

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

zum Zweck der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß
§ 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) unter
Beachtung des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für die

**Eigentumswohnung Nr. 4 im Obergeschoss rechts
in Haus A (Nr. 35) sowie Garage Nr. 18 in
88662 Überlingen-Nußdorf, Zur Forelle 35, 37
auf Flurstück Nr. 106/3:**



zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.05.2025

Amtsgericht Überlingen: 3 K 26/24

Ermittelte Verkehrswerte:

Eigentumswohnung Nr. 4	€ 330.000,00
Garage Nr. 18	€ 21.000,00

Das Gutachten wurde in drei Druckausfertigungen erstellt, davon
eine für meine Unterlagen. Ferner wurde eine pdf-Version erstellt.
Das Gutachten umfasst insgesamt 73 Seiten, davon sind 16 Seiten
Anlagen.

Christian K. Gorber REV
Recognised European Valuer
Immobilienwirt (Diplom DIA)
Diplom-Sachverständiger (DIA)

**Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung (DIA-
Zert) für die Marktwertermitt-
lung gemäß ImmoWertV aller
Immobilienarten (LF)
Zert.-Nr. DIA-IB-502**

**Dozent an der Deutschen
Immobilien Akademie an der
Universität Freiburg (DIA)**

**Christophstraße 12
D-88662 Überlingen/See**

**Telefon +49-7551-9499-533
Telefax +49-7551-9499-534**

**gutachter@gorber.de
www.gorber.de**

Vorsitzender des Bundesfachausschusses Sachverständige des
Immobilienverbands Deutschland
IVD Bundesverband der Immobili-
enberater, Makler, Verwalter und
Sachverständigen e. V.





Kurzübersicht:

Objektanschrift: D- 88662 Überlingen, Zur Forelle 35, 37

Objektbeschreibung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Eigentumswohnung Nr. 4 im 1. OG von Haus A (Nr. 35) unter der o. gen. Anschrift mit je einem Abstell- und Hobbyraum im Untergeschoss sowie um eine Garage.

Die Wohnung selbst besteht aus zwei Zimmern, Diele, Bad und Balkon sowie einem Abstellraum, der vom Balkon aus zugänglich ist.

Baujahr: 1986.

Wohnfläche: Wohnung Nr. 4:
56,71 m² gem. Wohnflächenberechnung nach DIN 283 vom 27.01.1986 aus der Bauakte.

Hinweis:
Zur Wohnung Nr. 4 gehören nach Angabe und Aktenlage höherwertig ausgebauten Flächen im Untergeschoss, deren Nutzfläche auf Basis vorhandener Unterlagen auf ca. 30,51 m² geschätzt wird (siehe Ziff. 6.5).

Besonderheiten: Die ausschließlich zur Wohnung Nr. 4 gehörenden Räume im Untergeschoss von Haus A sowie die Garage Nr. 18 konnten nicht von innen besichtigt werden.

Es wurde eine Sonderumlage beschlossen, die noch nicht fällig gestellt wurde. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Siehe hierzu Ziff. 3.1.5 sowie Ziff. 4.5 dieses Gutachtens.

Verkehrswerte:	Wohnung Nr. 4	€ 330.000,00
	Garage Nr. 18	€ 21.000,00.



INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeiner Teil.....	6
1.1 Auftraggeber und Auftrag, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
1.2 Arbeitsunterlagen.....	6
1.3 Ortsbesichtigung	7
1.4 Vorbemerkungen zur Gutachtenserstattung	8
2. Beschreibung der Lage.....	9
2.1 Makrolage	9
2.2 Mikrolage	11
3. Zustandsmerkmale	13
3.1 Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.1.1 Grundbuchstand	13
3.1.2 Katasterbezeichnung / Überbausituation	17
3.1.3 Baulastenverzeichnis	18
3.1.4 Miet-/Pachtverträge	18
3.1.5 Verwaltung, Hausgeld/Umlagen, Teilungsvertrag/-erklärung.....	18
3.1.6 Denkmalschutz	20
3.1.7 Baurechtliche Situation.....	20
3.1.8 Altlasten.....	21
3.1.9 Überflutungsgefahr	22
3.1.10 Wohnungsbindung	23
3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit	24
3.2.1 Grundstück.....	24
3.2.2 Erschließung/Ver- und Entsorgung	24
3.2.3 Baubeschreibung und -bewertung	25
3.2.4 Bestimmung der Restnutzungsdauer.....	30
4. Wertermittlung.....	34
4.1 Allgemeines	34
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens/Vorgehensweise	34



4.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	36
4.3.1 Bodenrichtwert.....	36
4.3.2 Anpassungen zur Bodenwertableitung	37
4.3.3 Bodenwert	40
4.4 Ertragswertverfahren.....	41
4.4.1 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	41
4.4.2 Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Erträge	43
4.4.3 Ableitung angemessener Bewirtschaftungskosten	46
4.4.4 Ertragswertberechnung	48
4.5 Marktanpassung.....	50
4.6 Vorschlag zur Bewertung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	54
4.7 Hinweise zur Rundung	55
 5. Ergebnisse	 56
 6. Anlagen	 58
6.1 Fotografien des Objektes	58
6.2 Lageplan	64
6.3 Grundrisse und Schnitt	65
6.4 Wohnflächenberechnung	70
6.5 Beantwortung der Beschlussfragen	72
6.6 Literaturverzeichnis	73



1. Allgemeiner Teil

1.1 Auftraggeber und Auftrag, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Mit Schreiben vom 23.01.2025 wurde ich vom Amtsgericht Überlingen, Vollstreckungsgericht, beauftragt, eine Bewertung der im Grundbuch von Nußdorf, Blatt Nr. 351 eingetragenen Eigentumswohnung Nr. 4 sowie der im Grundbuch von Nußdorf, Blatt Nr. 365 eingetragenen Garage Nr. 18 in D-88662 Überlingen, Zur Forelle 35, 37 vorzunehmen.

Thema des Gutachtens ist demnach die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Innen- und Außenbesichtigung, hier Donnerstag, der 08.05.2025; dies ist zugleich der Qualitätsstichtag.

1.2 Arbeitsunterlagen

Das Gutachten stützt sich insbesondere auf die nachfolgenden Unterlagen und Informationen:

- a) ALB-Auszug vom 12.03.2025 und Katasterauszug vom 12.03.2025 (jeweils Landratsamt Bodenseekreis, Vermessungsbehörde),
- b) Kopie des Grundbuchauszugs (Nußdorf, Blatt Nr. 351) vom 13.11.2024 (Stand Eintragung Zwangsversteigerungsvermerk), eine Kopie des Teileigentumsgrundbuchs (Nußdorf, Blatt 365) ebenfalls vom 13.11.2024, Teilungserklärung vom 15.10.1986, mit auszugsweisen Plänen hinsichtlich Zuweisung Keller, Abstellraum und Wohnung Nr. 4,
- c) Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses Überlinger See zum 01.01.2023, Grundstücksmarktbericht 2023 sowie Auskünfte der Geschäftsstelle vom 20.05.2025,
- d) Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 04.02.2025,
- e) Auskunft der Stadt Überlingen, Abteilung Grundstücksmanagement, hinsichtlich Anlieger- und Erschließungsbeiträgen, vom 04.02.2025,
- f) Auskunft der Stadt Überlingen Abteilung Bauordnung/Bauverwaltung bezüglich Denkmalschutz vom 04.02.2025,



- g) Auskunft der Stadt Überlingen, Abteilung Bauordnung/Bauverwaltung bezüglich Baulasten vom 17.02.2025,
- h) Einsicht in die beim Baurechtsamt der Stadt Überlingen geführten Bauakten am 25.03.2025 sowie online-Auskunft „rechtsverbindliche Bebauungspläne“ auf der Homepage der Stadt Überlingen (<https://www.ueberlingen.de/bebauungsplaene>,
- i) Auskunft der Stadt Überlingen, Abteilung Bauordnung/Bauverwaltung, hinsichtlich Wohnungsbindung vom 04.02.2025,
- j) Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) vom 08.04.2025,
- k) Auskünfte der Hausverwaltung vom 19.05.2025 zu Abrechnungen, zum Wirtschaftsplan, zum Energieausweis sowie zu Protokollen der Eigentümerversammlungen 2023 – 2025. Ergänzende Auskünfte der Hausverwaltung vom 26.05.2025 zur beschlossenen Sonderumlage für Renovierungsmaßnahmen der Außenfassaden.

sowie auf die zum Bewertungsstichtag geltenden Gesetze und die Fachliteratur (Ziff. 6.7).

1.3 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte am Donnerstag, den 08.05.2025 in der Zeit von 9:30 Uhr bis ca. 11:00 Uhr. Neben mir als Sachverständigen und meiner Mitarbeiterin, Frau [Name], war zu diesem Termin ab 10:00 Uhr während der Innenbesichtigung die Schuldnerin, Frau [Name] anwesend.

Die Innenräume der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss zu diesem Ortstermin im Wesentlichen zugänglich, der zur Wohnung dazugehörige Abstell- und Hobbyraum im UG rechts und die Garage, konnten jedoch nicht von innen besichtigt werden.

Die Feststellungen während des Ortstermins wurden von mir mittels Digitalkamera, handschriftlichen Aufzeichnungen und Planskizzen dokumentiert. Die Anfertigung von Fotos und deren Verwendung im Gutachten wurde mir von Frau [Name] gestattet, eine schriftliche Einverständniserklärung liegt vor. Metrische Messungen erfolgten überwiegend mittels Laser-Messgerät Leica DISTO D810 touch und teilweise mit einem herkömmlichen Meterstab.



1.4 Vorbemerkungen zur Gutachtenserstattung

Im Rahmen der Begutachtung wurden – soweit im Einzelfall nicht anders angegeben – keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund- u. Baustoffprüfungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Besichtigung beruhen auf Beobachtung. Flächen und sonstige Bau-maße sind, soweit nicht anders angegeben, den Bauzeichnungen entnommen.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall mit tierischen/pflanzlichen Schädlingen sowie sonstige, insbesondere auch zerstörende Untersuchungen der Bausubstanz sind im Rahmen dieser Wertermittlung nicht erfolgt. Auch wurden weder fachbezogene Untersuchungen zu Baumängeln und Bauschäden vorgenommen noch der Tauglichkeitszustand der Baustoffe/Bauteile untersucht. Die Beschaffenheit/Eigenschaft der baulichen Anlagen wurde aufgrund der vorgelegten Unterlagen bewertet. Angaben über nicht sichtbare Bauteile können neben den Angaben aus der Bauakte zum Teil auch auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr beruhen. Das Gutachten unterstellt die formelle und materielle Legalität aller vorgefundenen baulichen Anlagen. Untersuchungen des Bewertungsobjektes auf Rechtsmängel sind nicht erfolgt. Insbesondere wurde das Vorliegen einer Baugenehmigung für die baulichen Anlagen, die Übereinstimmung der vorhandenen Bauten mit den genehmigten Bauzeichnungen und die Einhaltung etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Abnahmen, Auflagen etc. sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts nicht überprüft.

Soweit nicht anders angegeben, wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass öffentlich-rechtliche Abgaben sowie sonstige Beiträge, Gebühren etc. erhoben und bezahlt sind. Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Kontaminationen, z. B. in Form von schadstoffhaltigen Bauteilen und Untersuchungen der Bodenqualität, der Geologie oder der Statik sind nicht erfolgt. Sollte zu den vorgenannten Punkten Klärung gewünscht werden, so empfiehlt sich die Einholung eines Sondergutachtens eines im jeweiligen Fachgebiet tätigen Sachverständigen (z. B. SV für Baumängel/Bauschäden, Altlasten oder Baugrunduntersuchungen).

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt, es darf nur im Rahmen des beauftragten Zwecks durch das Gericht und die Beteiligten verwendet werden. Das Gutachten dient ausschließlich der Feststellung des Verkehrswerts im Rahmen der Zwangsversteigerung und der 5/10-Grenze gem. § 85 a ZVG sowie der 7/10-Grenze gemäß § 74 a ZVG. Das Gutachten hat für Dritte nur informativen Charakter, eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

2. Beschreibung der Lage

2.1 Makrolage



Quelle: Übersichtskarte Falk, lizenziert über on-geo GmbH. Abbildung auf Seitenformat angepasst, daher nicht maßstäblich.

Die Große Kreisstadt Überlingen (siehe Kartenmarkierung) liegt im Bodenseekreis (Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Tübingen) und befindet sich ca. 35 km nordwestlich von Friedrichshafen.



Überlingen beherbergt rd. 23.200 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Bodensee-Oberschwaben die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus liegt Überlingen direkt am Bodensee.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Überlingen insgesamt ca. 8.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 11.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 3.237 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 883 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Überlingen wird dabei neben dem Branchencluster Elektrotechnik & Elektronikindustrie auch maßgeblich von der von der Luft- und Raumfahrt, der Rüstungsindustrie sowie vom Tourismus geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Überlingen bis zum Jahr 2035 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 1,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Bodenseekreis derzeit 4,1 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,6 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: Februar 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 114,0 Punkten für den Bodenseekreis, welcher deutlich über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Überlingen als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Bodenseekreis den 30. Rang von insgesamt 400 Rängen.

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

2.2 Mikrolage



Quelle: Stadtplan OpenStreetMap Contributors lizenziert über on-geo GmbH. Abbildung auf Seitenformat angepasst, daher nicht maßstäblich.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Nußdorf', ca. 3,1 km südöstlich des Stadtzentrums von Überlingen in einem allgemeinen Wohngebiet in der Nähe des Bodensees. Als Mittelzentrum profitiert Überlingen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben einem Biomarkt und einem Bäcker ein Einkaufszentrum ('Einkaufszentrum Nußdorf'), auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden.



Weiterhin verfügt Überlingen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Bedingt durch die Nähe zum Bodensee sowie zu Feldern und Wäldern existieren insgesamt gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Überlingen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B31 und B31n an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A98 liegt allerdings erst rd. 22 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Stockach-Ost'. Die Bushaltestelle 'Überlingen Nußdorf Dorfgemeinschaftshaus' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften.

Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadteigenen Bahnhof 'Überlingen-Nußdorf' mit Regionalzusanbindung. Die Bahnlinie der Bodensee-Gürtelbahn verläuft in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjekts.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 35 km zum Bahnhof 'Friedrichshafen' bzw. rd. 90 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Zürich' [CH].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.



3. Zustandsmerkmale

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Grundbuchstand

Die zu bewertenden Objekte waren zum Zeitpunkt der der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks auf Antrag des zuständigen Vollstreckungsgerichts im Grundbuch von Nußdorf am 13.11-2024 – im Wesentlichen – wie folgt eingetragen:

Blatt Nr. 351

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1:
681,38/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Karte 228.128, Flurstück 106/3, Zur Forelle 35, 37 Gebäude und
Freifläche, 17,23 a.
verbunden mit dem Sondereigentum an der im

Aufteilungsplan mit **Nr. 4**

bezeichneten Wohnung im Haus A (Nr. 35). Obergeschoss
rechts, Abstellraum im Untergeschoss und Hobbyraum im Unter-
geschoss rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch an-
gelegt (**Blatt 348 bis Blatt 368**). Der hier eingetragene Mitei-
gentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Mit-
eigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be-
schränkt.

Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.
Ausnahmen:



Veräußerung an:

- a) Ehegatten
- b) Verwandte in gerader Linie
- c) durch den Insolvenzverwalter
- d) durch den Vergleichsverwalter
- e) im Wege der Zwangsvollstreckung

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 15. Oktober 1986 und vom 29. Oktober 1986 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 320 hierher übertragen.

Abteilung I:

Lfd. Nr. 5:

A.

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1:

Gerötet, d. h. gelöscht.

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Überlingen vom 06.11.2024 (3 K 26/24) Eingetragen (VSW026/413/2024) am 13.11.2024.



Blatt Nr. 365

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

5/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Karte 228.128, Flurstück 106/3, Zur Forelle 35, 37 Gebäude und
Freifläche, 17,23 a.
verbunden mit dem Sondereigentum an der im

Aufteilungsplan mit **Nr. 18**

bezeichneten Garage.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (**Blatt 348 bis Blatt 368**). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Ausnahmen:

Veräußerung an:

- a) Ehegatten
- b) Verwandte in gerader Linie
- c) durch den Insolvenzverwalter
- d) durch den Vergleichsverwalter
- e) im Wege der Zwangsvollstreckung

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 15. Oktober 1986 und vom 29. Oktober 1986 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 320 hierher übertragen.



Abteilung I: Lfd. Nr. 5:
A.

Abteilung II: Abteilung II:
Lfd. Nr. 1:
Gerötet, d. h. gelöscht.

Lfd. Nr. 2:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Überlingen vom 06.11.2024
(3 K 26/24) Eingetragen (VSW026/413/2024) am 13.11.2024.

Bitte beachten:

Dieses Gutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts Überlingen zur Verwendung in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstattet. Insofern werden die vollstreckungsrechtlichen und sachenrechtlichen Besonderheiten berücksichtigt, die teilweise von der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abweichen.

Insbesondere findet § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021 insofern keine bzw. eingeschränkte Anwendung als Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Eine Bewertung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs erfolgt außerhalb des Verkehrswerts – als Vorschlag an das Gericht – unter Ziff. 4.6 dieses Gutachtens.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, werden bei dieser Wertermittlung ebenfalls nicht berücksichtigt. Insofern geht die Wertermittlung davon aus, dass ggf. bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei sonstigen Übertragungen, Beleihungen oder Dispositionen und bei Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren entsprechend berücksichtigt werden, falls diese valuiert sind und bestehen bleiben.



Persönliche Daten wurden – soweit diese nicht zur Bewertung erforderlich sind – anonymisiert.

Grundsätzlich wird zudem unterstellt, dass das Grundbuch zum Wertermittlungstichtag die Rechtslage zutreffend und vollständig wiedergibt, insbesondere, dass keine offenen Anträge vorliegen und – z. B. aus früheren Verträgen – auch keine noch stellbaren Anträge existieren.

3.1.2 Katasterbezeichnung / Überbausituation

Das bewertende Grundstück ist im Liegenschaftskataster – im Wesentlichen – wie folgt eingetragen:

Flurstück	106/3
Gemarkung	Nußdorf
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Überlingen Kreis Bodenseekreis Regierungsbezirk Tübingen
Lage	Zur Forelle 35 Zur Forelle 37
Fläche	1.723 m ²
Tatsächliche Nutzung	1.723 m ² Wohnbaufläche
Gebäude	Garage Garage Wohnhaus, Zur Forelle 35 Wohnhaus, Zur Forelle 37

Die Flächenangaben des Katasters stimmen mit den Daten des Grundbuchs überein. Überbausituationen sind aus der Darstellung im Lageplan nicht erkennbar; es besteht allerdings jeweils eine Grenzbebauung bei den Garagen im südöstlichen und nordwestlichen Bereich des Grundstücks.



3.1.3 Baulastenverzeichnis

Die Stadt Überlingen, Abteilung Bauordnung-Bauverwaltung, Sachbearbeiterin Frau Simone Buchner, teilte auf Nachfrage am 17.02.2025 mit:

„auf dem Grundstück Flst. Nr. 106/3, Gemarkung Nußdorf, Zur Forelle 35 + 37, sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen.“

Baulasten zu Gunsten des Bewertungsobjekts konnten keine ermittelt werden.

3.1.4 Miet-/Pachtverträge

Nach mündlicher Auskunft von Frau während des Ortstermins bestünden keine schriftlichen Miet- oder Pachtverträge hinsichtlich der Bewertungsobjekte.

Die ausgebauten Räume im Untergeschoss seien aber seit März 2025 einem Dritten, Herrn zur vorübergehenden Nutzung überlassen. Ursprünglich sei nur eine Nutzungsdauer von ca. einem Monat vereinbart gewesen. Pauschal würde ein Nutzungsentgelt von € 300,00/Monat bezahlt. Es handele sich hierbei um eine kurzfristige Gebrauchsüberlassung bis zur Bezugsfertigkeit einer in Renovierung befindlichen Wohnung in Haus B (Zur Forelle 37), welche Herr angemietet habe.

3.1.5 Verwaltung, Hausgeld/Umlagen, Teilungsvertrag/-erklärung

Verwaltung:

Zum Verwalter der Eigentümergeinschaft im Sinne von § 26 ff WEG ist bestellt:

Hausverwaltung

e. K.

D-88690 Uhltingen-Mühlhofen

Telefon:

Mail:



Hausgeld/Umlagen:

Das Hausgeld beträgt für die Wohnung Nr. 4 einschließlich der Garage Nr. 18 ausweislich des Wirtschaftsplans 2025 monatlich € 414,00. Einzelwirtschaftspläne nach Wohnungen und Garagen getrennt liegen nicht vor.

Auf Nachfrage teilte die Hausverwaltung am 19.05.2025 mit, dass für die Wohnung Nr. 4 und die Garage Nr. 18 derzeit insgesamt Hausgeldrückstände aus den Jahren 2022 – 2025 in Höhe von € 15.958,21 bestünden. Es sei beabsichtigt, die Forderungen – soweit gesetzlich möglich – im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens anzumelden.

Ferner ist ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 03.04.2025 eine Sonderumlage in Höhe von € 50.000,00 beschlossen, um den Großteil der ebenfalls beschlossenen Fassadenrenovierung (Renovierungsanstrich sowie Erneuerung der Balkonbrüstungen) hierüber zu finanzieren.

Ergänzend teilte die Hausverwaltung auf Nachfrage am 26.05.2025 mit, dass die Maßnahme noch „im Herbst dieses Jahres“ durchgeführt werden soll und dass die Sonderumlage bislang noch nicht erhoben worden sei.

Teilungserklärung:

Durch die Teilungserklärung (oder durch einen Teilungsvertrag) wird einerseits Wohn- bzw. Teileigentum begründet, andererseits wird als besonderer Teil der Teilungserklärung die Gemeinschaftsordnung subsumiert, die als „Verfassung“ der Wohnungseigentümergeinschaft das Verhältnis der Miteigentümer untereinander sowie die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und die Kostentragung regelt.

Bezüglich der jeweils objektspezifischen Details wird hier auf den Text der Teilungserklärung vom 15.10.1986 sowie die Ergänzung vom 29.10.1986 verwiesen. Hierin z. B. näher geregelt sind der Umfang des Sondereigentums sowie die Abgrenzung zum Gemeinschaftseigentum, Regelungen zur Instandhaltung etc.

3.1.6 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Stadt Überlingen, Abteilung Stadtsanierung/Denkmalpflege, Herr Ansgar Schmal, vom 04.02.2025 lägen keine denkmalrelevanten Daten / Informationen für das Grundstück Zur Forelle 35, 37, 88662 Überlingen, Flst. Nr. 106/3 vor.

Auf Basis dieser Auskunft wird davon ausgegangen, dass im Rahmen dieser Bewertung keine wertrelevanten denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen für die Bebauung des Grundstücks im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Ziff. 3.1.7 dieses Gutachtens) zu berücksichtigen sind.

3.1.7 Baurechtliche Situation

Ausweislich der Darstellung auf der Homepage der Stadt Überlingen befinden sich die Bewertungsobjekte im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Teiländerung Nußdorf Süd“, genehmigt am 04.10.1983.

Ausschnitt Planteil:



Quelle: Stadt Überlingen, Bebauungsplan „Nußdorf Süd 1. Teiländerung“.



Der Bebauungsplan klassifiziert den Bereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Darüber hinaus gelten für das zu bewertende Grundstück FIST. Nr. 106/3 (siehe roter Markierungspfeil) – im Wesentlichen – folgende Festsetzungen:

- Grundflächenzahl 0,25
- Geschossflächenzahl 0,6
- 2 Vollgeschosse (Z = II)
- Offene Bauweise
- Dachneigung 28° bis 35°.

Weitere Vorschriften und Einschränkungen, ergeben sich sowohl aus dem Planteil als auch aus dem Textteil zum Bebauungsplan, auf die hier verwiesen wird.

3.1.8 Altlasten

Herr Martin Böhme vom Landratsamt Bodenseekreis, Abteilung WBO Altlastenauskunft teilte auf Anfrage am 04.02.2025 mit:

„für das von Ihnen angefragte Grundstück, D-88662 Überlingen, Zur Forelle 35,37, Flurstück Nr. 106/3, liegt kein Eintrag im Altlastenkataster vor.“

Aufgrund des Ursprungsbausjahrs kann das Vorhandensein schadstoffhaltiger Bauteile nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. So wurde z. B. der Baustoff Asbest erst 1993 verboten (seit 1.1.1992 besteht in Deutschland jedoch ein Verwendungsverbot für Asbestzement). Asbest kann z. B. in Dachdeckungen, Isolierungen, Dämmplatten, in Rückseiten alter PVC-Fußböden oder in alten Nachtspeicheröfen u. a. m. vorhanden sein.

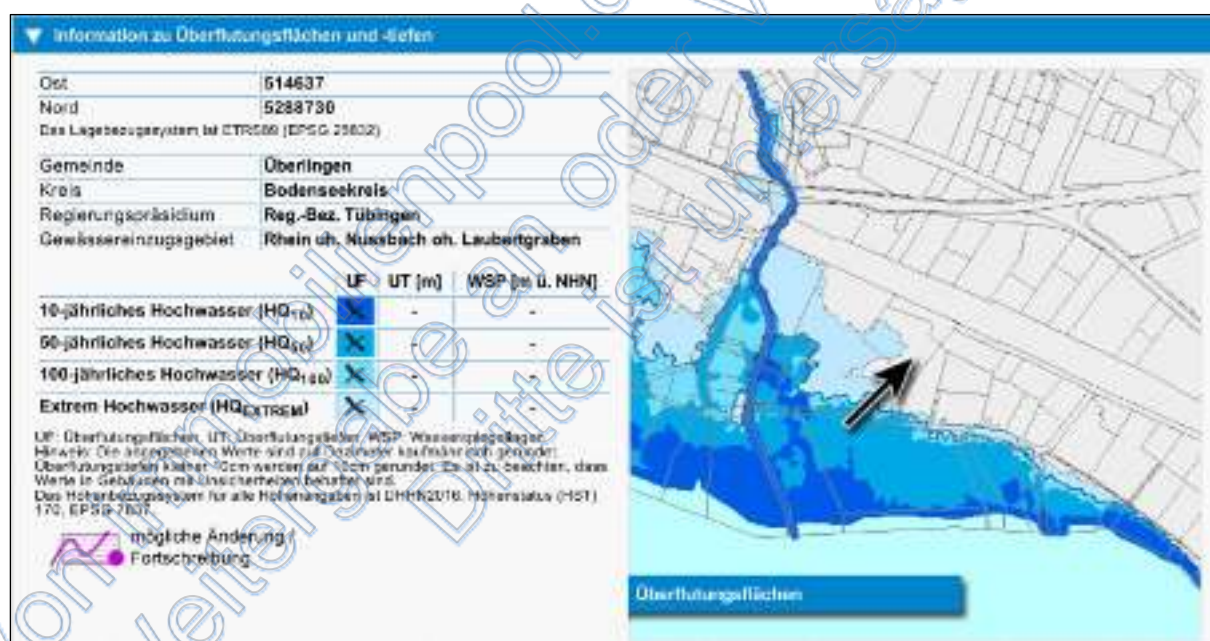
Weitergehende Untersuchungen über die vorgenannten Recherchen und Anfragen hinaus sind weder erfolgt noch Gegenstand dieses Gutachtens (siehe Ziff. 1.4). Insofern wird ungesichert unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Eigenschaften bestehen.

Sollten diesbezüglich weitergehende Prüfungen, z. B. auch hinsichtlich der Bausubstanz, gewünscht werden, wird die Einholung eines entsprechenden Fachgutachtens angeraten.

3.1.9 Überflutungsgefahr

Die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ₁₀₀), gelten gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes besondere Schutzvorschriften festgesetzt. In den Gefahrenkarten, die rechtlich eine deklaratorische Wirkung haben, sind insbesondere im Siedlungsbereich die bei einem HQ₁₀₀ überfluteten Gebiete dargestellt.

Nach der aktuellen Darstellung in den online verfügbaren amtlichen Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) liegen die zu bewertende Grundstücke (siehe Pfeil) zwar teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ_{extrem}), der bebaubare Bereich liegt aber nicht innerhalb des hier maßgeblichen 100-jährigen Hochwassers (HQ₁₀₀).



Quelle: Kartendienst LUBW, Online-Abufr vom 08.04.2025.

Aufgrund dieser Kartendarstellung wird nach derzeitigem Sach- und Erkenntnisstand davon ausgegangen, dass sich für das Bewertungsgrundstück keine rechtlichen Einschränkungen bzw. Besonderheiten im Sinne von § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), z. B. in Form eines Bauverbots, ergeben.



3.1.10 Wohnungsbindung

Ist Wohnraum öffentlich gefördert, ergeben sich i. d. R. für definierte Zeiträume Einschränkungen hinsichtlich des zulässigen Nutzerkreises und/oder hinsichtlich der zulässigen Miethöhe.

Nach § 20 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) sind die zuständigen Stellen verpflichtet, über den Bestand an gefördertem sozialem Wohnraum eine Wohnungsbindungskartei zu führen.

Auf Nachfrage teilte die zuständige Sachbearbeiterin der Stadt Überlingen, Abteilung Bauordnung/Bauverwaltung, Frau _____, am 04.02.2025 mit, dass die angefragte Wohnung nicht in der Wohnungsbindungskartei eingetragen sei.

Insofern wird im Rahmen dieser Bewertung davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Bewertungsobjektes keine Bindungen bzw. Beschränkungen im Sinne des LWoFG bestehen.



3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

3.2.1 Grundstück

Die genaue Lage und Form des zu bewertenden Flurstücks Nr. 106/3 ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan. Das Grundstück ist durch mehrere Versprünge an der Nordostseite polygon geformt und ist nahezu eben. Südöstlich und östlich grenzen mit den Flurstücken Nr. 108 und 137/1 bebaute und – soweit feststellbar – überwiegend wohnlich genutzte Grundstücke an. Im Norden und Nordosten grenzt mit Flurstück Nr. 106/10 ein Weggrundstück an. Nord-Nordöstlich von Flurstück Nr. 106/10 verläuft die Bahnlinie der Bodensee-Gürtelbahn. Zu allen anderen Seiten grenzt mit Flurstück Nr. 106 ein öffentlicher, bewirtschafteter Parkplatz sowie ein Fahrradverkehrsübungsplatz an.

3.2.2 Erschließung/Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung sowie für Entwässerung und Telekommunikation sind vorhanden. Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel. Art, Umfang und Verlauf unterirdischer Leitungen auf dem Grundstück wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht.

Hinsichtlich Anlieger- und Erschließungsbeiträgen teilte die Stadt Überlingen, Abteilung Grundstücksmanagement, Sachbearbeiterin Frau Bettina Wölfe, am 04.02.2005 mit:

„die Straße Zur Forelle auf Flst. Nr. 635 in Nußdorf ist bereits erstmalig endgültig hergestellt. Die Abwasserbeiträge wurden für das Grundstück 106/3 in Nußdorf bereits in der Vergangenheit erhoben.

Wir weisen darauf hin, dass bei einer Änderung der Sach- oder Rechtslage (z.B. bauliche Veränderung, Gesetzesänderung, Bebauungsplanänderung oder Neuaufstellung Bebauungsplan) die Entstehung von Erschließungs- und Abwasserbeiträgen erneut zu prüfen ist.“



3.2.3 Baubeschreibung und -bewertung

Hinweis:

Bei der nachfolgenden Baubeschreibung handelt es sich um eine nicht abschließende Beschreibung der wesentlichen, aktuellen, für die Bewertung relevanten Merkmale.

Die Angaben zur Rohbaukonstruktion gründen tlw. auf Augenschein während der Besichtigung, tlw. auf Angaben der Bauakten und tlw. auch auf Vermutungen aufgrund der bauzeitaltersüblichen Materialien.

Zerstörende Untersuchungen auf die tatsächlich verwandten Materialien (z. B. durch Bauteilöffnungen) sind im Rahmen der Begutachtung nicht erfolgt.

Wohngebäude Zur Forelle 35:

Bauart:	Mehrfamilienhaus bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.
Gründung:	Bodenplatte.
Wände:	Außenwände im UG Stahlbeton ($d \approx 24$ cm), darüber Poriklimaton-Mauerwerk ($d \approx 30$ cm). Innenwände im UG tlw. Beton, teilweise Kalksand-Vollstein-Mauerwerk, tlw. Kalksand-Lochsteinmauerwerk ($d \approx 11,5 - 24$ cm), darüber Kalksand-Vollstein-Mauerwerk sowie Hochlochziegelmauerwerk ($d \approx 11,5 - 24$ cm).
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken ($d \approx 18$ cm) über UG – 1. OG.
Dach:	Pfettendach als Krüppelwalmdach. Eindeckung mit Flachdachpfannen. Dachverwahrungen und -rinnen in Kupfer.
Fassade:	verputzt und gestrichen.
Treppen:	Betonwerksteintreppe mit Kunststeinauflage und lackiertem Stahlgeländer mit PVC-/Mipolamhandlauf.
Fenster:	zweifach verglaste Holzisolierglasfenster, im Keller tlw. auch einfache Metallfenster.



Eigentumswohnung Nr. 4 im OG rechts (West):

Türen:	Innentüren als Holztüren mit Holzzargen, Leichtmetalldrückergarnituren und Buntbartschlössern. Wohnungseingangstüre ebenfalls Holztüre, jedoch in massiverer Ausführung und mit Profilzylinderschloss.
Böden:	Fliesen im Eingangsbereich, Wohnzimmer und Küche, Bad und Balkon. Im Schlafzimmer Parkettboden.
Wände:	tlw. tapeziert und gestrichen, tlw. Strukturtapete. Bad raumhoch gefliest, Fliesenspiegel im Bereich der Einbauküche.
Decken:	Verputzt und gestrichen oder mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Fenster:	Zweifach verglaste Holzisolierglasfenster mit Kunststoff-Rollläden (Gurtzug).
Sanitär:	Handwaschbecken mit Einhebelmischer, Stahleinbaubadewanne mit Wannenfüll- und Brausegarnitur, Wandhängendes WC mit u.-P.-Spülkasten.
Heizung:	Ölzentralheizung. Wärmeabgabe über Flächenheizkörper mit Thermostat-Ventilen. Warmwasserversorgung dezentral, elektrisch (z.B. Durchlauferhitzer im Bad).
Elektro:	Bauzeitlich durchschnittliche Ausstattung mit Schaltern und Steckdosen. Elektroinstallationen überwiegend unter Putz. Stromkreisverteiler mit Kippsicherungen mit Fehlerstrom-Schutzschalter (FI) für das Bad.

Bewertung:

a) Ausstattungsstandard allgemein:

Soweit im Rahmen der Innenbesichtigung nur einer Einheit erkennbar, sind die wesentlichen Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes altersbedingt insgesamt einem meist mittleren Standard zuzuordnen.

b) Raumkonzeption:

Der Wohnungsgrundriss der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung Nr. 4 ist insgesamt ansprechend gestaltet. Durch die Eingangstüre betritt man eine zentrale Diele, von der aus das



Bad, das Wohn- und Esszimmer sowie das Schlafzimmer aus erschlossen werden. Herzstück der Wohnung ist das große Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küchenzeile und Ausgang auf den Balkon. Daneben sind noch ein Schlafzimmer sowie ein Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC vorhanden. Der Balkon ist überdacht, nach Südwesten orientiert, weist lt. Bauakte eine Grundfläche von rd. 6,5 m² auf und ist vom Wohnzimmer aus zugänglich. Vom Balkon aus zugänglich ist zudem eine kleine unbeheizte Abstellkammer.

Mit Ausnahme der gefangenen Diele sowie der ebenfalls fensterlosen Abstellkammer sind die Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten durch Anzahl und Größe der vorhandenen Fenster insgesamt gut.

Im Untergeschoss befindet sich ein zur Wohnung gehörender Hobbyraum sowie ein Abstellraum. Nach Aktenlage und Angaben der Antragsgegnerin während des Ortstermins ist dieser Bereich höherwertig mit einem Raum, einem kleinen Flur sowie mit einem Bad ausgebaut. Nach Angabe der Antragsgegnerin sei das dortige Bad ca. 2021/2022 modernisiert worden, in dem Hauptraum befände sich Laminatboden.

c) Unterhaltungszustand:

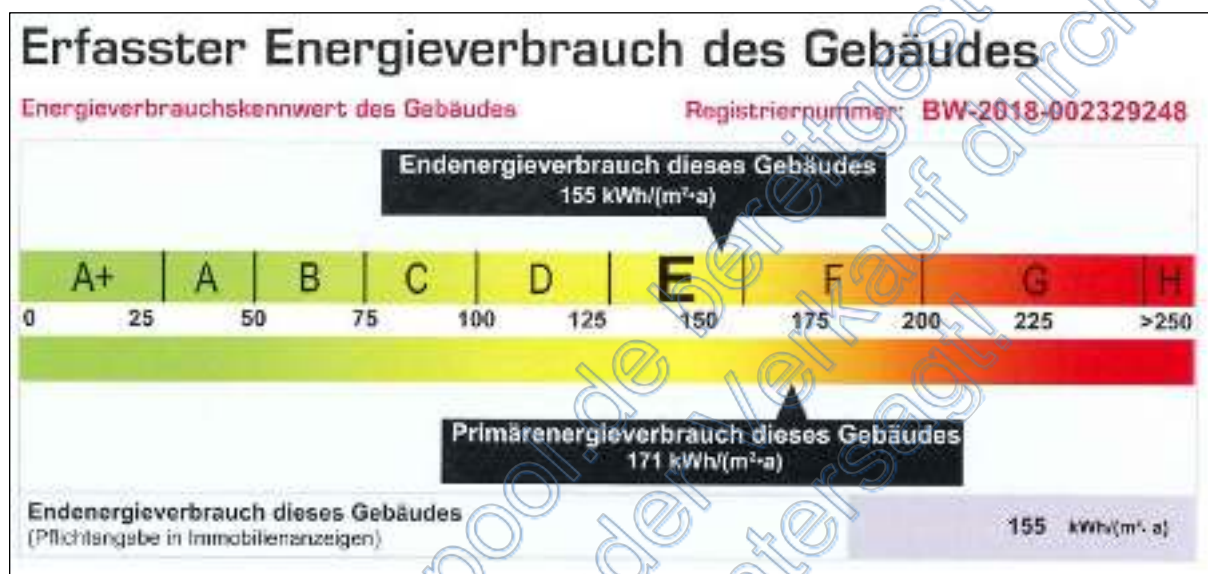
Das Wohngebäude Zur Forelle 35 machte zum Wertermittlungsstichtag – soweit im Rahmen einer Besichtigung (rein visueller Augenschein ohne Bauteilöffnungen, Sondierungen oder dergleichen) feststellbar – einen überwiegend bauzeitlich gepflegten Eindruck.

Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung Nr. 4 erfolgten nach Angabe der Antragsgegnerin zuletzt 2023; hierbei sei ein Raumteiler entfernt, der Wohnbereich neu gefliest und das Schlafzimmer mit einem neuen Parkettboden ausgestattet worden. Ausweislich des Energieausweises datiert die Heizung (Wärmeerzeuger) von 2004. Ansonsten sind wesentliche Elemente der Ausstattung noch bauzeitlich (z. B. Bad innerhalb der Wohnung, Elektroverteilung, Fenster). Nach Angabe der Antragsgegnerin sei das Bad im Untergeschoss ca. 2021/2022 modernisiert worden.

Der Unterhaltungszustand der Wohnung Nr. 4 war insgesamt gut. Zum Zustand der zugehörigen Räume im Untergeschoss kann mangels Möglichkeit zur Innenbesichtigung keine Beurteilung vorgenommen werden.

d) Energetik:

Im Rahmen der Begutachtung lag ein Energieausweis im Sinne von § 16 der Energieeinsparverordnung (EnEV) vor (Vorgängervorschrift von § 79 Gebäudeenergiegesetz) vor. Es handelte sich hierbei um einen Energieverbrauchsausweis, der am 07.11.2018 erstellt wurde und bis zum 07.11.2028 gültig ist. Der Endenergieverbrauch lag demnach bei 155 kWh/(m²*a) und der Primärenergieverbrauch bei 171 kWh/(m²*a):



Quelle: Hausverwaltung

e. K., Energieausweis Fa. Minol Messtechnik vom 07.11.2018.

An Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen wurden seinerzeit die Prüfung folgender Maßnahmen empfohlen: Dämmung des Daches, der Außenwände sowie des unteren Gebäudeabschlusses und der energetischen Qualität der Fenster.

Für eine fachliche Beurteilung der Energieeffizienz im Hinblick auf Einsparpotenziale aber auch vor dem Hintergrund der Vorgaben des nun gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG), wird insofern ggf. die Beiziehung eines Fachplaners bzw. eines Energieberaters empfohlen.

e) Objektlage und Drittverwendungsfähigkeit:

Die Objektlage in der Straße „Zur Forelle“ wird für eine wohnliche Nutzung als insgesamt gut eingeschätzt. Die Nachfrage nach dem Objekt kann als gegeben bis gut angenommen werden.



Drittverwendungsfähigkeiten sind rein baurechtlich in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich denkbar (z. B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), bedürfen jedoch auch hier einer Genehmigung (Nutzungsänderung) und gehen ggf. mit entsprechenden Auflagen (z. B. Stellplatznachweis, Brandschutz etc.) einher.

Aufgrund der Gebäudeart, der Marktlage sowie der auch WEG-rechtlichen Zustimmungserfordernisse gehe ich hier jedoch von einer weiterhin wohnlichen Nutzung aus.

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

3.2.4 Bestimmung der Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine nutzungsspezifische Durchschnitts- bzw. Modellgröße. Anhaltspunkte für die Abschätzung der Restnutzungsdauer aus der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer enthalten z. B. die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV.

Diese Ansätze betragen für:

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Quelle: Anlage 1 ImmoWertV.

Auf Basis der vorgenannten Modellansätze wird für die vorhandene Nutzung zunächst von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Die Annahme einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren entspricht auch der Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und ist insofern wegen des Grundsatzes der Modellkonformität auf das Wertermittlungsobjekt anzuwenden.



Die Baugenehmigung wurde am 25.03.1986 erteilt, die Rohbauabnahme erfolgte am 05.09.1986. Nach Aktenlage waren sämtliche Wohnungen am 13.12.1986 bezugsfertig. Insofern gehe ich von einem Baujahr mit 1986 aus, das dem Jahr der Fertigstellung entspricht.

Damit ergibt sich vorläufig:

Erstmalige Bezugsfertigkeit	1986
+ Gesamtnutzungsdauer	<u>80</u>
= Ende der Nutzungsdauer	2066
./. Zeitpunkt der Wertermittlung (Jahr)	<u>2025</u>
= wirtschaftliche Restnutzungsdauer	41 Jahre.

Die Restnutzungsdauer sanierter bzw. modernisierter Objekte kann auf verschiedene Arten ermittelt bzw. geschätzt werden. Den Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses liegt das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gem. Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu Grunde.

Hierbei werden für übliche Modernisierungsmaßnahmen anhand ihres Umfangs und des Zeitraumes ihrer Durchführung zunächst Punkte vergeben, anhand derer ein Modernisierungsgrad ermittelt wird. In einem zweiten Schritt erfolgt die Abschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer anhand eines Tabellenwerks.

Bei dem Objekt wurden bislang nur partiell Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen (siehe Ziff. 3.2.3), die auf Basis des Augenscheins während der Besichtigung und der Angaben der Auftraggeberin auf einen Zeitraum zwischen ca. 2004 – 2023 eingegrenzt werden können.

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann aus dem einschlägigen Berechnungsmodell der Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 abgeleitet werden.



Anhand des Umfangs sowie des Zeitraums ihrer Durchführung können die Maßnahmen wie folgt bewertet werden:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas...)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1*)
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus z. B. Decken, Fußböden	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe	4

*) Maßnahme ist bereits in 2004 erfolgt und Warmwasseraufbereitung nur elektrisch.

Der Effekt einer Modernisierung mit vier Punkten kann gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 über die Formel

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

berechnet werden. Die Variablen a, b und c sind in Tabelle 3 der Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 und das relative Alter errechnet sich nach der Formel

$$\frac{Alter}{GND} * 100 \%.$$

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Modernisierungszyklus im Jahr 2023 betrug das Alter der Immobilie 37 Jahre (2023 – 1986 = 37).

Das relative Alter betrug damit:

$$\frac{37}{80} * 100 \% = 46,25 \%$$



Tabelle 3 zu Anlage 2:

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0750	2,2750	1,3875	55 %
3	0,9000	1,9250	1,2500	50 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	45 %
5	0,5725	1,4375	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3383	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2192	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4500	1,0270	0,9900	19 %
10	0,4370	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3900	0,8910	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6750	0,9506	14 %
15	0,2700	0,6170	0,9480	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9455	12 %
17	0,2250	0,4900	0,9437	11 %
18	0,2000	0,4100	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Quelle: ImmoWertV.

Rechnerisch ergibt sich damit eine Restnutzungsdauer von

$$0,7300 \cdot \frac{37^2}{80} - 1,5770 \cdot 37 + 1,1133 \cdot 80 = 43,207$$

= rd. 43 Jahre per 2023. Damit ergibt sich eine verlängerte Restnutzungsdauer wie nachfolgend dargestellt:

Abschluss des maßgeblichen Modernisierungszyklus	2023
+ Verlängerung der Restnutzungsdauer	<u>43</u>
= Ende der Nutzungsdauer	2066
./. Zeitpunkt der Wertermittlung (Jahr)	<u>2025</u>
= verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer	41.

Abgeleitet aus dem Modell gehe ich im Rahmen Wertermittlung zum Wertermittlungstichtag von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 41 Jahren aus.



4. Wertermittlung

4.1 Allgemeines

Die Legaldefinition des Begriffes „Verkehrswert“ findet sich in § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dort ist der Begriff wie folgt umschrieben:

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens/Vorgehensweise

Nach § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Verkehrswert aus einem oder mehreren der drei normierten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Dies sind: das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021). Für die Bodenwertermittlung gelten zudem die Regelungen der §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung (Sondereigentum) sowie um eine Garage (Teileigentum). Allgemein werden derartige Objekte dort, wo ausreichende Vergleichsmöglichkeiten bestehen, überwiegend auf Basis von Vergleichswerten am Markt bewertet und gehandelt. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall problematisch, da die zu bewertende Wohnung als Besonderheit über zusätzliche, höherwertige Nutzflächen im Untergeschoss verfügt und beim Gutachterausschuss keine ausreichende Zahl von Vergleichskaufpreisen für Wohnungen mit vergleichbaren Zusatzflächen vorliegen. Gemäß Auskunft der Geschäftsstelle vom 20.05.2025 liegt beim zuständigen Gutachterausschuss auch keine ausreichend hohe Anzahl zeitnaher Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke vor, um hinsichtlich des Bodenwerts eine Vergleichswertermittlung auf einer statistisch hinreichend gesicherten Basis vornehmen zu können. Der Bodenwert wird daher über das mittelbare Vergleichswertverfahren auf der Basis von Bodenrichtwerten ermittelt.



Neben dem Vergleichswert kommt bei Eigentumswohnungen und Garagen i. d. R. auch dem Ertragswert erhebliche Bedeutung zu, da solche Immobilien häufig auch von Kapitalanlegern unter Renditeüberlegungen erworben bzw. gehandelt werden.

Eine Bewertung nach dem Sachwertverfahren – als möglicherweise stützende Bewertungsmethode – wird im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Die übliche Vorgehensweise im Sachwertverfahren, die Berechnung eines Gesamtsachwerts der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen mit anschließendem Herunterbrechen über den Miteigentumsanteil lässt im vorliegenden Fall kein aussagekräftiges Ergebnis erwarten: Die Wohnungen innerhalb des Gesamtobjekts weisen Lage-, Größen- und wohl auch Ausstattungsunterschiede aus. Diese Unterschiede haben zur Folge, dass bei der Anwendung des Sachwertverfahrens von vorneherein mit einer Verzerrung bzw. mit Ungenauigkeiten im Ergebnis gerechnet werden müsste. Zudem muss hinterfragt werden, ob die Aufteilung der Miteigentumsanteile an sich den Wertverhältnissen entspricht. Während dieser Sachverhalt unmittelbar auf das Ergebnis des Sachwertverfahrens durchschlagen würde, fällt dieser Effekt beim Ertragswertverfahren praktisch nur bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ins Gewicht, wo die Zuordnung unter rechtlichen Gesichtspunkten auch sachgerecht erscheint.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird daher zunächst der Ertragswert ermittelt. Die parallel recherchierten Marktdaten werden zur Plausibilisierung des Ergebnisses herangezogen bzw. diskutiert.

4.3 Ermittlung des Bodenwertes

4.3.1 Bodenrichtwert

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte:



Quelle: Gutachterausschuss Überlinger See, veröffentlicht in BORIS-BW.

Nach der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses Überlinger See kann das Schätzgrundstück (siehe roter Pfeil), FlSt. Nr. 106/3 der Richtwertzone „Nußdorf mittlerer Bereich“ zugeordnet werden.

Für diese Richtwertzone hat der Gutachterausschuss zum 01.01.2023 einen Bodenrichtwert in Höhe von

€ 840,00/m²

ermittelt.

Als Art der baulichen Nutzung ist Wohnbaufläche definiert, das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) von 0,4 angegeben. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf beitragsfreie Grundstücke.

4.3.2 Anpassungen zur Bodenwertableitung

- Zeitverlauf:

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023. Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 sind sie damit rund 28 Monate alt.

Seither waren nicht nur der regionale und der lokale, sondern auch der überregionale Grundstücksmarkt von Verunsicherungen geprägt, die u. a. durch einen signifikanten Anstieg des Zinsniveaus und einen massiven Anstieg der Inflation gekennzeichnet waren.

Aktuell hat das Statistische Bundesamt für April 2025 eine Inflationsrate von 2,1 % veröffentlicht; nach dem zunächst sprunghaften Anstieg bewegt sich die Rate damit wieder im Bereich des angestrebten Ziels von 2 %. Etwa seit dem Spätsommer/Herbst 2022 war aber auch eine ausgeprägte Zurückhaltung beim Grundstückserwerb durch Bauträger zu beobachten; erst in jüngster Zeit kann wieder eine leichte Zunahme der Bautätigkeit durch Bauträger – bei ausgewählten Projekten und in guten Lagen – festgestellt werden. Allerdings kam es in der jüngsten Vergangenheit zu zahlreichen Insolvenzen in dieser Branche.

Ausgehend von der aktuellen Marktlage gehe ich davon aus, dass die Grundstückspreise in mittleren, guten und sehr guten Lagen, die in der Vergangenheit zumeist von der Nachfrage durch Bauträger getrieben waren, zunächst stagnieren werden und insofern keine Zu- oder Abschläge für den Zeitverlauf erforderlich sind. Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von 1,00.

- Lage:

Soweit erkennbar sind die Lageeigenschaften der Bewertungsgrundstücke bezogen auf die Richtwertzone insgesamt durchschnittlich. Zu- oder Abschläge für besondere Lagemerkmale erscheinen insofern nicht sachgerecht. Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von 1,00.



- Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Richtwertkarte. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,4 angegeben.

Die WGFZ des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus den baurechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans. Die GRZ mit 0,25 kann in dem ausgewiesenen Baufenster realisiert werden.

Rein rechnerisch ergibt sich damit bei einer Grundstücksgröße von 1.723 m² eine mögliche Grundfläche von

$$1.723 \text{ m}^2 * 0,25 = 430,75 \text{ m}^2.$$

Die wertrelevante Geschossfläche (WGF) ergibt sich gem. § 16 Abs. 4 ImmoWertV auf Basis der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Ziff. 3.1.7) wie folgt:

2 Vollgeschosse (EG – 1. OG)	430,75 m ² * II * 100 %	861,50 m ²
Dachgeschoss	430,75 m ² * 75 %	<u>323,06 m²</u>
Summe		<u>1.184,56 m²</u>

Bei einer Grundstücksgröße von 1.723 m² entspricht eine WGF von 1.184,56 m² einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von

$$\frac{1.184,56 \text{ m}^2}{1.723 \text{ m}^2} = 0,69.$$

Die sich so mit 0,29 ergebende WGFZ-Differenz zwischen dem Schätzgrundstück und dem fiktiven Richtwertgrundstück kann mit Hilfe der vom Gutachterausschuss bei der Auswertung der Kaufpreise zur Ableitung der Bodenrichtwerte angewandten Umrechnungskoeffizienten (gem. Anlage 11 WertR06) berücksichtigt werden. Basis der vom Gutachterausschuss bei der Auswertung der Kaufpreise zur Ableitung der Bodenrichtwerte angewandten



Umrechnungskoeffizienten sind die ursprünglich vom Gutachterausschuss Essen ermittelten Werte, die im GFZ-Bereich von 0,4 - 2,4 Eingang in die frühere WertR gefunden haben (Anlage 11 WertR06). Die Anpassung erfolgt mit Hilfe dieser Koeffizienten wie folgt:

Umrechnungskoeffizienten (URK) Anl. 11 WertR06 (Auszug)	
GFZ	URK
0,4	0,66
0,5	0,72
0,6	0,78
0,7	0,84
0,8	0,90
0,9	0,95
1,0	1,00
1,1	1,05
1,2	1,10
1,3	1,14
1,4	1,19

Interpoliert zwischen den Werten für eine GFZ von 0,6 und 0,7 ergibt sich ein Umrechnungsfaktor für das Schätzgrundstück gegenüber dem Richtwertgrundstück in Höhe von

$$\frac{0,83}{0,66} = 1,26.$$

- Abgabenrechtlicher Zustand

Der abgabenrechtliche Zustand entspricht den Vorgaben für das Richtwertgrundstück, eine Anpassung im Rahmen der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) ist insofern nicht erforderlich.



4.3.3 Bodenwert

Unter Berücksichtigung des ausgewiesenen Bodenrichtwerts/m² und der Anpassungen ergibt sich zunächst rechnerisch:

$$€ 840,00/\text{m}^2 * 1,00 * 1,00 * 1,26 * 1.723 \text{ m}^2 = € 1.823.623,20$$

Der ideelle Bodenwertanteil der bewertungsgegenständlichen Einheiten entspricht den zugeordneten Miteigentumsanteilen. Er ergibt sich wie folgt:

Wohnung Nr. 4

$$€ 1.823.623,20 * \frac{681,38}{10.000} = € 124.258,04$$

Bodenwertanteil gerundet € 124.000,00.

Garage Nr. 18

$$€ 1.823.623,20 * \frac{5}{10.000} = € 911,81$$

Bodenwertanteil gerundet € 910,00.



4.4 Ertragswertverfahren

4.4.1 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze:

„Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt“.

Gemäß § 193 Abs. 5 BauGB zählt die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen als Teil der sogenannten „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“, zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses.

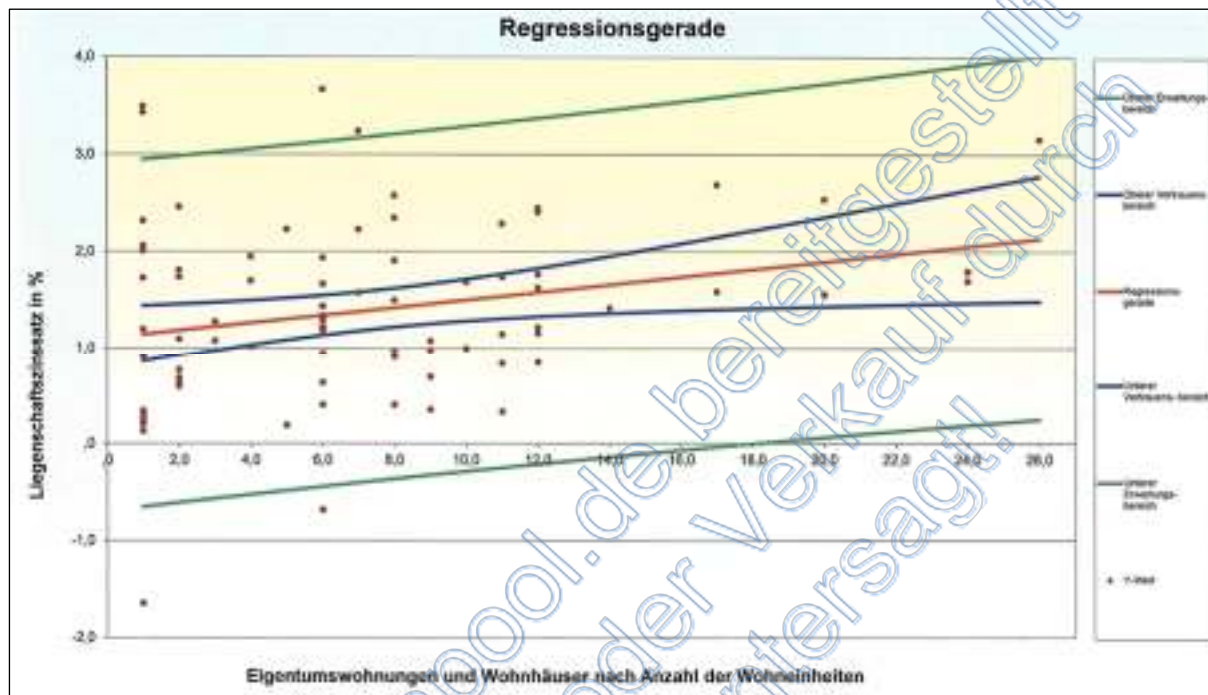
Der Immobilienverband Deutschland (IVD) bzw. dessen Bundesfachreferat Sachverständige, dem der Unterzeichner selbst angehört, empfiehlt – sofern keine konkreten Marktdaten ausgewiesen werden – aktuell folgende Spannen:

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	1,5 - 4,5 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 - 7,0 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,5 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,5 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %
D 1 Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %
D 2 Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 - 8,0 %
E 2 Hotels	5,0 - 8,5 %

Quelle: IVD-Bundesverband, Stand: Januar 2025.

Der örtlich zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss Überlinger See veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Grafik Eigentumswohnungen und Wohnhäuser:



Für Eigentumswohnungen in Gebäuden mit 8 Wohneinheiten wurden insgesamt sieben Objekte ausgewertet. Die Spanne lag hier zwischen rd. 0,40 % - 2,57 % bei einem Mittelwert von 1,50 %. Dies bezieht sich auf ausgewertete Kauffälle vor 2023.

Erste unterperiodische Auswertungen sowohl des zuständigen Gutachterausschusses als auch benachbarter regionaler Gutachterausschüsse zeigen auf Basis der Auswertungen für 2023/2024 einen Anstieg der Liegenschaftszinssätze im Bereich der Wohnimmobilien um ca. 0,5 % im Durchschnitt. Übertragen auf die relevante Spanne entspräche dies einem Erwartungswert zwischen 0,90 % - 3,07 % bei einem Mittelwert von 2,00 %.

Das Objekt weist insbesondere folgender Kriterien auf:

- Mittlere Restnutzungsdauer
(41 Jahre bei GND 80 Jahre = rd. 51,25 %).



- Gute Lage in touristisch geprägtem Ortsteil einer Mittelstadt am Bodenseeufener mit guter Infrastruktur, Ufernähe.
- Lage in mittlerer Einheit (8 Wohneinheiten).

Auf Basis dieser Kriterien und der Daten des Gutachterausschusses schätze ich den angemessenen Liegenschaftszinssatz innerhalb der abgeleiteten Spanne auf 1,75 %.

4.4.2 Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Erträge

Nach der anliegenden Wohnflächenberechnung (Ziffer 6.4 dieses Gutachtens) beträgt die Wohnfläche rd. 57 m². Die zu bewertende Eigentumswohnung war zum Wertermittlungstichtag nach Angabe der Antragsgegnerin nicht vermietet, lediglich die Räume im Untergeschoss seien vorübergehend und kurzfristig zur Nutzung an einen Dritten überlassen.

Zum Wertermittlungstichtag besteht für Überlingen ein qualifizierter Mietspiegel und die Stadt Überlingen ist in der baden-württembergischen Mietpreisbegrenzungsverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen.

Der qualifizierte „Mietspiegel von Überlingen 2024“ basiert auf den im Zeitraum Februar 2024 bis März 2024 bei 3.357 mietspiegelrelevanten Haushalten in 23 Kommunen des Bodenseekreises eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung erhobenen Daten. Der Mietspiegel wurde vom Gemeinderat anerkannt und gilt seit August 2024.

Basis der Auswertungen des Gutachterausschusses bildet ebenfalls der Mietspiegel. Da im Rahmen der Bewertung die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus den Auswertungen des Gutachterausschusses erfolgte, verwende ich zur Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Erträge bzw. des marktüblich erzielbaren Rohertrags gem. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ebenfalls die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis des Mietspiegels (Grundsatz der Modellkonformität).

Nach § 558 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, „die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe,



Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind."

Tabelle Basismietwert:

Wohnfläche	Baujahr											
	1910	1919-1948	1949-1950	1951-1955	1956-1970	1971-1985	1986-1994	1995-2000	2001-2009	2010-2019	2020-2024	2025
	Euro/m²											
25 <30	12,14	11,52	12,15	12,52	12,99	13,52	14,03	14,76	15,48	16,23	16,87	17,36
30 <35	11,04	10,78	11,03	11,35	11,61	11,95	12,30	12,72	13,16	13,61	14,04	14,78
35 <40	10,30	9,78	10,31	10,62	11,08	11,47	11,94	12,52	13,19	13,77	14,31	14,79
40 <45	9,79	9,29	9,81	10,10	10,56	10,90	11,35	11,90	12,48	13,05	13,60	14,00
45 <50	9,44	8,95	9,45	9,74	10,10	10,51	10,94	11,47	12,03	12,62	13,11	13,49
50 <55	8,89	8,72	9,21	9,48	9,84	10,24	10,66	11,17	11,72	12,29	12,77	13,14
55 <60	8,73	9,05	9,04	9,31	9,65	10,05	10,46	10,97	11,50	12,06	12,53	12,90
60 <65	8,62	8,43	8,92	9,19	9,53	9,92	10,33	10,83	11,36	11,91	12,38	12,74
65 <70	8,55	8,30	8,85	9,11	9,45	9,84	10,24	10,74	11,26	11,81	12,27	12,63
70 <80	8,49	8,33	8,79	9,06	9,40	9,78	10,19	10,67	11,20	11,74	12,20	12,56
80 <90	8,38	8,33	8,73	9,03	9,38	9,76	10,16	10,66	11,18	11,73	12,19	12,54
90 <100	8,51	9,05	9,51	9,87	9,91	9,75	10,20	10,69	11,21	11,76	12,22	12,58
100 <110	8,55	8,59	8,83	9,12	9,46	9,84	10,25	10,74	11,27	11,82	12,38	12,64
110 <120	8,59	8,43	8,90	9,16	9,51	9,89	10,30	10,80	11,33	11,87	12,34	12,70
120 <130	8,63	8,45	8,93	9,20	9,54	9,92	10,34	10,84	11,37	11,92	12,39	12,75
130 <140	8,64	8,43	8,93	9,22	9,56	9,95	10,36	10,86	11,39	11,94	12,41	12,78
140 <150	8,64	9,08	9,34	9,21	9,56	9,95	10,36	10,90	11,39	11,94	12,41	12,77
150 <160	8,66	8,44	8,91	9,18	9,52	9,91	10,31	10,81	11,34	11,89	12,36	12,72

Quelle: Mietspiegel von Überlingen 2024.

Hrsg.: Stadt Überlingen.

Wohnung Nr. 4:

Der Basismietwert für Objekte in der Baualtersklasse 1980 - 1986 (entsprechend dem tatsächlichen Baujahr) mit Wohnflächen zwischen 55 – < 60 m² beträgt € 10,05/m² Wohnfläche.

Für die Wohnung ergibt sich unter Zugrundelegung der im Mietspiegel (Tabelle 2) genannten Wohnwertmerkmale eine leicht überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (+ 5 %), eine Teilmodernisierung der Kategorie 1 (+ 2 %), die Wohnlage C (+ 12 %) sowie die Stadtzone 1 (+/- 0 %). Auf dieser Basis ergibt sich zunächst:

$$€ 10,05/m^2 + 19 \% = € 11,96/m^2.$$

Als Besonderheit verfügt die Wohnung über zusätzliche Flächen im Untergeschoss, welche in der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan als Abstellraum und Hobbyraum bezeichnet werden und die höherwertig ausgebaut sind. Nach Aktenlage, äußerem Augenschein und den



Angaben der Antragsgegnerin während des Ortstermins handelt es sich hier um einen Flur, ein Bad sowie ein „Zimmer“. Für eine Nutzungsänderung liegt jedoch weder eine baurechtliche Genehmigung vor, noch sind die Räume in der Teilungserklärung für eine wohnliche Nutzung vorgesehen. Baurechtlich müsste ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden, der genehmigt werden könnte, wenn die Anforderungen der Landesbauordnung (z. B. hinsichtlich erstem und zweitem Rettungsweg, Belichtung, Raumhöhe) erfüllt sind und ein Stellplatz nachgewiesen würde. Eventuell könnte dieser auch abgelöst werden. WEG-rechtlich müsste eine Änderung der Teilungserklärung vorgenommen werden, für die Allstimmigkeit erforderlich wäre.

Zum Wertermittlungsstichtag ist spekulativ, ob die Legalisierung der wohnlichen Nutzung möglich wäre. Insofern gehe ich von sehr hochwertig nutzbarer Nutzfläche und nicht von Wohnfläche einer eigenständigen Wohnung aus. Für die bau- und WEG-rechtlichen Einschränkungen begutachte ich einen Abschlag in Höhe von 20 % auf den Ansatz der Wohnfläche.

Insgesamt ergibt sich damit für die Wohnung Nr. 4:

Bereich	Fläche in m ²	Ansatz/m ²	Mietwert	gerundet
Wohnung 1. OG	56,71	11,96 €	678,25 €	680,00 €
Nutzfläche UG	30,51	9,57 €	291,92 €	290,00 €
Gesamt				970,00 €

Bei der Garage Nr. 18, die nicht von innen besichtigt werden konnte, handelt es sich nach Aktenlage und äußerem Augenschein um eine handelsübliche Fertiggarage aus den 1980-er Jahren mit Kipptor und Schlupftüre.

Auf Basis von Angebotsmieten und aktuellen Erfahrungswerten schätze ich den Mietwert der Garage auf € 80,00/Monat.

Der Rohertragsansatz versteht sich zuzüglich Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung) und der Übernahme von Klein- und Schönheitsreparaturen durch den/die Mieter in grundstücksmarktüblichem Umfang.



4.4.3 Ableitung angemessener Bewirtschaftungskosten

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:

1. Verwaltungskosten
2. Instandhaltungskosten
3. Mietausfallwagnis
4. Betriebskosten (soweit diese nicht umgelegt werden).

Zu 1. Verwaltungskosten:

Hierunter fallen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Die indexierten Sätze der Verwaltungskosten nach der Anlage 3 der ImmoWertV betragen für das Jahr 2025:

- € 359,00 jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern,
- € 429,00 jährlich je Eigentumswohnung und
- € 47,00 jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze.

Zu 2. Instandhaltungskosten:

Sie umfassen die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.



Die Sätze der Anlage 3 der ImmoWertV zur Ableitung von Instandhaltungskosten betragen für das Jahr 2025:

- € 14,00/m² Wohnfläche und Jahr bzw.
- € 106,00/m² jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze.

Zu 3. 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 Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis beträgt auf der Basis Sätze der der Anlage 3 der ImmoWertV

- 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung und
- 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Zu 4. Mietausfallwagnis:

Ein Ansatz von Betriebskosten ist i. d. R. nicht erforderlich, da die Ableitung der nachhaltig erzielbaren Erträge auf Basis der Grund- oder Netto-/Kaltmiete erfolgt. Dies ist die Miete ohne Betriebskosten und unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten nach BetrKV umgelegt werden.

Hinweis:

Abweichend vom Ansatz der genannten Sätze wurden vom zuständigen Gutachterausschuss bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze Bewirtschaftungskosten pauschal mit 18 % angenommen. Im Sinne des Grundsatzes der Modellkonformität wird im Rahmen dieser Bewertung auf Einzelansätze verzichtet und der vom Gutachterausschuss angewandte Pauschalsatz übernommen.



4.4.4 Ertragswertberechnung

Eigentumswohnung Nr. 4

Bodenwert (ideeller Anteil aus MEA) € 124.000,00

Jahresrohertrag (JRO) € 11.640,00

auf Basis eines geschätzten Mietwertes
in Höhe von: € 970,00 * 12 = € 11.640,00

./. Bewirtschaftungskosten € 2.095,20

Pauschaler Ansatz für:
Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und
Mietausfallwagnis analog Gutachterausschuss:
18 % aus € 11.640,00 = € 2.095,20

Jahresreinertrag € 9.544,80

./. Bodenwertverzinsung € 2.170,00

1,75 % aus € 124.000,00

Ertrag der baulichen Anlagen p. a. € 7.374,00

Vervielfältiger bei p = 1,75 %, n = 41 Jahre: 29,085

Anmerkung/Erläuterung:

Der Vervielfältiger entspricht dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente bezogen auf die Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszins. Die Formel für den jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor (RBF) lautet:

$$RBF = \frac{(1+i)^n - 1}{i * (1+i)^n}$$

wobei: n = Restnutzungsdauer
i = Zinssatz (dezimal)

Ertragswert der baulichen Anlagen € 214.472,79

€ 7.374,00 * 29,085 = € 214.472,79

Summe Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen € 338.472,79

Vorläufiger Ertragswert, ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Ziff. 4.5), grundstücksmarktüblich gerundet

€ 340.000,00



Garage Nr. 18

Bodenwert (ideeller Anteil aus MEA) € 910,00

Jahresrohertrag (JRO) € 960,00
auf Basis eines geschätzten Mietwertes
in Höhe von: € 80,00 * 12 = € 960,00

./.. Bewirtschaftungskosten € 172,80
Pauschaler Ansatz für:
Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und
Mietausfallwagnis analog Gutachterausschuss:
18 % aus € 960,00 = € 172,80

Jahresreinertrag € 787,20

./.. Bodenwertverzinsung € 15,93
1,75 % aus € 910,00

Ertrag der baulichen Anlagen p. a. € 771,27

Vervielfältiger bei p = 1,75 %, n = 41 Jahre: 29,085

Anmerkung/Erläuterung:

Der Vervielfältiger entspricht dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente bezogen auf die Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszins. Die Formel für den jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor (RBF) lautet:

$$RBF = \frac{(1+i)^n - 1}{i * (1+i)^n}$$

wobei: n = Restnutzungsdauer
i = Zinssatz (dezimal)

Ertragswert der baulichen Anlagen € 22.432,39
€ 771,27 * 29,085 = € 22.432,39

Summe Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen € 23.342,39

Vorläufiger Ertragswert, ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Ziff. 4.5), grundstücksmarktüblich gerundet € 23.000,00

4.5 Marktanpassung

Vorbemerkung:

In der vorstehend dargestellten Wertermittlung wurde zunächst der „neutrale“, d. h. nicht marktangepasste Wert des Bewertungsobjekts – ohne besondere objektspezifische Eigenschaften – ermittelt.

Diese Form der Darstellung dient dazu, die Transparenz der Wertermittlung und die Vergleichbarkeit von Immobilien untereinander zu erhöhen und trägt der Intention der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Rechnung, wonach zur Verkehrswertableitung aus den angewandten Wertermittlungsverfahren – und in dieser Reihenfolge – zu berücksichtigen sind:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Sofern sie bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigt wurden, sind derartige Einflüsse ergänzend zu berücksichtigen.

Zu 1) Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) im Sinne von § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss nur für Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht jedoch für Eigentumswohnungen ermittelt. Da das Sachwertverfahren im Rahmen dieser Wertermittlung – aus den in Ziff. 4.1.1 dargelegten Gründen – aber nicht durchgeführt wurde, ist eine Ableitung von Sachwertfaktoren hier auch nicht erforderlich.



Eine (allgemeine) Marktanpassung im Ertragswertverfahren ist ebenfalls nicht erforderlich; hier sind die marktrelevanten Faktoren über die gewählten Ansätze bereits im Verfahren selbst berücksichtigt.

Der vorläufige Ertragswert der Wohnung Nr. 4 mit € 338.472,79 entspräche bei einer Wohnfläche von 56,71 m² zunächst umgerechnet einem Wert in Höhe von € 5.968,49/m² Wohnfläche.

Die zum Wertermittlungstichtag aktuellste Ausgabe des „Preisspiegel Baden-Württemberg Wohnimmobilien“, Frühjahr 2025, erschienen im Mai 2025, des Marktforschungsinstituts des Immobilienverbands Deutschland Region Süd (IVD), der IVD-Institut GmbH, nennt für die Stadt Überlingen für Wohnungseigentum folgende Daten:

Preise für Eigentumswohnungen in Euro/m ² Wohnfläche in Überlingen					
Wohnwert	einfach	mittel	gut	sehr gut	Spitzenwert
Bestand	€ 2.850,00	€ 3.850,00	€ 5.000,00	€ 6.500,00	€ 8.500,00
Neubau	--	€ 6.200,00	€ 7.100,00	€ 10.000,00	€ 12.500,00

Formal wäre zunächst eine Einordnung in der Kategorie Bestand und dort in einem mittleren Wohnwert (ggf. mit Zuschlag für eine gute Lage) sachgerecht. Allerdings verfügt die Wohnung im Untergeschoss über zusätzliche Flächen, welche nach dem äußeren Augenschein, der Aktenlage sowie den Angaben der Schuldnerin höherwertig ausgebaut sind, auch wenn sie bau- und WEG-rechtlich nicht als eigenständige Wohnung genehmigt sind. Die Größe dieser Flächen beträgt ebenfalls nach dem äußeren Augenschein und der Aktenlage ca. 30,51 m². Addierte man diese höherwertige Nutzfläche – rein zur Plausibilisierung – zur Wohnfläche hinzu, ergäbe sich 87,22 m² und damit ein Wert von € 3.880,68/m². Ein Ergebnis in dieser Größenordnung liegt insofern im Erwartungsbereich als ein Quadratmeterpreis für „echte Wohnflächen“ entsprechend einem auf den mittleren Wohnwert anzuwendenden Lagezuschlag etwas höher liegen dürfte. Insofern erscheint das Ergebnis plausibel.

Eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für gebrauchte Garagen liegt nicht vor. Dies liegt daran, dass Garagen nur sehr selten separat am Markt gehandelt werden. In der Regel



werden sie gemeinsam mit Wohnungen veräußert. Teilweise werden die Kaufpreise von Garagen aber bei Verkaufsangeboten von Wohnungen separat ausgewiesen. Eine Auswertung von aktuellen Angebotspreisen für Wohnungen mit Garagen, bei denen separate Preisangaben vorhanden waren, eine Preisspanne zwischen € 20.000,00 - € 25.000,00. Der vorläufige Ertragswert mit € 23.342,39 erscheint insofern ebenfalls plausibel.

Zu 2) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die im Rahmen dieser Wertermittlung bislang noch nicht berücksichtigt wurden, ergeben sich im vorliegenden Fall durch die beschlossene Sonderumlage sowie dadurch, dass weder die Garage noch die höherwertig ausgebauten Räume im Untergeschoss von innen besichtigt werden konnten.

a) Sonderumlage:

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 03.04.2025 wurde eine Sonderumlage in Höhe von € 50.000,00 für die Renovierung der Fassaden der beiden Wohnhäuser der WEG beschlossen. Berechnet über die Miteigentumsanteile ergäbe sich hier ein Anteil für die Wohnung Nr. 4 in Höhe von € 3.406,90 und für die Garage Nr. 18 von € 25,00.

Nach Auskunft des Verwalters ist geplant, die Maßnahme „im Herbst diesen Jahres“ durchzuführen. Ob und falls ja ein Ersterer hierfür aufkommen muss, ist eine Rechtsfrage, die ich im Rahmen eines Gutachtens nicht beantworten kann. U. a. kommt es möglicherweise darauf an, ob die Sonderumlage vor oder nach einem Zuschlag fällig wird. Zum Wertermittlungstichtag ist aber weder bestimmbar, wann die Umlage erhoben und fällig wird, noch wann im laufenden Verfahren ein Zuschlag erteilt wird. Damit ist dieser Sachverhalt spekulativ und ich berücksichtige ihn nicht im Rahmen dieser Wertermittlung.

Es wird angeraten, diesen Sachverhalt im weiteren Verlauf zu überprüfen und diesen Umstand ggf. gesondert (z. B. in der Höhe des Gebots) zu berücksichtigen.

b) Unmöglichkeit der Innenbesichtigung:

Im Rahmen der Besichtigung konnten weder die ausschließlich zur Wohnung Nr. 4 gehörenden Räume im Untergeschoss noch die Garage Nr. 18 von innen besichtigt werden. Ein



Erwerb „ungesehen“ ist für einen potenziellen Käufer mit einem erheblichen Risiko behaftet. Abweichungen zu den in diesem Gutachten getroffenen Annahmen, insbesondere zu Zustand und Ausstattung, sind möglich und wahrscheinlich.

Ob und falls ja, welche Instandhaltungsmaßnahmen in der Vergangenheit durchgeführt wurden ist ebenso wenig bekannt wie der Pflegezustand und die Notwendigkeit zur Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Eine eigene, objektive Bewertung des Sachverständigen ist auch diesbezüglich ohne Innenbesichtigung nicht möglich. Dieser Sachverhalt fließt vielmehr in die Abschätzung eines angemessenen Risikoabschlags mit ein. Die Höhe eines solchen Risikoabschlags ist aber nicht empirisch zu ermitteln, ein angemessener Abschlag kann daher nur nach sachverständigem Ermessen frei geschätzt werden.

§ 24 Abs. 3a der Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (BelWertV) nennt beispielsweise einen Mindestabschlag in Höhe von 10 %, wenn der Sachverständige das Objekt nicht besichtigen konnte.

Aufgrund der gewählten Ansätze, die zunächst von einem ordnungsgemäßen und mangelfreien Zustand eines altersentsprechend erhaltenen Objekts in mittlerer Ausstattung ausgehen, erscheint aufgrund der Datenlage das Risiko von wertmindernden Abweichungen eher moderat.

Auf Basis dieser Faktoren und Überlegungen schätze ich einen marktgerechten Risikoabschlag daher auf 10 %. Für die Wohnung Nr. 4 bezieht sich dieser Ansatz jedoch nur auf den Anteil, der – gemessen am Ertrag – auf die Räume im Untergeschoss bezieht, da die eigentliche Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss von innen besichtigt werden konnte.

Ausweislich der Ermittlung nachhaltig erzielter Erträge unter Ziff. 4.4.2 dieses Gutachtens entfallen vom Gesamtertrag in Höhe von € 970,00/ Monat auf die Räume im Untergeschoss € 290,00/Monat. Dies entspricht rd. 29,90 %. Damit ergibt sich ein Gesamtabschlag in Höhe von $10 \% * 29,90 \% = 2,99 \%$.



Zusammenfassend ergibt sich damit:

Eigentumswohnung Nr. 4

Ertragswert vor Rundung € 338.472,79

./. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Unmöglichkeit der Innenbesichtigung von Teilflächen

10 % aus 29,90 % = 2,99 % - € 10.120,34

verbleiben € 328.352,45

Ansatz, grundstücksmarktüblich gerundet € 330.000,00

Garage Nr. 18

Ertragswert vor Rundung € 23.342,39

./. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Unmöglichkeit der Innenbesichtigung der gesamten Garage

10 % - € 2.334,24

verbleiben € 21.008,15

Ansatz, grundstücksmarktüblich gerundet € 21.000,00

4.6 Vorschlag zur Bewertung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

Grundbuch Blatt Nr. 351:

Abteilung II lfd. Nr. 1:

Gerötet, d. h. gelöscht.

Abteilung II lfd. Nr. 2:

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist verfahrensbedingt. Weil die Bewertung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt, wird unterstellt, dass dieser Eintragung keine Bedeutung mit Auswirkung auf den Verkehrswert zukommt.



Grundbuch Blatt Nr. 365:

Abteilung II lfd. Nr. 1:

Gerötet, d. h. gelöscht.

Abteilung II lfd. Nr. 2:

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist verfahrensbedingt. Weil die Bewertung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt, wird unterstellt, dass dieser Eintragung keine Bedeutung mit Auswirkung auf den Verkehrswert zukommt.

4.7 Hinweise zur Rundung

Um abschließend keine Exaktheit vorzutäuschen, die im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht erreichbar ist, erfolgte eine Rundung der Endergebnisse.

Die Vorgehensweise der Rundung in diesem Gutachten orientiert sich einerseits an den Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur (z. B. Sommer/Kröll: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung), andererseits an der regionalen Marktbeobachtung (Verhalten der Marktteilnehmer bzw. beobachtete Rundungen bei der Kaufpreisfindung).

Die Rundung der Ergebnisse erfolgt wie nachfolgend dargestellt:

Endbetrag	Rundung	Beispiel
< 10.000,00	auf volle Fünfhunderter	€ 5.370,37 = € 5.500,00
< 100.000,00	auf volle Tausender	€ 21.370,11 = € 21.000,00
< 500.000,00	auf volle Fünftausender	€ 173.401,89 = € 175.000,00
< 1.000.000,00	auf volle Zehntausender	€ 618.027,15 = € 620.000,00
> 1.000.000,00	auf volle Fünfzigtausender	€ 2.261.773,51 = € 2.250.000,00
> 3.000.000,00	auf volle Hunderttausender	€ 7.261.773,51 = € 7.300.000,00



5. Ergebnisse

a) Eigentumswohnung Nr. 4

Den Verkehrswert der im Grundbuch von Nußdorf, Blatt Nr. 351 eingetragenen Eigentumswohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss in D-88662 Überlingen, Ortsteil Nußdorf, Zur Forelle 35 schätze ich zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.05.2025 unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und mir bekannten Gegebenheiten sowie der getroffenen Annahmen auf

€ 330.000,00

(in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro).

Im Verkehrswert nicht enthalten ist der Zeitwert eventuellen Zubehörs.

Was als Zubehör i. S. § 97 BGB anzusehen ist, ist eine Rechtsfrage und hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Im Hinblick auf Einbauküchen wird die Frage der Zubehörseigenschaft von Gerichten – teilweise landschaftlich bedingt – unterschiedlich beantwortet.

Sofern hinsichtlich der vorhandenen Einbauküche auf Zubehör erkannt wird, es handelt sich hierbei um eine Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Spülbecken mit Einhebelmischer, Cerankochfeld, Dunstabzug, Einbaubackofen, Spülmaschine (45 cm) sowie Kühlschrank mit Gefrierfach, die nach Angabe der Antragsgegnerin ca. 12 Jahre alt ist, schätze ich deren Zeitwert frei und im Sinne eines Fortführungszeitwerts auf

€ 2.000,00

(in Worten: zweitausend Euro).

b) Garage Nr. 18

Den Verkehrswert der im Grundbuch von Nußdorf, Blatt Nr. 365 eingetragenen Garage Nr. 18 (Teileigentumseinheit) auf Flurstück Nr. 106/3 in D-88662 Überlingen, Ortsteil Nußdorf, Zur Forelle 35, 37 schätze ich zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.05.2025 unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und mir bekannten Gegebenheiten sowie der getroffenen Annahmen auf

€ 21.000,00

(in Worten: einundzwanzigtausend Euro).

Im Verkehrswert nicht enthalten ist der Zeitwert eventuellen Zubehörs. Zubehör konnte mangels Möglichkeit zur Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

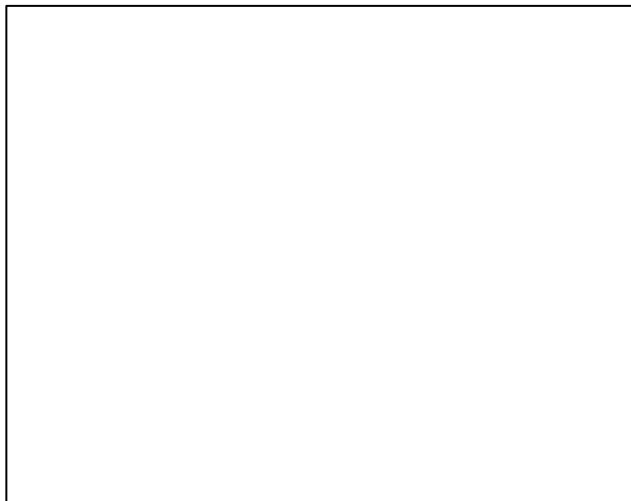
Überlingen, den 28. Mai 2025



gez. Christian Gorber
Immobilienwirt (Diplom DIA)
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Recognised European Valuer (REV)

6. Anlagen

6.1 Fotografien des Objektes



Luftbild. Quelle: on-geo.



Ansicht aus Nord-Ost.



Außenansicht Garage Nr. 18.



Außenansicht Haus A aus Nord-West.



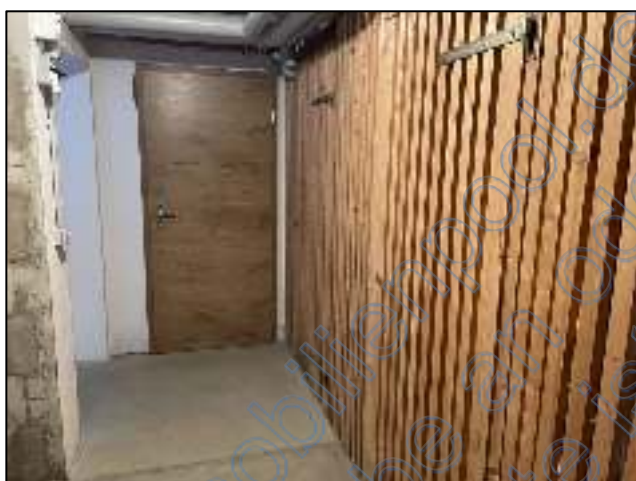
Außenansicht Haus A Süd-West.



Außenansicht aus Süd-Ost.



Trockenraum UG (Planbezeichnung).



UG-Flur, Türe zu Abstell- und Hobbyraum.



Treppenraum mit Türe ETW 4.



Innenansichten ETW Nr. 4 im 1. Obergeschoss von Haus A:



Wohnzimmer.



dto., mit Ausgang auf Balkon.



dto., mit Küche.



Balkon vor Wohnzimmer.



dto., mit Türe zum Abstellraum.



dto., Aussicht Richtung Strandbad.



Bad.



dto.



dto.



6.2 Lageplan

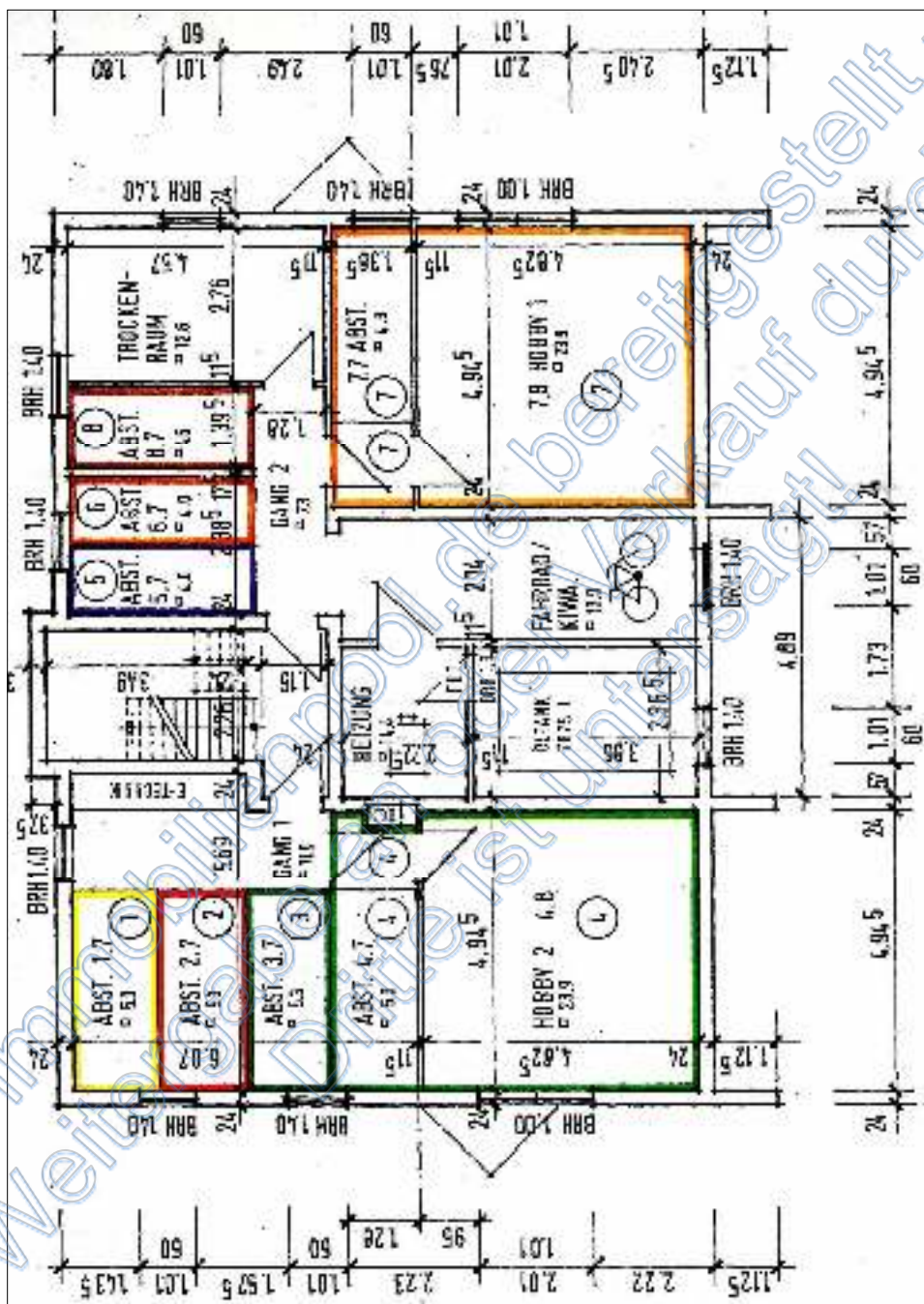
Quelle: Landratsamt Bodenseekreis, Vermessungsbehörde. Abb. auf Seitengröße verkleinert, deshalb nicht maßstäblich.
Wiedergabe ohne Gewähr!



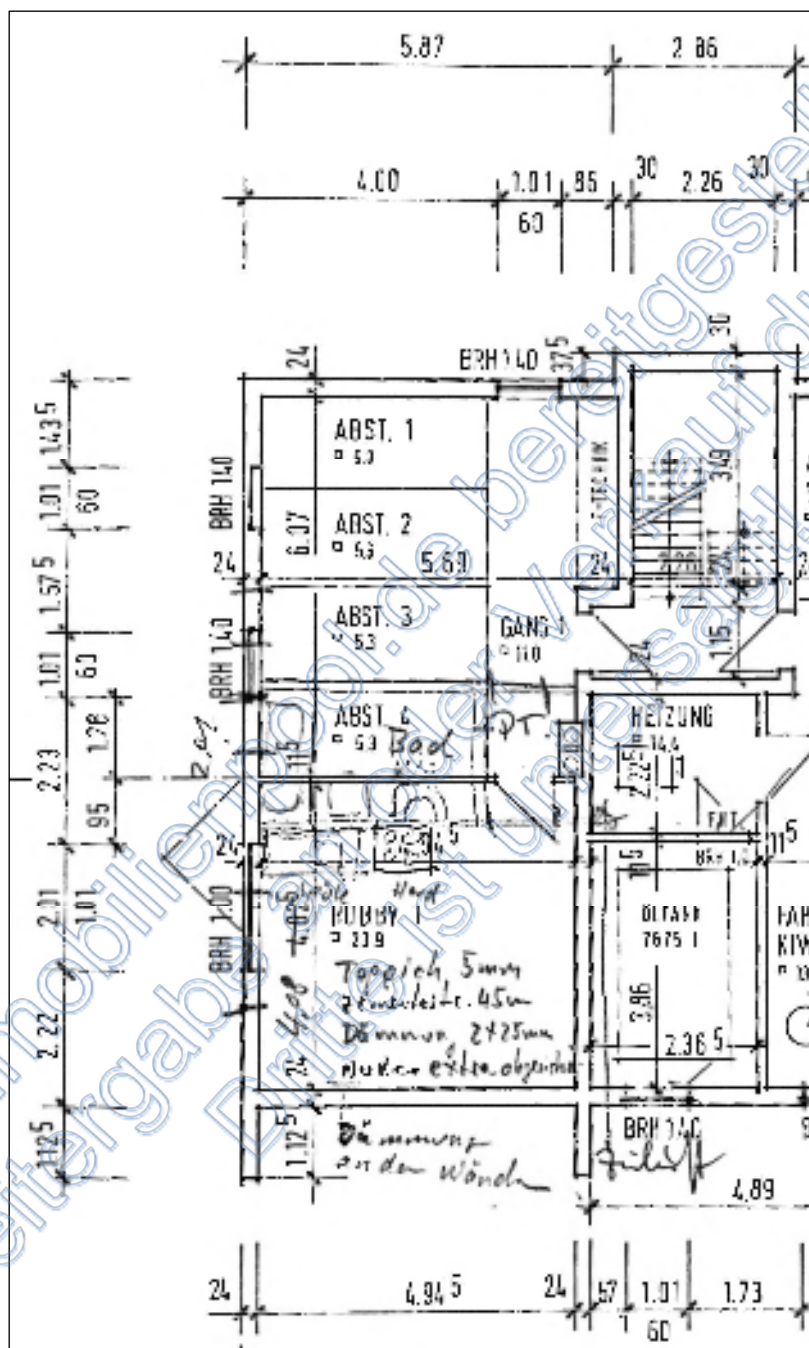
6.3 Grundrisse und Schnitt

Quellen:

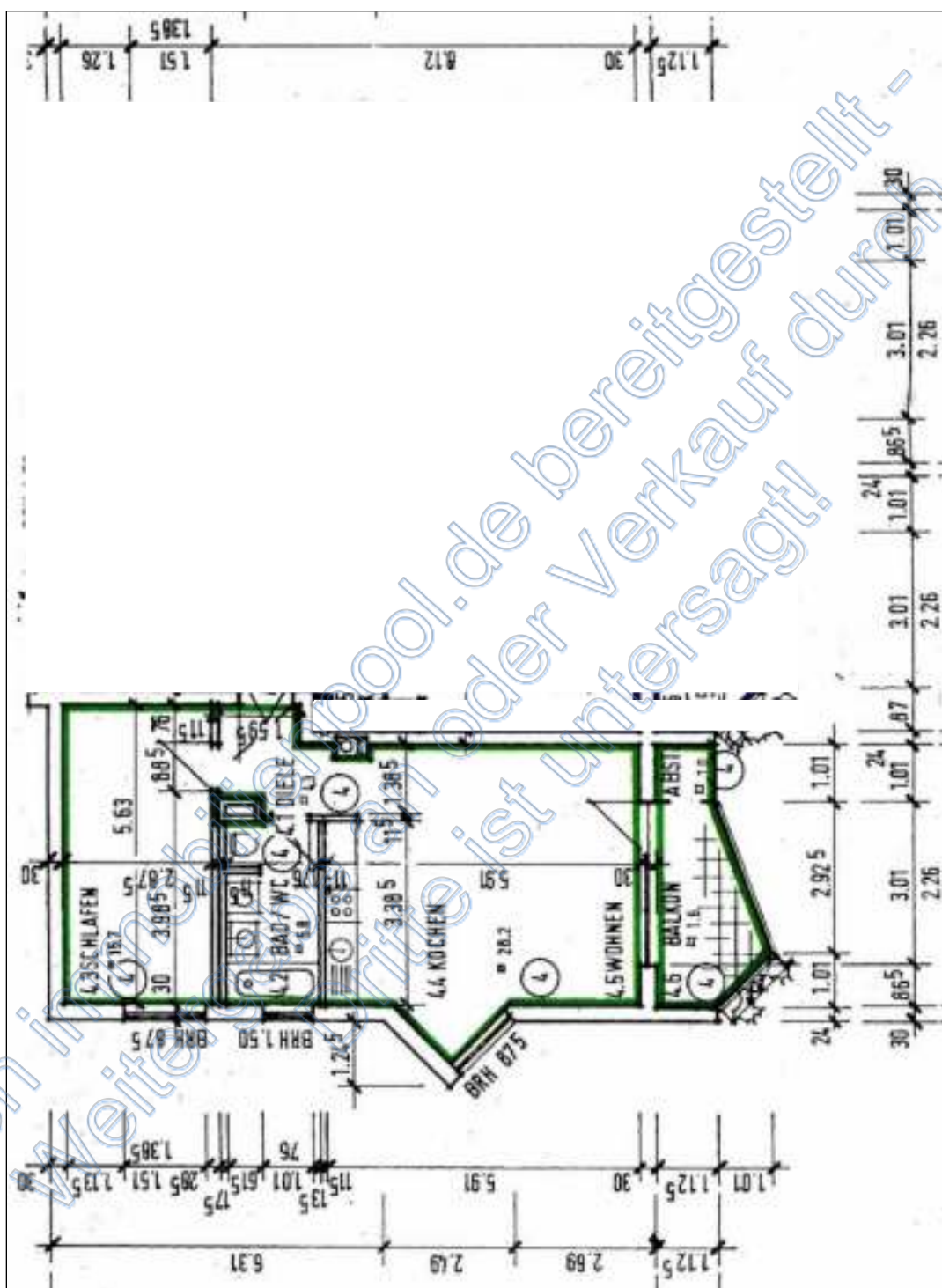
Aufteilungspläne aus den Grundakten des Grundbuchzentralarchivs Kornwestheim. Detailplan UG-Ausbau sowie Schnitt aus der Bauakte des Baurechtsamts Überlingen. Wiedergabe ohne Gewähr, auch nicht auf maßstäbliche Abbildung!



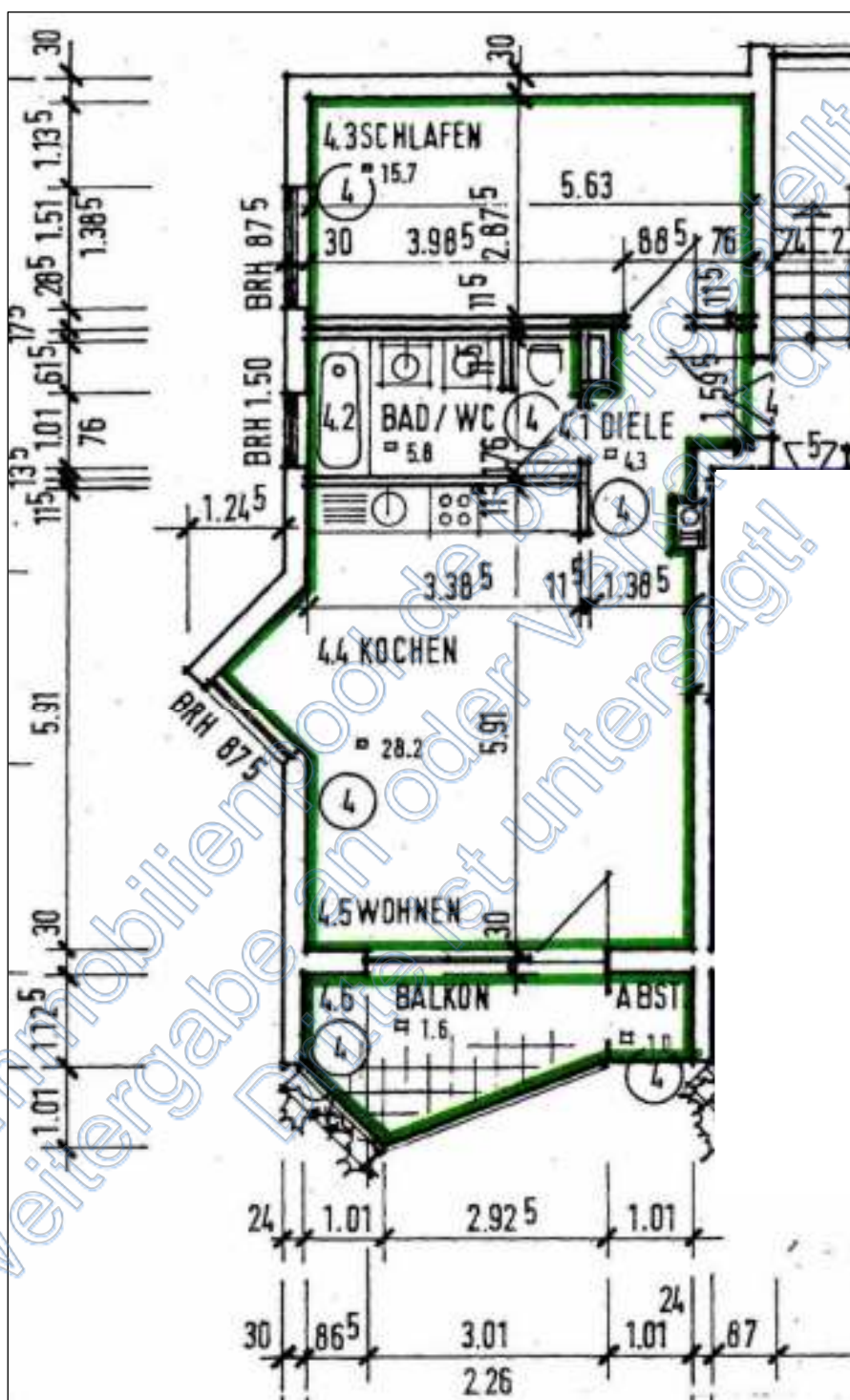
Unverbindliche Skizze Grundriss aus Aufteilungsplan UG Haus A mit
Lage von Abstell- und Hobbyraum zu ETW Nr. 4.
Hinweis: Bauausführung geändert!



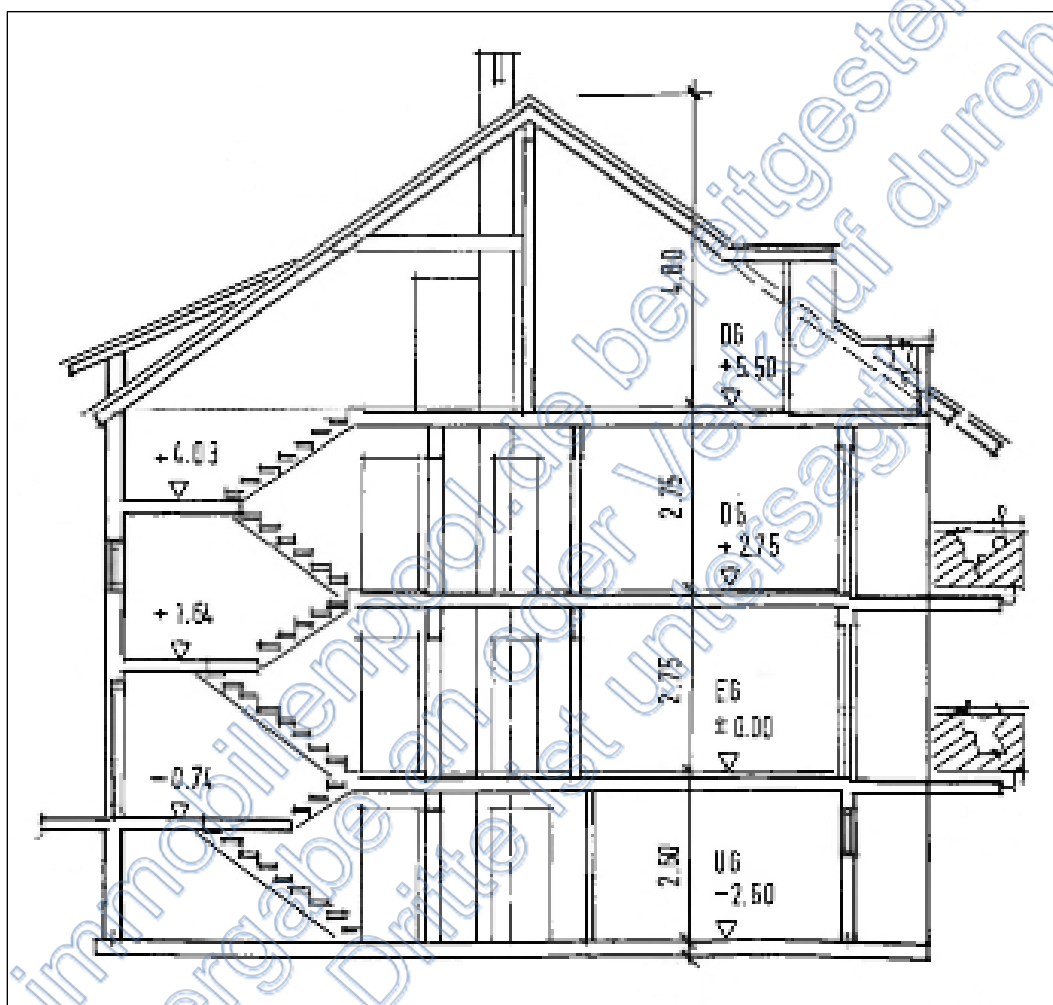
Unverbindliche Skizze:
Geänderte Bauausführung UG lt. Skizze Rohbauabnahme
aus der Bauakte des Baurechtsamts der Stadt Überlingen.



Unverbindliche Skizze Grundriss aus Aufteilungsplan 1. OG Haus A mit Lage der ETW Nr. 4.



Seite 68
AG Überlingen 3 K 26/24



Unverbindliche Skizze Schnittzeichnung Wohngebäude.



6.4 Wohnflächenberechnung

Quelle:

Wohnflächenberechnung sowie Nutzflächenberechnung aus der Bauakte des Baurechtsamts der Stadt Überlingen.

Ein eigenes örtliches Aufmaß ist im Rahmen der Bewertung nicht erfolgt.

Alle Angaben ohne Gewähr!

Obergeschoß				
Wohnung 4	Diele	$1,385 \times 2,615$	3,62	
		$0,76 \times 1,595$	1,21	
		./. $0,28 \times 0,40$	0,11	
		./. $0,315 \times 0,80$	0,25	4,47 m²
	Schlafen	$5,63 \times 2,87$		16,16 m²
	Bad / WC	$3,385 \times 1,76$		5,96 m²
	Kochen/Wohnen	$4,885 \times 5,29$	25,84	
		$3,385 \times 0,625$	2,12	
		$0,5 \times 2,21 \times 1,11$	2,23	
		./. $0,28 \times 0,43$	0,12	29,07 m²
	Abstellraum	$1,01 \times 1,125$		1,14 m²
				56,80 m²
		./. 3% Putz		1,70 m²
				55,10 m²
	Balkon zu 1/4	$1,125 \times 3,935 \times 0,25$	1,11	
		$0,50 \times 3,935 \times 1,01 \times 0,25$	0,50	1,61 m²
				56,71 m²
				=====

Hinweis:

Auf Basis der Bauzeichnungen und der im Rahmen der Baukontrolle skizzenhaft dokumentierten Änderungen (siehe Ziff. 6.3) sowie der nachfolgenden Berechnung der Bauakte ergibt sich näherungsweise folgende Nutzfläche für die zur Wohnung Nr. 4 gehörenden Flächen im Untergeschoss. Ein eigenes örtliches Aufmaß konnte mangels Möglichkeit zur Innenbesichtigung dieses Bereiches nicht vorgenommen werden. Alle Angaben sind insofern ohne Gewähr!

Flur ca.	$2,010 \times 1,400$	=	2,81	
	$0,200 \times 0,600 \times -1,00$	=	-0,12	
			2,69	2,69 m²
Bad ca.	$2,010 \times 3,800$	=		7,64 m²
Hobbyraum ca.	$4,080 \times 4,945$	=		20,18 m²
Summe				30,51 m²



Nachrichtlich:
Nutzflächen Untergeschoß lt. Bauakte Haus A

NUTZFLÄCHE nach DIN			
Haus A			
Untergeschoß			
Gang 1	2,17 × 3,195	6,93 m ²	
	1,445 × 2,385	4,17	
	./. 0,20 × 0,60	<u>0,12</u>	10,98 m ²
Abstellraum 1	3,50 × 1,52		5,32 m ²
Abstellraum 2	3,50 × 1,52		5,32 m ²
Abstellraum 3	3,50 × 1,52		5,32 m ²
Abstellraum 4	3,50 × 1,52		5,32 m ²
Gang 2	3,955 × 1,28	5,06	
	1,385 × 1,50	<u>2,08</u>	7,14 m ²
Abstellraum 5	1,19 × 3,32		3,95 m ²
Abstellraum 6	1,19 × 3,32		3,95 m ²
Abstellraum 7	3,50 × 1,385		4,85 m ²
Abstellraum 8	1,395 × 3,32		4,63 m ²
Trockenraum	2,76 × 4,57		12,61 m ²
Heizungsraum	2,365 × 2,225	5,26	
Öltanklager	2,365 × 3,06	<u>9,13</u>	14,39 m ²
Fahrrad/KI-Wa	2,14 × 6,20	13,27	
	./. 0,80 × 0,60 × 0,5	<u>0,24</u>	13,03 m ²
Hobby 1	4,945 × 4,825		23,86 m ²
Hobby 2	4,945 × 4,825		23,86 m ²
			<u>144,53 m²</u>



6.5 Beantwortung der Beschlussfragen

Die ergänzenden Fragen zum Beschluss gemäß Aktenzeichen 3 K 26/24 können wie folgt beantwortet werden:

- a) Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?

Nach Auskunft der Schuldnerin sei eine Teilfläche im Untergeschoss kurzfristig zur Nutzung an Herr überlassen. Siehe Ziff. 3.1.4.

- b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Nein.

- c) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht im Rahmen dieser Wertermittlung mitgeschätzt wurden?

Nein.

- d) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Im Rahmen der Recherchen haben sich keine Erkenntnisse hinsichtlich baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen ergeben.

- e) Liegt ein Energieausweis bzw. ein Energiepass im Sinne des GEG vor?

Es liegt ein Energieausweis im Sinne § 16 ff. EnEV (Vorgängervorschrift) vor. Siehe hierzu Ziff. 3.2.3.

- f) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Im Rahmen der Besichtigung (bloßer Augenschein ohne Bauteilöffnungen/Umfang siehe Ziff. 1.3 – 1.4) und der Aktenlage haben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente ergeben.



6.6 Literaturverzeichnis

Bayerlein/Bleutge/Roeßner

Praxishandbuch Sachverständigenrecht
6. Auflage 2021

Beck-Texte im dtv

Baugesetzbuch
56. Auflage 2024

Bischoff

ImmoWertV 2021
1. Auflage 2021

Kleiber

Kleiber-digital
Stand Mai 2025

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage 2023

Petersen – Schnoor – Seitz – Vogel

Verkehrswertermittlung von Immobilien
3. Auflage 2018

Reutzsch – Richelmann

Landesbauordnung Baden-Württemberg im Bild
3. Auflage 2021

Stöber

Zwangsversteigerungsgesetz
23. Auflage 2022

Sommer – Kröll

Lehrbuch zur Immobilienbewertung
6. Auflage 2022