

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!**



michael krahwinkel

Dipl. Ing. (FH), Hochbau - Dipl. Sachverständiger DIA
78464 Konstanz - Brandesstrasse 8 - Tel. 0173/8210570

Gutachten

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für den



101 / 1.000 Miteigentumsanteil an Flst.-Nr. 782,
3-Zimmer Eigentumswohnung Nr. **9**, im Dachgeschoss mit
Abstellraum im Untergeschoss,
Bischof-Gebhard-Straße 5, in 88696 Owingen

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 27. Mai 2026

auf **250.000,-- €** geschätzt.

und

10 / 1.000 Miteigentumsanteil an Flst.-Nr. 782
Tiefgaragenstellplatz Nr. **10** im Untergeschoss,
Bischof-Gebhard-Straße 5, in 88696 Owingen

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 27. Mai 2026

auf **25.000,-- €** geschätzt.

Auftraggeber: Amtsgericht Überlingen 3 K 2 / 26

Inhaltsverzeichnis:

	Deckblatt	Seite	1
	Inhaltsverzeichnis		2
	Literaturhinweise / Rechtsgrundlagen		4
1.0	Vorbemerkungen		5
2.0	Fragen des Gerichts		6
3.0	Allgemeine Angaben		7
3.1	Auftraggeber		7
3.2	Bewertungsobjekt		7
3.3	Eigentümer		7
3.4	Zwangsverwalter		7
3.5	Mieter		7
3.6	Hausverwaltung		7
3.7	Energieausweis		7
3.8	Stellplatz/Garage		7
3.9	Gutachter		7
3.10	Aufgabenstellung		7
3.11	Ortsbesichtigung		8
4.0	Beschreibung von Grund und Boden		8
4.1	Lagebeschreibung		8
4.2	Grundbuchrechtliche Gegebenheiten		8
4.3	Baurechtliche Gegebenheiten		9
4.3.1	Raumordnung		9
4.3.2	Festsetzung im Flächennutzungsplan		9
4.3.3	Festsetzungen im Bebauungsplan		9
4.3.4	Denkmalschutz / Naturschutz / Immissionsschutz		9
4.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten		9
4.3.6	Entwicklungszustand nach WerV		9
4.3.7	Baulasten im Baulastenbuch		9
4.3.8	Öffentliche Erschließungskosten		10
4.4	Tatsächliche Grundstückseigenschaften		10
4.4.1	Allgemeine Grundstücksbeschreibung		10
4.4.2	Infrastruktur / Erschließung		10
4.4.3	Zuschnitt / Nivellement		10
4.4.4	Oberflächengestaltung / Baugrund / Grundwasser		10
4.4.5	Bepflanzung / Wege		11
4.4.6	Beeinträchtigungen		11
5.0	Beschreibung der baulichen Anlagen		11
5.1	Allgemeine Gebäude- / Wohnungsbeschreibung		11
5.2	Gebäudeart		11
5.3	Baujahr / Nutzungsdauer		11
5.3.1	Ermittlung des modifizierten Baujahrs		12
5.4	Wohnfläche		13
5.5	Technische Baubeschreibung		13
5.5.1	Baukonstruktion / Außenbauteile		13
5.5.2	Innenausbau		13

5.5.3	Installation	14
5.6	sonstige baul. Anlagen, besondere betriebl. Einbauten	14
5.7	Zustand der baulichen Anlagen	14
5.7.1	Instandhaltungsrückstand / Baumängel / Bauschäden	15
6.0	Verkehrswertermittlung	15
6.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
6.2	Kostenansatz für Instandhaltungsrückstand / Baumängel / Bauschäden	15
6.3	Bewertung d. sonst. baul. Anlagen, betriebl. Einbauten	16
6.4	Bewertung d. dinglichen Rechte, Lasten u. Beschränkungen	16
6.5	Bodenwert	16
6.5.1	Ermittlung des Miteigentumsanteils am Bodenwert	16
6.6	Vergleichswertverfahren	17
6.6.1	Ermittlung des Vergleichswerts	17
6.7	Ertragswertverfahren	20
6.7.1	Ermittlung des Ertragswerts	20
6.8	Marktanpassung	22
6.9	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	22
6.10	Rücklagen	23
6.11	Gesamtwertschätzung	23
7.0	Verkehrswertschätzung	24
8.0	Anlagen	25
8.1	Lage des Grundstücks / Ortsplan	25
8.2	Katasterplanauszug	26
8.3	Grundriss Kellerraum Nr. 9 im UG	27
8.4	Grundriss Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss	28
8.5	Lage der Stellplatz Nr. 10	29
8.6	Berechnung der Wohnfläche	30
8.7	Auszug aus dem Energieausweis	31
8.8	Fotodokumentation - außen	31
8.9	Fotodokumentation - innen	32

Literaturangaben

- (1) Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kleiber, Simon
5. Auflage 2007 / Bundesanzeiger Verlag
- (2) Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kleiber, Simon
6. Auflage 2010 / Bundesanzeiger Verlag
- (3) Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kleiber, Simon
8. Auflage 2017 / Bundesanzeiger Verlag
- (4) Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kleiber
10. Auflage 2022 / Reguvis Verlag
- (5) Marktorientierte Immobilienbewertung / Petersen
3. Auflage / Boorberg Verlag
- (6) Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden / Ross, Brachmann, Holzner
27. Auflage / Oppermann Verlag
- (7) Wertermittlungsrichtlinien 2006 / Kleiber
9. Auflage / Bundesanzeiger Verlag
- (8) Wertermittlungsrichtlinien 2006 / und ImmoWertV, 2010 / Kleiber
10. Auflage / Bundesanzeiger Verlag
- (9) ImmoWertV, 2021 / Kleiber
13. Auflage / Reguvis Verlag
- (10) Grundstückswertermittlung / Hildebrandt
4. Auflage / Wittwer Verlag
- (11) Wohnflächenberechnung / Heix
2. Auflage 2002 / Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung H. Wingen GmbH & Co
- (12) Sirados Baupreishandbuch - Altbau
Auflage 2014 / WEKA-Verlag
- (13) BKI Baukosten 2002 / Kostenkennwerte für Gebäude
Auflage 2002 / Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
- (14) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
69. Auflage 2018 / Beck-Texte im dtv
- (15) Mietrecht
53. Auflage 2018 / Beck-Texte im dtv
- (16) Wohnungseigentumsgesetz - Kommentar - / Bärman, Pick
15. Auflage 2001 / Verlag C. H. Beck, München
- (17) Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung
50. Auflage 2018 / Beck-Texte im dtv
- (18) Landesbauordnung f. Baden-Württemberg - Kurzkomentar
2. Auflage 2004 / Verlag rehmbau
- (19) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche und der Aufstellung
der Betriebskosten vom 25. November 2003

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 27.08.1997/geänd. 23.07.2002
 Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.1988 / geändert 18.08.1997
 Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006), ImmoWertV 2010, ImmowertV 2021

1.0 Vorbemerkungen

Bei der Wertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für ein Grundstück wird der sogenannte Verkehrswert ermittelt. Der Verkehrswert ist der Preis, den ein Käufer für ein Grundstück einschließlich der mit dem Grundstück verbundenen Sachen unter den aktuellen Marktbedingungen mit größter Wahrscheinlichkeit bezahlen würde. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die Lage und die Beschaffenheit des Grundstücks zu berücksichtigen, genauso wie ein Kaufinteressent bei einem Preisangebot für ein Grundstück tun würde. Ziel der Ermittlung ist es, den Marktwert des Grundstücks zum Wertermittlungssichttag festzustellen. Angebot und Nachfrage, die Konjunktur und die regionale Lage üben dabei maßgeblichen Einfluss auf den Preis aus. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse werden nicht berücksichtigt. Auch bleiben bei der Verkehrswertermittlung der Liebhaberpreis und der spekulative Preis grundsätzlich unberücksichtigt. Ausschlaggebend ist der Preis, den der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, d.h. unter den üblichen Gepflogenheiten der Marktteilnehmer, vermutlich bezahlt würde. Eine genaue berechenbare Größe ist der Verkehrswert aufgrund der vielfältigen Einflussfaktoren allerdings nicht. Der Verkehrswert muss vielmehr als ein punktueller geschätzter Wert innerhalb einer Variationsbreite verstanden werden.

Das Baugesetzbuch definiert den Verkehrswert in § 194 wie folgt:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, in gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Vom Gesetzgeber wurden das Vorgehen und die Verfahren zur Wertermittlung detailliert geregelt. In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) finden sich die Grundlagen für eine qualifizierte und sachgerechte Wertermittlung. Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unterscheidet zwischen drei Wertermittlungsverfahren: dem Vergleichswertverfahren (WertV), dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren. Je nach Art des Grundstücks und unter Berücksichtigung der Marktgepflogenheiten sind ein oder mehrere Verfahren zur Verkehrswertermittlung anzuwenden. Aus dem Ergebnis des Berechnungsverfahrens wird nach sachverständigem Ermessen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert abgeleitet bzw. geschätzt.

Anmerkung:

Bei dem Wertermittlungsgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit und bauphysikalischen Gegebenheiten wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen der Bausubstanz bezüglich tierischer und pflanzlicher Schädlinge vorgenommen. Auch wurde nicht nach Schadstoffen in oder am Bauwerk oder im Boden untersucht. Diese Untersuchungen würden den Umfang der Verkehrswertermittlung sprengen. Gegebenenfalls sind dafür gesonderte Gutachten erforderlich.

2.0 Fragestellungen im Anschreiben zum Gutachtauftrag

- 1.) - welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?
- die Wohnung ist vermietet
- 2.) - wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
- nein
- 3.) - sind Maschinen und Betriebseinrichtungen, die (im Gutachten) nicht mit geschätzt sind, vorhanden?
- nein
- 4.) - besteht Verdacht auf Hausschwamm?
- augenscheinlich nicht erkennbar
- 5.) - bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (Baulasten)?
- keine Eintragungen
- 6.) - Flurkartenauszug
- siehe Pkt. 8.2 dieses Gutachtens
- 7.) - ein Auszug aus den Teilungsplänen
- siehe Pkt. 8.3 bis 8.6 dieses Gutachtens

3.0 Allgemeine Angaben

- 3.1 Auftraggeber:** Amtsgericht Überlingen -Vollstreckungsgericht-,
Bahnhofstraße 8, in 88662 Überlingen
- 3.2 Bewertungsobjekt:** lfd.-Nr. 1: 101/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grund-
stück Flst.- Nr. 782, Gebäude- und Freifläche, Bischof-
Gebhard-Str. 5, in 88696 Owingen, verbunden mit dem
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9
bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Dachgeschoss
östlich mit Abstellraum im Untergeschoss)
und
lfd.-Nr. 2: 10 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grund-
stück Flst.- Nr. 782, Gebäude- und Freifläche, Bischof-
Gebhard-Str. 5, in 88696 Owingen, verbunden mit dem
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10
bezeichneten Teileinheit (Garage im Untergeschoss)
- 3.3 Eigentümer:** xxx ¹
- 3.4 Zwangsverwalter:** - keiner
- 3.5 Mieter:** xxx ¹
- 3.6 Hausverwaltung:** - nicht bekannt
- 3.7 Energieausweis:** - nicht bekannt
- 3.8 Stellplatz/Garage:** - Tiefgaragenstellplatz Nr. 10
- 3.9 Gutachter:** Dipl. Sachverständiger DIA Michael Krahwinkel
Brandesstraße 8, 78464 Konstanz, Tel. 07531 / 61493
- 3.10 Aufgabenstellung:** Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Überlingen vom
14.04.2026, ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen
des Zwangsversteigerungsverfahrens für das unter 3.2
aufgeführte Grundstück angeordnet.
- 3.11 Ortsbesichtigung:** Eine Ortsbesichtigung fand am 27. Mai 2026 statt.

Bei der Ortsbesichtigung waren nachfolgende Personen
anwesend:
- der Mieter xxx ¹, Owingen
- der Verf. d. Gläubigers xxx ¹, Wiesbaden
- der Sachverständige Michael Krahwinkel, Konstanz

Anmerkung:

¹ Eigentümer, Antragsteller, Antragsgegner und Beteiligte etc. werden im Gutachten anonymisiert
(nachfolgend mit XXX gekennzeichnet). Namen und Anschriften sind dem AG Überlingen in
einem Beiblatt zum Gutachten bekannt gemacht worden.

4.0 Beschreibung von Grund und Boden

4.1 Lagebeschreibung

Gemeinde: 88696 Owingen
Kreis: Bodenseekreis
Gemarkung: Owingen
Straße/Hausnummer: Bischof-Gebhard-Straße 5
Flurstück-Nr.: 782

4.2 Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

Amtsgerichtsbezirk: Überlingen
Grundbuchamt: Grundbuchamt Villingen-Schwenningen/Gemeinde Owingen

Grundbuch von: Owingen, **Blatt Nr. 1.148**
Eigentümer: xxx¹
Bestandsverzeichnis: lfd.-Nr. 1: 101/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 782, Gebäude- und Freifläche, Bischof-Gebhard-Str. 5, in 88696 Owingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Dachgeschoss östlich mit Abstellraum im Untergeschoss)

und

Grundbuch von: Owingen, **Blatt Nr. 1.149**
Eigentümer: xxx¹
Bestandsverzeichnis: lfd.-Nr. 2: 10 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 782, Gebäude- und Freifläche, Bischof-Gebhard-Str. 5, in 88696 Owingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Teileinheit (Garage im Untergeschoss)

Einträge in Abt. II:

Grundbuchblatt 1.148:
lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsanordnung
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Überlingen vom 20.02.2026 (3 K 2/26).
Eingetragen (VSW037/188/2026) am 02. 03. 2026.

Grundbuchblatt 1.149:
lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsanordnung
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Überlingen vom 20.02.2026 (3 K 2/26).
Eingetragen (VSW037/188/2026) am 02. 03. 2026.

Grundstücksfläche: 986 qm

4.3 Baurechtliche Gegebenheiten

4.3.1 Raumordnung

Owingen liegt rund 6 km nördlich von Überlingen im Bodensee-Hinterland. Die Gemeinde besteht aus dem Kernort Owingen und den Ortsteilen Billafingen, Hohenbodmann und Taisersdorf. Owingen hat ca. 4.500 Einwohner. Der Kernort Owingen hat ca. 3.200 Einwohner. Nach dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist Owingen als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

4.3.2 Festsetzung im Flächennutzungsplan:

- Wohnbauflächen (W)

4.3.3 Festsetzungen im Bebauungsplan:

Name des Bebauungsplanes: „Hinter den Gärten/Zur Kohlerbreite“
rechtsverbindlich seit 08.05.1984

- zulässige Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA)
- höchstzulässige GRZ: 0,40
- höchstzulässige GFZ: 0,80
- höchstzul. Anz.d. VG: II
- zulässige Bauweise: offen (o)
- Dachneigung: —
- Dachform: —

Auskunft der Gemeindeverwaltung Owingen

4.3.4 Denkmalschutz / Naturschutz / Immissionsschutz

- Denkmalschutz besteht laut Gemeindeverwaltung nicht

4.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Neubau eines Wohnhauses mit 9 Wohneinheiten und Tiefgarage:
Fertigstellung vermutlich:

gen. ca. am 29.07.1993
ca. 1994

4.3.6 Entwicklungszustand nach ImmoWertV 2021

- baureifes Land, bebaut

4.3.7 Baulasten im Baulastenbuch

- keine Eintragungen

4.8 Öffentliche Erschließungskosten

Die Erserschließung ist abgerechnet und bezahlt. Für die bestehende Nutzung fallen keine Erschließungskosten an.

Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Owingen.

4.4 Tatsächliche Grundstückseigenschaften

4.4.1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am nahe der Ortsmitte von Owingen in einem ruhigen Wohngebiet. In der Umgebung befinden sich weitere Mehrfamilienhäuser sowie Ein-/Zweifamilienhäuser. In Owingen sind Kindergarten und Grundschule vorhanden. Ärzte, Apotheke und Geschäfte des alltäglichen Bedarfs sind in Owingen zu finden. Die nächst größere Stadt ist Überlingen.

4.4.2 Infrastruktur / Erschließung

Überregionale Anbindung:

- von Konstanz kommend erreicht man Owingen mit der Fähre nach Meersburg und weiter über die B31 Richtung Überlingen. Von Singen oder Stockach kommend über die A98 und B31 Richtung Überlingen.

Art der Erschließungsstraße:

- öffentliche Ortsstraße, asphaltiert, einseitig Gehweg

Öffentliche Verkehrsmittel:

- regionale Buslinie

Abwasser:

- Anschluss an zentrale Kläranlage

Wasser:

- Anschluss an zentrale Wasserversorgung

Strom:

- Stromversorgung durch EVU, verkabelt

Energieversorgung:

- Erdgas

4.4.3 Zuschnitt / Nivellement

Der Zuschnitt des Grundstücks ist aus dem Katasterplan in der Anlage zu entnehmen. Das Grundstück ist weitgehend eben.

4.4.4 Oberflächengestaltung/Baugrund/Grundwasser

Zugang zum Hauseingang:

- Betonsteine

Zufahrt zur Tiefgarage:

- Rampe aus Betonsteinen, Stahlkipptor mit Holzverschalung, elektrisch bedienbar

Stellplätze im Freien:

- Rasengittersteine

Hauseingang:

- Vordach über Hauseingang, Holz-Eingangstürelement mit Glasfeldern, separates Seitenteil mit Glasfeldern und Briefkastenanlage. Klingel und Briefkastenanlage

Einfriedung:	- teilweise Naturhecke, teilweise keine
Baugrund:	- nicht bekannt, aufgrund der Umgebungs- bebauung wird ein ausreichender Baugrund unterstellt
Grundwasser:	- nicht bekannt
Alllasten:	- keine bekannt

4.4.5 Bepflanzung / Wege

Der Zugang zum Hauseingang auf der Nordseite ist mit Betonsteinen und einer 2-stufigen Treppe hergestellt. Auf der Ostseite befindet sich die mit Betonsteinen hergestellte Rampe zur Tiefgarage im Untergeschoss. Die vorhandenen Stellplätze im Freien sind mit Rasengittersteinen befestigt und entlang der Nordseite errichtet. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rasen und Ziersträuchern bepflanzt.

4.4.6 Beeinträchtigungen

- keine, eine über das Maß in einem innerstädtischen Wohngebiet üblichen Beeinträchtigung bekannt.

5.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Allgemeine Gebäudebeschreibung / Wohnungsbeschreibung

Eigentumswohnung Nr. 9:

Das 3 ½ - geschossige Wohngebäude wurde ca. 1994 errichtet. Das Wohngebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ist ausgebaut. In dem Wohnhaus sind ca. 9 Wohneinheiten untergebracht.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 9 befindet sich im Dachgeschoss. Bei der Eigentumswohnung handelt es sich um eine 3-Zimmerwohnung. Die Wohnung verfügt über einen Flur, eine Küche, ein Bad/WC, ein separates WC, ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Das Wohnzimmer ist nach Süden orientiert, das Kinderzimmer ist nach Norden und das Schlafzimmer nach Osten ausgerichtet. Der Kellerraum Nr. 9, im Untergeschoss, ist der Eigentumswohnung Nr. 9 zugeordnet.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 10:

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 im Untergeschoss weist eine übliche Größe auf. Boden, Wände und Decke sind betoniert. Der TG-Stellplatz ist offen ausgeführt, ohne seitliche Wände und Tor.

5.2 Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus / Massivbauweise

5.3 Baujahr / Nutzungsdauer

Baujahr: 1994
wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre

modifizierte Restnutzungsdauer (RND): 48 Jahre
Lebensalter: 32 Jahre

Begründung:

Die Restnutzungsdauer (RND) definiert die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Nach ImmoWertV 2021 bei Mehrfamilienhäusern von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ausgegangen. Unter normalen Bedingungen entspricht die Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Lebensalters des Gebäudes der Restnutzungsdauer. Der Sachverständige ermittelt die Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 2021.

5.3.1 Ermittlung des modifizierten Baujahrs

Modernisierungsgrad n. Sachwertrichtlinie 2012 (SW-RL)

Modernisierungszustand	Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung incl. WD	4	0
Fenster/ Außentüren	2	0
Strom/ Gas/ Wasser/ Abwasser	2	0
Heizungsanlage	2	0
Außenwände WD	4	0
Bäder/ WC	2	0
Fußböden/ Decken/ Treppen	2	0
Grundriss	2	0
	20	0

nicht modernisiert

Modernisierungsgrad

nicht modernisiert !
kleine Modernisierung i.R. Instandhaltung !
mittlerer Modernisierungsgrad !
überwiegend modernisiert !
umfassend modernisiert !

0-1
2-5
6-10
11-17
18-20

Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
Baujahr 1994
Gebäudealter 2026 32 Jahre

Ermittl. des relativen Alters: $\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100\%$
 $\frac{32}{80} \times 100\% = 40\% < 60\%$

RND = GND - Alter

RND = 80 - 32

RND = **48 Jahre**

5.4 Wohnfläche

Wohnfläche Eigentumswohnung Nr. 9: ca. 71,8 qm (Berechn. s. Anl.)

5.5 Technische Baubeschreibung

5.5.1 Baukonstruktion / Außenbauteile

Fundamente:	Beton
Bodenplatte:	Beton
Decken:	Betondecken
Statische Konstruktion:	Massivbauweise
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dachhaut:	Betondachsteine
Außenverkleidung:	Putz
Fenster Whg.-Nr. 9:	Holzfenster, isolierverglasst Bj.: ca. 02/1994
Sonnenschutz:	- keiner

5.5.2 Innenausbau

Allgemein:
Treppenhaus: Betontreppe mit Kunststeinbelag, Decken und Wände verputzt und gestrichen. Holzgeländer und Holzhandlauf

Eigentumswohnung Nr. 9:

Bodenbeläge:
Flur: Fliesen
Wohnen, Kind, Abstellr.: Fliesen
Schlafen: Laminat, Holzoptik
Bad/WC, separates WC, Küche: Fliesen

Innenwandoberfläche:
Flur, Abstellraum: Putz
Wohnen, Kind: Raufaser
Schlafen: teilw. Raufaser, teilw. Tapete
Küche: Fliesenwandschild im Küchenbereich, sonst Raufaser
separates WC: Fliesen, ca. 1,50 m hoch, sonst Putz
Bad/WC: Fliesen, raumhoch

Decken:	Flur, Wohnen, Kind, Schlafen, Abstellr., separates WC, Bad/WC, Küche: Nut- und Federholzschalung
Innentüren:	Holztürblätter und Holzzargen, furniert
Balkon:	Fliesen, Stahlgeländer, verzinkt, Brüstung aus Kunststoffplatten
Sanitärausstattung:	Bad/WC: wandhängendes WC, Einbauspülkasten, Waschtisch aus Sanitärporzellan, Stahlblech Badewanne, Duschwanne, emailliert, Echtglas-Duschtrennwand Separates WC: Handwaschbecken, wandhängendes WC, Einbauspülkasten, Waschmaschinenanschluss

5.5.3 Installation

Heizung:	- Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung,
Warmwasser:	- über Gaszentralheizung
Wärmeübertragung:	- Konvektoren
Elektroinstallation:	- Baujahr entsprechend
Abwasser:	- nicht bekannt

5.6 sonstige baul. Anlagen, besondere betriebl. Einbauten

- in der Eigentumswohnung Nr. 9:	- Einbauküchenzeile, bestehend aus Spüle, Spülmaschine, Backofen/Ceran- kochfeld (defekt), diverse Ober- und Unterschränke
- außerhalb der Eigentumswohnung:	- Kellerraum Nr. 9 im Untergeschoss
- in dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 10:	- keine
- außerhalb des TG-Stellplatzes:	- keine

5.7 Zustand der baulichen Anlage

Das zu bewertende Mehrfamilienhaus hinterlässt insgesamt einen sauberen und ordentlichen Eindruck.

Der Zustand der Eigentumswohnung Nr. 9 ist insgesamt ordentlich und sauber. Wenige, geringe Mängel sind vorhanden.

Der Tiefgaragenstellplatz ist seiner Nutzung entsprechend in einem ordentlichen Zustand.

5.7.1 Instandhaltungsrückstand /Baumängel / Bauschäden:

- am Gemeinschaftseigentum: - kein Ansatz
- am Sondereigentum: - Pflanze gegen Taubenkot schützen
- Heizkörper im Bad/WC austauschen (Rost)

6.0 Verkehrswertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Grundstück mit Eigentumswohnungen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Eigentumswohnungen gehören zu den Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden. Am Markt werden Eigentumswohnungen weitgehend auf der Grundlage eines Preises pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Diese Marktgepflogenheit impliziert eine Wertermittlung aufgrund von Vergleichspreisen bzw. Vergleichsobjekten. Der Wert von Grund und Boden spielt in der Regel dabei keine Rolle. Die wertbeeinflussenden Faktoren bei Eigentumswohnungen sind die Lage, die Wohnungsgröße, das Alter, die Ausstattung und die Optik des Gebäudes bzw. der Wohnung. Als sachgerecht für die Bewertung von Eigentumswohnungen hat sich daher das Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV erwiesen. Um die einzelnen Vergleichsobjekte vergleichbar zu machen, wurden verschiedenste Markt- bzw. Wohnwertverfahren entwickelt. Eine einheitliche Methodik hat sich bislang aufgrund der regional unterschiedlichen Preisentwicklung in diesem Bereich nicht durchgesetzt. Das vom Sachverständigen gewählte Markt- / Wohnwertverfahren berücksichtigt das Alter, die Wohnungsgröße, die Lage, die Optik und die Ausstattung. Das verwendete Verfahren ermöglicht den Vergleich von Marktvorgängen aus der Kaufpreissammlung. Vom Gutachterausschuss gibt es diesbezüglich keine Marktdaten. Zur Verkehrswertfindung bzw. Plausibilität des Vergleichswertes wird zudem der Ertragswert ermittelt.

6.2 Kostenansatz für Instandhaltungsrückstand / Baumängel / Bauschäden

- am Gemeinschaftseigentum: - kein Ansatz
- am Sondereigentum:
 - Pflanze gegen Taubendreckschutz: 800,- €
 - Heizkörper im Bad/WC austauschen (Rost)
800,- €

6.3 Bewertung der betrieblichen Einbauten / sonstige baul. Anlagen

in der Eigentumswohnung: - Einbauküchenzeile

Die Einbauküchenzeile ist nach Auskunft des Mieters sehr alt. Ein Wertansatz ist nicht plausibel.

außerhalb der Eigentumswohnung:

- Kellerraum Nr. 9 im UG: - kein Ansatz, da Standard

- Stellplatz Nr. 10 in d. Tiefgarage :

- der Wert des TG-Stellplatzes wurde durch das angewandte Wertermittlungsverfahren ermittelt

6.4 Bewertung der dinglichen Rechte, Lasten und Beschränkungen

Einträge im Grundbuch Abt. II: - Zwangsversteigerungsanordnung

Einträge im Baulastenbuch: - keine Eintragungen

6.5 Bodenwert

Nach Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussender Umstände, wie Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand einen Vergleich mit dem Bewertungsgrundstück zulassen. Zeitnahe Vergleichspreise liegen nicht vor. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. ImmoWertV 2021). Der Bodenwert wird deshalb aus den Bodenrichtwerten der Gemeinde Owingen abgeleitet. Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die aus der Kaufpreissammlung des Bezugsjahres abgeleitet werden. In der Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Owingen ist ein Richtwert von 350,- €/qm festgesetzt (Boris BW, Stand 2025). Der Sachverständige geht davon aus, dass der Bodenwert sachgerecht bewertet ist.

6.5.1 Ermittlung des Miteigentumsanteils am Bodenwert

Grundbuchblatt 1.148, Eigentumswohnung Nr. 9

Bodenwert	0,101 x	986 qm x	350 €/qm =	34.855 €
-----------	---------	----------	------------	----------

Bodenwert MEA gesamt gerundet

35.000 €

Grundbuchblatt 1.149, TG-Stellplatz Nr. 10

Bodenwert $0,010 \times 986 \text{ qm} \times 350 \text{ €/qm} = 3.451 \text{ €}$

Bodenwert MEA gesamt gerundet

3.500 €

6.6 Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV

Üblicherweise wird der Wert der Eigentumswohnung auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens unter Berücksichtigung der wichtigsten Marktfaktoren (Markt- / Wohnwertverfahren) ermittelt. Grundlage der Vergleichspreise ist üblicherweise die Kaufpreissammlung. Es lagen 7 aktuelle Kaufpreise, für den Bereich vor und wurden ausgewertet.

6.6.1 Ermittlung des Vergleichswertes

Eigentumswohnung Nr. 9

a) Altersanpassungsfaktoren

1-10 Jahre alt	- 1,10	Umkehrwert	0,91
10-40 Jahre alt	1,10 - 2,00	Umkehrwert	0,91 - 0,50
40-80 Jahre alt	2,00 - 4,00	Umkehrwert	0,50 - 0,25

b) Wohnflächenanpassungsfaktoren

< 40 qm	0,87 - 0,94	Umkehrwert	1,15 - 1,06	Quelle: Kleiber 2006
41 - 65 qm	0,94 - 1,00	Umkehrwert	1,06 - 1,00	
66 - 75 qm	1,00	Umkehrwert	1,00	
76 - 100 qm	1,00 - 1,05	Umkehrwert	1,00 - 0,95	
101 - 130 qm	1,05 - 1,09	Umkehrwert	0,95 - 0,92	
> 130 qm	1,09 - 1,12	Umkehrwert	0,92 - 0,89	

c) Anpassungsfaktoren Wohnanlagengröße

< 5 WE	- 0,95	Umkehrwert	- 1,05
6 - 10 WE	1,00	Umkehrwert	1,00
11 - 20 WE	1,00 - 1,03	Umkehrwert	1,00 - 0,97
21 - 50 WE	1,03 - 1,05	Umkehrwert	0,97 - 0,95
> 51 WE	- 1,10	Umkehrwert	- 0,91

d) Anpassungsfaktoren bezügl. der Lage im Gebäude

UG	1,05	Umkehrwert	0,95
EG	1,02	Umkehrwert	0,98
1.OG	1,00	Umkehrwert	1,00
2./3.OG	1,02	Umkehrwert	0,98
4.OG m. Aufz.	1,00	Umkehrwert	1,00
5.OG m. Aufz.	0,98	Umkehrwert	1,02
ab 6.OG m Aufz.	0,95	Umkehrwert	1,05
4.OG o. Aufz.	1,04	Umkehrwert	0,96
5.OG o. Aufz.	1,07	Umkehrwert	0,93

e) Qualitätsanpassung der Vergleichswohnungen

"Lage" = Immissionen, Nähe zur Ortsmitte/Naherholung, Umgebungscharakter, usw.

"Ausstattung" = Besonnung, Balkon/Freibereich, Bauqualität, freier Blick, usw.

"Optik" = Architektur, optischer Zustand, Eingangssituation, usw.

Bewertung: 5 = exklusiv, 4 = sehrgut, 3 = gut, 2 = einfach, 1 = sehr einfach

G = Gewichtung/ P = Punkte

Ermittlung des aktuellen fiktiven Basispreises**a) Altersanpassung der Vergleichswohnungen (Preise in €/qm)**

Vergleichs-WE	zeitnahe Kaufpreis	fiktives Baujahr	Altersfaktor	altersbereinigter Preis
Vergl.-WE 1	3.196	1994	1,79	5.722
Vergl.-WE 2	3.063	1993	1,82	5.574
Vergl.-WE 3	2.831	1989	1,91	5.406
Vergl.-WE 4	3.043	1978	2,40	7.304
Vergl.-WE 5	3.305	1978	2,40	7.933
Vergl.-WE 6	2.282	1994	1,79	4.084
Vergl.-WE 7	3.512	1995	1,76	6.181
Vergl.-WE 8	3.226	2022	1,10	3.548

b) Wohnflächenanpassung der Vergleichswohnungen (Preise in €/qm)

Vergleichs-WE	Preis n. Anpassung	Wohnfläche (WF)	WF-faktor	alters-/ WF-bereinigter Preis
Vergl.-WE 1	5.722	56	0,98	5.607
Vergl.-WE 2	5.574	80	1,01	5.629
Vergl.-WE 3	5.406	59	0,98	5.298
Vergl.-WE 4	7.304	92	1,03	7.523
Vergl.-WE 5	7.933	95	1,03	8.171
Vergl.-WE 6	4.084	55	0,98	4.003
Vergl.-WE 7	6.181	41	0,94	5.811
Vergl.-WE 8	3.548	93	1,03	3.655

c) Anpassung an die Größen der Wohnanlage

Vergleichs-WE	Preis n. Anpassung	WE in der Wohnanlage	WE-faktor	alters-/ WF-/ WE-bereinigter Preis
Vergl.-WE 1	5.607	5-10	1,00	5.607
Vergl.-WE 2	5.629	5-10	1,00	5.629
Vergl.-WE 3	5.298	11-n	1,00	6.297
Vergl.-WE 4	7.523	11-n	1,03	7.749
Vergl.-WE 5	8.171	11-n	1,03	8.416
Vergl.-WE 6	4.003	5-10	1,00	4.003
Vergl.-WE 7	5.811	1-4	0,95	5.520
Vergl.-WE 8	3.655	1-4	0,95	3.472

d) Anpassung an die Lage (Geschoss) im Gebäude

Vergleichs-WE	Preis n. Anpassung	Lage (Geschoss) der WE	Geschoss-faktor	alters-/WF-/WE-/ Gesch.-berein. Pr.
Vergl.-WE 1	5.607	1.OG	1,02	5.719
Vergl.-WE 2	5.629	2.OG	1,00	5.629

Vergl.-WE	3	5.457	1.OG	1,02	5.566
Vergl.-WE	4	7.749	1.OG	1,02	7.904
Vergl.-WE	5	8.416	EG	1,02	8.584
Vergl.-WE	6	4.003	2.OG	1,00	4.003
Vergl.-WE	7	5.520	DG	1,00	5.520
Vergl.-WE	8	3.472	DG	1,02	3.542

e) Qualitätsanpassung der Vergleichswohnungen

Vergleichs-WE		Lage	G	P	Ausstatt.	G	P	Optik	G	P	bereinig. Preis	P	bereinig. Preis/P
Vergl.-WE	1	3,0	5	15	3,0	2,5	7,5	3,0	2,5	7,5	5.719	30,0	190,6
Vergl.-WE	2	3,0	5	15	3,0	2,5	7,5	3,0	2,5	7,5	5.629	30,0	187,6
Vergl.-WE	3	3,0	5	15	3,0	2,5	7,5	3,0	2,5	7,5	5.566	30,0	185,5
Vergl.-WE	4	3,0	5	15	3,0	2,5	7,5	3,0	2,5	7,5	7.904	30,0	263,5
Vergl.-WE	5	3,0	5	15	3,0	2,5	7,5	3,0	2,5	7,5	8.584	30,0	286,1
Vergl.-WE	6	3,0	5	15	3,0	2,5	7,5	3,0	2,5	7,5	4.003	30,0	133,4
Vergl.-WE	7	3,0	5	15	3,0	2,5	7,5	3,0	2,5	7,5	5.520	30,0	184,0
Vergl.-WE	8	3,0	5	15	3,0	2,5	7,5	3,0	2,5	7,5	3.542	30,0	118,1

Mittelwert (MW) 193,6

f) fiktiver Basispreis

MW x durchschn. Qualität (30 P) 193,6 x 30,0 = 5.808 €/qm

Grundlage aktueller fiktiver Basispreis

5.808 €/qm

a) Altersanpassung der zu bewertenden Wohnung

Bewert.-WHG	fikt. Basispreis	Baujahr	Alters-Anpassung	Preis nach Alters-Anpass.
Bischof-Gebhard-Str. 5 ETW Nr. 9/DG	5.808 €/qm	1994	0,61	3.543 €/qm

b) Wohnflächenanpassung der zu bewertenden Wohnung

Bewert.-WHG	Preis n. Anpassung	WF	WF-Anpassung	Preis n. Alters-/WF-Anpass.
Bischof-Gebhard-Str. 5 ETW Nr. 9/DG	3.543 €/qm	72 qm	1,00	3.543 €/qm

c) Anpassung an die Größe der Wohnanlage

Bewert.-WHG	Preis n. Anpassung	WE	WE-Anpassung	Preis n. Alters-/WF-/WA-Anpass.
Bischof-Gebhard-Str. 5 ETW Nr. 9/DG	3.543 €/qm	9	1,00	3.543 €/qm

d) Anpassung an die Lage der WE im Gebäude

Bewert.-WHG	Preis n. Anpassung	Geschoss	Geschoss-Anpassung	Preis n. Alters-/WF-/WE-/Gesch.-Anpassung
Bischof-Gebhard-Str. 5 ETW Nr. 9/DG	3.543 €/qm	DG	0,98	3.472 €/qm

e) Qualitätsanpassung der zu bewertenden Wohnung

Bewert.-WHG	Lage	G	P	Aus- statt.	G	P	Optik	G	P	P gesamt
Helitorstr. 13 ETW Nr. 27/DG	3,0	5	15	3,0	2,5	7,5	3,0	2,5	7,5	30,0
Qualitätsstufen	sehr einfach		einfach		mittel/gut		sehr gut		exklusiv	
% zum Basiswert	70%		85%		100%		130%		150- 200%	
Punkte	12,5		17,50		30		37,5		> 45	
Basiswerte	2.431		2.951		3.472		4.514			

f) Einstufung des zu bewertenden Objektes

Punkte	30,0
Einstufung	3.472 €/qm
Wohnfläche	72 qm

g) Gesamtwertzusammenstellung

Wert der Wohnung nach dem Vergleichswertverfahren	250.005 €
Gesamtwert des Grundstücks (ohne objektspez. Besonderheiten)	250.005 €
Vergleichswert gerundet	250.000 €

6.7 Ertragswertverfahren nach ImmoWertV 2021

Zur Plausibilität wird der Ertragswert berechnet. Der Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück begründet sich allerdings auf Grundlage des Sachwertes. Die Bestimmungsgrößen für die Ertragswertberechnung wurden im Gutachten daher nicht näher begründet. Diese wurden nach sachverständigem Ermessen auf der Grundlage von Erfahrungs- und Vergleichswerten angesetzt.

6.7.1 Ermittlung des Ertragswertes

Eigentumswohnung Nr. 9:

a) Grundstücks-Jahres-Rohertrages (RHE)

marktüblich erzielbare Grundmiete	Whg Nr. 9	8,90 €/qm Mon
WHG Nr. 9	72 qm x 8,90 €/qm x 12	= 7.734 €
Grundstücks-Jahres-Rohertrag gesamt		7.734 €

b) Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Verwaltungskosten ETW	356,79	€/WE a	x	1	WE	=	357 €
Instandhaltungskosten	11,68	€/qm a	x	72	qm	=	846 €
Mietausfallwagnis WO	2%	des RHE/a				=	155 €
Bewirtschaftungskosten gesamt							1.357 €

c) Bodenwert ohne objektspez. Besonderheiten am WES

Bodenwert	0,101	x	986	qm	x	350	€/qm	=	34.855 €
Bodenwert gesamt									34.855 €

d) Gebäude-Jahres-Reinertrag

Grundstücks-Jahres-Rohrertrag gesamt									7.734 €
./. Bewirtschaftungskosten									-1.357 €
./. Bodenwertverzinsung	34.855 €	x			1,50%	=			- 523 €
Gebäude-Jahres-Reinertrag gesamt									5.854 €

e) Gebäude-Ertragswert

Wertermittlungstichtag (WES)	27. Mai 2026								
wirtschaftl. Restnutzungsdauer n. SW-RL 2012	48	Jahre							
Kapitalisierungszinssatz	1,50%								
Vervielfältiger (Anlage 1 ImmoWertV)	34,04								
Gebäude-Ertragswert	5.854 €	x			34,04	=			199.289 €

f) Grundstück-Ertragswert ohne objektspez. Besonderheiten

Gebäude-Ertragswert									174.219 €
Bodenwert									34.855 €
Grundstücks-Ertragswert ohne objektspez. Besonderheiten									234.144 €

Ertragswert ohne objektspez. Besonderheiten gerundet**230.000 €****Tiefgaragenstellplatz Nr. 10:****a) Grundstücks-Jahres-Rohrertrages (RHE)**

marktüblich erzielbare Grundmiete				Stpl. Nr. 10				70,00	€/qm Mon
Stpl. Nr. 10	1	Stpl.	x	70,00	€/qm	x	12	=	840 €
Grundstücks-Jahres-Rohrertrag gesamt									840 €

b) Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Verwaltungskosten GA/TG	38,92	€/Stpl a	x	1	WE	=	39 €
Instandhaltungskosten	88,23	€/qm a	x	1	qm	=	88 €
Mietausfallwagnis WO	2%	des RHE/a				=	17 €
Bewirtschaftungskosten gesamt							144 €

c) Bodenwert ohne objektspez. Besonderheiten am WES

Bodenwert	0,01	x	986 qm	x	350 €/qm =	3.451 €
Bodenwert gesamt						3.451 €

d) Gebäude-Jahres-Reinertrag

Grundstücks-Jahres-Rohertrag gesamt						840 €
./. Bewirtschaftungskosten						-114 €
./. Bodenwertverzinsung	3.451 €	x	1.50%	=		- 52 €
Gebäude-Jahres-Reinertrag gesamt						644 €

e) Gebäude-Ertragswert

Wertermittlungstichtag (WES)	27. Mai 2026					
wirtschaftl. Restnutzungsdauer n. SW-RL 2012	48 Jahre					
Kapitalisierungszinssatz	1,50%					
Vervielfältiger (Anlage 1 ImmoWertV)	34,04					
Gebäude-Ertragswert	644 €	x	34,04	=		21.933 €

f) Grundstück-Ertragswert ohne objektspez. Besonderheiten

Gebäude-Ertragswert	21.933 €
Bodenwert	3.541 €
Grundstücks-Ertragswert ohne objektspez. Besonderheiten	25.384 €

Ertragswert ohne objektspez. Besonderheiten gerundet**25.000 €****6.8 Marktanpassung**

Eine Marktanpassung wurde bei den angewandten Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht plausibel.

6.9 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen.

Eigentumswohnung Nr.: 9**Vergleichswert nach Marktanpassung**

250.005 €

objektspez. Besonderheiten an baul. Anlagen

Instandhaltungsrückstand /GME	0 €
Instandhaltungsrückstand/ SE	-2.261 €

Vergleichswert + objektspez. baul. Besonderheiten

247.744 €

objektspez. Besonderheiten am Bodenwert

Grundbuchrechtl. Lasten und Beschränkungen	0 €
Vergleichswert + objektspez. Besonderheiten	247.744 €

Vergleichswert + objektspez. Besonderheiten gerundet**250.000 €**

Ertragswert nach Marktanpassung	234.144 €
objektspez. Besonderheiten an baul. Anlagen	
Instandhaltungsrückstand/GME	0 €
Instandhaltungsrückstand/SE	-2.261 €
Ertragswert + objektspez. baul. Besonderheiten	231.883 €
objektspez. Besonderheiten am Bodenwert	
Grundb.rechtl.Lasten 0 x 0 qm x 0,00 €/qm =	0 €
Ertragswert + objektspez. Besonderheiten	231.883 €
Ertragswert + objektspez. Besonderheiten gerundet	230.000 €

6.10 Rücklagen

- nicht bekannt

Anmerkung:

Name und Anschrift der Hausverwaltung sind dem Sachverständigen, durch die zuständige Hausmeisterfirma nicht bekannt gegeben worden. Nach Auskunft der Hausmeisterfirma gibt die Hausverwaltung keine Daten an den Sachverständigen preis, ohne die Zustimmung des Wohnungseigentümers.

6.11 Gesamtwertschätzung

Eigentumswohnung Nr. 9:

Der Gutachter schätzt den Verkehrswert für den zu bewertenden Miteigentumsanteil, 3-Zim.-Eigentumswohnung Nr. 9 im Dachgeschoss, auf insgesamt 250.000,- €.

Begründung:

Maßgeblich für den Kauf einer Eigentumswohnung sind die Lage, das Alter und der Zustand der Wohnung. Das zu bewertende Grundstück befindet sich nahe dem Ortskern von Owingen. Owingen liegt im Hinterland des Bodensees. In Owingen sind Kindergarten und Grundschule vorhanden. Ärzte, Apotheke und Geschäfte des alltäglichen Bedarfs sind in Owingen zu finden.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 9 befindet sich im Dachgeschoss. Der Zustand der Eigentumswohnung Nr. 9 ist insgesamt sauber und ordentlich.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 10:

Der Gutachter schätzt den Verkehrswert für den zu bewertenden Miteigentumsanteil, Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 im Untergeschoss, auf insgesamt 25.000,- €.

Begründung:

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 befindet sich, seiner Nutzung entsprechend, in einem ordentlichen Zustand. Interesse an dem TG-Stellplatz könnten Eigentümer in der Umgebung zeigen.

7.0 Verkehrswertschätzung

Eigentumswohnung Nr. 9:

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussender Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert i. S.d. § 194 BauGB für den 101 / 1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an Flst.-Nr. 782, Gebäude- und Freifläche, Bischof-Gebhard-Straße 5, in 88696 Owingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 9** bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss und dem Kellerraum Nr. 9 im Untergeschoss, zum Wertermittlungstichtag 27. Mai 2026 auf insgesamt

250.000,-- €
=====

(i.W. - zwei - hundert - und - fünfzig - tausend - Euro) geschätzt

und

Tiefgaragenstellplatz Nr. 10:

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussender Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert i. S.d. § 194 BauGB für den 10 / 1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an Flst.-Nr. 782, Gebäude- und Freifläche, Bischof-Gebhard-Straße 5, in 88696 Owingen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichneten Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss, zum Wertermittlungstichtag 27. Mai 2026 auf insgesamt

25.000,-- €
=====

(i.W. - fünf - und - zwanzig - tausend - Euro) geschätzt.

Das Liegenschaftsobjekt wurde von mir besichtigt,
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

01. Juli 2026 Michael Krahwinkel
Dipl. Sachverständiger DIA
Händelstraße 8
78464 Konstanz
Tel./Fax 07531/61493

Michael Krahwinkel - Dipl. Sachverständiger DIA

Anmerkung:

Der Sachverständige beruft sich bei den nicht durch Fakten oder Untersuchungen belegten Annahmen, auf die freie Beweiswürdigung in Anlehnung an § 286 Zivilprozessordnung. Die Weiterreichung an Dritte, Vervielfältigung etc. des Gutachtens darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.

8.0 Anlagen

8.1 Lage des Grundstücks / Ortsplan

Anlage 1

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

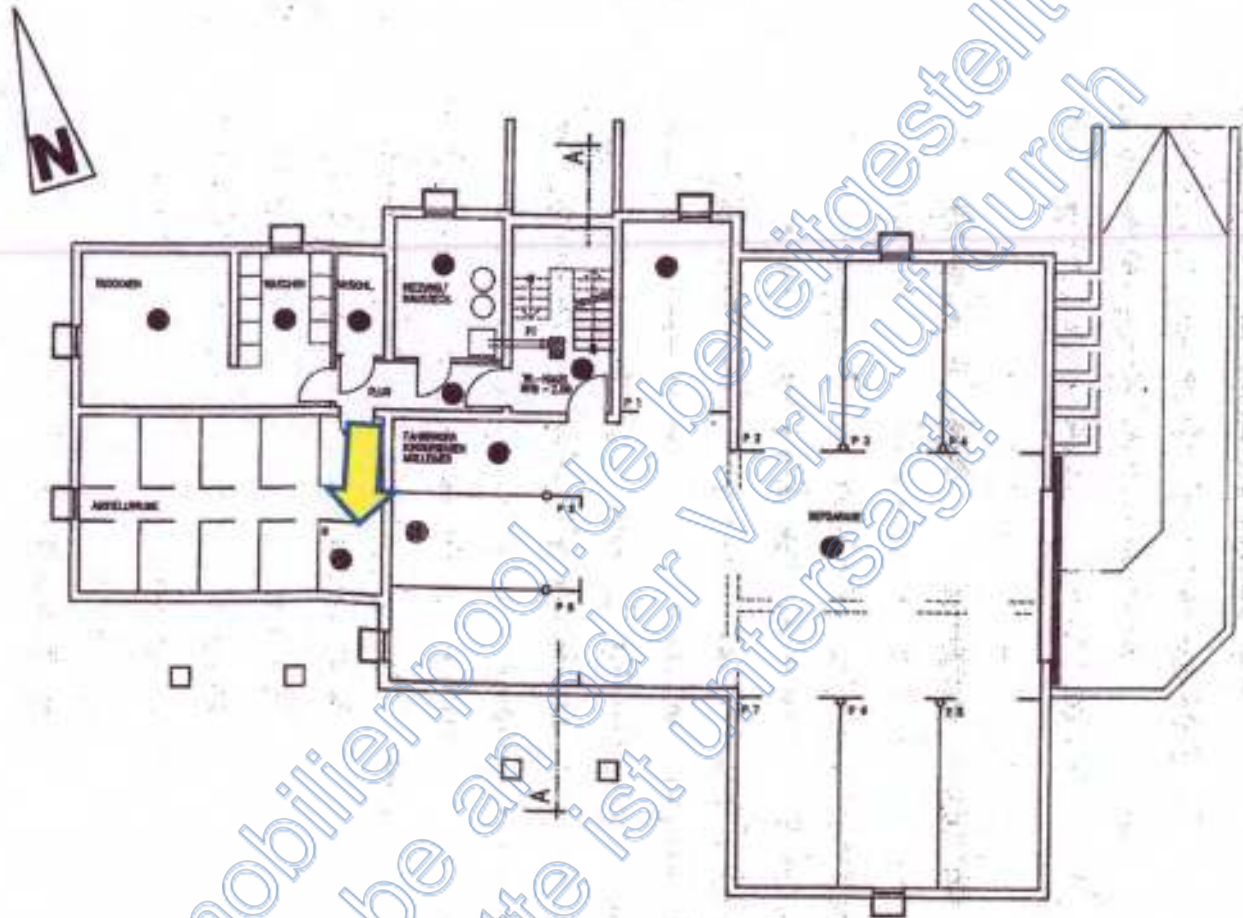
8.2 Katasterplanauszug

Anlage 2

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

8.3 Grundriss Kellerraum Nr. 9 im UG
(Quelle: Teilungspläne)

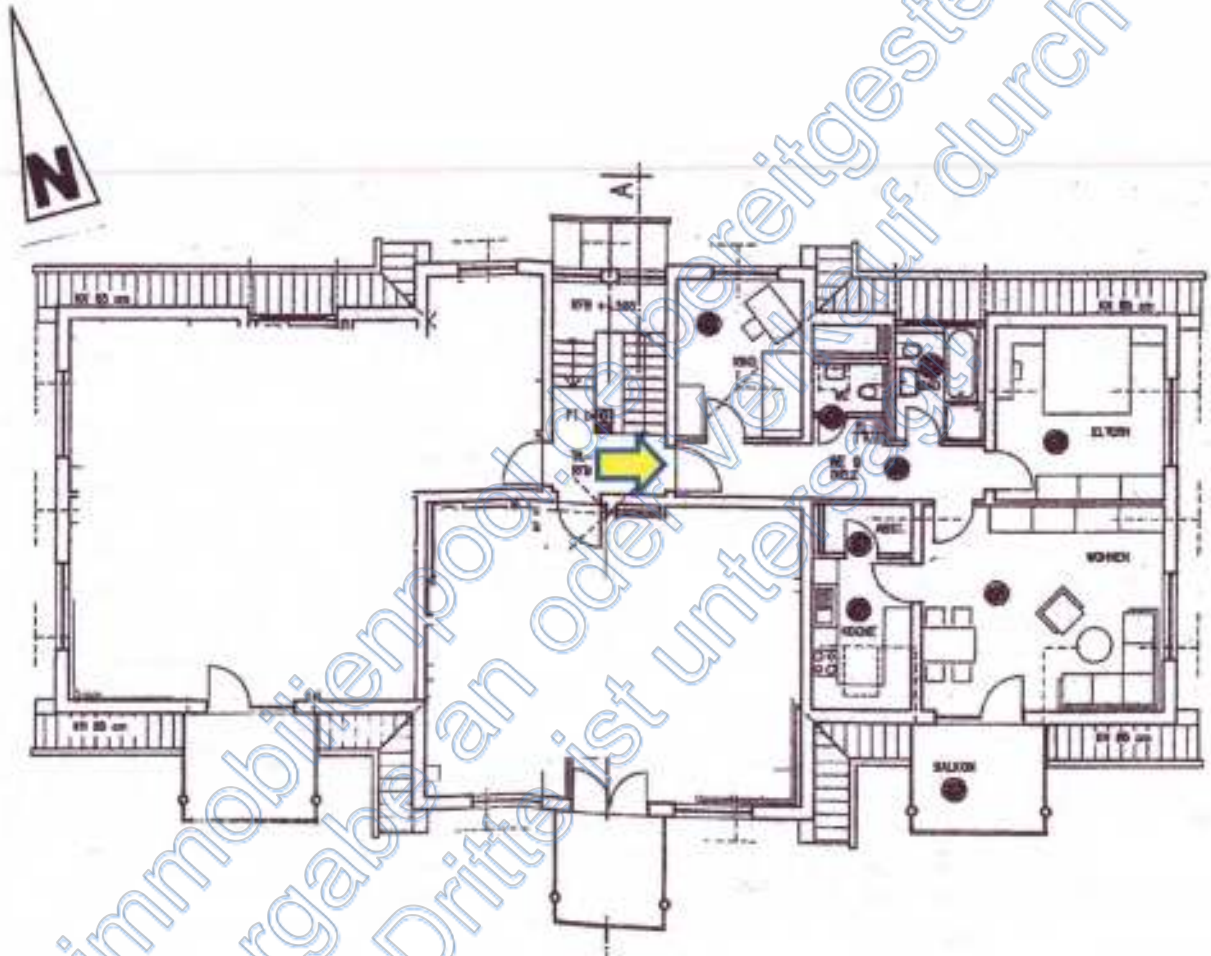
Anlage 3



8.4 Grundriss Eigentumswohnung Nr. 9 im DG
(Quelle: Teilungspläne)

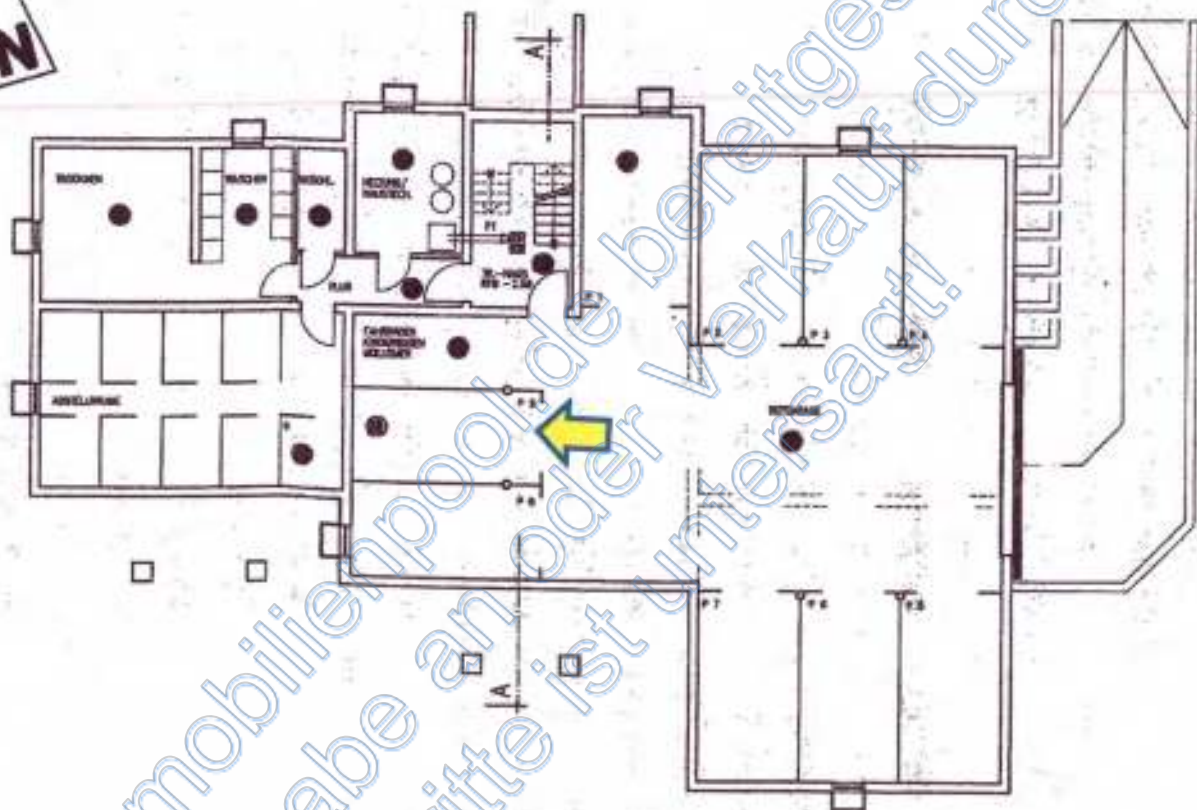
Anlage 4

1.



8.5 Grundriss Stellplatz Nr. 10 in der Tiefgarage
(Quelle: Teilungspläne)

Anlage 5



8.6 Berechnung der Wohnfläche

(Quelle: Teilungspläne)

Anlage 6

Wohnung 9:

Wohnen	5,51 x 4,76			
	- 2,66 x 0,05			
	- 2,66 x 1,43/2 = 24,19 x 0,97			= 23,47 qm
Eltern	4,01 x 3,885			
	- 3,885 x 0,05			
	- 3,885 x 1,43/2 = 12,61 x 0,97			= 12,23 qm
Kind	3,635 x 2,885			
	- 1,30 x 0,05			
	- 2,73 x 1,43/2 = 8,47 x 0,97			= 8,21 qm
Kochen	3,51 x 2,26			
	- 2,26 x 0,05			
	- 2,26 x 1,43/2 = 6,20 x 0,97			= 6,02 qm
Biele	7,01 x 1,26			
	+ 1,635 x 0,625 = 3,85 x 0,97			= 9,56 qm
Bad	2,635 x 2,01			= 5,30 x 0,97
WC	1,51 x 1,135			
	- 1,51 x 0,605/2 = 1,26 x 0,97			= 1,22 qm
Abst.	2,01 x 1,135			= 2,28 x 0,97
Balkon	3,00 x 2,50/2			= 3,75 qm
Wohnfläche Wohnung 9				71,81 qm

8.7 Auszug aus dem Energieausweis

Anlage 7

- ein Auszug aus dem Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.

8.8 Fotodokumentation - außen -

Anlage 8



Blick von Nordosten



Blick von Nordwesten

27.05.2026



Blick von Südwesten



Blick von Südosten

27.05.2026



Blick auf TG-Abfahrt



Blick auf Hauseingang

27.05.2026

8.9 Fotodokumentation - innen -

Anlage 9

Flur

Wohnen

27.05.2026

separates WC

Bad/WC

27.05.2026

Küche

Schlafen

27.05.2026



Kind

TG-Stellplatz Nr. 10

27.05.2026