

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



# Gutachten

**2465 Stet**

**Fertigung  
PDF**

zum Zweck der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74a  
Abs. 5 ZVG unter Beachtung des § 194 BauGB zum Zwecke der  
Aufhebung der Gemeinschaft für das Grundstück



**Grundbuch von 88719 Stetten, Blatt Nr. 155  
Flst.-Nr. 80, Grüner Weg 19 (716 qm)**

bebaut mit einem

**Einfamilienhaus in Holzbauweise mit Keller,  
freistehender Doppelgarage,  
Sitzplatzüberdachung und Abstellraum**

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum  
Wertermittlungsstichtag 24.06.2025 mit

**500.000,00 €**

ermittelt.

Auftraggeber: Amtsgericht Überlingen, Vollstreckungsgericht, 3 K 20/24

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Objektdaten</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Auftrag</b>	<b>6</b>
3.1	Auftragsbeschreibung	6
3.2	Explizite Fragestellungen im Anschreiben zum Gutachten-Auftrag	7
3.3	Grundlagen der Wertermittlung	8
<b>4</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>12</b>
4.1	Grundbuch, Nutzung	12
4.2	Beschreibung von Grund und Boden	13
4.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	16
4.4	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	17
4.5	Abgabenrechtliche Gegebenheiten	18
4.6	Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	18
4.7	Nachbarrechtliche Gegebenheiten / Überbau	19
<b>5</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>20</b>
5.1	Gebäudebeschreibung	20
5.2	Bautechnische Beschreibung	23
5.3	Flächen, Rauminhalte und Kennziffern	25
5.4	Beschreibung der sonstigen baulichen Anlagen	26
5.5	Besondere Einrichtungen, Zubehör	27
5.6	Zustand der baulichen Anlagen	28
<b>6</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>30</b>
6.1	Drittverwendungsfähigkeit	30
6.2	Wertermittlungsverfahren	31
6.3	Bewertung wertbeeinflussender Tatbestände	32
6.4	Bodenwert	37
6.5	Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV'21	39
6.6	Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV'21	42
<b>7</b>	<b>Marktanpassung und BoG</b>	<b>47</b>
7.1	Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	47
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	51
7.3	Plausibilitätsprüfung	52
7.4	Verkehrswertermittlung	54
7.5	Zusammenfassung	55

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Lageplan	56
Anlage 2	Grundriss Untergeschoss	57
Anlage 3	Grundriss Erdgeschoss	58
Anlage 4	Grundriss Obergeschoss	59
Anlage 5	Gebäudeschnitt	60
Anlage 6	Brutto-Grundfläche (BGF), Bebaute Fläche (BF), Geschossfläche (GF)	61
Anlage 7	Wohnfläche (WF)	62
Anlage 8	Fotodokumentation außen	63
Anlage 9	Fotodokumentation innen	65
Anlage 10	Abkürzungsverzeichnis	68
Anlage 11	Quellenangaben und Dokumentstatistik	70

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

## 1 OBJEKTDATEN

Objektspezifische Kennzeichen	
<b>Bewertungsobjekt</b>	
Art	Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Nebenanlagen
Wohnfläche	ca. 138 qm
Nutzfläche	ca. 60 qm (Keller) ca. 38 qm (Freisitz mit Werkstatt) ca. 34 qm (Garage)
Ausstattung	einfach bis mittel
Zustand	Bauliche Anlagen: bauzeitlich, gepflegt Außenanlagen: teilweise vernachlässigter Unterhaltungszustand
Baujahr	1963
Wertermittlungstechnisches Baujahr	1974
Grundlegende Modernisierung	keine
<b>Privates Recht</b>	
Grundbuch	Stetten, Blatt Nr. 155, BV Nr. 6
Grundstück/ Parzelle Flst.-Nr.	80
Fläche	716 qm
Abt. II Lasten/ Beschränkungen	Ja, nicht relevant
Besonderheiten	Überbauten mit grundstückseigener Gartenmauer, Gartenanlage, Öltank auf Flst.-Nr. 81/2
<b>Öffentliches Recht</b>	
Baulasten	Ja, nicht wertrelevant
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Entwicklungszustand	Bauland, bebaut
Nutzungsverhältnisse	Wohnen
Verdacht auf Altlasten	nein
Verdacht auf Schadstoffbelastungen	baualtersbedingt risikobehaftet
Erschließungsbedarf	nein

## 2 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Bewertungsgegenstand	
<b>Grundstück / Basiswerte</b>	
BRW 2023	370,00 €/qm
Bodenwert	265.000,00 €
<b>Wertermittlungsergebnisse</b>	
SW marktangepasst	538.279,10 €
EW marktangepasst	531.426,83 €
BoG gesamt	-35.000,00 €
SW / MAP + BoG	498.279,10 €
EW / MAP + BoG	491.426,83 €
<b>Verkehrswert (aus SW)</b>	<b>500.000,00 €</b>



### 3 AUFTRAG

---

#### 3.1 Auftragsbeschreibung

Inhalt des Auftrages	Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Überlingen, Vollstreckungsgericht, vom 06.11.2024 ist der Verkehrswert zum Zwecke seiner Festsetzung nach § 74a ZVG unter Berücksichtigung der Bestimmungen aus § 194 BauGB für das unter 4.1 beschriebene Grundstück zu ermitteln.
Verwendungszweck	Das Gutachten dient als Grundlage zur Feststellung des amtlichen Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gegen xxx_1 bis xxx_4 <sup>1</sup>
Auftraggeber	Amtsgericht Überlingen, Vollstreckungsgericht Bahnhofstr. 8, 88662 Überlingen
Aktenzeichen	3 K 20/24
Antragsteller	xxx_5 Prozessbevollmächtigte xxx_6
Antragsgegner	1 bis 4) xxx_1 bis xxx_4
Wertermittlungstichtag	24.06.2025
Qualitätsstichtag	24.06.2025
Ende der Recherchen <sup>2</sup>	12.08.2025
Sachverständiger	Klaus Uhrmeister Dipl.-Sachverständiger (DIA) Dipl.-Ing. Freier Architekt (TU)  Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) – für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) – Zert.-Nr. DIA-IB-542 Verbandsachverständiger BDGS Recognised European Valuer (TeGoVA-REV-Status) Eingetragen bei der Architektenkammer BW Nr. 50399  D-78333 Stockach, Hauptstraße 23

---

<sup>1</sup> Eigentümer, Schuldner, Verfahrensbeteiligte etc. werden im Gutachten anonymisiert (nachfolgend mit „xxx“ gekennzeichnet). Namen und Adressen sind dem AG in einem Beiblatt zum Gutachten bekannt gemacht worden.

<sup>2</sup> Veränderungen am Grundstücksbestand nach dem Datum der letzten Ortsbesichtigung sind nicht erfasst und können daher im Gutachten nicht berücksichtigt sein. Der Abschluss der Recherchen bezieht sich ausschließlich auf Erhebungen von Daten und Unterlagen, Anfragen bei Behörden und Auskünften von sonstigen Beteiligten.

**3.2 Explizite Fragestellungen im Anschreiben zum Gutachten-Auftrag****a) Verkehrs- und Geschäftslage?**

Das Grundstück befindet sich an einer Ortsstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung. Die Geschäftslage ist für das bewertungsgegenständliche Einfamilienhaus irrelevant.

**b) Baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen?**

Insgesamt bauzeitlich guter, in Teilen überalterter Gebäudezustand, vernachlässigte Unterhaltung der Gartenanlage.

**c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Keine vorliegend.

**d) Verdacht auf Hausschwamm?**

Kein Verdachtsmoment festgestellt.

**e) Mieter oder Pächter vorhanden?**

Die baulichen Anlagen stehen leer und sind nicht vermietet.

**f) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?**

Nein

**g) Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb vorhanden?**

Ein Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb wird nicht geführt.

**h) Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die (im Gutachten) nicht mitgeschätzt wurden?**

Wertrelevante Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die (im Gutachten) nicht mitgeschätzt sind, sind nicht vorhanden.

**i) Energieausweis oder Energiepass vorhanden?**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.



### 3.3 Grundlagen der Wertermittlung

Rechtsgrundlagen	<p>Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896, zuletzt geändert am 12.06.2020</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB), i. d. Fassung v. 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020</p> <p>Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24.03.1897, zuletzt geändert durch Art. 24 G v. 19.12.2022 I 2606</p> <p>Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV'21) – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – vom 25.06.2021, rechtskräftig ab dem 01.01.2022, inhaltlich ergänzt durch die bisherige Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertrichtlinie</p> <p>Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertA) – Entwurf, Stand 03.05.2023, „zur Kenntnis genommen“ durch die Fachkommission Städtebau am 20.09.2023</p> <p>Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 11.12.2018, rechtskräftig ab 01.11.2020</p>
Normen, Verordnungen	die verschiedenen Einzelnormen, Verordnungen und Vorschriften werden, soweit sie Anwendungen finden, im Text erwähnt
Bewertungsstandards	<p>Die vorliegende Bewertung erfolgt über die einschlägigen Gesetze und Normen hinaus den Standards der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- § 194 BauGB</li><li>- EVS 2020 (TEGoVA-Standards, gültig seit 01.06.2020)</li></ul>
Grundstücksspezifische Grundlagen	<p>beglaubigte Grundbuchabschrift vom 18.11.2024 (Anlage z. Gutachtenauftrag)</p> <p>Auskunft aus dem Baulastenbuch</p> <p>Lageplan M 1:500 / Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.11.2024</p> <p>Einsicht in die Bauakten im Bauamt am 24.06.2025</p> <p>Scans des Bauamtes aus der Bauakte vom 26.06.2025</p> <p>Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bedingungen</p> <p>Auskunft aus dem Altlastenkataster</p> <p>Befragung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Überlingen zur Kaufpreissammlung, Marktdaten, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssatz u.a.</p> <p>Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses Überlingen-See 2023</p>

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 der Gemeinde Stetten  
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>  
(Boris-BW)

#### Ortsbesichtigung

Die Einladung zur Ortsbesichtigung erfolgte am 02.06.2025. Die Einladung erging an die Antragstellerseite xxx\_5 und xxx\_6 sowie an die Antragsgegner xxx\_1 bis xxx\_4. Der Auftraggeber wurde mit gleicher Post vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Die Ortsbesichtigung fand am 24.06.2025 von 16.00 bis ca. 17:55 Uhr statt. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend:

xxx_5	Antragsteller
xxx_2	Antragsgegnerin 2)
xxx_3	Antragsgegner 3)
Dipl.-Ing. Klaus Uhrmeister	Sachverständiger

#### Fotodokumentation

Im Zuge des Ortstermins wurden 247 digitale Lichtbilder vom gesamten Grundstück zum Zweck der Vorbereitung und Ausarbeitung des Gutachtens angefertigt. Die in der Anlage beigefügten Lichtbilder dienen der Nachvollziehbarkeit des textlichen und rechnerischen Inhalts des Gutachtens. Anspruch auf Vollständigkeit erhebt die Fotodokumentation nicht.

Kamera: Panasonic Lumix TZ 202

#### Besonderheiten

Überbauten / Grenze zu Flst.-Nr. 81/2

#### Allgemeine Hinweise

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Auch gerundete Zahlen werden u. U. mit mehreren Stellen hinter dem Komma weiter gerechnet, so dass beim Nachrechnen leichte Abweichungen (im Bereich  $\pm 0,1\%$ ) auftreten können.

Sachverständige Zahlenrundungen erfolgen erst nach Abschluss des vollständigen Rechengangs einzelner Wertermittlungsverfahren, um Fehler durch das Aufaddieren von Rundungen zu vermeiden. Folgende allgemeine Rundungsregeln der einschlägigen Fachliteratur finden Anwendung:

Betrag	Runden auf volle	Beispiel
Bis 10.000 €	Fünfhunderter	8.653 € auf 8.500 €
10.000 € bis 500.000 €	Tausender	124.328 € auf 124.000 €
500.000 € bis 1.000.000 €	Zehntausender	658.000 € auf 660.000 €
Über 1.000.000 €	Fünzigtausender Hunderttausender	2.329.000 € auf 2.350.000 € oder 2.300.000 €

Im Übrigen behält sich der SV vor, Rundungsregeln gleitend zu über- oder unterschreiten, wenn diese zu einer für eine Schätzung übertriebenen Genauigkeit führen würden.

Angaben zu Bauteilen und Ausführungen, die nicht unmittelbar überprüfbar waren (z.B. Dachdämmung o.ä.) beruhen auf Angaben des Eigentümers oder seines Vertreters, soweit nicht anders gekennzeichnet.

Bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung handelt es sich nicht um ein Schadensgutachten. Auch Teile des Gutachtens sind nicht in diesem Sinne zu interpretieren. Instandhaltungsrückstand, Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit aufgenommen, wie sie durch Inaugenscheinnahme festzustellen waren. Bauteilöffnungen oder Untersuchungen, die nur durch Beschädigung von Bauteilen möglich gewesen wären, wurden nicht durchgeführt.

Zu folgenden Tatbeständen wurden ausdrücklich keine Untersuchungen vorgenommen:

- zur Standsicherheit des Gebäudes
- zum Brand-, Schall- und Wärmeschutz
- zum Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge in Holz- und Mauerwerksteilen
- zu schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd) bzw. Bodenverunreinigungen
- zum Zustand von Installationsleitungen im Gebäude und im Untergrund (Wasser, Abwasser, Drainagen u.ä.)

Bezüglich fehlender Informationen zum Grundstück und zum Gebäude werden im Gutachten – soweit unvermeidbar – Annahmen oder Unterstellungen getroffen. Diesbezüglich verbleibt ein Risiko wegen nicht wägbarer Eigenschaften. Im Falle einer geänderten Erkenntnislage ist ggfs. eine Nachbewertung vorzunehmen.

Bezüglich pauschaler Ab- oder Zuschläge für pekuniär nicht quantifizierbare Tatbestände beruft sich der SV auf die freie Beweisführung in Anlehnung an § 287 ZPO.

Die in den Anlagen beigefügten Pläne und Planausschnitte sind urheberrechtlich geschützt und nicht zur Weitergabe an Dritte geeignet.

Die in den Quellenangaben aufgeführte Literatur ist als Arbeitsgrundlage zur Erstellung des Gutachtens zu verstehen. Bei unmittelbarem Textbezug finden sich entsprechende Verweise zu den Quellen in den Fußnoten.

Wörtliche Zitate sind *kursiv* dargestellt.

#### Gutachten-Fertigungen

Auftraggeber

2 Fertigungen

Handakte SV

1 Fertigung

Zusätzlich erhält der Auftraggeber eine PDF-Datei des Gutachtens

## 4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

### 4.1 Grundbuch, Nutzung

Zu bewertendes Grundstück Flst.-Nr. 80, Grüner Weg 19, 88719 Stetten

Grundbuch	Amtsgericht	Villingen-Schwenningen
	Gemeinde	Stetten
	Grundbuch von	Stetten
	Blatt Nr.	155
	Bestandsverzeichnis	lfd.-Nr. 6, Flst.-Nr. 80, Grüner Weg 19, Gebäude- und Freifläche
	Grundstücksfläche	7 ar 16 qm (716 qm)
	Abt. I Eigentümer	Erbengemeinschaft nach xxx_7
	Abt. II Belastg.	Nr. 1 – Zwangsversteigerungsverm.
	Abt. III Grundpfandr.	Eintragungen in dieser Abteilung des Grundbuchs sind nicht bewertungsrelevant und werden an dieser Stelle nicht aufgeführt.
Mieter / Pächter / Nutzer	Die baulichen Anlagen stehen leer und sind nicht vermietet.	



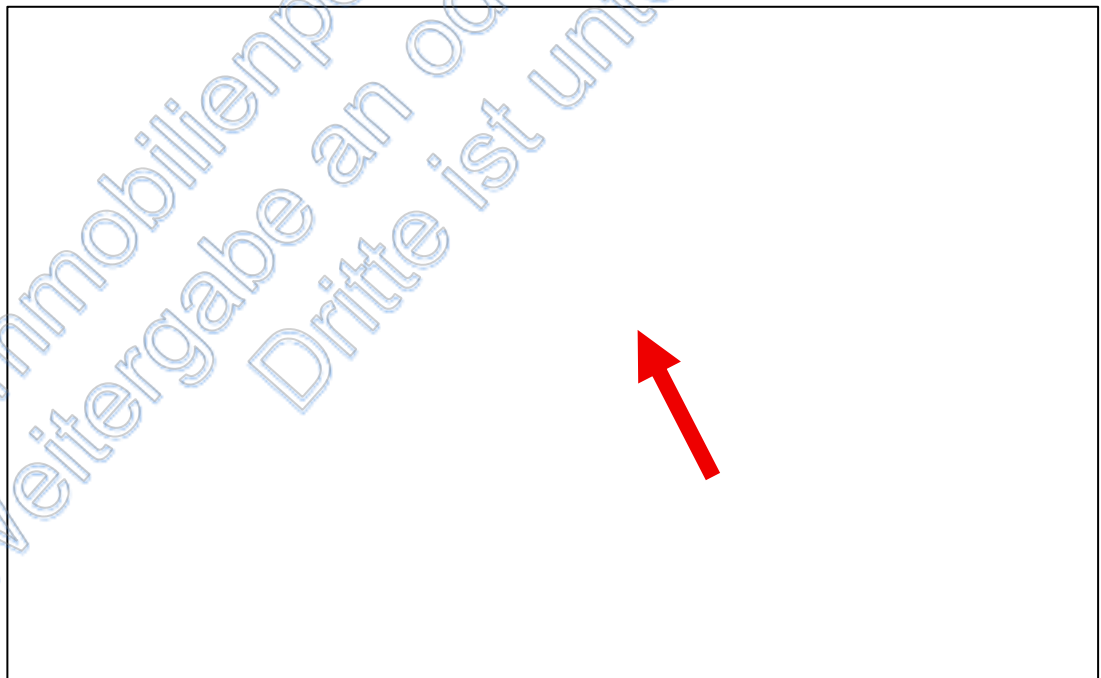
## 4.2 Beschreibung von Grund und Boden

### 4.2.1 Zuordnung des Grundstücks

Staat	Bundesrepublik Deutschland
Land	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Tübingen
Landkreis	Bodenseekreis
Gemeinde	88719 Stetten
Gemarkung	Stetten
Straße/Hausnummer	Grüner Weg 19
Flurstück Nr.	80

### 4.2.2 Regionale Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Gemeinde Stetten am Bodensee. Stetten liegt zwischen der Stadt Meersburg und der Gemeinde Hagnau im Südwesten Deutschlands in Baden-Württemberg am nördlichen Ufer des Bodensees.



Quelle: Topographische Landeskarte Baden-Württemberg 1:25000

### 4.2.3 Überregionale und regionale Anbindung

Stetten ist durch die Lage nahe der Stadt Meersburg gut an den ÖPNV der Region angebunden. Durch die Gemeinde Stetten verläuft die Bundesstraße B 33 von Ravensburg/Markdorf nach Meersburg und von dort über die Fähre nach Konstanz und in die Schweiz. In Markdorf und Überlingen befindet sich jeweils ein Bahnhof mit Anbindung an das nationale



und internationale Fernstreckennetz der Deutschen Bahn. Über die Bundesstraße B 31 südlich der Gemeinde Stetten von Stockach nach Lindau ist die Stadt Friedrichshafen nach gut 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Anschlussstelle an die Autobahn A 96 von Lindau nach München liegt ca. 35 km östlich von Stetten entfernt. Vom regionalen Flughafen Friedrichshafen (Inland- und Fernflüge ins europäische Ausland) sind Anschlüsse an das internationale Flugnetz in Stuttgart oder Zürich erreichen.

Der Ortsetter der Gemeinde Stetten liegt, anders als die Bodenseeanrainergemeinden Meersburg und Hagnau, nördlich der Bundesstraße B 31 und ist damit seeabgewandt.

#### **4.2.4 Infrastruktur**

Gemäß dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben liegt die Gemeinde Stetten nahe der Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Ravensburg und dem Kleinzentrum Meersburg im ländlichen Raum.



Quelle: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Fortschreibung 2023

Die Gemeinde verfügt über eine zurückhaltend ausgebaute Infrastruktur. Wirtschaftlicher Schwerpunkt ist die Landwirtschaft (Obst- und Weinbau) sowie der Fremdenverkehr mit Ferienwohnungen und Pensionen. Außerdem sind in Stetten einige Handwerksbetriebe und Dienstleister sowie als größter Arbeitgeber eine Firma für Landtechnik und Stahlbau ansässig. Stetten verfügt über einige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Läden, Dienstleistungs- sowie kirchliche und soziale Einrichtungen. In Stetten gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen verschiedener Ausrichtungen sind in Meersburg (Gymnasium) und in den Städten Friedrichshafen und Überlingen vorhanden. Der Freizeitwert ist durch die Nähe zum Bodensee und zu den Freizeiteinrichtungen der Bodensee-Angrenzergemeinden sowie die Lage zur Schweiz durch verschiedene Schiffs- und Fährverbindungen ab Meersburg bzw. Hagnau hoch.

#### **4.2.5 Orts- und Wohnlage des Grundstücks**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich rd. 250 m (Luftlinie) südlich des Ortskerns von Stetten in einem Wohngebiet, das weitestgehend mit Ein- und Zweifamilienhäusern ähnlichen Maßstabs bebaut ist. Die Grundstücke sind durchgrünt, und es herrscht eine ruhige Wohnlage vor. Eine besondere Aussichtslage besteht nicht. Die nächste Haltestelle des ÖPNV und die Grundschule sowie der Kindergarten sind in unterschiedlichen Richtungen in

rd. 5 Minuten fußläufig zu erreichen. Südlich des Grundstücks befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz.



Quelle: OpenStreetMap

#### **4.2.6 Verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks**

Die öffentlichen Erschließungsanlagen (Anbastraßen und Wohnwege gemäß § 33 KAG) sind fertig gestellt. Mit der Erneuerung bzw. Änderung dieser Anlagen ist mittelfristig nicht zu rechnen.

Das Eckgrundstück zwischen den Straßen „Grüner Weg“ und Hagnauer Straße wird von letzterer erschlossen (Garagen- und Stellplatzzufahrt, Hauszugang). Im öffentlichen Verkehrsraum sind Stellplatzmöglichkeiten in eingeschränktem Umfang vorhanden. Die asphaltierten Erschließungsstraßen haben keine Gehwege und sind mit Stellkanten eingefasst.

#### **4.2.7 Ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Grundstücks**

Die öffentlichen Einrichtungen (Wasser und Abwasser) sind fertig gestellt. Mit der Erneuerung bzw. Änderung dieser Anlagen ist mittelfristig nicht zu rechnen.

Abwasserentsorgung	Anschluss an zentrale Kläranlage
Wasserversorgung	Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
Stromversorgung	Stromversorgung durch EVU, Dachzuführung
Energieversorgung	Öl
Fernmeldeeinrichtungen	Anschluss an das Telekommunikationsnetz
Empfangsanlagen	nicht festgestellt

**4.2.1 Bebauung und Nutzung des Grundstücks**

Das Grundstück Flst.-Nr. 80 ist mit einem 2-geschossigen Einfamilienhaus mit Keller und nicht ausgebautem Dachgeschoß sowie einer freistehenden Doppelgarage mit angebauter Sitzplatzüberdachung und Abstellraum bebaut.

**4.2.2 Zuschnitt, Topografie und Ausrichtung des Grundstücks**

Der Zuschnitt des Grundstücks ist polygon mit einer Grenzlänge entlang der Straße „Grüner Weg“ von ca. 15 m und der Hagnauer Straße ca. 26 m. Im südlichen Grundstücksbereich folgt der Grenzverlauf der Straßeneinmündung. Der Zuschnitt des Grundstücks ist im Übrigen aus dem Katasterplan in der Anlage zu ersehen. Das Grundstück hat ein leichtes Gefälle nach Süden, das von der Grenzmauer am Grüner Weg aufgefangen wird und in diesem Bereich einen Höhengsprung von rd. 80 cm aufweist.

**4.2.10 Baugrund / Wasserverhältnisse / Grundwasser**

**Baugrund** Aufgrund der Bebauung auf dem Grundstück und der Umgebungsbebauung wird ein ausreichend tragfähiger Baugrund unterstellt

**Wasserverhältnisse** Die Ableitung von Oberflächenwasser ist durch die städtische Kanalisation in ausreichendem Maß gewährleistet.

**Grundwasser** Ein hoher Grundwasserspiegel ist nicht bekannt.

**4.2.11 Beeinträchtigungen für das Grundstück**

Die tatsächliche Nutzung der Grundstücke in dem Gebiet entspricht der Zulässigkeit nach § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet). Etwa 120 m südlich des Grundstücks verläuft die Trasse der stark befahrenen Bundesstraße B 33, die allerdings auf dem Bewertungsgrundstück nur zurückhaltend wahrnehmbar ist. Sonstige außergewöhnliche Beeinträchtigungen oder störende Immissionen konnten für ein solches Gebiet nicht festgestellt werden.

**4.2.12 Entwicklungszustand des Grundstücks**

baureifes Land (bebaut) – § 3 (4) ImmoWertV'21

**4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten****4.3.1 Flächennutzungsplan**

Wohnbauflächen (W)

**4.3.2 Bebauungsplan**

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

**4.3.3 Sonstige planungsrechtliche Satzungen**

Stellplatzsatzung

## 4.4 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

### 4.4.1 Baugenehmigungsverfahren

Neubau eines Einfamilienhauses	baurechtl. gen. 28.12.1962
Erstellung einer Einfriedungsmauer	baurechtl. gen. 11.05.1966
Einbau eines unterirdischen Heizöllagers 7.000 l <sup>3</sup>	baurechtl. gen. 27.06.1969

Die Einfriedungsmauer mit Stahlzaun ist in dem grün markierten Verlauf baurechtlich genehmigt (Ausschnitt aus dem Bauantragsplan).



Die Mauer wurde jedoch über den nordwestlichen Grenzpunkt am Grüner Weg hinaus und von dort nach Nordosten abknickend in der im Lageplanausschnitt ungefähr egetragenen Flucht fortgeführt (rot). Nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten beruht die abweichende Bauausführung auf der mündlichen Absprache der seinerzeitigen Nachbarn und des Erblassers. Zweck war es wohl, einen Flächenausgleich zwischen den Grundstücken in der Form vorzunehmen, dass der Eigentümer des Flst.-Nr. 81/2 die Garage vollständig auf seinem eigenen Grundstück erstellen konnte. Zu dem Flächentausch liegen allerdings keine schriftlichen Vereinbarungen oder Planunterlagen vor, und er wurde weder im Liegenschaftskataster nachgeführt noch im Grundbuch vollzogen. Im Gutachten wird daher unge sichert unterstellt, dass die Absprache keine Rechtswirkung hat und die Mauer in diesem Bereich baurechtlich nicht genehmigt ist.

### 4.4.2 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis Nr. 7 ist eine Anerkennnisbaulast eingetragen. Inhaltlich verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 79/38 und 80 (vereinigt zu Flst.-Nr. 80) zur Anerkennung der künftigen Festsetzungen des B-Plans „Ortsetter“. Der B-Plan wurde bislang nicht aufgestellt, die Baulast behält gleichwohl ihre Rechtsgültigkeit.

Eine Wertrelevanz ist für den festgestellten Gebäudebestand zum WST jedoch nicht zu erkennen.

### 4.4.3 Bauordnungsrechtliche Satzung

Keine

<sup>3</sup> Lageplan liegt in der Bauakte nicht vor.

## **4.5 Abgabenrechtliche Gegebenheiten**

### **4.5.1 Erschließungsbeiträge**

Die Erschließungsbeiträge nach § 41 KAG sind nach Auskunft der Gemeindeverwaltung bezahlt. Künftige Beiträge sind aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten.

### **4.5.2 Anschlussbeiträge**

Die Anschlussbeiträge nach § 29 KAG sind nach Auskunft der Gemeindeverwaltung bezahlt. Künftige Beiträge sind aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten.

## **4.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

### **4.6.1 Altlasten**

Nach Auskunft des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Baurecht und Umwelt, Technische Fachabteilung Wasser und Abfall, vom 24.07.2025 liegen für das Bewertungsgrundstück im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises keine Eintragungen vor.

Gewerbliche oder sonstige Vornutzungen, die ein Kontaminierungsrisiko ausgelöst hätten, sind nicht bekannt und nicht erkennbar. Nach Einschätzung des SV bei der Ortsbesichtigung ist das Grundstück altlastenunbedenklich. Sollten sich künftig hierzu Verdachtsmomente ergeben, ist ggfs. ein Sondergutachten einzuholen und eine Nachbewertung vorzunehmen.

### **4.6.2 Wohnpreisbindung**

Das Grundstück unterliegt nicht der Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG durch öffentliche Förderung.

### **4.6.3 Weitere öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

Die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 11.12.2018 – sind am Wertermittlungstichtag zu beachten.

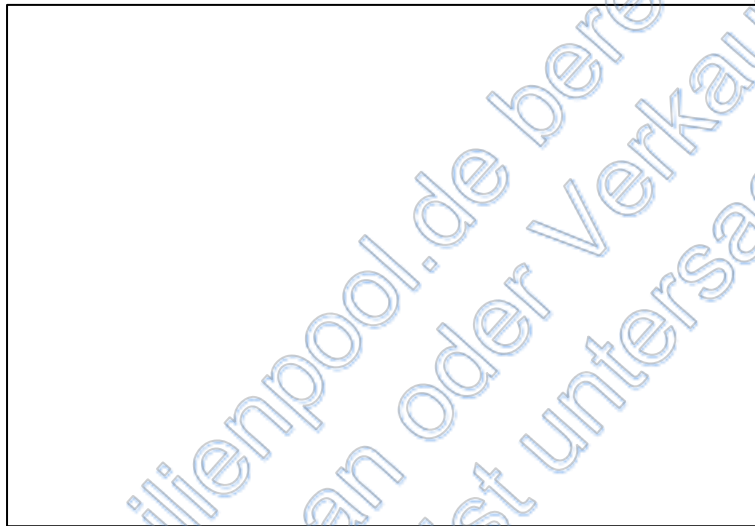
Weitere sonstige öffentlich-rechtliche Bedingungen (Denkmalschutz, Naturschutz, Immissionsschutz, Gewässerschutz, Wasserschutz) liegen nicht vor.



## 4.7 Nachbarrechtliche Gegebenheiten / Überbau

### 4.7.1 Überbau aus Flst.-Nr. 81/2

Der Garagenanbau auf dem Nachbargrundstück ist zu einem geringen Teil (dreieckige Fläche des südöstlichen Gebäudebereichs, ca. 0,5 x 3 m, grüne Markierung) auf das Bewertungsgrundstück überbaut. Der Überbau könnte auf der von den am Ortstermin Beteiligten beschriebenen mündlichen Absprache zwischen den Nachbarn beruhen, die einen Flächentausch zwischen den beiden Eigentümern beinhaltete, um durch Grenzverlegung gerade den Überbau zu vermeiden. In diesem Gutachten wird von der Annahme ausgegangen, dass daher kein Vorsatz und keine grobe Fahrlässigkeit im Sinne des § 912 BGB vorliegt und der Überbau insofern zu dulden ist. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass aus Gründen der beabsichtigten Vorteilsausgleichs durch Grenzverlegung kein Geldausgleich stattgefunden hat oder beabsichtigt war.



### 4.7.2 Überbau aus Flst.-Nr. 80

Die Gartenmauer wurde über die baurechtlich genehmigte Länge hinaus und nach Nordosten abknickend auf Flst.-Nr. 81/2 fortgeführt (s. Ziff. 4.4.1). Die genaue Lage und die Länge des abknickenden Schenkels konnte beim Ortstermin wegen dichtem Bewuchs und einem geparkten Fahrzeug nicht festgestellt werden. Die dreieckige Fläche (blau) wird überschlägig auf 10 qm geschätzt.

Zudem ist nach glaubhafter Auskunft der am Ortstermin Beteiligten auf einem großen Teil der Fläche, die durch den veränderten Mauerverlauf dem Grundstück optisch zugeschlagen wurde, ein unterirdische Öltank verbaut. Ein Schachtdeckel ist in diesem Bereich sichtbar, konnte jedoch wegen dichtem Bewuchs nicht eingemessen werden. Die genaue Lage des Tanks konnte beim Ortstermin auch von den Verfahrensbeteiligten nicht beschrieben werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Sinne des Vorteilsausgleichs wie oben beschrieben kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt, da vom Einverständnis des früheren Nachbarn ausgegangen wurde.

Für einen Ersterher besteht allerdings ein erhebliches Rückbaurisiko, da die überbaute Fläche definitiv zum Grundstück Flst.-Nr. 81/2 gehört und Geringfügigkeit auszuschließen ist. Der SV kann und darf die Rechtsfrage nicht beantworten, ob der Nachbar den Rückbau des Öltanks und der Mauer durchsetzen kann. Die Einschätzung des Risikos kann lediglich auf dem Wege der freien Beweiswürdigung bei der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften erfolgen.



## **5 BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

### **5.1 Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die erhobenen Daten aus der Bauakte im Bauamt, die sonstigen von den Beteiligten überlassenen Unterlagen sowie die Angaben der am Ortstermin Beteiligten.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ermittlung der notwendigen Daten für den Verkehrswert erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen bzw. Auskünften während des Ortstermins.

#### **5.1.1 Baukörper / Alter**

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1963 erbaut und erstmals bezogen. Das zweigeschossige, unterkellerte Gebäude steht trauständig zur Erschließungsstraße und giebelständig zur Hagnauer Straße, von der das Grundstück auch anfahrbar und zugänglich ist. Das Gebäude hat im OG einen Eckbalkon nach Südwesten und Südosten.

#### **5.1.2 Bauweise / Größe**

Das Einfamilienhaus ist gemäß Aktenlage in Holzbauweise mit Holzbalkendecken über den Wohngeschossen auf einem massiven Kellersockel (Betonsteine) errichtet. Das flach geneigte Satteldach ist nicht ausgebaut. Die überwiegend verbauten Holz-Isolierglasfenster stammen aus dem Jahr 1997 und sind mit Rollläden ausgestattet. Der Grundriss des EFH misst ca. 10,5 x 7,9 m. Die Traufkante liegt auf der Eingangsseite ca. 5,5 m über Erdgeschossniveau und ist auf der gegenüberliegenden Dachseite über dem Balkon etwas tiefer abgeschleppt.

#### **5.1.3 Geschoszahl / Erschließung**

Das Einfamilienhaus hat ein Kellergeschoss, ein Erd-, ein Ober- und ein nicht ausgebautes und wegen der geringen lichten Firsthöhe nicht zum Ausbau geeignetes Dachgeschosß. Der Eingang befindet sich an der Nordostseite gegenüber der Garage. Zwischen Garage und Hauszugang ist die Eingangszone mit einem Glasdach überdeckt. Die Geschosstreppe im Gebäude verbindet die drei unteren Geschosse miteinander. Das Dachgeschoss ist über eine Einschubleiter zugänglich. Der Keller hat an der Nordecke des Gebäudes (Waschküche) einen Außenzugang.

#### **5.1.4 Energetische Gebäudequalität**

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Einfamilienhauses entsprachen die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz noch nicht den heutigen Maßstäben. Zur Einschätzung der energetischen Gebäudequalität sind folgende Punkte zu untersuchen:

Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Verbrauchskennzahlen konnten im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht in Erfahrung gebracht werden.
----------------	--

Bauform	Das Gebäude verfügt über eine grundsätzlich energetisch günstige, kompakte Bauform.
---------	---

Beheizung	Das Gebäude wird mit Öl beheizt; die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energiearten sind nicht vorhanden. Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 1976, der Brenner von 1995.
Energ. Grundausstattung	<p>In der Baubeschreibung werden die Außenwände als Holzmontagewände in der Schichtenfolge von innen nach außen wie folgt beschrieben: „<i>Rigips 12 mm, Brettschalung 18 mm, Holzkonstruktion 100 mm, Brettschalung 18 mm, Heraklith 25 mm, Putz 20 mm. Hinter der inneren Brettschalung liegt die zusätzliche Wärmedämmung (Styropor 20 mm).</i>“ Somit kann nicht gesichert entschieden werden, ob die Wand lediglich über die „zusätzliche Wärmedämmung“ mit Styropor 20 mm oder über eine Kerndämmung (bauzeittypisch mineralisch, 10 cm gemäß Konstruktionsquerschnitt) verfügt. Von Letzterem wird im Gutachten mangels weiterer Erkenntnisse ausgegangen.</p> <p>Die Kellerdecke ist nicht zusätzlich gedämmt. Die Decke über OG wurde zeitnah vollflächig 12 cm stark und nach Augenschein mineralisch gedämmt (nach Mitteilung der Beteiligten Holzfaserdämmplatte Gutex; nur im Bereich Einschubtreppe/Kamin über OSB-Platten begehbar). Weitestgehend Holz-Isolierglasfenster aus 1997 in den Wohngeschossen.</p>
Energ. Verbesserungen	Mit Ausnahme der beschriebenen zusätzlichen Deckendämmung über OG, den Isolierglasfenstern und der Eingangstür wurden Verbesserungen bislang weder an der Haustechnik noch an der Gebäudehülle vorgenommen.
Energ. Schwachstellen	Die Dämmeigenschaften der Außenwände werden als nicht zeitgemäß eingeschätzt. Die Heizung besteht aus einem veralteten Niedertemperaturkessel (Vitiola et, Brennwerttechnik) und entsprechender Regelung. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind nicht vorhanden. Es fehlt eine Dämmung gegen das Untergeschoss.
Fazit	Zum Primärenergieverbrauch und zu anderen Energiekennzahlen kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Nach den vorgenannten Feststellungen ist mit insgesamt ungünstigen Werten zu rechnen. Eine energetische Erhöhung des Gebäudes wird gemäß dem Kenntnisstand des SV und vorbehaltlich der Einschätzung eines für die Erstellung eines Energieausweises zuständigen Energiesachverständigen kurzfristig erforderlich sein.

#### **5.1.5 Grundrissaufteilung / Ausstattung / Beschaffenheit**

Untergeschoss	Treppenraum, Hausanschlussraum
	Kellerflur
	Zwei Kellerräume an der Südostseite
	Kellerraum mit ortsfester Sauna und Dusche

	Waschküche mit Außenzugang (Außentreppe)
	Heizraum
Erdgeschoss	Treppenraum (Hauseingang)
	Gäste-WC, Garderobenraum (Abstellkammer)
	Flur
	Zimmer Südwestseite mit Waschbecken und Abstellraum (vom Flur zugänglich; ehemals 2 schrankgetrennte Zimmer)
	Wohn-Esszimmer
	Küche
	Terrasse an der Südwestseite unter Balkon
Obergeschoss	Treppenraum mit Einschubtreppe zum DG
	Separates WC, Besenkammer
	Zimmer Südwestseite (ehemals 2 schrankgetrennte Zimmer), 2 Zimmertüren, 2 Balkonzugänge
	Schlafzimmer, Balkonzugang
	Gästezimmer am Nordwestgiebel (erweitert um ehemalige Balkonfläche)
	Bad mit Wanne und Waschbecken
Dachgeschoss	Speicherraum / lichte Firsthöhe < 1,50 m

## 5.2 Bautechnische Beschreibung

### 5.2.1 Baukonstruktion<sup>4</sup>

Statische Konstruktion		Holzbauweise auf massivem Kellersockel
Fundamente		Beton
Bodenplatte		Beton
Kelleraußenwände		Betonfüllsteine mit Schwarzanstrich
Decken	über UG	Betonfertigbalkendecke, System Hecht
	über EG und OG	Holzbalkendecken mit Zwischenboden und Schlackenfüllung
	über OG	Zusätzliche Dämmung 12 cm
Balkone		Ausragende Holzkonstruktion, Leichtmetallgeländer mit Strukturglasbrüstung bzw. Sichtschutzplatten, Stahl-Rundstützen
Außenwände ab EG		Holzmontagewände (s. Ziff. 5.1.4)
Innentreppen		Holz, einseitig gestemmt, einseitig aufgesattelt, viertel gewandelt, schmiedeeisernes Geländer, wandseitiger Handlauf
Eingangspodest		Fliesensockel mit Aufbeton und Trittrost
Außenbekleidung		Putz, kleinere Flächen Holzpaneele
Innenwände	UG EG - DG	Beton oder Mauerwerk Holzmontagewände
Fenster/Verglasung		Holz, Isolierverglasung (1997), wenige Fenstergitter
Außentüren		Holz-Blockelement, Lichtausschnitt im Türblatt, Zierformen

<sup>4</sup> Die Angaben beruhen, soweit sie nicht unmittelbar überprüfbar waren, auf den Angaben der Baubeschreibung zum Bauantrag.

Sonnen-/Sichtschutz

Rollläden, im Wohnzimmer elektrisch

Dach

Satteldach, Holzpfeftendachstuhl

Dachhaut

Tonziegeldeckung (ca. 2010)

Dachentwässerung

Kupfer

## 5.2.2 Haustechnische Installationen

Heizung

Öl-Zentralheizung

Viessmann Vitola et / NT-Kessel 1976, Brenner 1995

Wärmeübertragung

DIN-Radiatoren und Konvektoren, Sonderformen

Elektroinstallation

baujahrentsprechend

Wasserleitungen

nicht festgestellt

Warmwasser

über Zentralheizung

Abwasserleitungen

nicht festgestellt

Solartechnische Anlagen

keine

## 5.2.3 Innenausstattung

Zimmertüren

Holzelementtüren / furniert, teilweise Massivholztüren, gestemmt, teilw. Lichtausschnitt Ornament mit Sprossen

Bodenbeläge

Parkett Eiche (Echtholz-Laminat), Fliesen, teilweise erneuert, Textilbeläge, Laminat

Wandbekleidung

Alle Räume  
Bad

Putz, Raufasertapete, olzpa-  
neele, Tapete, Fliesen, so-  
ckelhoch (bauzeitlich)

Deckenbekleidung

Raufasertapete, Putz, Holzpa-  
neele

Sanitärausstattung

Saunaraum UG

Dusche mit Duschkabine,  
bauzeitlich

Bad (bauzeitlich)  
WC

Badewanne, Waschbecken  
Stand-WC (im OG mit Flie-  
sensockel), AP-Spülkasten,  
Handwaschbecken



**5.2.4 Ausstattungsstandard**

Für die nachfolgende Wertermittlung wird von folgender Einordnung des Ausstattungsstandards ausgegangen:

1. Überwiegend bauzeitlicher, teilweise im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung erneuerter Gesamtzustand (unterschiedliche Gestehungsjahre bis ca. 2010), gegenwärtig ungenutzt, mittlerer Ausstattungsstandard in weitestgehend fachmännischer Ausführung mit mittlerer bis guter Materialqualität <sup>5</sup>;
2. Insgesamt werden ungünstige energetische Eigenschaften unterstellt (s. Ziff. 5.1.4).
3. Für die Wertermittlung werden entsprechend den Feststellungen beim Ortstermin die vollständig fertiggestellten baulichen Anlagen unterstellt.

**5.3 Flächen, Rauminhalte und Kennziffern****5.3.1 Brutto-Grundfläche**

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wird auf der Grundlage der DIN 277 Ausgabe 01/2016 ermittelt (Berechnung s. Anlage). Berücksichtigt werden hierbei die Teilflächen nach dem Regelfall R und die Teilflächen b der Vornorm DIN 277/2005<sup>6</sup>. Die BGF ist Ausgangsgröße bei der Ermittlung des Sachwertes und der bebauten Fläche.

BGF gesamt ca. 314 qm

**5.3.2 Bebaute Fläche**

Die bebaute Fläche (BF) wird benötigt zum Nachweis der Grundflächenzahl und wird ermittelt aus der senkrechten Projektion der begrenzenden Außenbauteile der Gebäude auf dem Grundstück.

BF gesamt ca. 183 qm

**5.3.3 Wertrelevante Geschossfläche**

Die wertrelevante Geschossfläche (WGF) ist die Summe der Fläche aller Vollgeschosse. Nach überschlägiger Ermittlung des SV ist das Untergeschoss kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 LBO. Gem. § 6 Abs. 6 BRW-RL ist die GF eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses anzusetzen, wenn keine anderen Erkenntnisse vorliegen. Das DG ist allerdings wegen mangelnder Höhe nicht ausbaufähig und wird daher nicht berücksichtigt.

WGF EFH ca. 166 qm

---

<sup>5</sup> Nach der in Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV'21 für den Typ 1.xx aufgeführten Ausstattungsstandardtabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser; entspricht überwiegend der Standardstufe 2-3. Im Übrigen erfolgt die Einordnung ohne Berücksichtigung von Instandhaltungsrückstand, nicht fachmännisch oder mangelhaft ausgeführten Bauleistungen.

<sup>6</sup> Regelfall R = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Teilfläche b gem. DIN 277/2005 = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen



**5.3.4 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt das Verhältnis zwischen der Summe der bebauten Flächen der Gebäude zur Grundstücksfläche an. Im Bebauungsplan ist sie das max. zulässige Maß der überbaubaren Fläche (hier: nicht festgesetzt).

GRZ gesamt 0,26

**5.3.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl**

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gibt das Verhältnis zwischen der Summe der Geschossflächen der Gebäude zur Grundstücksfläche an. Im Bebauungsplan ist sie das max. zulässige Maß der Geschossfläche (hier: nicht festgesetzt). In der Bodenrichtwertkarte ist für das gesamte Richtwertgebiet eine WGFZ von 0,6 festgesetzt.

WGFZ gesamt 0,23

**5.3.6 Wohnfläche**

Die Mietfläche im Wohnungsbau entspricht der Wohnfläche. Die Wohnfläche wird auf der Grundlage der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 ermittelt. Maßgrundlage sind die Bauantragspläne, genehmigt am 18.12.1962 (Berechnung s. Anlage). Ein Kontrollaufmaß wurde nicht angefertigt.

Wohnfläche gesamt einschl. Balkon-/Terrassenflächen) ca. 138 qm

**5.3.7 Nutzfläche / EFH**

Nutzfläche (NF) n. DIN 277 (Keller) ca. 60 qm

**5.4 Beschreibung der sonstigen baulichen Anlagen****5.4.1 Einfriedungen**

Grenzmauer zur Straße mit aufgesetztem Stahlzaun Jägerzaun (Höhe ca. 50 cm)

Lebende Hecke

**5.4.2 PKW-Stellplätze**

Auf dem Grundstück sind in der Doppelgarage zwei Stellplätze nachgewiesen. Weitere Stellplätze können auf der Garagenzufahrt und weiteren asphaltierten Flächen in diesem Bereich nachgewiesen werden. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Stetten sind für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze gefordert.

Bislang nicht erfüllte Anforderungen aus der Stellplatzverordnung sind nicht aktenkundig. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Stellplatzverpflichtung erfüllt ist.

#### 5.4.3 Freiflächen (befestigte / begrünte Flächen)

befestigte Flächen	Garagenzufahrt, Hoffläche	Asphalt
	Wege, Terrassen	Klinkerpflaster oder -fliesen, Waschbetonplatten, Natursteinplatten in Mörtel
Begrünte Flächen	Sträucher, Pflanzrabatten, Rasen	

#### 5.4.4 Sonstige bauliche Anlagen auf dem Grundstück

Doppelgarage	Massivkonstruktion, mit Mauerwerkswand und schmiedeeisernem Gitterdurchgangstor mit dem EFH verbunden, Vordach in Holzkonstruktion, ziegelgedeckt	Grundfläche ca. 6 x 6,5 m Fliesenbelag auf Betonboden, verputzte Mauerwerkswände, Trapezblechdeckung auf Holzpfeifen, Dachentwässerung verzinkt 2 Holz-Kipptore, 1 x el.
Abstellraum mit überdachtem Freisitz	Holzkonstruktion, rückwärtig angebaut an Doppelgarage	Abstellraum ca. 3 x 4 m Freisitz ca. 6 x 3 m, Natursteinbelag, Trapezblech

### 5.5 Besondere Einrichtungen, Zubehör

#### 5.5.1 Sonstige wesentliche Bestandteile nach § 94 BGB

Sauaneinbau UG, ortsfest
Einbauschränke (Wohnzimmer EG, Schlafzimmer OG)

#### 5.5.2 Zubehör nach § 97 ff BGB und § 55 ZVG

Die Rechtsvorschrift des § 97 BGB regelt den Begriff des Zubehörs normativ. Zusätzlich ist für die Würdigung von Zubehörgegenständen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens § 55 ZVG maßgeblich. Aus dem Gesetzestext ergibt sich, dass der SV nicht zu entscheiden hat, in wessen Eigentum sich die auf dem Bewertungsgrundstück im Besitz des Schuldners festgestellten Zubehörgegenstände befinden (Rechtsfrage!).

Markise	EG – gesamte Terrassenbreite, ca. 9 m, elektrisch OG – gesamte Balkonbreite, ca. 9 m, elektrisch Zeitwerte Markise jeweils ca. 300,00 €	ca. 600,00 €
Solarium (Sonnenkabine)	im Kellerraum Süd Zeitwert Solarium	0,00 €
Einbauküche	In der Küche im EG ist eine bauzeitliche Einbauküche eingebaut. Ungeachtet der Frage, ob der EBK Zubehöreeigenschaft zuzusprechen ist oder nicht, hat sie die übliche Lebensdauer von EBK bei Weitem überschritten. Ein Zeitwert kann ihr im Marktkontext nicht mehr zugestanden werden.	

**Zeitwert des Zubehörs gesamt**

**ca. 600,00 €**

## 5.6 Zustand der baulichen Anlagen

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit ungesichert unterstellt.

Baumängel<sup>7</sup> und Bauschäden<sup>8</sup> wurden nach Augenschein und nur insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, also offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien, die über die reine Inaugenscheinnahme hinausgehen, wurden nicht durchgeführt.

### 5.6.1 Einfamilienhaus

Das in Holzbauweise erstellte Einfamilienhaus befindet sich in einem insgesamt gepflegten, wenngleich überwiegend bauzeitlichen Gesamtzustand. Die Ausstattung ist damit in Teilen überaltert und im Marktkontext nicht mehr zeitgerecht (Tapeten und Nassraumfliesen, Wandvertäferungen, sonstige, noch nicht erneuerte Materialien u.ä.). Die zeitnah erneuerte Dachdeckung und die Dachentwässerung sind augenscheinlich intakt. Im Keller besteht bauzeitübliche Sockelfeuchte mit entsprechenden Putzschäden. Im Übrigen scheint der Keller trocken zu sein. Hausschwamm oder Befall durch tierische Schädlinge konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Hinweise auf solche Belastungen durch Geruch konnte der SV beim Ortstermin nicht wahrnehmen.

Über das Übliche wie Abnutzungen oder Verschmutzungen hinausgehender Instandhaltungsrückstand bzw. Baumängel oder -schäden wurden in folgenden Bereichen festgestellt (nicht abschließend):

- Heizungsanlage
- Elektroinstallation
- Sanitärausstattung (Fussboden im Bad ist mit Laminat erneuert)
- Balkonunterseiten (Substanzmängel an der Holzkonstruktion sind nicht auszuschließen)
- Korrosion an den Rundstützen des Balkons

Erneuert wurden hingegen zu unterschiedlichen Zeitpunkten:

- Dachdeckung und Dachentwässerung
- Dämmung der Decke über OG
- einige Bodenbeläge und Wandfliesen

Im Übrigen weisen die Außenanlagen einen teilweise vernachlässigten Unterhaltungszustand auf.

---

<sup>7</sup> Bei dem Begriff „Baumangel“ oder „Mangel“ handelt es sich nicht um eine rechtliche Beurteilung, sondern um die technische Beschreibung der Abweichungen von vereinbarten oder üblichen Beschaffenheitsmerkmalen ohne vollständige Funktionsbeeinträchtigung des Bauteils.

<sup>8</sup> Durch einen „Bauschaden“ verliert ein Bauteil die ihm zugedachte Funktion mit der Folge, dass auch die Funktion angrenzender Bauteile oder sogar des Bauwerks gefährdet ist.

**5.6.2 Doppelgarage, Abstellraum mit Freisitz**

Die bezeichneten baulichen Anlagen befinden sich in einem gut nutzbaren und bauzeitensprechenden Zustand. Die leichte Pfettenkonstruktion mit Trapezblechdeckung wurde bereits erneuert. In Teilbereichen sind Eigenleistungen ablesbar. Anstriche müssen erneuert werden. Substanzielle Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung (unter Vorbehalt wegen gelagerter Materialien und Gegenstände) nicht festgestellt werden.

**5.6.3 Asbest, Formaldehyd, sonstige Schadstoffbelastungen**

Eine Untersuchung, ob an den baulichen Anlagen schadstoffbelastete Baustoffe und/oder Asbest verwendet wurden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden. Da das Gebäude in Holzkonstruktion Anfang der 1960er Jahre errichtet wurde, besteht ein hohes Risiko, dass belastete Baustoffe und Materialien Verwendung fanden. Dies können z.B. sein:

- PCP, Lindan in Schutzanstrichen und Beschichtungen
- Formaldehyd in Spanplatten (z.B. Beplankung der Außen- und Innenwände)
- Kunstharze in Klebstoffen
- Schwermetalle (Blei, Chromat) in Farben, Lacken, Dichtstoffen
- Asbest in Kabeln, Dämmstoffen, Vinylbelägen u.a.m.

Mit dieser Aufstellung ist nicht belegt, dass entsprechende Belastungen vorliegen. Es soll lediglich das Risiko, insbesondere das Sanierungsrisiko dargestellt werden, das ein Käufer eingeht, wenn er ein ähnliches Objekt mit der Absicht erwirbt, es energetisch oder baulich zu ertüchtigen und zu modernisieren. Insofern wird empfohlen, geeignete Schadstoffmessungen an Bauteilen und in der Raum- und Umgebungsluft durchführen zu lassen. Sofern sich Verdachtsmomente bezüglich schadstoffhaltiger Materialien ergeben, ist ggfs. ein Sondergutachten einzuholen. Im positiven Fall ist bei Reparatur, Austausch oder Erneuerung mit Mehrkosten gegenüber unbelasteten Bauteilen bzw. Baustoffen zu rechnen<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Bei Einhaltung der TRGS 519 - Technische Regeln für Gefahrstoffe Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten



## 6 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert<sup>10</sup> ist der am Markt voraussichtlich erzielbare Preis (Marktpreis). Das Wertermittlungsverfahren, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird, versucht die Denkweise der Kaufinteressenten am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt herrschenden Marktsituation nachzuvollziehen.

Auftragsgemäß dient das Gutachten der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74a ZVG durch das Vollstreckungsgericht. Das aus diesem Grund lastenfreie Ergebnis kann daher im Einzelfall erheblich vom belasteten Verkehrswert nach § 194 BauGB abweichen. Insofern zielt die Verwendung des Gutachtens nicht auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach § 194 BauGB ab, da zumindest einer Partei die Möglichkeit der freien Willensentscheidung zur Veräußerung des Grundstücks genommen ist. Dem Grundsatz der Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, wie in § 194 BauGB gefordert, wird im Übrigen gefolgt.

### 6.1 Drittverwendungsfähigkeit

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB impliziert die Erfordernis, nicht nur das tatsächlich Vorhandene, sondern auch das „*bei nüchterner Betrachtung unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten Mögliche*“<sup>11</sup> zu betrachten. Demnach ist die Drittverwendungsfähigkeit, mithin die „Nutzungsfähigkeit“ im Sinne einer entsprechenden Entwicklung des Grundstücks zwingend zu untersuchen, worauf der BGH explizit hinweist<sup>12</sup>. Dabei kann nur das zugrunde gelegt werden, was nach den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten erwartet werden kann und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Eine objektive Drittverwendung (geänderte Nachfolgenutzung, z.B. gewerblich) wird in dem Gebiet hinsichtlich der Grundstücksgröße und der Bebauung ausgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzung als Einfamilienhaus mit Garage und Nebenanlagen unverändert fortgeführt wird (subjektive Drittverwendung). Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, das Grundstück freizulegen und für die gleiche Nachfolgenutzung neu zu bebauen. Eine solche Entscheidung unterliegt allerdings der persönlichen Entscheidung eines Käufers gemäß seiner individuellen Wirtschaftlichkeitseinschätzung und ist im Sinne § 194 BauGB nicht in Erwägung zu ziehen.

Vorliegend wird davon ausgegangen, dass ein Käufer die baulichen Anlagen erhalten und nach seinen Vorstellungen umgestalten und modernisieren wird. Welche Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz er vornehmen wird, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht vorweggenommen oder entschieden werden. Jedenfalls wird er das Risiko von Mehrkosten hinsichtlich der nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung und den energetischen Eigenschaften abwägen und entsprechend kalkulieren.

In jedem Fall wird in Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes in der Region von der uneingeschränkten Marktgängigkeit des Objekts ausgegangen. Einschränkende Gegebenheiten werden im Zuge der Bewertung besonderer objektspezifischer Grundstückseigenschaften diskutiert.

---

<sup>10</sup> BauGB § 194

<sup>11</sup> <sup>11</sup> [1] S. 339, Rn 51

<sup>12</sup> BGH, Urteil vom 08.11.1962 – III ZR 86/61

## 6.2 Wertermittlungsverfahren

### 6.2.1 Standardisierte Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind in Deutschland drei Hauptverfahren entwickelt worden. Es sind dies das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV'21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV'21) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV'21). Aus diesen drei Hauptverfahren haben sich verschiedene spezifische Nebenverfahren entwickelt (z.B. Residualwertverfahren, Pachtwertverfahren, Liquidationswertverfahren).

### 6.2.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Holzbauweise aus den 1960er Jahren mit Doppelgarage und Nebenanlagen.

Nach den Gepflogenheiten in der Wertermittlung und gemäß aktueller Rechtsprechung ist dem (direkten) Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV'21, Teil 3, Abschnitt 1, erste Priorität einzuräumen. Dabei orientiert sich der Kaufinteressent vor allem an Vergleichspreisen, die sich auf ähnliche Objekte beziehen. Basis für die Bewertung sind dementsprechend Vergleichsobjekte und deren Preise, die auf eine Bezugsgröße (üblicherweise Preis/qm) ausgerichtet sind. Der Bodenwert hat dabei weitestgehend keinen Einfluss. Dagegen sind Größe, Alter, Lage, Ausstattung und optischer Eindruck ausschlaggebende Kriterien. Um marktkonforme Bewertungsergebnisse zu erzielen, muss eine möglichst große Anzahl von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vorliegen.

Ausweislich des Grundstücksmarktberichts des für die Gemeinde Stetten zuständigen Gutachterausschusses Überlingen-See bei der Stadt Überlingen lagen für die Kaufpreisauswertung von (bebauten) Einfamilienhausgrundstücken in Stetten im Jahr 2021 kein Kauffall und im Jahr 2022 (letztes Berichtsjahr) lediglich 1 Kauffall vor. Für die Jahre 2023 und 2024 sind, falls vorliegend, ebenfalls nur wenige Kauffälle zu erwarten. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen im Sinne des § 24 Abs. 1 ImmoWertV'21 zu ermitteln ist. Zudem können Kaufpreise von Einfamilienhäusern regelmäßig nicht zu einem direkten Vergleich herangezogen werden, da Anpassungsfaktoren an die individuellen Merkmale des Bewertungsgrundstücks – insbesondere die Eigenschaft als Holzfertigbau aus den 1960er Jahren – nicht vorliegen und Vergleichsobjekte nicht besichtigt werden können. Das Vergleichswertverfahren kann mithin nicht durchgeführt werden.

Ein- und Zweifamilienhäuser gehören zu den wenigen Objekten, deren Verkehrswert sich vorrangig am Herstellungswert orientiert. Diesbezüglich ist das geeignete Wertermittlungsverfahren das Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV'21. Der Eigentümer bzw. Kaufinteressent betrachtet das Einfamilienhaus i.d.R. nicht als Renditeobjekt. Die Eigennutzung steht beim Erwerb einer solchen Immobilie im Regelfall im Vordergrund. Der Kaufinteressent für ein eigen genutztes Einfamilienhaus ist in der Regel zu höheren und umfangreicheren Investitionen bereit, um sein individuelles Lebensumfeld zu gestalten. Der Bodenwert, der Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände ergeben den Sachwert des Grundstücks.

Renditegesichtspunkt spielen bei einem Einfamilienhausgrundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur eine untergeordnete Rolle. Das Ertragswertverfahren wird zur Stützung des Wertermittlungsergebnisses gleichwohl untersucht.



**6.2.3 Marktanpassung, BoG**

Aus den zuvor genannten Wertermittlungsverfahren ergibt sich der „vorläufige“, neutrale Wert, in den gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV'21 die allgemeinen Grundstücksmerkmale bereits eingeflossen sind. Der vorläufige Verfahrenswert ist ggfs. an die allgemeinen Marktverhältnisse anzupassen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) entsprechend der nicht abschließenden Aufzählung in § 8 Abs. 2 ImmoWertV'21 (Kosten für die Beseitigung von Instandhaltungsrückstand, Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände) erfolgt in einem abschließenden Schritt als Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes, sofern sie nicht bereits in die Verfahrensansätze eingeflossen sind und dort kenntlich gemacht wurden.

**6.2.4 Modellgrundlagen des Gutachterausschusses**

Die Auswertungsgrundlagen für die Kaufpreissammlung begründen sich auf den Vorgaben der ImmoWertV'21. Kein Ansatz eines Regionalfaktors im Sachwertverfahren, Grundlage ist das Modell nach NHK 2010 und die lineare Alterswertminderung, Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV'21, Außenanlagen pauschal nach Erfahrungssätzen, Baupreisindex des jeweilig letzten Quartals.

In den jeweiligen Wertermittlungsverfahren wird auf das Auswertungsmodell abgestellt, um Sachwertfaktoren und andere Daten des GAA anwenden zu können.

**6.3 Bewertung wertbeeinflussender Tatbestände****6.3.1 Tatsächliches Baujahr**

Baujahr 1963

**6.3.2 Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Unter der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) versteht man die Zeitspanne, während der ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung im Durchschnitt wirtschaftlich nutzbar ist und den Ansprüchen der Nutzer gerecht wird. Die GND ist entgegen der statistischen technischen Lebensdauer eines Gebäudes beeinflusst von gesellschaftlichen Veränderungen, insbesondere der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt, der Baukostenentwicklung, dem technischen Fortschritt, der Leistungsfähigkeit der Wirtschaft bzw. der privaten Haushalte usw. Die GND ist eine empirisch ermittelte nutzungsspezifische Durchschnittsgröße.

In Anlage 1 zur ImmoWertV'21 sind folgende Werte für die GND festgesetzt (Abweichungen nach sachverständiger Einschätzung sind dann unproblematisch, wenn es das von den Gutachterausschüssen angewendete Wertermittlungsmodell zulässt):


Der Immobilienverband Deutschland (IVD) <sup>13</sup> geht von folgenden Spannen für die GND aus:


Aus Gründen der Modellkonformität wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV'21 eine GND von 80 Jahren gewählt.

### **4.3.1 Restnutzungsdauer (RND)**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) im Sinne der ImmoWertV'21 ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen GND und dem Alter eines Gebäudes. Bei bereits erfolgten Modernisierungen kann sich für ein Gebäude eine „Verjüngung“ ergeben, die dann zu einer verlängerten RND führt. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab

---

<sup>13</sup> „Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze“ des „Fachreferates Sachverständige“ im Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD)

einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen (relatives Alter) Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Das Gebäude wurde in Teilbereichen zu verschiedenen Zeitpunkten zwischen 1997 und ca. 2020 instandgesetzt bzw. modernisiert. Zur Überprüfung, ob und inwieweit sich die unter Ziff. 5.6.1 aufgeführten Maßnahmen ggfs. auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auswirken, wird das in Anlage 2 zur ImmoWertV'21 beschriebene Restnutzungsmodell angewandt. Der Modernisierungsgrad kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente gemäß nachstehender Tabelle 1 oder durch sachverständige Einschätzung nach Tabelle 2 ermittelt werden. Vorliegend wird folgende Punktzahl für die erfolgten Maßnahmen unter Einschätzung ihrer Relevanz vergeben<sup>14</sup>:

Tabelle 1 / Anlage 2 zu Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV'21

Die ermittelte Punktzahl ergibt gemäß der nachstehenden Tabelle 2 die „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt wird. Bei 5 Modernisierungspunkten wird das relative Alter in Tabelle 3 / Anlage 2 zu Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV'21 mit mindestens 35% angegeben, ab dem sich eine Modernisierung verjüngend auswirkt:

---

<sup>14</sup> Die Dachdeckung des Gebäudes wurde zeitnah erneuert, zwar ohne Dachdämmung, dafür wurde die oberste Geschossebene zum Dachraum mit dem gleichen Effekt für die darunter liegenden Geschosse gedämmt. – Die Erneuerung verschiedener Bodenbeläge sind der ordnungsgemäßen Instandhaltung zuzuschreiben und haben keinen wesentlichen Modernisierungseffekt.

Tabelle 3 / Anlage 2

Der Prozentanteil des relativen Alters beim Wertermittlungsobjekt wird nach folgender Formel berechnet:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100\%$$

Das relative Alter beträgt mithin

$$62 \text{ Jahre} : 80 \text{ Jahre} = 77,5\%$$

und liegt damit weit über dem Mindestwert von 35%. Die modifizierte Restnutzungsdauer ist daher nach der in der Anlage 2 zur ImmoWertV'21 angegebenen Formel zu ermitteln. Die RND beträgt am WST 24.06.2025 nach der Formel

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

29 Jahre. Hieraus ergibt sich ein bewertungsrelevantes (bereinigtes) Baujahr 1974. Der Wertermittlung werden abschließend folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

• Gesamtnutzungsdauer	modellgerecht	80 Jahre
• Wertermittlungstichtag		24.06.2025
• wirtschaftl. Restnutzungsdauer (s.o.)	bewertungsrelevant	29 Jahre
• Alter des Gebäudes am WST (fiktiv)	bewertungsrelevant	51 Jahre
• Baujahr	bewertungsrelevant	1974

### 8.3.4 Wertbeeinflussungen durch bau- und planungsrechtliche Bedingungen

#### Bewertung der planungsrechtlichen Bedingungen

Verkehrswertrelevante Bedingungen sind nicht vorhanden

#### Bewertung der bauordnungsrechtlichen Bedingungen

Verkehrswertrelevante Bedingungen sind nicht vorhanden

#### Einträge im Baulastenbuch

Die Anerkenntnisbaulast hat keine Wertrelevanz.

**6.3.5 Wertbeeinflussung durch Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020)**

Nach Kenntnis des SV und nach Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen wird im Gutachten davon ausgegangen, dass aus den Bestimmungen des GEG 2020 außer der aus Marktsicht ohnehin anstehenden Erneuerung der Heizungsanlage keine wertrelevanten Bedingungen abzuleiten sind (z.B. Dämmung von Rohrleitungen und der obersten Geschossdecke).

Ausdrücklich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei einer Änderung des Gebäudes zu prüfen ist, inwieweit die Auflagen des GEG erfüllt werden müssen. Dies gilt auch für reine Instandsetzungsmaßnahmen. Falls Bauteile aufgrund der Gesetzeslage verändert, ergänzt oder erneuert werden müssen, kann dies mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Ein Energieausweis wurde bislang nicht vorgelegt. Seit EnEV 2016 sind bei Vermietung und Verkauf von Immobilien die Angaben zu energetischen Kennwerten in Immobilienanzeigen Pflicht. Spätestens beim Besichtigungstermin muss der Energieausweis vorgelegt und bei Vertragsabschluss übergeben werden.

Der energetische Gebäudezustand wird in den gewählten Ansätzen zur Wertermittlung berücksichtigt (Sachwertverfahren: Einordnung des Ausstattungsstandards, Normalherstellungskosten, Abschreibung, Marktanpassung u.ä.; Ertragswertverfahren: Miete, Liegenschaftszinssatz, Ansatz der Bewirtschaftungskosten etc.).

**6.3.6 Wertbeeinflussungen durch sonstige öffentlich-rechtliche Bedingungen**

Sonstige öffentlich-rechtliche Bedingungen sind nicht gegeben

**6.3.7 Sonstige wesentliche Bestandteile nach § 94 BGB**

Der Zeitwert der Einbauschränke liegt nach Einschätzung im Rundungsbereich des Wertermittlungsergebnisses und wird im Gutachten nicht separat ausgewiesen.

Der Zeitwert der Sauna wird auf rd. 500 € geschätzt.

**6.3.8 Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen**

Die sonstigen baulichen Anlagen (hier: die Außenanlagen) werden in der Ermittlung des Sachwertes mit einem prozentualen Zuschlag auf den Herstellungswert berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren fließen die Außenanlagen in die Wertansätze ein.



## 6.4 Bodenwert

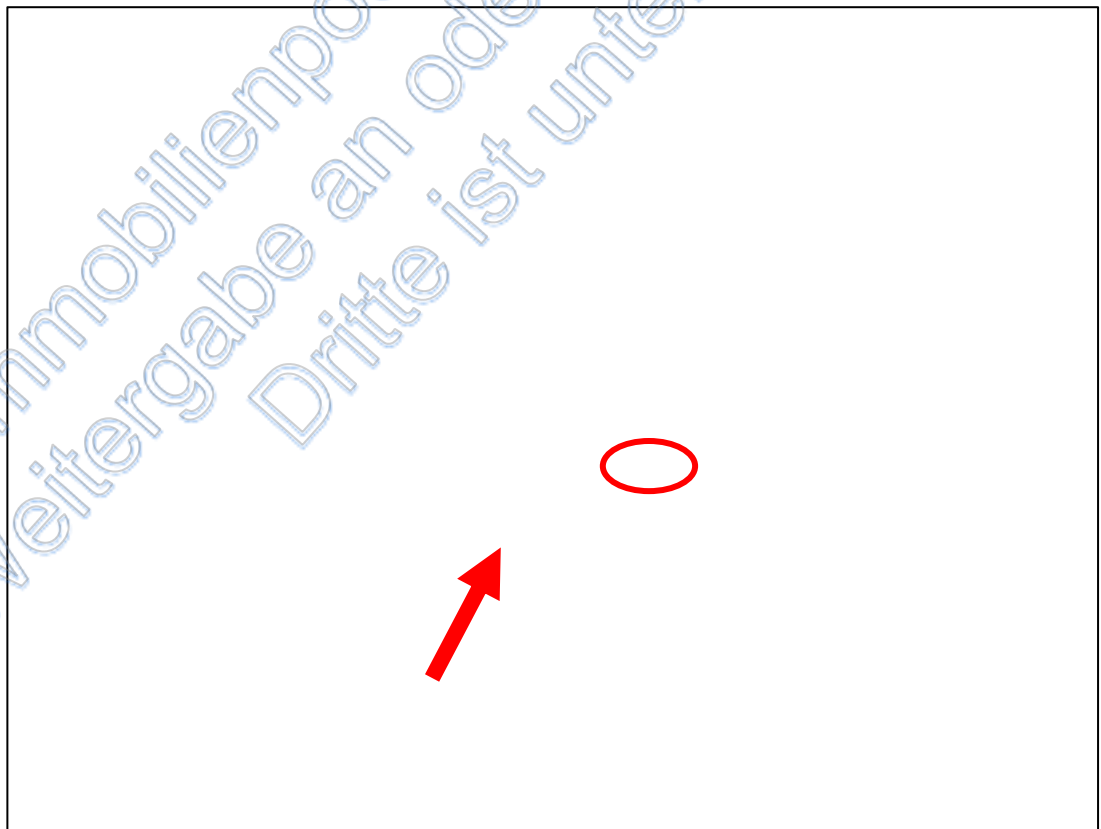
Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV'21 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV'21 zu ermitteln. Zeitnahe Vergleichspreise liegen jedoch nur in unzureichendem Umfang vor. Nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV'21 können auch geeignete Richtwerte zum indirekten Vergleich herangezogen oder der Bodenwert gemäß Abs. 3 deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

### 6.4.1 Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die aus der Kaufpreissammlung des Bezugsjahres abgeleitet werden.

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023 der Gemeinde Stetten<sup>15</sup> sind für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks folgende Angaben aufgeführt:

- Bodenrichtwertnummer 98608025
- Bodenrichtwertzonennamen: Stetten, Ortsmitte
- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0,8
- Bodenrichtwert zum 01.01.2023: 370,00 €/qm (ebf = erschließungsbeitragsfrei)



Quelle: BORIS BW zum 01.01.2023

<sup>15</sup> BORIS-BW, online-Abruf

#### 4.2 Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenrichtwert ist noch wie folgt zu überprüfen und ggfs. an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse anzupassen:

Lage	Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist zonentypisch; eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Grundstückstiefe	Die Grundstückstiefe entspricht dem Durchschnitt der Grundstücke in der Richtwertzone.
Ausnutzung	Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine maßgebliche WGFZ von 0,8. Das Grundstück hat im Bestand eine WGFZ von 0,23. Gemäß Angaben zum Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Überlingen sind die Bodenrichtwerte mittels der Umrechnungsfaktoren nach Anlage 11 WertR 2006 anzupassen. Bei einer WGFZ des Richtwertgrundstücks von 0,8 und einer vorhandenen WGFZ des Bewertungsgrundstücks ergibt sich nach Interpolation (die Tabelle reicht nur bis zu einer WGFZ von 0,4) ein Anpassungsfaktor zwischen 0,6 und 0,65. Rein rechnerisch würde sich hieraus ein Bodenwert von ca. 220 bis 240 €/qm ergeben. Ein solcher Bodenwert ist im Kontext anderer Gemeinden am Nordufer des Bodensees (z.B. Hagnau, Unteruhldingen) marktfremd. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass der um einen pauschalen Abschlag von 5% geminderte Bodenrichtwert das Marktgeschehen am ehesten abbildet.
Zuschnitt	Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks erscheint durchschnittlich. Für die Eigenschaft als Eckgrundstück mit nur zwei Nachbargrenzen wird ein Zuschlag von 5% als marktgerecht erachtet.
Erschließung	Erschließungskosten sind ausgeglichen und stehen nicht an.
Indexierung	Eine Indexierung auf den Wertermittlungsstichtag wird hinsichtlich der Bodenpreisentwicklung im ländlichen Raum als nicht marktgerecht eingeschätzt.

Insgesamt ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,0. Der angepasste Bodenwert ist damit identisch mit dem Bodenrichtwert.

**Bodenwert Flst.-Nr. 80**

**370,00 €/qm**

#### 4.3 Ermittlung des Bodenwertes

Flst.-Nr.	Qualität	Fläche	Bodenpreis	Bodenwert
80	Bauland	716 qm x	370,00 €/qm =	264.920,00 €
<b>gerundeter Bodenwert</b>				<b>265.000,00 €</b>

## 6.5 Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV'21

### A.5.1 Berechnungsgrundlage

Normalherstellungskosten gemäß NHK 2010

[illegible]

Nebenkosten in den NHK enthalten

Zuschläge: Sonderbauteile: Saunaeinbau, Vordach Garage, Eingangsüberdachung, Außen-Kellertreppe, Eingangspodest, Terrasse, Gartenmauer mit Zaun

**6.5.1.1 NHK Einfamilienhaus**

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		0,5	0,3	0,3		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen	0,5		0,3	0,3		11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,8	0,2		11
Fußböden			0,8	0,3		5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1100	
Gebäudestandardkennzahl						2,40
Außenwände	1 x 23% x 570					131 €/m² BGF
Dächer	0,5 x 15% x 635 + 0,25 x 15% x 730 + 0,25 x 15% x 880					108 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 730					80 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 570 + 0,25 x 11% x 730 + 0,25 x 11% x 880					76 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,8 x 11% x 730 + 0,2 x 11% x 880					84 €/m² BGF
Fußböden	0,75 x 5% x 730 + 0,25 x 5% x 880					38 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 635 + 0,5 x 9% x 730					61 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 635					57 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 635					38 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					673 €/m² BGF

**6.5.1.2 NHK Doppelgarage**

Aus dem Mittelwert der Standardstufen 3 und 4 zu NHK-Typ 14.1 ergibt sich:

$$(245,00 + 485,00) \text{ €/qm BGF} / 2 = 365,00 \text{ €/qm}$$

**NHK Doppelgarage**

**365,00 €/qm BGF**

**6.5.1.3 NHK Freisitz mit Abstellraum**

Standardstufen 3 zu NHK-Typ 14.1

**NHK Freisitz mit Abstellraum**

**245,00 €/qm BGF**

## 6.5.2 Ermittlung des Sachwertes

### Basisdaten der baulichen Anlagen

Gebäudeart/ Typ NHK 2010		Einfamilienhaus 1.12
Baujahr		1974 fiktiv
Brutto-Grundfläche n. DIN 277/2016	EFH	314 qm
	Gar	39 qm
	Freis	48 qm
NHK 2010/BGF einschl. Nebenkosten	EFH	673,00 €/qm BGF
	Gar	365,00 €/qm BGF
	Freis	245,00 €/qm BGF
Wertermittlungstichtag		24.06. 2025
Baupreisindex St. Bundesamt BRD I-2025 (BPI)		1,873

### Normalherstellungskosten d. baul. Anlagen im Jahr 2000

Einfamilienhaus	314 qm	x	673,00 €/qm	=	211.470,06 €
Doppelgarage	39 qm	x	365,00 €/qm	=	14.380,42 €
Freisitz m. Werkstatttraum	48 qm	x	245,00 €/qm	=	11.637,50 €
Sonderbauteile			pauschal		20.000,00 €
bauliche Anlagen KG 300, 400 gesamt					257.487,98 €
Außenanlagen			5,00%	=	12.874,40 €
Zwischensumme (Gebäude u. Außenanlage)					270.362,37 €
(Kostengruppe 300, 400, 500 und 700 nach DIN 276)					
Zuschlag BPI					236.026,35 €
Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag					506.388,73 €

### Zeitwert d. baul. Anlagen nach Alterswertminderung

Baujahr			1974 fiktiv		
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre		
Wertermittlungstichtag	24.06.		2025		
Gebäudealter			51 Jahre		
wirtsch. Restnutzungsdauer		fiktiv	29 Jahre		
Alterswertminderung	506.388,73 €	x	-63,75%	=	-322.822,81 €
Zeitwert d. baul. Anlagen n. Alterswertminderung					183.565,91 €

### Sachwertzusammenstellung

Zeitwert d. baul. Anlagen	183.565,91 €
Bodenwert	265.000,00 €

**vorläufiger Sachwert**

**448.565,91 €**



## 6.6 Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV'21

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Rohertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ff. ImmoWertV'21 gesetzlich geregelt.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter modellhafter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 28 ImmoWertV'21) oder
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinste Bodenwerts (§ 29 ImmoWertV'21) oder
3. das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinste Restwerts des Grundstücks (§ 30 ImmoWertV'21); es entspricht dem als DCF (discounted cash flow) bezeichneten angelsächsischen Verfahren.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet in allen drei Fällen die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen Wert beeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Der Ertragswert der Immobilie wird als Summe der Barwerte aller Reinerträge, einschließlich des Barwertes des Bodenwertes, ermittelt. In das Ertragswertverfahren einfließende Parameter sind (im Wesentlichen): Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, sonstige wertbeeinflussende Umstände.

Der Rohertrag resultiert dabei aus den Erträgen, die auf lange Sicht voraussichtlich erzielt werden können. Dies sind i.d.R. aus der nachhaltig erzielbaren Miete erzielbaren Erträge (ImmoWertV'21 § 5 Abs. 3: „marktüblich erzielbare Erträge“).

### 6.6.1 Angewendetes Ertragswertverfahren

Vorliegend wird das allgemeine Ertragswertverfahren als das zuverlässigste angesehen, weil alle Parameter detailliert nachvollziehbar abzuleiten sind.

### 6.6.2 Nachhaltig erzielbare Miete

Die „marktübliche“ bzw. in diesem Sinne nachhaltig erzielbare Miete ist die Grundmiete (Netto-Kaltmiete), die auf lange Sicht an dem Markt-Standort und mit den baulichen Gegebenheiten im Durchschnitt mit großer Wahrscheinlichkeit erzielt werden kann. Die nachhaltig erzielbare Miete kann im günstigsten Fall aus qualifizierten oder einfachen Mietspiegeln des Ortes, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, abgeleitet werden. Alternativ können Vergleichsmieten aus Mietspiegeln von Nachbargemeinden<sup>16</sup> und aus eigenen Auswertungen abgeleitet werden. Vertragsmieten können dann angesetzt werden, wenn sie hinreichend mit der ortsüblichen Vergleichsmiete übereinstimmen.

Mietvertragliche Einflüsse, z.B. durch Mietbindungen, Optionsrechte, Indexmieten u.a.m., sind im Rahmen der objektspezifischen Grundstückseigenschaften zu berücksichtigen.

---

<sup>16</sup> In Anlehnung an das BGH-Urteil vom 16.06.2010 (VIII ZR 99/09)

nachhaltig erzielbare Grundmiete / EFH

In Stetten besteht der qualifizierte Mietpreisspiegel 2024. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird die gesamte Wohnfläche im EG und OG zzgl. Terrasse und Balkon mit 138 qm berücksichtigt. Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung mit der Ausstattung des EFH wurde in der online-Version des für den WST maßgeblichen Mietspiegels Stetten 2024<sup>17</sup> ermittelt. Es ergibt sich für eine durchschnittliche Vergleichsmiete von 9,15 €/qm in einer Preisspanne zwischen 7,14 bis 11,16 €/qm. Im Marktgeschehen sind für Einfamilienhausgrundstücke Zuschläge von 10 bis 30% gegenüber Geschosswohnungen zu beobachten. Ausgehend von einem mittleren Zuschlag von 20% ergibt sich:

$$9,15 \text{ €/qm} \times 1,20 = 10,98 \text{ €/qm}$$

Die ermittelte Miete liegt innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete und übersteigt damit nicht die zulässige Obergrenze von + 10% gemäß Mietpreisbremsregelung und wird als Neumiete für das Bewertungsobjekt als nachhaltig erzielbar eingeschätzt.

**Nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete EFH****11,00 €/qm****6.6.3 Nachhaltig erzielbare Grundmiete für PKW-Stellplätze**

Mietpreise für PKW-Stellplätze werden in Stetten nicht ausgewertet. Hilfsweise werden die im Mietspiegel für die Stadt Friedrichshafen ausgewiesenen Mietwerte herangezogen, die sich auf Einstellplätze beziehen, die im Zusammenhang mit Wohnungen vermietet werden.

Im Mietpreisspiegel 2024 von Friedrichshafen werden folgende Mietpreise angegeben:

Die jeweiligen Ansätze beziehen sich auf Stellplatzmieten, die im Zusammenhang mit vermieteten Wohnungen erzielt werden. Aus anderen Untersuchungen sind Mietwerte für ähnliche Garageneinstellplätze zwischen 40,00 und 60,00 €/Mon. bekannt. Vorliegend wird eine Miete von 50,00 €/Mon je Garagenstellplatz als nachhaltig erzielbar eingeschätzt.

**Garagenstellplatz****50,00 €/Monat****6.6.4 Bewirtschaftungskosten**

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten richtet sich nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV<sup>18</sup>.

Bewirtschaftungskosten sind diejenigen Kosten, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehen und die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähig sind hierbei:

<sup>17</sup> <https://online-mietspiegel.de/stetten/>

<sup>18</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV '21), Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten (soweit diese nicht umgelegt werden).

#### 6.6.4.1 *Verwaltungs- und Instandhaltungskosten*

Der Ansatz der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für Wohnnutzungen richtet sich nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV'21, Ziff.1. Die dort angegebenen Kosten beziehen sich auf das Bezugsjahr 2015 und sind an den jeweiligen WST anzupassen.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) hat die Anpassung für die Jahre ab 2015 (Bezugsjahr der EW-RL) zusammengestellt (die angegebenen Werte gelten für Wohnimmobilien):

:



Modellgerecht werden für das 2. Quartal 2025 (WST = 24.06.2025) folgende Sätze angenommen:

<b>Verwaltungskosten</b>	<b>EFH</b>	<b>359,00 € p.a.</b>
	<b>Garagen-Stellplatz je</b>	<b>47,00 € p.a.</b>
<b>Instandhaltungskosten</b>	<b>EFH</b>	<b>14,00 €/qm WF</b>
	<b>Garagen-Stellplatz je</b>	<b>106,00 € p.a.</b>

#### 6.6.4.2 *Mietausfallwagnis*

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfol-

gung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. In Anlage 3 zur ImmoWertV'21 wird für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte ein Ansatz von 2% des Rohertrages angegeben.

**Mietausfallwagnis**

**2% des Rohertrages p.a.**

#### **6.6.4.3 Betriebskosten**

Die Ableitung der nachhaltig erzielbaren Erträge erfolgte auf Basis der Grund- oder Nettokaltmiete. Dies ist die Miete ohne Betriebskosten und unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten nach BetrKV umgelegt werden. Ein Ansatz von Betriebskosten erfolgt daher nicht.

#### **6.6.5 Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV'21 ist der Zinssatz, mit dem der Kaufpreis von Grundstücken im Durchschnitt bei marktüblicher Miete verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren zu ermitteln und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss Überlingen-See bei der Stadt Überlingen im Immobilienmarktbericht 2023 in grafischer Form und in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten mitgeteilt (Eigentumswohnungen und Wohnhäuser nach Zahl der Wohneinheiten – EFH = 1 WE):



Die Regressionsgerade beginnt für eine Wohneinheit bei einem Punktwert von ca. 1,15%. Der Vertrauensbereich liegt zwischen ca. -0,9 und ca. 1,5%. Einige Kaufpreise wurden mit einem Liegenschaftszinssatz zwischen ca. 1,75 und 3,5% und andere zwischen ca. 0,1 und 0,30% ausgewertet. Am Markt ist zu beobachten, dass das wirtschaftliche Risiko für Holzfertigteilhäuser aus den 1960er Jahren höher anzusetzen ist als für entsprechende Massivhäuser. Mangels anderer Erkenntnisse wird ein LZ zwischen 1,50% und ca. 2,00% begutachtet. Mangels anderer Erkenntnisse wird ein innerhalb dieser Spanne liegender mittlerer LZ von 1,75% gewählt.

**Liegenschaftszinssatz**

**1,75%**

**ErR Ermittlung des Ertragswertes**

**Berechnung des Jahres-Rohertrages (RHE)**

EFH	11,00 €/qm	x	138 qm	x	12 Mon	=	18.216,00 €
Gar	50,00 €/Stpl	x	2 Stpl	x	12 Mon	=	1.200,00 €
Jahres-Rohertrag gesamt							19.416,00 €

**Berechnung des Jahres-Reinertrages (RE)**

Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten (werden nach derzeitigen Marktgepflogenheiten auf die Mieter umgelegt !)

Verwaltungskosten	EFH	359,00 €/WE	a	x	1 WE	=	359,00 €
Verwaltungskosten	Gar	47,00 €/Stpl	a	x	2 Stpl	=	94,00 €
Instandhaltungskosten	EFH	14,00 €/qm	a	x	138 qm	=	1.932,00 €
Instandhaltungskosten	Gar	106,00 €/Stpl	a	x	2 Stpl	=	212,00 €
Mietausfallwagnis		2% des RHE/a				=	388,32 €

Bewirtschaftungskosten (entspricht 15% des RHE) 2.985,32 €

Jahres-Reinertrag gesamt 16.430,68 €

./. Bodenwertverzinsung 265.000,00 € x 1,75% = -4.637,50 €

Jahres-Reinertrag der baulichen Anlage 11.793,18 €

**Berechnung des Ertragswertes**

Baujahr	1974	fiktiv
Wertermittlungsstichtag	24.06.	2025
Lebensalter	51	Jahre
wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer	fiktiv	80 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	fiktiv	29 Jahre
Liegenschaftszinssatz	1,75%	
Vervielfältiger (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)	22,592	
Ertragswert der baulichen Anlage (RE x Vervielfältiger)		266.426,83 €
Bodenwert	=	265.000,00 €

**vorläufiger Ertragswert**

**531.426,83 €**



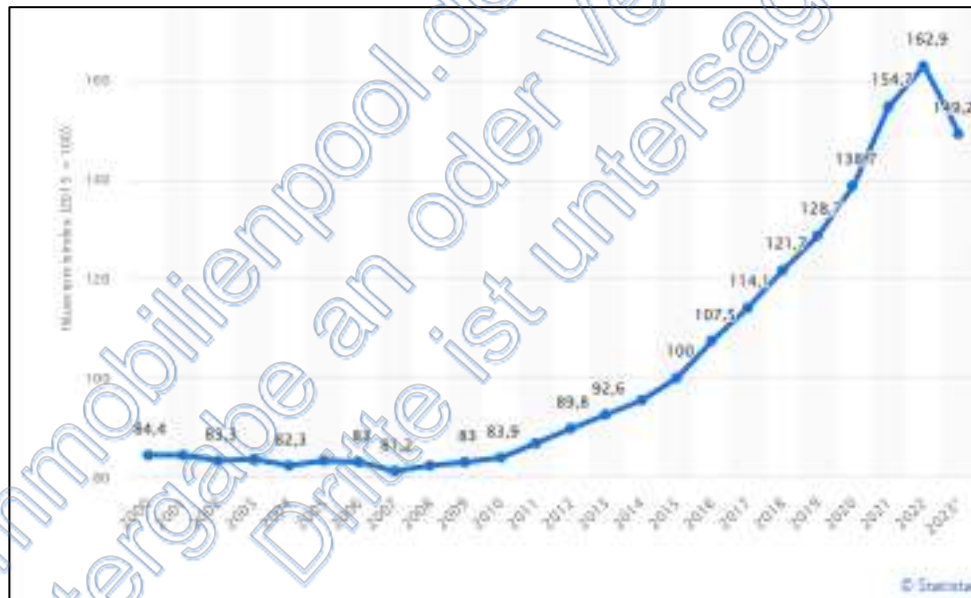
## 7 MARKTANPASSUNG UND BOG

### 7.1 Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

In den verwendeten Wertermittlungsverfahren wurde zunächst der vorläufige, unbelastete Wert des Grundstücks ermittelt. Nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV'21 hat daher zunächst die Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu erfolgen, soweit sie nicht bereits durch Anpassung in den Wertermittlungsansätzen möglich war. In einem zweiten Schritt erfolgt die Berücksichtigung allgemeiner und besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV'21.

#### 7.1.1 Gegenwärtige Marktlage / Stand Juni 2025

Bezüglich der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt herrscht in Fachkreisen zunehmend Unsicherheit. Infolge der Pandemie, der politischen und der wirtschaftlichen Entwicklungen ist der Häuserpreisindex gemäß einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes<sup>19</sup> für Wohnimmobilien zum III. Quartal 2023 deutlich eingebrochen, hat sich allerdings zum I. Quartal 2024 wieder etwas erholt. Die Veränderungsrate zum Vorjahresquartal ist um durchschnittlich 5,7% gesunken.



Quelle: Statista.de (Basis: Häuserpreisindex Statistisches Bundesamt DESTATIS)

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG schreibt hierzu: „Der Immobilienmarkt bleibt auch 2025 spannend: Die Zinsen und die Inflationsrate stabilisieren sich, aber die Immobilienpreise ziehen regional wieder etwas an und die energetische Sanierung rückt noch stärker in den Fokus.“ Hierzu merkt Jörg Utecht, Baufinanzierungsberater Interhyp im März 2025 an: „Der Immobilienmarkt hat sich über das ganze Jahr 2024 hinweg deutlich erholt.“

Die aktuelle Inflationsrate schwächt sich seit dem Höchststand im Herbst 2022 und den dem ersten Halbjahr 2023 etwas ab und beträgt im Juni 2025 ca. 2,0% (Auswertung DESTATIS). Die Bauzinsen bewegen sich unverändert bei rd. 3,6 bis 3,8% bei 10-jähriger Zinsbindung<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/bpr410j.html>

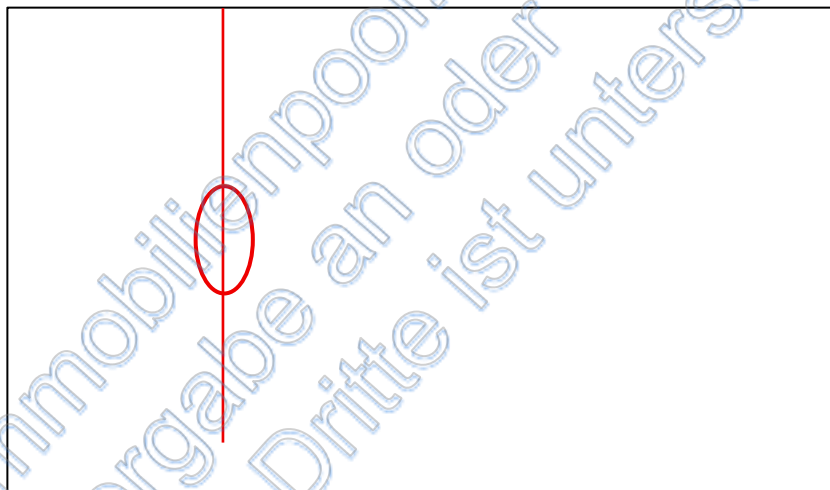
<sup>20</sup> Quelle: Finanztip-Recherche, Stand: 25. Juli 2025

Im gewerblichen Bereich ist mit deutlich höheren Finanzierungskosten zu rechnen. Das Verbrauchervertrauen sinkt angesichts gestiegener Lebenshaltungs- und Energiekosten. Der Sinkflug der Immobilienpreise ist jedoch nach Marktbeobachtungen gestoppt, und die Immobilienpreise ziehen im Wohnungssektor insbesondere in höherpreisigen Städten und Regionen wieder an.

### 7.1.2 MAP im Sachwertverfahren

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks beträgt ca. 449.000,00 €. Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist zu berücksichtigen, dass der Sachwert nur nach bautechnischen Überlegungen ermittelt wird (reiner Herstellungswert abzüglich Wertminderung wegen Alters). Gesichtspunkte wie die Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und die Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die für den Verkehrswert wesentlich sind, blieben bislang unberücksichtigt. Zur Anpassung an die Marktlage sind daher noch Ab- bzw. Aufschläge vom Sachwert erforderlich. Die Höhe der Ab- bzw. Aufschläge ist von der Art des Objektes, der Höhe des Sachwertes, der Lage und sonstiger wertbestimmenden Faktoren abhängig. Die Gutachterausschüsse sind gehalten, entsprechende Marktanpassungsfaktoren auszuweisen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Überlingen-See bei der Stadt Überlingen weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren (SWF) in grafischer Form und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert aus. Ausgewertet wurden ausschließlich Wohngebäude (alle Gebäudetypen).



Der Sachwertfaktor liegt bei einem vorläufigen Sachwert von 449.000,00 € bei ca. 1,75. Wie die Grafik zeigt, streuen die Sachwertfaktoren jedoch in einem nicht unerheblichen Bereich zwischen ca. 1,2 und im Einzelfall bis 2,3, allerdings mit der Tendenz zu geringeren Sachwertfaktoren bei zunehmendem vorläufigem Sachwert. Insofern kann der durch die Referenzgerade ablesbare „Mittelwert“ hinsichtlich der Marktrisiken, die bei dem Objekt festgestellt wurden, nicht unkritisch übernommen werden.

Zur Einschätzung des zutreffenden Sachwertfaktors wird nachfolgend versucht, mittels einer Zielbaumaufstellung<sup>21</sup> die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks zu bewerten und zu gewichten. Dabei werden signifikante Merkmale eines Referenzobjekts zugrunde gelegt. Ein solches ist zwar im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses nicht definiert. Eine ausreichende Datengrundlage zur Auswertung der Sachwertfaktoren von Merkmalen

<sup>21</sup> In Anlehnung an Aurnhammer (Aurnhammer, BauR 1978, 356 und BauR 1981, 139). Gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung geeignetes Verfahren, wenn belastbare Vergleichsfaktoren oder -preise fehlen.

eines durchschnittlichen Vergleichsobjekts unterstellt, kann von den in der untenstehenden Auswertungstabelle beschriebenen, wertbestimmenden Merkmalen ausgegangen werden. Das so beschriebene „fiktive“ Referenzobjekt wird dem mittleren Sachwertfaktor (ca. 1,75) zugeordnet. Der überwiegende Teil der ausgewerteten Kauffälle wird insbesondere den marktaktiven Städten Überlingen und Meersburg sowie den kaufpreisstarken Gemeinden Sipplingen, Uhltingen oder Hagnau zuzuordnen sein. Für die strukturschwächere Gemeinde Stetten wird ein Ausgangswert von 1,50 angenommen. Zur weiteren Anpassung sind aus Sicht des SV insbesondere folgende Merkmale entscheidend:

**Bauweise / Schadstoffrisiko**

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein Holz-Fertighaus mit den in Ziff. 5.1 ff. beschriebenen Eigenschaften der Konstruktion aus dem Jahr 1963. In der öffentlichen Diskussion wird die Frage nach der Werthaltigkeit von Holzhäusern gestellt. Damit werden vor allem für die Wertermittlung relevante Faktoren wie die technische Gesamt- oder Restnutzungsdauer, aber auch Instandhaltungskosten und Marktanpassungsfaktoren kritisch hinterfragt. Verwiesen sei an dieser Stelle auf eine Untersuchung der Universität Leipzig zur Objektivierung der Wertermittlung von Holzhäusern<sup>22</sup>, deren Fazit sich mit der Einschätzung und Erfahrung des SV deckt. Demnach bestehen zwar seit etwa 1985 keine Wertunterschiede zwischen Holz- und Massivbau mehr. Allerdings ist eine mit zunehmenden Alter abnehmende Marktakzeptanz feststellbar, die bei Holzhäusern, mithin bei Fertighäusern wie das bewertungsgegenständliche, aus den Jahren 1961 bis ca. 1981 im Allgemeinen fehlt. Dementsprechend wird in der genannten Untersuchung nicht auf einen Marktanpassungsfaktor, sondern auf einen „Marktakzeptanzfaktor“ hingewiesen, der den „Ruf“ einer bestimmten Bauweise würdigen und zu einem marktgerechten Verkehrswert führen soll.

**Restnutzungsdauer**

ausgehend von einer angenommenen Baualtersklasse des fiktiven Referenzobjektes zwischen 1980 und 2000;

**Lage**

in den Kategorien einfach / mittel / gut / gehoben / exklusiv;

**Grundstücksgröße**

höhere Marktakzeptanz bei freistehenden EFH, je größer das Grundstück gegenüber dem Durchschnitt ist;

**Energetische Eigenschaften**

geringere Marktakzeptanz, je ungünstiger die Eigenschaften und das Nachrüstungsrisiko des Bewertungsobjekts sind;

**Modernisierungsumfang**

umfangreiche Modernisierungen führen zu einer höheren Marktakzeptanz.

---

<sup>22</sup> Bericht zum Forschungsprojekt „Einfluß der Bauweise auf die Bewertung von Wohngebäuden“ von Prof. Dr.-Ing. Armin Ohler, Fraunhofer IRB Verlag 1999

Marktteilnehmer bewerten abweichende Merkmale eines Bewertungsobjekts i.d.R. einzeln und nach subjektiver Einschätzung. Dabei wägen sie solche Abweichungen nach ihrem Schweregrad (G) ab. Für das nachfolgend aufgeführte Bewertungsmodell wird ein Rahmen von  $\pm 100$  Punkten angesetzt. Mithin können einzelne Merkmale positiv (+) oder negativ (-) bewertet werden:

Punkte	Schweregrad (G)
0	kein bzw. unerheblich
10	fast kein
20	noch leicht, gering
30	mäßig
40	deutlich, schon etwas stärker
50	stark
60	sehr stark
70	schwer
80	sehr schwer
90	massiv
100	vollständig

Allerdings haben nicht alle Merkmale den gleichen Einfluss auf die abschließende Bewertung. Aus diesem Grund wird aus Marktsicht eine Gewichtung des Einflusses (E) auf die jeweiligen Merkmale eingeführt, die in der Gesamtsumme 1,0 beträgt.

Art	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	G	E	G * E / 100
<b>Bauweise / Schadstoffbelastg.</b>	Massiv- oder Holzbauweise, zeitgerecht	Baualtersklasse mit geringer Marktakzeptanz	-70	0,25	-0,18
<b>RND *</b>	RND 25 bis 50 Jahre	29 Jahre	0	0,10	0,00
<b>Lage *</b>	gut	gut	0	0,20	0,00
<b>Grundstücksgröße</b>	500 qm	713 qm	30	0,10	0,03
<b>energetische Eigenschaften</b>	gut	ungünstig	-70	0,25	-0,18
<b>Modernisierungsumfang</b>	nicht modernisiert	gering	20	0,10	0,02
<b>Anpassung</b>				<b>1,00</b>	<b>-0,30</b>

Es ergibt sich, ausgehend von einem mittleren SWF 1,50:

$$\text{SWF}_{\text{angepasst}} = 1,50 - 0,30 = 1,20$$

vorläufiger Sachwert	448.565,91 €
Zuschlag aus Sachwertfaktor 1,20	20% 89.713,18 €
<b>Sachwert nach Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>538.279,10 €</b>

### 7.1.3 MAP im Ertragswertverfahren

Die heutige und voraussichtliche zukünftige Marktlage ist bereits in den Basisdaten der Wertermittlung berücksichtigt. Besondere untypische Merkmale oder Umstände für eine darüberhinausgehende Marktanpassung wurden nicht festgestellt. Der Marktanpassungsfaktor für den vorläufigen Ertragswert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird damit auf 1,0 als markt- und sachgerecht eingeschätzt.

**Marktangepasster Ertragswert**

**531.426,83 €**



## 7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Das Bewertungsobjekt wurde bislang so betrachtet, als sei es vollständig fertiggestellt und schadensfrei bei altersentsprechendem Abnutzungsgrad. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale können insofern Werteeinflüsse aus der Beseitigung von Instandhaltungsrückstand, Baumängeln und Bauschäden, Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiken, Rechtsrisiken u.a.m. sein.

Vorliegend wurden allgemeine Marktaspekte bei der Ableitung eines Marktanpassungsfaktors berücksichtigt. Noch nicht berücksichtigt wurden Merkmale, die sich auf konkret erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung von Instandhaltungsrückstand und Bauschäden beziehen. Außerdem ist das Rechtsrisiko zu bewerten, das aus dem mutmaßlichen Überbau des Erd-Öltanks und der Einfriedung auf dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 81/2 resultiert. Möglicherweise fühlt sich der Eigentümer, der wohl Rechtsnachfolger des ursprünglichen Eigentümers ist, an dessen mündliche Absprachen mit dem Erblasser nicht gebunden. Er könnte den Rückbau des Überbaus fordern, ohne ein wesentliches Kosten- oder Rechtsrisiko einzugehen, weil seinerseits ein geringer Überbau seiner Garage besteht.

### 7.2.1 Instandhaltungsrückstand

Für die aufgeführten Maßnahmen (s. Ziff. 5.6.1 / im Wesentlichen: Heizungsanlage, Elektroinstallation, Sanitärausstattung) wird nach Kostenansätzen, die sich an Baukostentabellen<sup>23</sup> und dem Marktgeschehen orientieren, ein Wertabschlag in freier Beweiswürdigung abgeleitet. Dieser beinhaltet auch die Alterswertminderung, da Modernisierungsanteile nicht zu berücksichtigen sind. Der Wertansatz ist insofern nicht gleichzusetzen mit tatsächlich erforderlichen Investitionskosten. Er berücksichtigt vielmehr den „Nachlass“, den potenzielle Käufer einfordern und auch durchsetzen können, wenn sie eine Immobilie mit dem hier aufgeführten Instandsetzungsbedarf erwerben. Aus einem Kostenansatz einschl. Modernisierungsanteile ergibt sich:

Instandsetzungskosten				ca.	70.000,00 €
Alterswertminderung	70.000,00 €	x	-63,75%	=	-44.625,00 €
<b>Awertansatz Baumängel / Schäden, Instandhaltungsrückstand</b>					<b>25.375,00 €</b>

**Wertansatz Instandhaltungsrückstand, Bauschäden rd.**

**25.000,00 €**

### 7.2.2 Rückbaurisiko (Überbau)

Das Objekt ist nach Einschätzung des SV uneingeschränkt marktgängig. Allerdings reichen einem Marktteilnehmer der Überbau des Öltanks und der Gartenmauer mit Zaun sowie den in diesem Bereich vorhandenen Anpflanzungen zu einem entsprechenden Rückbaurisiko. Rechtssicherheit über eine Rückbaupflicht könnte nur durch einen Entscheid eines Prozessgerichtes erlangt werden. An dieser Stelle wird vorgeschlagen, das Risiko an voraussichtlichen Kosten für den Rückbau zu bemessen. Zu Ausbau und Entsorgung des Erdtanks gehören auch die Zuleitungen zum Heizraum im Gebäude einschl. aller Nebenleistungen wie Erdarbeiten und Wiederherstellung der Außenanlagen. Die Neuanlage einer Heizung ist bereits in Ziff. 7.2.1 berücksichtigt. Die Kosten wurden wie zuvor überschlägig aus Baukostentabellen abgeleitet und auf rd. 30.000,00 € geschätzt. Das Risiko kann darüber hinaus jedoch nicht auf finanzmathematischem Wege berechnet werden. Es wird auf ein Verhältnis von 50:50 geschätzt. Abschließend erfolgt ein Wertabschlag für das Rückbaurisiko in Höhe von 50% der geschätzten Kosten.

**Wertansatz Rückbaurisiko**

**15.000,00 €**

<sup>23</sup> z.B. [20]



**7.2.3 Verfahrenswerte unter Berücksichtigung der BoG**

Insgesamt ergibt sich aus Ziff. 7.2.2 und 7.2.3 im Sachwertverfahren (BoG = 25.000,00 + 15.000,00 €):

Sachwert nach Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt	538.279,10 €
Wertansatz BoG	-40.000,00 €
<b>Sachwert nach Berücksichtigung der BoG</b>	<b>498.279,10 €</b>

... und im Ertragswertverfahren:

Ertragswert nach Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt	531.426,83 €
Wertansatz BoG	-40.000,00 €
<b>Ertragswert nach Berücksichtigung der BoG</b>	<b>491.426,83 €</b>

**7.3 Plausibilitätsprüfung****7.3.1 Einzel- und Verfahrenswerte**

Folgende (marktangepasste) Verfahrenswerte wurden ermittelt:

Bodenwert	ca.	265.000,00 €
BoG	ca.	35.000,00 €
Sachwert	marktangepasst, BoG	ca. 498.279,10 €
Ertragswert	marktangepasst, BoG	ca. 491.426,83 €
Maßgeblicher Verfahrenswert (SW) / gerundet	ca.	500.000,00 €

**7.3.2 Bezugspreis**

Der Bezugspreis liegt im Sachwertverfahren nach Rundung bei ca. 3.623 €/qm WF. Der unbelastete Sachwert, das ist der marktangepasste Verfahrenswert ohne BoG, liegt bei 3.900 €/qm WF.

**7.3.3 Datenbank des SV**

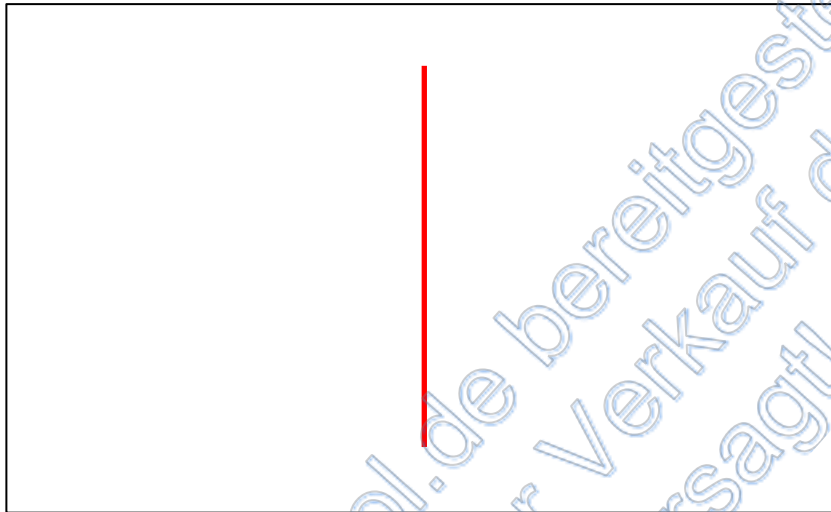
Für den Zeitraum um den WST 24.06.2025 liegen in der Datenbank des SV keine Kaufpreise von Einfamilienhäusern in Stetten vor.

**7.3.4 Kaufangebote in den Print- und online-Medien**

In den einschlägigen Medien wie Immoscout24, immowelt, Tageszeitungen u.a. konnten zum WST nur 4 Kaufangebote von Angeboten von einem EFH, 2 DHH und einem REH mit Angebotspreisen zwischen 590.000,00 und knapp einer Million Euro festgestellt werden. Alle Gebäude sind erheblich jüngeren Datums, sehr gut ausgestattet und modernisiert. Ein Vergleich geht bereits aus dem Grund fehl, weil die jeweilige Lage nicht bekannt ist.

**7.3.5 IMV Marktdaten GmbH**

Die Fa. IMV Marktdaten GmbH München wertet objektbezogene Angebotspreise nach Gemeinden und Ortsteilen differenziert nach Objekttypen, Baualtersklassen, Grundstücks- und Wohnflächen sowie Angebotsdatum aus. Zwischen der 15. KW 2020 und der 19. KW 2024 wurden 34 Angebotspreise von Einfamilienhäusern in Stetten aller Baualtersklassen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 155 qm und einem mittleren qm-Preis von 3.400 €/qm bzw. einem mittleren Angebotspreis von 529.000,00 € ausgewertet:



Quelle: IMV GmbH – Angebotspreis je qm WF; rote Linie: Bewertungsobjekt



Quelle: IMV GmbH – Angebotspreis; rote Linie: Bewertungsobjekt mit BoG, blau: ohne BoG

**7.3.6 Bewertung**

Die vorstehend aufgeführten Daten belegen eine hinreichende Plausibilität des für das Bewertungsgrundstück ermittelten Verkehrswertes unter dem Gesichtspunkt der Konstruktionsweise, der Baualtersklasse, der Grundstücksgröße und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

#### 7.4 Verkehrswertermittlung

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt wurde der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag 24.06.2025 für das Grundstück

**Grundbuch von 88719 Stetten, Blatt Nr. 155  
Flst.-Nr. 80, Grüner Weg 19**

bebaut mit einem

**Einfamilienhaus in Holzbauweise mit Keller,  
freistehender Doppelgarage,  
Sitzplatzüberdachung und Abstellraum**

auf

**500.000,00 €**

(in Worten – fünfhunderttausend – Euro)

geschätzt.

**Wert des Zubehörs ca. 600,00 €**

## 7.5 Zusammenfassung

Für das Grundstück Flst.-Nr. 80, Grüner Weg 19 in 88719 Stetten war der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 24.06.2025 zu ermitteln.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet südlich des Ortskerns der Gemeinde Stetten im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Hagnauer Straße. Das Eckgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus in Holzfertigbauweise, Doppelgarage und Nebenanlagen bebaut. Die Umgebungsbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Grundschule des Ortes ist rd. 5 Minuten fußläufig entfernt.

Das im Jahr 1963 zusammen mit der Doppelgarage errichtete und verputzte, zweigeschossige Einfamilienhaus mit Keller und nicht ausgebautem Dachgeschoss hat eine mittlere, weitestgehend bauzeitliche Ausstattung und eine Gesamtwohnfläche von rd. 138 qm. Das Dachgeschoss hat keine ausreichende Stehhöhe und kann ohne erhebliche bauliche Erweiterung wohnwirtschaftlich nicht genutzt werden. Die Holzbaukonstruktion ab EG ist mit einer Außenwandstärke von 10 cm (Konstruktionsquerschnitt) sehr leicht ausgeführt und wurde energetisch noch nicht ertüchtigt. Als energetische Maßnahmen wurden die Fenstererneuerung im Jahr 1997 und die zeitnahe Dämmung der obersten Geschossdecke durchgeführt, in deren Zuge auch die Dachdeckung erneuert wurde. Die Heizungsanlage ist überaltert und muss ausgetauscht werden. Im rückwärtigen Bereich der Doppelgarage befindet sich ein Nebengebäude (Werkstatt) mit dazwischen angeordneter Terrasse mit offener Überdachung.

Die Hoffläche vor der Doppelgarage und dem Hauszugang ist vollständig asphaltiert. Südwestlich davon beginnt entlang der Hagnauer Straße eine Einfriedungsmauer mit Stahlzaun, die dem Straßenverlauf an der Einmündung in den Grüner Weg folgt und sich nach Westen über den westlichen Grenzpunkt hinaus auf das Nachbargrundstück Flst.-Nr. 81/2 erstreckt. Dadurch ist ein Überbau entstanden. Des Weiteren ist in diesem Bereich der unterirdische Öltank für das EFH eingebaut; auch durch den Öltank ist ein Überbau entstanden. Bezüglich der festgestellten Überbauproblematik, zu der wohl lediglich mündliche Absprachen bestanden, die keine Rechtswirksamkeit haben, besteht für einen Marktteilnehmer ein erhebliches Rückbaurisiko. Des Weiteren besteht das Risiko, dass die Holzkonstruktion bauzeittypisch schadstoffbelastet sein könnte. Zur Eingrenzung des Risikos wurde daher ein objektorientierter Marktakzeptanzfaktor (Sachwertfaktor im Sachwertverfahren) ermittelt. Als weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wurden verschiedener Instandhaltungsrückstand und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

\* \* \*

Das Grundstück habe ich am 24.06.2025 besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten höchstpersönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen sowie in vollumfänglicher Erfüllung meiner Sorgfaltspflicht erstattet habe. Die Weitergabe des Gutachtens oder seine Veröffentlichung ist ohne meine ausdrückliche Genehmigung urheberrechtlich untersagt. Das Gutachten dient ausschließlich dem angegebenen Verwendungszweck und darf für andere Zwecke nicht verwendet werden. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Stockach, den 14.08.2025

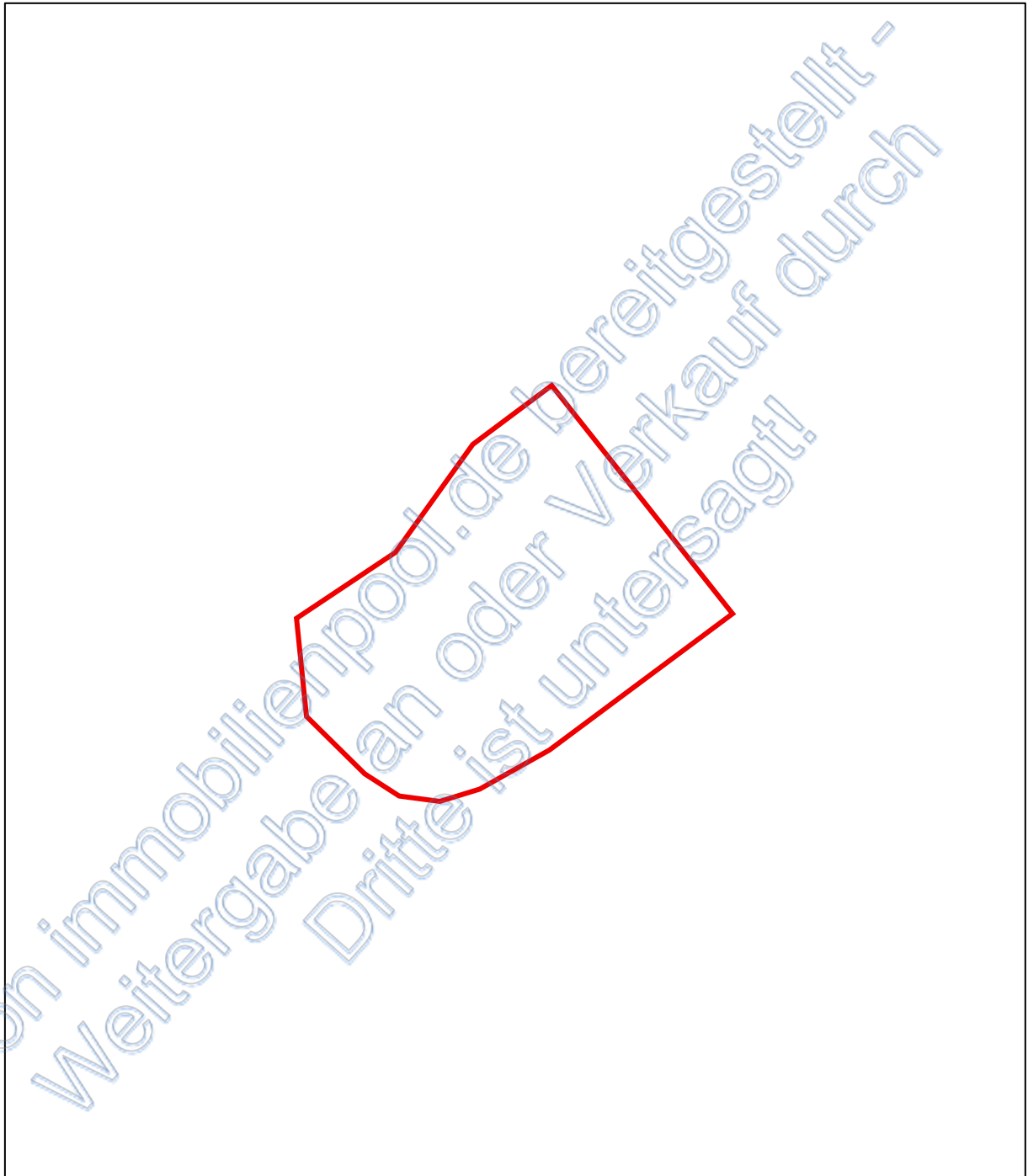
Dipl.-Ing. Klaus Uhrmeister



**Anlage 1**

**Lageplan**

(Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster/ VMA Lkrs. Bodenseekreis v. 21.11.2024)

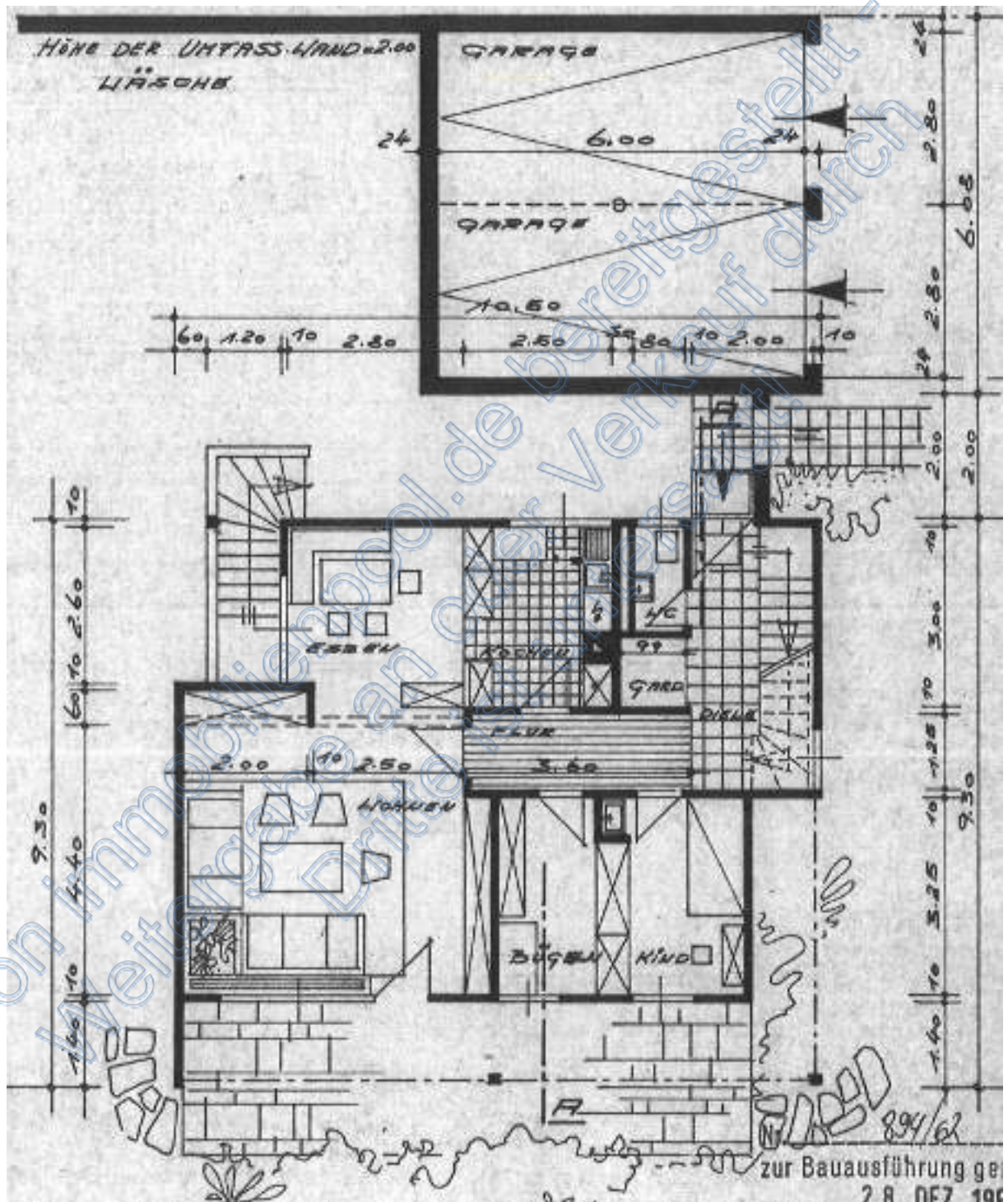






## Anlage 3

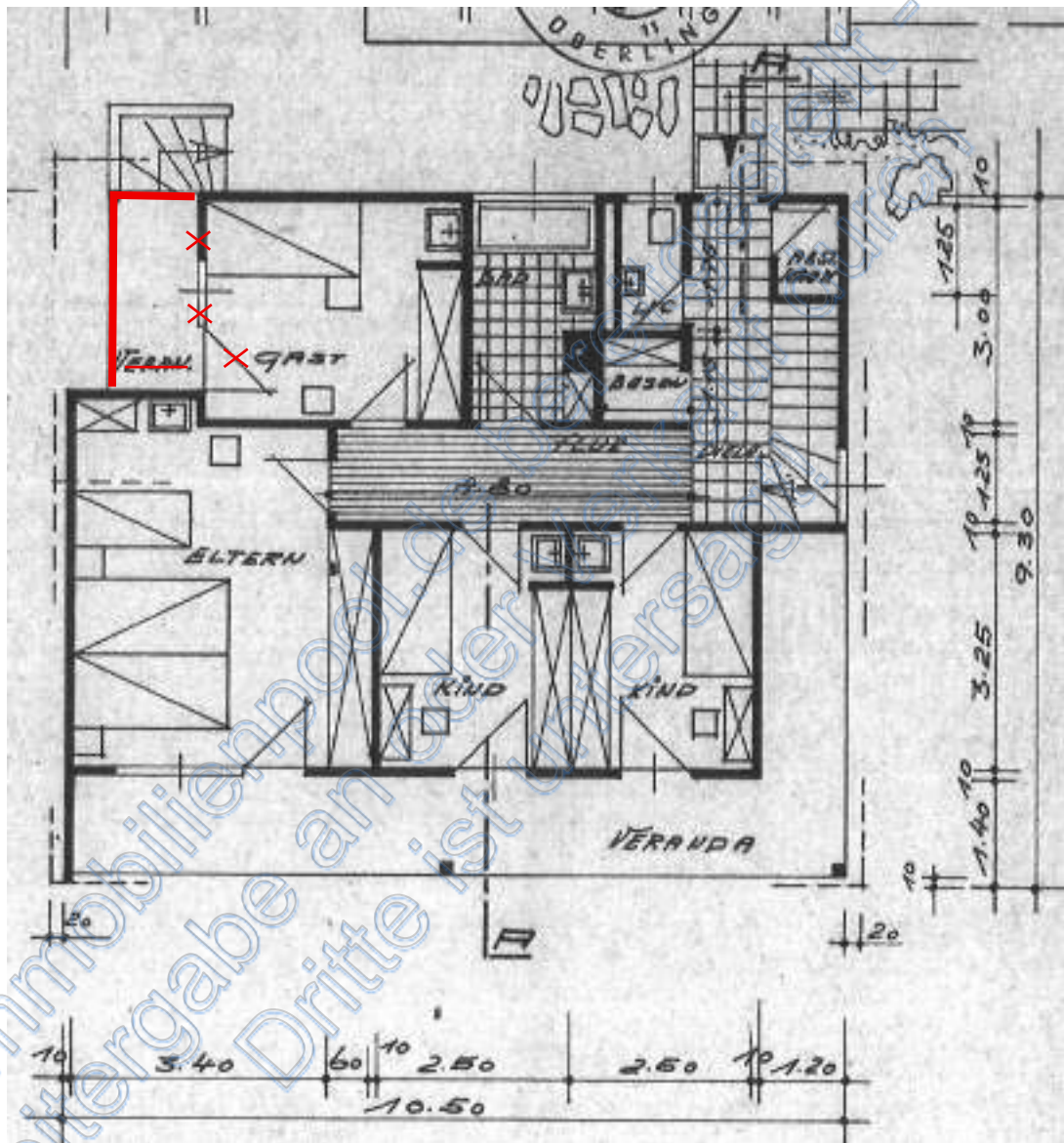
### Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Bauantragspläne 1962)





## Anlage 4

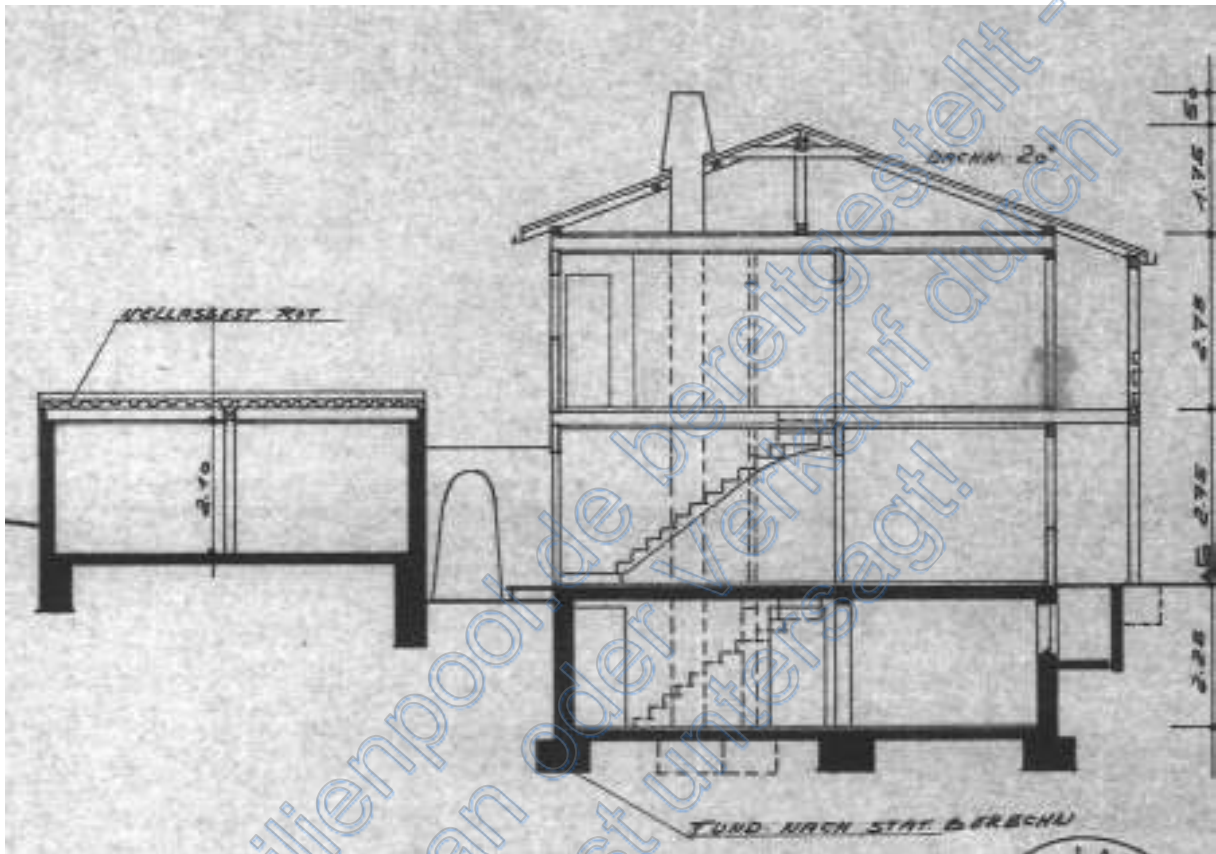
## Grundriss Obergeschoss (Quelle: Bauantragspläne 1962)



**Anlage 5**

**Gebäudeschnitt**

(Quelle: Bauantragspläne 1962)



## Anlage 6

### Brutto-Grundfläche (BGF), Bebaute Fläche (BF), Geschossfläche (GF) (Quelle: Bauantragspläne 1962)

#### Brutto-Grundfläche nach DIN 277/2016

Untergeschoss	10,500 x 7,900	=	83,0 qm
	-1,800 x 2,700	=	-4,9 qm
	-1,200 x 3,350	=	-4,0 qm
Erdgeschoss	10,500 x 7,900	=	83,0 qm
	-1,800 x 2,700	=	-4,9 qm
	-1,200 x 3,350	=	-4,0 qm
Obergeschoss	10,500 x 9,300	=	97,7 qm
	-0,600 x 2,700	=	-1,6 qm
	-1,200 x 3,350	=	-4,0 qm
Dachgeschoss	10,500 x 7,900	=	83,0 qm
	-1,800 x 2,700	=	-4,9 qm
	-1,200 x 3,350	=	-4,0 qm

#### BGF gesamt

**314,2 qm**

#### Bebaute Fläche

Wohnhaus	10,500 x 9,300	=	97,7 qm
	-0,600 x 2,700	=	-1,6 qm
Garage, Freisitz, Werkstatt	6,480 x 6,080	=	39,4 qm
	9,500 x 5,000	=	47,5 qm

#### BF gesamt

**182,9 qm**

#### Wertrelevante Geschossfläche

Erdgeschoss	10,500 x 7,900	=	83,0 qm
	-1,800 x 2,700	=	-4,9 qm
	-1,200 x 3,350	=	-4,0 qm
Obergeschoss	10,500 x 9,300	=	97,7 qm
	-0,600 x 2,700	=	-1,6 qm
	-1,200 x 3,350	=	-4,0 qm

#### WGF gesamt

**166,1 qm**



## Anlage 7

## Wohnfläche (WF)

(Quelle: Bauantragspläne 1962)

Maßgrundlage sind die Bauantragspläne.

Ein Kontrollaufmaß wurde nicht angefertigt.

Grundlage der Berechnung ist die Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003.

Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass es sich bei den in den Plänen angegebenen Maßen um Rohbaumaße handelt. Für die Berechnung der Fertigmaße erfolgt daher ein pauschaler Abzug von 1 cm je Wandseite.

### Erdgeschoss

Diele	1,980 x 4,330	= 8,57	
	-0,900 x 4,330	= -3,90	= 4,7 qm
Flur	3,600 x 1,230	=	4,4 qm
Bügeln/Kind	3,730 x 3,230	=	12,0 qm
Wohnen/Essen	2,790 x 2,690	= 7,51	
	4,590 x 4,980	= 22,86	
	0,390 x 3,230	= 1,26	= 31,6 qm
Kochen	2,490 x 2,980	= 7,42	
	-0,600 x 0,600	= -0,36	= 7,1 qm
Gard	0,990 x 1,250	=	1,2 qm
WC	0,780 x 1,630	=	1,3 qm
Terrasse	9,300 x 2,500 x 0,250		5,8 qm
Summe			68,2 qm

### Obergeschoss

Diele	1,980 x 4,330	= 8,57	
	-0,900 x 4,330	= -3,90	= 4,7 qm
Flur	4,800 x 1,230	=	5,9 qm
Kind/Kind	4,980 x 3,230	=	16,1 qm
Eltern	3,380 x 4,580	= 15,48	
	0,600 x 3,230	= 1,94	
	1,680 x 0,400	= 0,67	= 18,1 qm
Gast	4,680 x 2,980	= 13,95	
	-1,200 x 0,400	= -0,48	= 13,5 qm
Bad	1,680 x 2,980	= 5,01	
	-0,600 x 0,600	= -0,36	= 4,6 qm
Besen	0,990 x 1,250	=	1,2 qm
WC	0,780 x 1,630	=	1,3 qm
Balkon (Veranda)	9,300 x 1,400 x 0,250	= 3,26	
	1,200 x 3,350 x 0,250	= 1,01	= 4,3 qm
Summe			69,6 qm

Wohnfläche nach WoFIV gesamt

**137,8 qm**

**Anlage 8**

**Fotodokumentation außen**  
(Ortsbesichtigung am 24.06.2025)



Blick von Osten



Doppelgarage und Durchgang



Südwestansicht



Gebäudeecke Süd, Balkon



Sitzplatzüberdachung mit Abstellraum



Sitzplatzüberdachung, Zugang Garage



Durchgang zwischen EFH und Garage



Hauszugang



Terrasse EG nach Nordwesten



Kellerabgang Nord



Einfriedungsmauer Grüner WEG / Hagnauer Str.

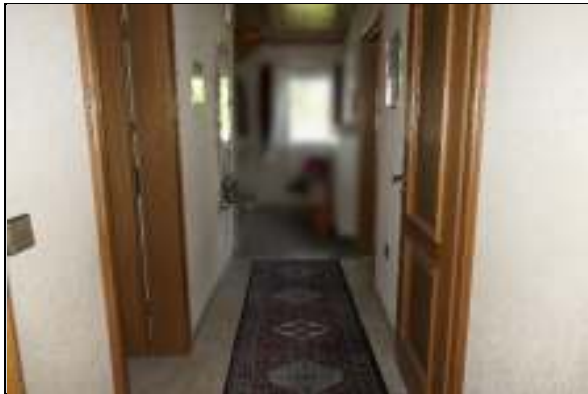


Überbaufläche West (Mauer, Öltank)

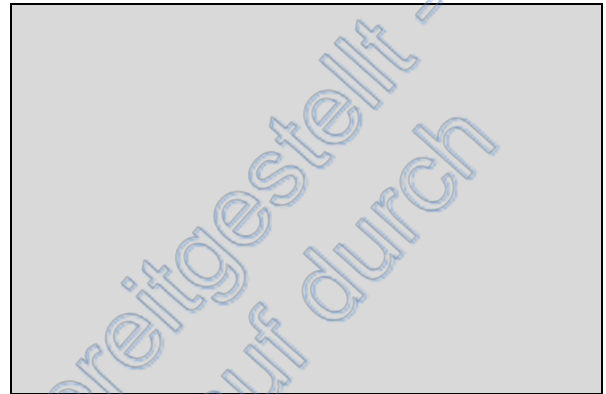


**Anlage 9**

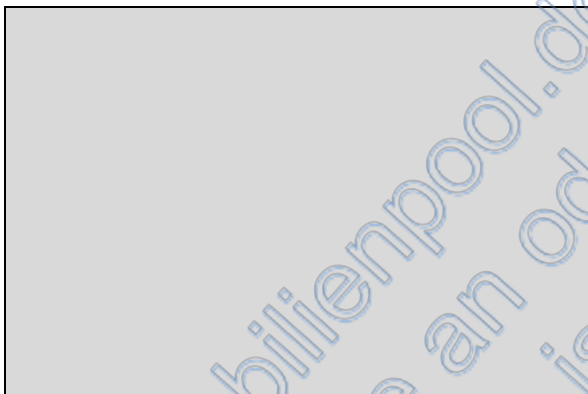
**Fotodokumentation innen**  
(Ortsbesichtigung am 24.06.2025)



Flur EG



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG



Küche EG



Bereich UG-EG (Mauerabsatz wg. Wandstärke)



Diele OG



Gästezimmer OG Nord (Verandaüberbau)



Ausstattung Balkonzimmer OG



Bad OG



WC OG



Balkon OG nach Nordwesten



Einschubtreppe Dachraum





Dachraum (keine Stehhöhe, Dämmung Decke OG)



Heizung UG



Keller mit Sauna und Dusche



Saunaeinbau



Bauzeitliche EI-Schalttafel



Durchfeuchtung Balkonunterseite

**Anlage 10****Abkürzungsverzeichnis**

ALB	.....	Automatisches Liegenschaftsbuch (Teil des Liegenschaftskatasters)
ALK	.....	Automatisches Liegenschaftskataster
AGG	.....	Antragsgegner
AP	.....	auf Putz, Aufputz
AS	.....	Antragsteller
AWM	.....	Alterswertminderung
B.-W.	.....	Baden-Württemberg
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BDSG	.....	Bundesdatenschutzgesetz
BF	.....	Bebaute Fläche
BGB	.....	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	.....	Brutto-Grundfläche
BJ	.....	Baujahr
BoG	.....	Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften
BRI	.....	Brutto-Rauminhalt
BRW-RL	.....	Bodenrichtwert-Richtlinie
BW	.....	Bodenwert
cbm	.....	Kubikmeter [Raum]
DG	.....	Dachgeschoss
DH	.....	Doppelhaus
DHH	.....	Doppelhaushälfte
DP-Stpl.	.....	Doppelparker-Stellplatz
ebf	.....	erschließungsbeitragsfrei
EBG	.....	Erbbaurechtgeber
EBK	.....	Einbauküche
EBN	.....	Erbbaurechtnehmer
ebp	.....	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	.....	Erbbaurecht
EBZ	.....	Erbbauzins
EFH	.....	Einfamilienhaus
EG	.....	Erdgeschoss
ETW	.....	Eigentumswohnung
EW	.....	Ertragswert
EW-RL	.....	Ertragswert-Richtlinie
Flst.-Nr.	.....	Flurstück / Parzelle Nr.
Gar	.....	Garage
GB	.....	Grundbuch
GBO	.....	Grundbuchordnung (Gesetz)
gew.	.....	gewerblich
GF	.....	Geschossfläche
GFR	.....	Geh- und Fahrrecht
GK	.....	Gesamtkosten
GND	.....	Gesamtnutzungsdauer
HVW	.....	Hausverwaltung
i.M.	.....	im Mittel
i.S.	.....	im Sinne
KF	.....	Korrekturfaktor
KpZ	.....	Kapitalmarktzinssatz
LH	.....	lichte Raumhöhe

Lkrs.	.....	Landkreis
LP	.....	Lageplan
LZ	.....	Liegenschaftszinssatz
MAP	.....	Marktanpassung, marktangepasst
MEA	.....	Miteigentumsanteil
MFH	.....	Mehrfamilienhaus
NF	.....	Nutzfläche
NKM	.....	Netto-Kaltniete
Nr.	.....	Nummer
o.ä.	.....	oder ähnlich
o.M.	.....	ohne Maßstab
OG	.....	Obergeschoss
OT	.....	Ortstermin
qm	.....	Quadratmeter [Fläche]
QST	.....	Qualitätsstichtag
RH	.....	Reihenhaus
RND	.....	(Wirtschaftliche) Restnutzungsdauer
Stpl.	.....	Stellplatz
SV	.....	Sachverständiger
SW	.....	Sachwert
SW-RL	.....	Sachwert-Richtlinie
TE	.....	Teilungserklärung
TG	.....	Tiefgarage
UP	.....	unter Putz, Unterputz
VPI	.....	Verbraucherpreisindex
VW	.....	Vergleichswert
VW-RL	.....	Vergleichswert-Richtlinie
WC	.....	Water-Closet / Abort
WEG	.....	Wohnungseigentumsgesetz
WF	.....	Wohnfläche
WGFZ	.....	wertrelevante Geschossflächenzahl
WGH	.....	Wohn- und Geschäftshaus
Whg.	.....	Wohnung
WM	.....	Warmmiete
WoFIV	.....	Wohnflächenverordnung
WST	.....	Wertermittlungsstichtag
ZF-DHH	.....	Zweifamilien-Doppelhaushälfte
ZVG	.....	Zwangsversteigerungsgesetz
ZWV	.....	Zwangsverwaltung / Zwangsverwalter

**Anlage 11****Quellenangaben und Dokumentstatistik**

- [1] Kleiber, Simon / Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023  
Reguvis Fachmedien GmbH
- [2] Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung, mit WertV und WertR  
11. Aufl. 2007/ Rehm
- [3] WertR 06, - Wertermittlungsrichtlinien 2006 -, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2006
- [4] Wertermittlungsrichtlinien 2016, Bundesanzeiger-Verlag, 12 Auflage 2016
- [5] Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), 80. Auflage 2017/ Beck-Texte im dtv
- [6] Landesbauordnung f. Baden-Württemberg v. 05.03.2010 (Neufassung),  
mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- [7] Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche und der Aufstellung  
der Betriebskosten vom 25. November 2003
- [8] Grundstückswertermittlung / Hildebrandt, 4. Auflage/ Wittwer Verlag
- [9] Immobilienwertermittlung / Gottschalk, 2. Auflage 2003/ C. H. Beck Verlag
- [10] Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler / Rosenbaum, 2. Auflage  
Luchterhand Verlag
- [11] Praxishandbuch Sachverständigenrecht/ Dr. Walter Bayerlein, 6. Auflage 2021  
C. H. Beck Verlag
- [12] Hochbaukosten - Flächen – Rauminhalte / Winkler . Fröhlich, 10. Auflage/ Vieweg Verlag
- [13] Baukosten 2024/2025 / Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Instandsetzung/ Sanierung/  
Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung / Essen 25. Aufl. 2024
- [14] Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kröll, Haus-  
mann, 5. Auflage 2015, Luchterhand-Verlag
- [15] Marktorientierte Immobilienbewertung, Petersen, Boorberg 7. Auflage 2005
- [16] Palandt / Bürgerliches Gesetzbuch, 80. Auflage 2021, C.H. Beck
- [17] Stöber / Zwangsversteigerungsgesetz (Kommentar), 22. Aufl. 2019, C.H. Beck
- [18] Schwirley, Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger-Verlag, 3. Aufl. 2017
- [19] Jezewski, Karin, Eintragungen in Abt. II des Grundbuches, 14. Auflage, Dt. Sparkassen-  
verlag 2012
- [20] Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand,  
3. Auflage 2005
- [21] Baukosten-Informationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI), Baukosten 2023,  
Teil 1 + 2 – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude und Positionen, Ausgabe 2023

**Dokumentstatistik**

Dateiname / Urheber	2465 stet ga 3k_20-24
Größe der Datei in kilo-bytes	16.150
Anzahl der Zeichen im Dokument (einschl. Leerzeichen)	84268
Anzahl der Seiten im Dokument	70
Anzahl der Wörter im Dokument	11940