.1. Objektfotos	31
6.2. Grundrisspläne und Wohnflächenberechnung	33
6.3. Basis für die Wertermittlung	37
6.4. Zusammenstellung der Flächen	38
6.5. Literaturverzeichnis/Rechtsgrundlagen	39
Literaturverzeichnis	39
Rechtsgrundlagen	39

1. Allgemeine Angaben**1.1. Übersichtsblatt**

Objektart:	Einfamilienhaus (Split – Level) mit Garage und Carport	
Objektadresse:	Roggenbeurer Straße 8, 88693 Deggenhausertal	
Objektdaten:	Baujahr:	1966
	Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
	Baualter:	59 Jahre
	Geschätzte Restnutzungsdauer:	23 Jahre
Grundstück:	Gemarkung Wittenhofen/Flurstücknummer:	65/1
Flächen:	Grundstücksgröße:	1.149 m ²
	Bruttogrundfläche Wohngebäude ca.:	502 m ²
	Wohnfläche incl. DG ca.:	182,00 m ²
	Stellplatz Garage:	1
	Carport vor der Garage:	1
	Offene KFZ- Stellplätze	1
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung wegen Zwangsversteigerung	
Wertermittlungstichtag:	19.09.2025	
Qualitätsstichtag:	19.09.2025	
Bodenwert:	207.000,00 €	
	Objektspezifisches Grundstücksmerkmal (Baulast)	1.440,00 €
	Objektspezifisches Grundstücksmerkmal (Pflegeverpfl.)	69.000,00 €
Vorläufiger Sachwert:	467.000,00 €	
Marktanpassungsfaktor:	1,25	
Verkehrswert gerundet (gesamtes Wohnhaus):	580.000,00 €	
Verkehrswert nach Abzug der Pflegeverpflichtung:	511.000,00 €	

1.2. Eigentümer lt. Grundbuch

- Vgl. Grundbuchauszug (an dieser Stelle anonymisiert)

1.3. Auftrag / Auftraggeber

Amtsgericht Überlingen AZ 3 K 2/25
Bahnhofstr. 8, 88662 Überlingen

Beauftragt wurde die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Roggenbeurer Str. 8, 88693 Deggenhausertal, Flst.Nr. 65/1, 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 Wertermittlungsstichtag gemäß Definition des § 194 Baugesetzbuch zu erzielen wäre.

1.5. Unterlagen

Unterlagen vom Auftraggeber:

- Auskunft über Renovierungen + Modernisierungen in den letzten Jahren
- Grundrisspläne, Schnitt und Planunterlagen von Januar 1965
- Wohnflächenberechnung (nur für EG)
- Übertragungsvertrag v. 08.02.2022 (Notar)
- Bescheinigung vom Schornsteinfeger v. 23.07.2022

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 Deggenhausertal über Baulasten
- Auskunft vom Baurechtsamt Markdorf über Denkmalschutz
- Einsicht in die Bauakte wegen urspr. Bj. und Verifizierung der Baupläne
- Einholung einer Regio-Karte

1.6. Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung wurde von Herrn Pirmin Strobel und zwei weiteren Mitgliedern des Gutachterausschusses im Beisein der Eigentümer am 15.04.2025 durchgeführt. Es konnte das gesamte Wohnhaus nebst Garage und Carport besichtigt werden.

Eine weitere Besichtigung –nur von außen– wurde am 08.09.2025 von Herrn Pirmin Strobel durchgeführt. Es gab keine Hinweise auf eine Veränderung des Bauzustandes seit der Besichtigung vom 15.04.2025.

1.7. Gutachter für die gemeinsame Bearbeitung des Gutachtens

Am 15.04.2025 wurde das Gutachten mit insg. drei Mitgliedern des Gutachterausschusses in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Markdorf unter der Leitung von:

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

besprochen.

Eine Aktualisierung des Gutachtens zum Bewertungsstichtag 19.09.2025 wurde am 26.09.2025 mit den gleichen Mitgliedern des Gutachterausschusses besprochen.

1.8. Grundbuchangaben

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist folgendes eingetragen:

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Villingen-Schwenningen	Deggenhausertal	Wittenhofen	121	1

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Blatt- Hd.Nr. der Grdst.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		a) Gemarkung	b) Karte	Flurstück	c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
5	2	225.142	65/1		Roggenbeurer Straße 8 Gebäude- und Freifläche		11	49

Rechte bzw. Lasten und Beschränkungen des Grundstücks:

In Abteilung **II** des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen:

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Villingen-Schwenning en	Deggenhausertal	Wittenhofen	121	1

Zu lfd. Nr. 1:

Zugunsten von –an dieser Stelle anonymisiert– wurde folgende Pflegeverpflichtung im Übergabevertrag vom 08.02.2022 vereinbart:

IV. Pflegeverpflichtung

1) Soweit der Übergeber hierzu nicht mehr selbst in der Lage ist, hat der Erwerber auf Verlangen

- unentgeltlich dessen Haushalt zu führen, also insbesondere die Mahlzeiten zuzubereiten,
- die Wohnung sauber zu halten, die Wäsche zu reinigen, Besorgungen und Fahrdienste zu erledigen.

2) Soweit der Erwerber hierzu fachlich und körperlich, insbesondere ohne Inanspruchnahme fremder Pflegekräfte und bei angemessener Anleitung in zumutbarer Weise in der Lage ist, hat er bei Krankheit und Gebrechlichkeit des Übergebers, ferner dessen häusliche Pflege zu übernehmen.

Dauerpflege ist nur zu erbringen, soweit sie mit den notwendigen hauswirtschaftlichen Verpflichtungen nach dem Urteil des behandelnden Arztes eines durchschnittlichen täglichen Zeitaufwands von nicht mehr als insgesamt eineinhalb Stunden erfordert.

3) Der Erwerber kann und muss die Leistungen auch auf seine Kosten durch Dritte erbringen lassen – die Verpflichtung geht auf seine Rechtsnachfolger über. Die erforderlichen Verbrauchskosten, etwa für Lebensmittel, Wasch- und Putzmittel und die Eigenbeteiligung für Medikamente trägt der Berechtigte.

4) Vorstehende Verpflichtungen ruhen, soweit Pflegesachleistungen im Rahmen gesetzlicher Ansprüche, etwa auf Haushaltshilfe, häusliche Krankenpflege oder häusliche Pflegehilfe erbracht werden.

Die vorgenannten Rechte und Leistungen ruhen auch, so lange der Übergeber das übergebene Grundstück, gleich aus welchem Grunde, verlassen hat. Ein Geldersatz steht ihm nur zu, wenn der Erwerber auf Grund von Pflichtverletzung aus diesem Vertrag den Wegzug zu vertreten hat, andernfalls werden Ersatzansprüche aus jedem Rechtsgrund ausgeschlossen.

Soweit dem Übergeber künftig wegen Pflegebedürftigkeit Geldleistungen nach sozialrechtlichen Vorschriften oder aus Versicherungsverträgen zustehen, kann die Übernahme derjenigen Pflege, für welche die Geldleistung gewährt wird, davon abhängig gemacht werden, dass der Anspruch auf Auszahlung insoweit an die pflegende Person abgetreten wird bzw. dieser Betrag an sie ausgekehrt wird.

Die Beteiligten **bewilligen** und **beantragen** für den Übergeber zu Lasten des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes (je am hälftigen Miteigentumsanteil) eine Reallast zur Absicherung des Wart- und Pflegerechts in das Grundbuch einzutragen. Hierbei ist zu vermerken, dass zur Löschung der Nachweis des Todes der Berechtigten genügt. Diese ist im Rang nach dem Wohnungsrecht einzutragen.

Auch insoweit bewilligt die Erschienene Ziff. 1 einen Rangrücktritt hinter einem eventuell noch einzutragenden Nießbrauchsrecht. Zunächst soll die Reallast aber an rangbereiter Stelle in das Grundbuch eingetragen werden. Über die Rangstelle hat der Notar belehrt.

Die Begünstigte dieser Pflegeverpflichtung ist nach Aussage der Tochter inzwischen dement und lebt in einem Pflegeheim. Bei der Besichtigung war das hier zu bewertende Wohnhaus (Roggenbeurerstr. 8) nicht mehr bewohnt. Insofern ruht die o.g. Pflegeverpflichtung. Im Grundbuch ist diese Belastung jedoch immer noch eingetragen. Es verbleibt daher für einen potentiellen Erwerber des Hauses das Restrisiko, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Begünstigte doch wieder zu Hause gepflegt wird und diese Pflegeverpflichtung dann wieder auflebt. Der Barwert dieser Pflegeverpflichtung wurde daher wie folgt kalkuliert:

Begünstigte:	geb.	Alter	Lebenserw.	Leibrentenbarwertfaktor
XX	17.09.1940	85	6,42 Jahre	äy LIZI 2,5% 5,36

Kalkulation der Pflegekosten:

Zeitaufwand max. 1,5 Studen/Tag

Kosten für eine Pflegekraft vom Pflegedienst (vgl. AOK Pflegekostenrechner) durchschnittlich 24,--€/Std. für häusliche Betreuungskosten

1,5 Std./Tag x 30 Tage x 24,--€/Std.	1.080,00 € p.m.
	12.960,00 € p.a.

Bewertung der Pflegeverpflichtung für Frau

Monatlicher Pflegeaufwand:	1.080,00 €
Monatlicher Eigenanteil:	1.080,00
Jährlicher Pflegeaufwand	12.960,00 €
x Leibrentenbarwertf.	5,36
	69.465,60 €
Barwert der Pflegeverpflichtung rd.:	69.000,00 €

Zu lfd.Nr. 2:

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

1.9. Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis: es besteht folgende Eintragung:

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

Im Bereich dieser Fläche muss das Grundstück ständig freigehalten werden, um dem benachbarten Grundstückseigentümer eine Zufahrt zu seinem KFZ-Stellplatz zu ermöglichen. Die Nutzung des Grundstücks ist also in diesem Bereich stark beeinträchtigt und es besteht zusätzlicher Verkehrslärm in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses.

Außerdem befindet sich im vorderen Bereich der Baulastfläche unterirdisch ein Kraftstofftank mit Ölabscheider, welcher geduldet werden muss.

In Anlehnung an die Fachliteratur¹ wird daher eine Wertminderung des Bodenwertes für die belastete Fläche von rd. 32 m² wie folgt ermittelt.

Bewertung Baulast			
Wert der unbelasteten Grundstücksfläche:			
betroffene Fläche	m ²	€/m ²	Wert €
von Flst. 65/1	32	180,00	5.760,00
Baulandanteil			0,00
Zwischensumme			5.760,00
Wertminderung		25,00%	1.440,00
			0,00
Wertminderung insgesamt rd.:			1.440,00

Altlastenverzeichnis: kein Eintrag

Es besteht kein Altlastenverdacht lt. Altlastenkataster vom Landratsamt Bodenseekreis. Diese Auskunft bietet keine uneingeschränkte Gewähr für die Schadstofffreiheit des Grundstücks oder der Bausubstanz. Weitergehende Untersuchungen sind auftragsgemäß nicht erfolgt. Insofern wird unterstellt, dass diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Eigenschaften bestehen. Sollten diesbezüglich weitergehende Prüfungen, vor allem auch hinsichtlich der Bausubstanz, gewünscht werden, wird die Einholung eines entsprechenden Fachgutachtens angeraten.

Denkmalschutz: kein Eintrag

Hochwassergefahrenkarte: Das Grundstück liegt am Rand der Hochwassergefahrenzone HQ 100

Weitere –nicht im Grundbuch eingetragene Belastungen- (Wohnrecht vgl. Übergabevertrag v. 08.02.2022) werden in Anlehnung an die Fachliteratur² nicht berücksichtigt.

2. Lage

2.1. Makrolage

2.1.1. Basisdaten

Die Gemeinde Deggenhausertal liegt im Bodenseehinterland bei ca. 460 bis 830 m über NN, etwa 18 km nordöstlich des Bodenseeufer und ca. 20 km nordwestlich der Kreisstadt Friedrichshafen entfernt, sowie ca. 21 km westlich des Oberzentrums Ravensburg. Die Gemeinde besteht aus den Gemarkungen Wittenhofen, Untersiggingen, Roggenbeuren, Urnau, Deggenhausen und Homberg sowie diversen Teilorten, Weilern und vielen Einzelgehöften. Die beiden Ortsteile Wittenhofen und Untersiggingen übernehmen hierbei in

¹ Kleiber, 6. Auflage 2010, S. 2849

² Kleiber, 9. Auflage 2020

der Gesamtgemeinde eine Zentralitätsfunktion. So ist Untersiggingen eher der gewerbliche Schwerpunkt, während Wittenhofen stärker als gesellschaftlicher Mittelpunkt fungiert. Die Gesamtgemeinde verfügt insgesamt über ca. 4.400 Einwohner.

Siedlungsdichte: ca. 70 Einwohner/qkm

Vergleich: Bodenseekreis: 325 Einwohner/qkm

Baden-Württemberg: 310 Einwohner/qkm

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

2.1.2. Wirtschaftsdaten

Die Wirtschaftsstruktur des Deggenhausertals ist im Wesentlichen von der Landwirtschaft geprägt. Hier dominieren insbesondere der Ackerbau und die Viehwirtschaft. Weiterhin gibt es zahlreiche Pferdehaltungen und Zuchtbetriebe.

Der Gesamort, bestehend aus vielen Teilorten, verfügt jedoch auch über eine stattliche Anzahl von kleineren bis mittleren Handels-, Handwerks- und Industrie- sowie Dienstleistungsbetrieben. Insgesamt gibt es in der Gemeinde ca. 950 Arbeitsplätze. Einige Betriebe haben sich angesiedelt, dazu zählen u. a.:

- ZG Raiffeisen - Absatzgenossenschaft
- Fa. Moog - Brückenuntersichtgeräte
- Fa. Sonett – Wasch- und Spülmittelherstellung
- Fa. Stengelin Metallbau
- Fa. Kneissler (Kfz-Handel und Reparaturwerkstatt)
- Lehenhof - Behindertenwerkstätten
- Fa. Magnetbau Schramme

Die meisten Bürger aus dem Deggenhausertal arbeiten jedoch in den benachbarten Oberzentren Friedrichshafen und Ravensburg.

2.1.3. Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsanbindung der Gemeinde Deggenhausertal erfolgt hauptsächlich über die Landesstraßen 204 und 207 sowie über diverse kleinere Kreisstraßen, die Anschlüsse an die südlich und östlich außerhalb des Gemeindegebietes gelegenen Bundesstraßen 31 und 33 gewährleisten. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Autobahnen A 96 (östlich) und A 98 (westlich) betragen ca. 45 bzw. 35 km. Die Anbindung ist insgesamt als mäßig zu bezeichnen. Weiterhin gibt es täglich Busverbindungen in Richtung Markdorf und Überlingen.

Die Bodenseegürtelbahn als nächst gelegene Bahnverbindung befindet sich als nicht elektrifizierte, eingleisige Strecke im ca. 10 km entfernten Markdorf. Ein Haltepunkt der Bahnstrecke Friedrichshafen – Ulm ist im 21 km entfernten Ravensburg anzutreffen. Die Entfernung zum nächsten Flughafen in Friedrichshafen beträgt ca. 24 km.

2.1.4. Bildung und Betreuung

Die Gemeinde ist Standort einer Grundschule. Alle weiteren Schularten werden durch die benachbarten Orte Horgenzell, Wilhelmsdorf, Markdorf, Überlingen, Friedrichshafen und Ravensburg bedient. Kindergartenstandorte der Gemeinde befinden sich in den Ortsteilen Limpach, Deggenhausen und Untersiggingen, wobei in Untersiggingen zusätzlich auch ein Waldorf-Kindergarten besteht.

2.2. Lage des Grundstücks – Mikrolage

2.2.1. Lage des Grundstücks und Entfernung

Das Objekt „Roggenbeurer Straße 8“ befindet sich im östlichen Bereich von Wittenhofen direkt an der Landesstraße 204. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung, bis zum Bahnhof in Markdorf ergibt sich eine Entfernung von ca. 10 km. Der nächstgelegene Flughafen in Friedrichshafen ist in etwa 21 km zu erreichen. Ein Supermarkt liegt in unmittelbarer Nähe, das Rathaus sowie ein Schwimmbad und eine Grundschule liegen in ca. 250 m fußläufiger Entfernung.

2.2.2. Medizinische Versorgung; Einkaufsmöglichkeiten

Rathaus, Grundschule mit öffentlicher Bibliothek, Sportanlagen, 1 Schwimmbad mit Saunaanlage, 3 kommunale Kindergärten befinden sich in Wittenhofen, Untersiggingen, Limpach und Deggenhausen.

3 Allgemeinärzte, 2 Zahnärzte sowie 1 Apotheke befinden sich ebenfalls im Deggenhausertal. Die nächstgelegenen Krankenhäuser gibt es in Friedrichshafen und Ravensburg.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Wittenhofen im Netto-Markt, in einer Bäckerei sowie beim D-Tal-Markt der Zentralgenossenschaft und beim Bio-Laden in Untersiggingen.

3. Grundstück

3.1. Grundstücksbeschreibung

3.1.1. Beschreibung und Nutzung

Grundstücksgestalt: siehe Lageplan

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

Grundstücksgröße: 1.149 m² in weitgehend rechteckiger Form

Himmelsrichtung: Südwest – Ausrichtung der Wohnräume und 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 Deggenhausertal sind alle Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet und bezahlt.

3.1.3. Baulandqualität

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich der Abrundungssatzung Wittenhofen von 1983. Ebenfalls befindet sich eine nicht bebaubare „Sichtfläche“ entlang der L 204 vom Bebauungsplan „Südlich der L 204 Änderung“ aus dem Jahre 1998. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB. Für die dem Innenbereich zuzuordnenden Bereiche, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, wird die Frage der Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach der Ortsüblichkeit und dem Einfügen in die Umgebungsbebauung beurteilt.

3.1.4. Bewertung

Das Grundstück ist mit einem massiv gebauten Einfamilienhaus mit Split Level aus dem Jahre 1966 mit innenliegender Garage und direkt angrenzendem Carport bebaut. Das Grundstück liegt direkt an der L 204, der überörtlichen Durchgangsstraße zwischen Wittenhofen und Urnau. Es handelt sich um eine zentrale Lage in einem Mischgebiet mit angrenzendem Wohngebiet, von der fußläufig eine Grundversorgung möglich ist. Im Süden des Gebäudes befindet ein großzügiger Garten. Die Abrundungssatzung endet an der südlichen Seite des Grundstücks, so dass aktuell mit keiner weiteren Bebauung gerechnet werden kann.

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: Roggenbeurer Straße 8, 88693 Deggenhausertal
 Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Garage im Untergeschoss u. Carport
 Baujahr: 1966 (Jahr der Fertigstellung)
 Bruttogrundfläche: rd. 502 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 30 cm Mauerwerk, verputzt, teilweise Außenwandverkleidung mit senkrechter Holzverschalung, keine zusätzliche Außenwanddämmung
Dach	Teilweise ausgebautes und gedämmtes Satteldach; Ziegeleindeckung, Kupferverwahrung und Fallrohre
Innenwände	Mauerwerk verputzt, überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, Bäder mit Fliesen
Bodenbeläge	Wohnräume: Natur bzw.- Kunststeinboden, Parkett, Fliesen, Teppich UG Kellerräume, Garage: Glattstrich

Fenster	Kunststoffisolierglasfenster BJ. 2008 ab dem Erdgeschoss, im Keller befinden sich noch bauzeitige Fenster
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen
Heizung	Ölheizung, Fabr. Vießmann, Bj. 1997, 3 x Kunststofföltank im UG. Konv. Heizkörper mit Thermostatventilen, im Bad EG mit Fußbodenheizung
Elektroinstallation	Bauzeitgemäßer Standard und Umfang
Sanitärinstallation und Ausstattung	Bad EG: Waschbecken, gemauerte Dusche mit Glastür, Wandhängendes WC, Bidet, Badewanne; belüftet über Fenster WC EG: Wandhängendes WC, Handwaschbecken Bad DG: Waschbecken, Dusche mit Glaskabine, Wandhängendes WC; mit Dachfenster
Innentreppen	Massive Treppen einläufig mit Steinbelag
Decken	Massive Decken- über UG: Rippendecke mit Stahlträger

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.

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: Beim Zugang zum Haus sind Natursteinplatten verlegt worden, bei der Abfahrt zur Garage wurde Betonpflaster verlegt, die Terrasse ist gefliest.

- Einfriedungen: Betonmauer an der östlichen Grenze, teilw. Büsche und Sträucher
- Gartengestaltung: Mit Rasen, Beete, Büsche, Sträucher und Bäume einfach gestaltet.

3.4. Garagen/ Stellplätze

Ein Stellplatz steht in der Garage im Untergeschoss des Hauses mit elektrischen Rolltor aus dem Jahr 2005 zur Verfügung. Vor der Garage befindet sich eine Carportüberdachung mit einem weiteren Stellplatz. Vor dem Hauseingang an der Nordseite befindet sich ein weiterer KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück.

3.5. Bauliche Mängel

Bei der Besichtigung wurden folgende Mängel festgestellt:

- altersbedingte Abnutzungserscheinungen bei den Bodenbelägen
- mehrere kleine Risse im Innenputz
- altersbedingte Abnutzung der Silikonfugen in den Bädern
- hohe Feuchtigkeit im Waschmaschinenraum im UG. Gemessene Wandfeuchtigkeit 45 Digits (von max. 100).

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

3.6. Unterhaltungszustand

Insgesamt befand sich das Bewertungsobjekt bei der Ortsbesichtigung am 15.04.2025 in einem augenscheinlich guten Unterhaltungszustand. Es wurden in den letzten Jahren immer wieder Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten ausgeführt.

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 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 1966 gebaut. Das Wohnhaus wurde in der Vergangenheit von der Eigentümerfamilie selbst bewohnt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Wohnhaus nicht mehr bewohnt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, da die Eigennutzung bei Einfamilienhäusern im Vordergrund steht (in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 und Fachliteratur³). Es handelt sich hier **nicht** um ein klassisches Renditeobjekt zur Vermietung.

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurde zudem nach vergleichbaren Verkäufen abgefragt. Leider ist keine ausreichende Zahl an vergleichbaren Verkaufsfällen 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.

³ Kleiber, 9. Auflage 2020

4.2.1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

180,--€/m² (Zone 97852200, Wittenhofen-Mitte, MI)

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. 65/1 ist als baureifes Land entwickelt. Eine anderweitige Nutzung ist nach Auskunft der Gemeinde nicht geplant. Der Qualitätsstichtag gem. § 4 ImmoWertV entspricht also dem Wertermittlungsstichtag.

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.

Die Lärmimmission der L 204 wurde beim Bodenrichtwert und der entsprechenden Zonierung ausreichend berücksichtigt.

Beim Bodenrichtwert sind keine Anpassungen erforderlich vgl. nachfolgende Checkliste:

Bodenwertermittlung

Richtwertzone:	97852200
Abgabefreier Bodenrichtwert	180 €/m ²

I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag:	01.01.2025	19.09.2025	+ 0%

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den Zustandsmerkmalen				
wGFZ	0,4	0,27	+	0%
Fläche (m ²)	k.A.	1149	-	0%
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	+	0%
Art der Nutzung	M	M	+	0%
besondere Lage	lageüblich	lageüblich	-	0%

Summe der Anpassungsfaktoren:		0%
		Summe €/m ²
Angepasster abgabefreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		180,00
Abzgl. weiterer Erschließungskosten	0,--€/m ²	
Angepasster Bodenwert rd.		180,00

4.2.3. Ergebnis der Bodenwertermittlung

Bodenwertberechnung	Fläche m ²	€/m ²	Bodenwert €
Gebäude- und Freifläche Flst. Nr.65/1	1.149,00	180,00	206.820,00
Bodenwert			206.820,00
Bodenwert rd.			207.000,00

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 **freistehende Einfamilienhäuser, unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Typ 1.02. zu 50% und Typ 1.01 mit 25 % unterkellert, Erdgeschoss mit ausgebautem Dach und 25 % nicht unterkellert und Dach ausgebaut Typ 1.21. (Wägung vgl. nachfolgende Tabelle),** zugeordnet.

Ausstattungsstandard

Gebäudetyp 1.01 + 1.02
+1.21

Einstufung in die jeweilige Merkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	23,0%
Dächer	0,00	0,70	0,30	0,00	0,00	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11,0%
Innenwände u. Türen	0,00	0,10	0,85	0,05	0,00	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11,0%
Fußböden	0,00	0,00	0,48	0,52	0,00	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	9,0%

Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	6,0%
Kostenkennw. Typ 1.01 + 1.02 + 1.21	634	703	808	975	1.219	€/m ² BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung	€/m ² BGF
Außenwände	$(0 \times 23,00\% \times 634 \text{ €/m}^2) + (1 \times 23,00\% \times 703) + (0 \times 23,00\% \times 808 \text{ €/m}^2) + (0 \times 23,00\% \times 975 \text{ €/m}^2) + (0 \times 23,00\% \times 1.219 \text{ €/m}^2) =$	161,58
Dächer	$(0 \times 15,00\% \times 634 \text{ €/m}^2) + (0,7 \times 15,00\% \times 703) + (0,3 \times 15,00\% \times 808 \text{ €/m}^2) + (0 \times 15,00\% \times 975 \text{ €/m}^2) + (0 \times 15,00\% \times 1.219 \text{ €/m}^2) =$	110,10
Außentüren u. Fenster	$(0 \times 11,00\% \times 634 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 703) + (1 \times 11,00\% \times 808 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 975 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.219 \text{ €/m}^2) =$	88,83
Innenwände u. Türen	$(0 \times 11,00\% \times 634 \text{ €/m}^2) + (0,1 \times 11,00\% \times 703) + (0,85 \times 11,00\% \times 808 \text{ €/m}^2) + (0,05 \times 11,00\% \times 975 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.219 \text{ €/m}^2) =$	88,59
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(0 \times 11,00\% \times 634 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 703) + (1 \times 11,00\% \times 808 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 975 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.219 \text{ €/m}^2) =$	88,83
Fußböden	$(0 \times 5,00\% \times 634 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 703) + (0,48 \times 5,00\% \times 808 \text{ €/m}^2) + (0,52 \times 5,00\% \times 975 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 1.219 \text{ €/m}^2) =$	44,73
Sanitäreinrichtungen	$(0 \times 9,00\% \times 634 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 703) + (0,5 \times 9,00\% \times 808 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 9,00\% \times 975 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.219 \text{ €/m}^2) =$	80,21
Heizung	$(0 \times 9,00\% \times 634 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 703) + (1 \times 9,00\% \times 808 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 975 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.219 \text{ €/m}^2) =$	72,68
Sonstige technische Ausstattung	$(0 \times 6,00\% \times 634 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 6,00\% \times 703) + (0,5 \times 6,00\% \times 808 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 975 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 1.219 \text{ €/m}^2) =$	45,30
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =	780,85
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	781,00

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	0,7	0,3	0,0	0,0	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,10	0,85	0,05	0,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	0,48	0,52	0,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,5	0,5	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	$(1 \times 0,0 \times 15,0\%) + (2 \times 0,7 \times 15,0\%) + (3 \times 0,3 \times 15,0\%) + (4 \times 0,0 \times 15,0\%) + (5 \times 0,0 \times 15,0\%) =$	0,345
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 0,0 \times 11,0\%) + (2 \times 0,0 \times 11,0\%) + (3 \times 1,0 \times 11,0\%) + (4 \times 0,0 \times 11,0\%) + (5 \times 0,0 \times 11,0\%) =$	0,330
Innenwände u. Türen	$(1 \times 0,0 \times 11,0\%) + (2 \times 0,1 \times 11,0\%) + (3 \times 0,9 \times 11,0\%) + (4 \times 0,1 \times 11,0\%) + (5 \times 0,0 \times 11,0\%) =$	0,325
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	$(1 \times 0,0 \times 5,0\%) + (2 \times 0,0 \times 5,0\%) + (3 \times 0,5 \times 5,0\%) + (4 \times 0,5 \times 5,0\%) + (5 \times 0,0 \times 5,0\%) =$	0,176
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 0,0 \times 9,0\%) + (2 \times 0,0 \times 9,0\%) + (3 \times 0,5 \times 9,0\%) + (4 \times 0,5 \times 9,0\%) + (5 \times 0,0 \times 9,0\%) =$	0,315
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	$(1 \times 0,0 \times 6,0\%) + (2 \times 0,5 \times 6,0\%) + (3 \times 0,5 \times 6,0\%) + (4 \times 0,0 \times 6,0\%) + (5 \times 0,0 \times 6,0\%) =$	0,150
	Summe der Anteile	2,701
	Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =	3,0

4.4.1. Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der Bauantragsunterlagen ermittelt. Diese beträgt insgesamt für UG, EG, und DG ca. 502,00 m² (vgl. Anlage 7.4.).

4.4.2. Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes war das Jahr 1966. 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 Wertermittlungstichtag beträgt 59 Jahre.

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

- Teilausbau und Dämmung des Dachgeschosses ca. 2003
- Die Heizung wurde 1997 erneuert
- Die Fenster in den Wohngeschossen und die Eingangstür wurden ca. 2008 erneuert.
- Sanierung der Bäder und des WC's in den letzten 20 Jahren einschließlich ein Teil der Leitungen.

- Austausch vom Garagentor 2005
- Carportanbau 2015
- Renovierung Bodenbeläge u. Tapeten+ Anstrich im Wohnzimmer und Esszimmer 2015

Für die o.g. Modernisierungsmaßnahmen, welche teilweise schon längere Zeit zurückliegen, wurden insg. 5 Modernisierungspunkte vergeben.

Im Hinblick auf das ursprüngliche Baujahr 1966 ergibt sich somit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 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 Wohngebäude²⁶
unter Berücksichtigung von Modernisierungen**

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

1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag 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 sachverständig 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 23 Jahren ein Alterswertminderungsfaktor von 0,32857.

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 19.09.2025:	1,8863 (Mai 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 - Ansatz Zeitwert pauschal-			
Küche	EG	insg.	5.000,00
Carport			
Gesamtsumme besondere Bauteile gerundet			5.000,00

4.4.7. Berechnung des vorläufigen Sachwertes für das Wohnhaus

Gebäudezeitwert	
Kategorisierung nach NHK	EFH
NHK Basisjahr	2010
Gebäudekategorie: EFH	Gebäudetyp: 1.01 + 1.02 + 1.21
Standardstufe	3
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche	781,00
Angesetzter Basispreis in €/m ² Bruttogrundfläche	781,00
Baunebenkosten	17,00%
Baupreisindex: II. Quartal 2025 Basis (2010 = 100)	188,630
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,8863
Außenanlagen in Prozente der Herstellungskosten	5,00%

Basisdaten für die Sachwertermittlung

Jahr der Bewertung	2025
Jahr der Fertigstellung	1966
Bewertungsrelevantes Baujahr	1966
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Baualter (BA)	59 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	23 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021)	0,32857
Bruttogrundfläche (BGF)	502,00 m ²
Baupreisindex: II. Quartal 2025 Basis (2010 = 100)	188,63

Baupreisfaktor (= Baupreisindex + 100)

1,8863

Kategorisierung nach NHK

NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: EFH	Gebäudetyp:	1.01 + 1.02 + 1.21
Ausstattungsstandardstufe		3,0
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 17,00 % Baunebenkosten		781,00

Ermittlung Gebäudezeitwert		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ²		781,00
2 -Familienhaus (nein - kein Faktor)	1	781,00
Baupreisindex	1,8863	1.473,20
Indexierter Kostenkennwert (781,00 €/m ² x 1,8863)		1.473,20
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	502,00 m ²	
Herstellungskosten (1.473,20 €/m ² x 502,00 m ²)		739.546,40
Zzgl. Außenanlagen (739.546,40 € x 5,00 %)	5,00%	36.977,32
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		776.523,72
* Alterswertminderungsfaktor	0,32857	
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus		255.142,40
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus gerundet		255.000,00

4.4.8. Zusammenstellung der Ergebnisse aus dem Sachwertverfahren

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	SWF	Betrag €
Zeitwert Einfamilienhaus		255.000,00
besondere Bauteile		5.000,00
Zeitwert aller baulichen Anlagen		260.000,00
Zzgl. Bodenwert		207.000,00
Vorläufiger Sachwert		467.000,00

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 Marktanpassungsfaktoren 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. 467.000,00 € bei durchschnittlich 1,35 liegt.

Eine unterdurchschnittliche Marktanpassung zum Bewertungsstichtag mit Faktor 1,25 wird im Hinblick auf

- mittelfristig anstehender energetischer Modernisierungsbedarf (Optimierung der Heizung in Verbindung mit erneuerbarer Energie, Dachsanierung + Optimierung der Dämmung) (-)
- Familiengerechter Grundriss, relativ große Wohnfläche (+)
- Guter Instandhaltungszustand (+)
- Lärmimmission von der L 204 (-)
- Dezentrale Lage; geringe Infrastruktur vor Ort, schlechte Anbindung an den ÖPNV. Die Marktanpassungsfaktoren vom Gutachterausschuss werden stark geprägt von den großen Gemeinden Salem, Oberteuringen und Markdorf. Im ländlichen Hinterland liegt die Marktanpassung unter dem o.g. Durchschnitt von 1,35 (-)

als erforderlich angesehen.

Regressionsanalyse zum 31.12.2024 des Gutachterausschusses:

4.4.10. Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)

Eine besondere objektspezifische Eigenschaft stellt die Wertminderung wegen der Baulast dar vgl. 1.9.

4.4.11. Sachwert nach Marktanpassung

Es ergibt sich abschließend folgender Sachwert:

Ermittlung des Sachwerts	Betrag €
Vorläufiger Sachwert	467.000,00
Sachwertfaktor (SWF)	1,25
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (467.000,00 € x 1,25)	rd. 580.000,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	580.000,00
Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (Baulast)	1.440,00
Sachwert Bewertungsobjekt insgesamt	578.560,00
Sachwert Bewertungsobjekt insgesamt rd.	580.000,00

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 Bewertungsstichtag, dem 19.09.2025 mit gerundet

580.000,00 €

(fünfhundertachtzigtausend Euro)

Verkehrswert nach Abzug der Pflegeverpflichtung:

511.000,00 €

(fünfhundertelftausend Euro)

geschätzt.

Markdorf, den 29.09.2025



Pirmin Strobel

(stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von drei Mitgliedern des Gutachterausschusses besichtigt. Das Gutachten wurde am 15.04.2025 und 26.09.2025, 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



Küche EG



WoZi EG



Bad EG



**Schlafzimmer
EG**



Schlafzimmer DG



Bad DG



Ansicht von Süden

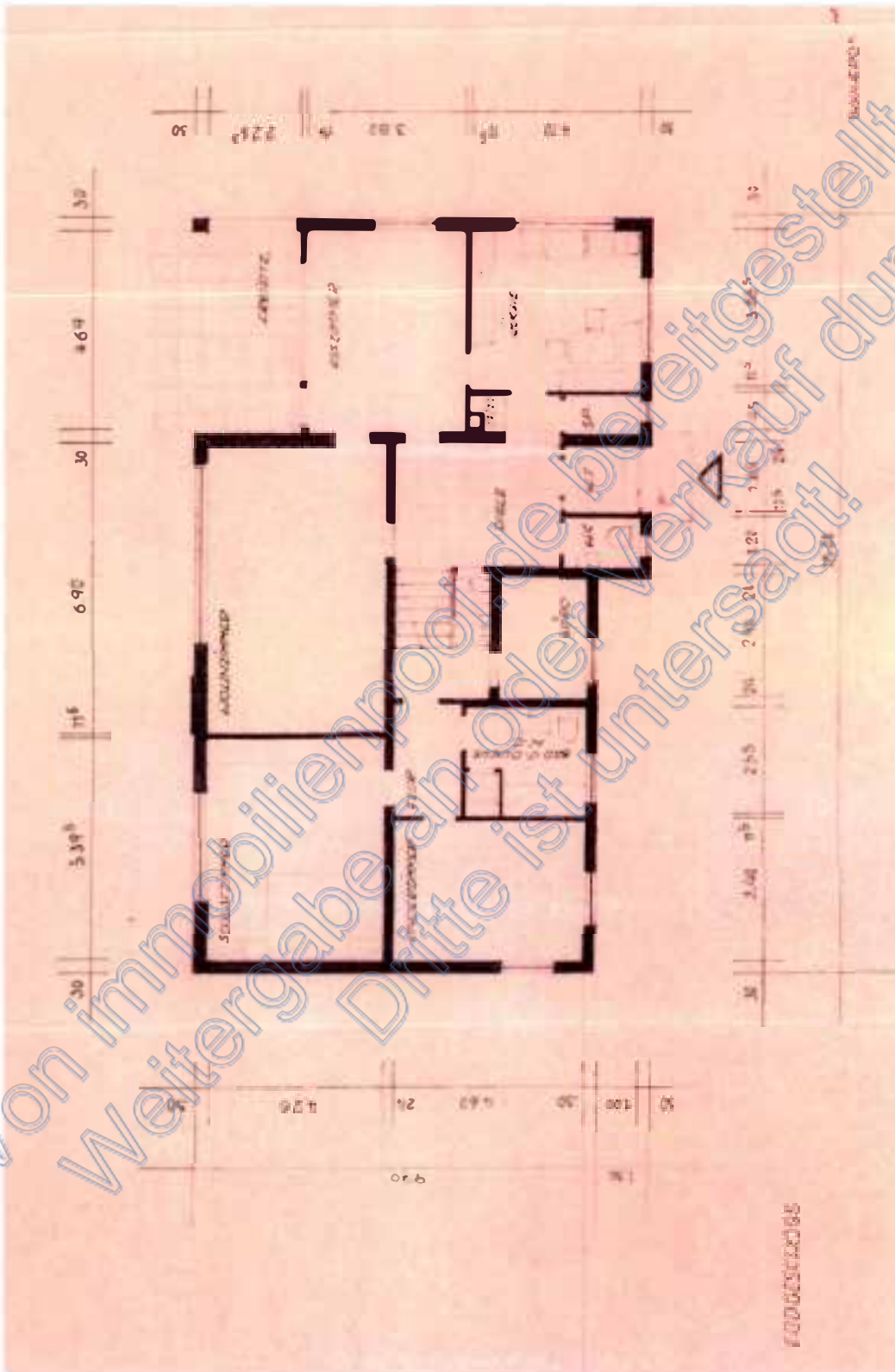


Carport im Anschluss an Garage

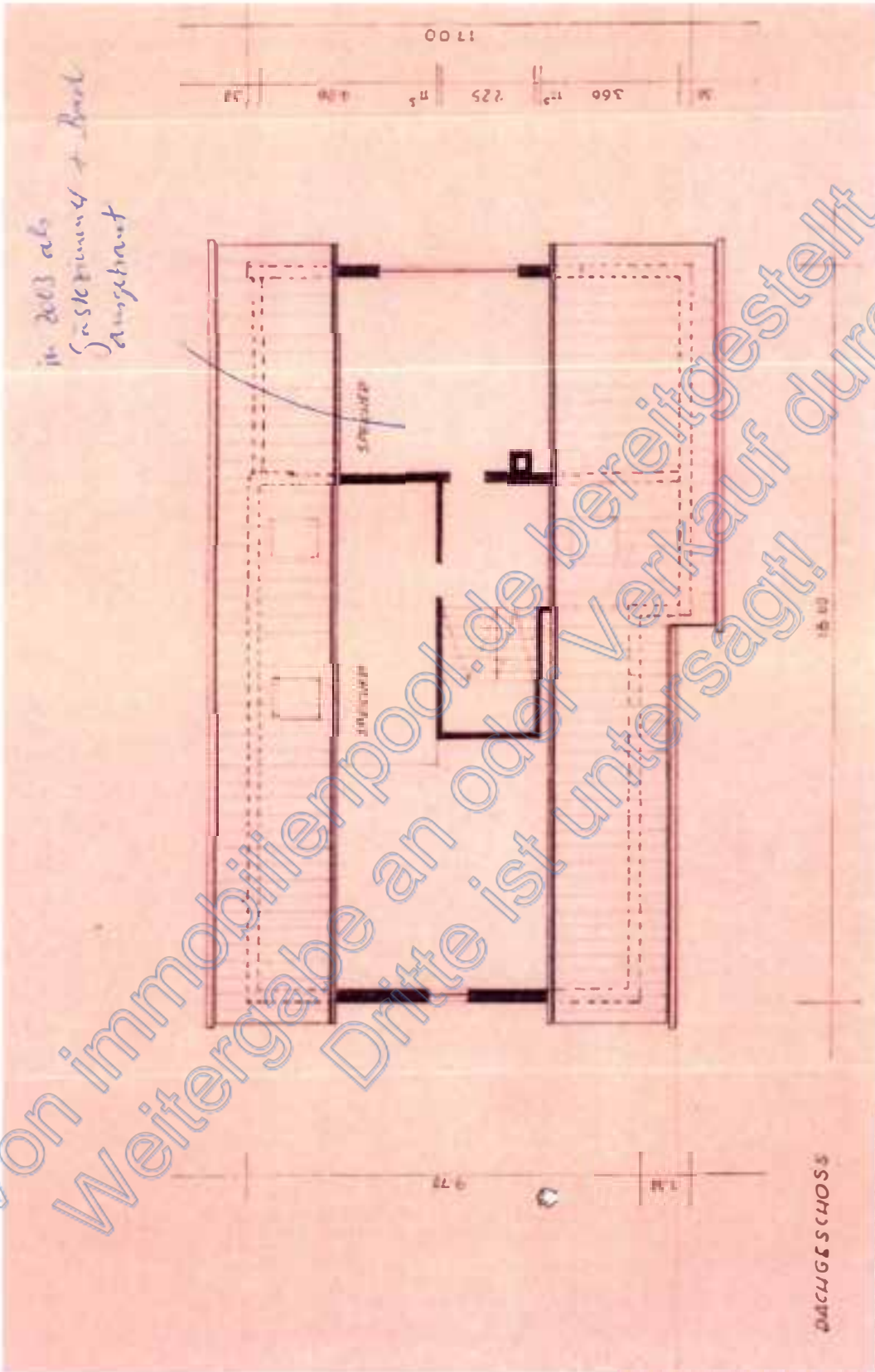
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

6.2. Grundrisspläne und Wohnflächenberechnung

Grundriss EG



Grundriss DG



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 Augenscheinnahe 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 gewerberechtiglichen 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	Flst. Nr.	Fläche m ²
Gebäude- und Freifläche	65/1	1.149,00
Grundstücksfläche insgesamt		1.149,00

Bruttogrundfläche Einfamilienhaus	Fläche m ²	Fläche m ²
Untergeschoss	130,68	
Bruttogrundfläche unterirdisch	130,68	130,68
Erdgeschoss	185,57	
Dachgeschoss	185,57	
Bruttogrundfläche oberirdisch	371,14	371,14
Bruttogrundfläche insgesamt		501,82
Bruttogrundfläche Einfamilienhaus insgesamt rd.		502,00

Überbaute Grundfläche (ÜGF)	Fläche m ²
Überbaute Grundfläche	185,57
Überbaute Grundfläche insgesamt	185,57
Überbaute Grundfläche insgesamt rd.	186,00

Geschossfläche (GF)	Fläche m ²
EG (Vollgeschoss)	185,57
Geschossfläche insgesamt	185,57
Geschossfläche insgesamt rd.	186,00

Wohnfläche Einfamilienhaus	Lage	Fläche m ²	Fläche m ²
Wohnfläche gemäß Bauakte		139,50	
zzgl. Wohnfläche DG - Ausbau	ca.	42,41	
Wohnfläche Gesamt insgesamt			181,91
Wohnfläche Einfamilienhaus insgesamt rd.			182,00

Kfz-Stellplätze	Lage	Anzahl
Pkw-Einzelgarage	UG	1,00
Carpport vor Garage		1,00
Stellplätze min.	EG	1,00
Kfz-Stellplätze insgesamt		3,00

Fehlende Wohnflächenberechnung für das DG:

Vom Auftraggeber konnte keine Wohnflächenberechnung für das nachträglich teilausgebaute DG zur Verfügung gestellt werden. Auch in der Bauakte beim Bauamt war leider keine Wohnflächenberechnung enthalten. Die Berechnung erfolgte daher mit der vereinfachten Formel: BGF (der ausgebauten Teilfläche) x 0,6. Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand

der Grundrisspläne aus der Bauakte 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 über CAD separat in Auftrag gegeben werden. Für die hier durchgeführte Wertermittlung ist die vorliegende Berechnung ausreichend, da die Wohnfläche für die Sachwertberechnung von untergeordneter Bedeutung ist.

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