

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!**



Verkehrswertgutachten Nr. M 04/2026

Ermittlung des Verkehrswertes für die Liegenschaft

Rebweg 23, 88677 Markdorf (Wohnung Nr. 2)



Auftraggeber:

**Amtsgericht Überlingen
Bahnhofstr. 8
88662 Überlingen**

AZ 3 K 38/25

Wertermittlungstichtag:

10.03.2026

Verkehrswert (gerundet):

370.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1.	Übersichtsblatt	4
1.2.	Eigentümer lt. Grundbuch	5
1.3.	Auftrag / Auftraggeber	5
1.4.	Verkehrswertdefinition	5
1.5.	Unterlagen	5
1.6.	Ortsbesichtigung	6
1.7.	Gutachter für die gemeinsame Bearbeitung des Gutachtens	6
1.8.	Grundbuchangaben	6
1.9.	Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz	7
2.	Lage	8
2.1.	Makrolage	8
2.1.1.	Basisdaten	8
2.1.2.	Wirtschaftsdaten	9
2.1.3.	Verkehrsinfrastruktur	10
2.1.4.	Bildung und Betreuung	10
2.2.	Lage des Grundstücks – Mikrolage	10
2.2.1.	Lage des Grundstücks und Entfernung	10
2.2.2.	Medizinische Versorgung; Einkaufsmöglichkeiten	11
3.	Grundstück	11
3.1.	Grundstücksbeschreibung	11
3.1.1.	Beschreibung und Nutzung	11
3.1.2.	Erschließung	13
3.1.3.	Baulandqualität	13
3.1.4.	Bewertung	14
3.2.	Beschreibung des Objektes	14
3.2.1.	Konstruktion und Merkmale des Objektes	14
3.3.	Außenanlagen	16
3.4.	Garage/Stellplatz im Freien	16
3.5.	Bauliche Mängel	16
3.6.	Hausverwaltung	16
3.7.	Unterhaltungszustand	17

4. Wertermittlungsverfahren	17
4.1.1. Vergleichswertverfahren	17
4.1.2. Sachwertverfahren	17
4.1.3. Ertragswertverfahren	17
4.1.4. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren	18
4.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	18
4.2.1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	18
4.2.2. Marktkonformer Bodenwert	18
4.2.3. Ergebnis der Bodenwertermittlung	19
4.2.4. Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	19
4.2.5. Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	21
5. Ertragswertberechnung	21
5.1. Mietwert/Rohertrag	21
5.2. Bewirtschaftungskosten	24
5.3. Liegenschaftszinssatz	25
5.4. Ermittlung des Ertragswertes	27
6. Verkehrswert	27
7. Anlagen	29
7.1. Objektfotos	29
7.2. Grundrisspläne + Wohnflächenberechnung	30
7.3. Basis für die Wertermittlung	32
7.4. Literaturverzeichnis/Rechtsgrundlagen	33
Literaturverzeichnis	33
Rechtsgrundlagen	33

1. Allgemeine Angaben**1.1. Übersichtsblatt**

Objektart:	Eigentumswohnung (im EG + Garage + Sondernutzungsrechte)	
Bebauung:	Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten	
Objektadresse:	Rebweg 23, 88677 Markdorf	
Objektdaten:	Baujahr/Jahr der Fertigstellung:	1976
	Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
	Geschätzte Restnutzungsdauer:	22 Jahre
Grundstück:	Gemarkung Markdorf/Flurstücknummer:	1252/3
Flächen:	Grundstückgröße gesamt:	819 m ²
	Wohnfläche gesamt ca.: (lt. Grundrissplan)	107 m ²
	Garage:	1
	Kfz-Stellplatz im Freien (vor der Garage):	1
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung wegen Zwangsversteigerung	
Wertermittlungsstichtag:	10.03.2026	
Qualitätsstichtag:	10.03.2026	
Bodenwert anteilig für ETW+ Garage:	196.000,00 €	
Ertragswert gesamt:	370.000,00 €	
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	0,00 €	
Verkehrswert gerundet gesamt:	370.000,00 €	

1.2. Eigentümer lt. Grundbuch

- Vgl. Grundbuchauszug (an dieser Stelle anonymisiert)

1.3. Auftrag / Auftraggeber

Amtsgericht Überlingen AZ 3 K 38/25
Bahnhofstr. 8, 88662 Überlingen

Beauftragt wurde die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Rebweg 23, 88677 Markdorf, Flst.Nr. 1252/3, Wohnung Nr. 2 + Garage Nr. 2 sowie Sondernutzungsrechte (KFZ-Stellplatz Nr. 2 und Garten- Freifläche hinter der Garage), im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.4. Verkehrswertdefinition

Das Gutachten beschränkt sich auf die Schätzung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks, einschließlich Gebäude, Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden, soweit sie nicht dem Grundstück zuzurechnen sind, nicht mitbewertet. Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag gemäß Definition des § 194 Baugesetzbuch zu erzielen wäre.

1.5. Unterlagen

Unterlagen vom Auftraggeber (AG Überlingen):

- Grundbuchauszug v. 27.11.2025

Unterlagen vom Eigentümer:

- Auskunft über Renovierungen + Modernisierungen in den letzten Jahren
- Auskunft über die aktuelle Nutzung
- Nebenkostenabrechnung v. 31.12.2025 u. 31.12.2024

Eigene Erhebungen:

- Bodenrichtwerte v. 01.01.2025 des Gutachterausschusses
- Eigene Fotodokumentation – beim Ortstermin erstellt
- Recherche zu Mietwert und Vergleichswerten
- Einholung eines aktuellen Grundbuchauszuges
- Einholung eines aktuellen Lageplans
- Auskunft vom Landratsamt Bodenseekreis wegen Altlasten
- Auskunft vom Baurechtsamt Markdorf über Bebauungsplan
- Auskunft vom Bauamt Markdorf über Baulasten
- Auskunft von der Stadt Markdorf wegen Erschließungskosten
- Auskunft vom Baurechtsamt Markdorf über Denkmalschutz

- Einholung einer Regio-Karte
- Einholung des Energieausweises, Nebenkostenabrechnung v. 31.12.2024 + 31.12.2025 und Protokoll der letzten WEG-Versammlung von der Hausverwaltung
- Einholung der Teilungserklärung v. 10.06.1976 und Änderung der Teilungserklärung v. 16.08.2006 beim Zentralarchiv in Kornwestheim

1.6. Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung wurde von Frau Monika Depta und zwei weiteren Mitgliedern des Gutachterausschusses im Beisein des Miteigentümers am 10.03.2026 durchgeführt. Es konnte die gesamte Wohnung nebst Garage und Sondernutzungsrechten (KFZ-Stellplatz und Garten- u. Freifläche) besichtigt werden.

1.7. Gutachter für die gemeinsame Bearbeitung des Gutachtens

Am 10.03.2026 und 11.03.2026 wurde das Gutachten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Markdorf mit drei Gutachtern des Gutachterausschusses unter der Leitung von:

Monika Depta, Dipl. Sachverständiger (DIA), Dipl. Ing (FH) Architektin,
-Vorsitzende des Gutachterausschusses-

besprochen und beschlossen.

1.8. Grundbuchangaben

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist folgendes eingetragen:

Rechte bzw. Lasten und Beschränkungen des Grundstücks:

Zu lfd. Nr. 1:

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

1.9. Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis: kein wertrelevanter Eintrag

Altlastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz: kein Eintrag

Hochwassergefahrenkarte: Das Grundstück grenzt direkt an die Hochwassergefahrenzone an, vgl. nachfolgender Planausschnitt:

Bei baulichen Veränderungen ist evtl. mit behördlichen Auflagen zu rechnen.

2. Lage

2.1. Makrolage

2.1.1. Basisdaten

Basisdaten von Markdorf (Baden):

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Bodenseekreis
Höhe:	453 m ü. NN
Fläche gesamt:	40,91 km ²
Einwohner gesamt ca.:	14.400 (30.06.2025)

Markdorf liegt im Bodenseehinterland etwa 10 km nördlich des Bodensees und nordwestlich der Kreisstadt Friedrichshafen entfernt. Die Stadt besteht aus der Kernstadt (rd. 11.000 Einwohner) sowie den Teilorten Riedheim und Ittendorf.

2.1.2. Wirtschaftsdaten

Die Wirtschaftsstruktur ist im Wesentlichen von Handels-, Handwerks- und Industriebetrieben sowie von Dienstleistungsbetrieben geprägt. Einige größere und mittelständische Unternehmen haben sich angesiedelt, dazu zählen u. a.:

- Weber Automotive (Auto-Zulieferer)
- SAP (Software)
- ZIM Flugsitz
- Borg-Warner (Auto-Zulieferer)
- Solero (Auto-Zulieferer)
- Intimus International (Aktenvernichter)
- Wagner Group (Entwicklung und Fertigung von Farbspritzsystemen)
- AUMOVIO (früher Conti-Temic, Entwicklung von Kfz-Zubehör)

Die Land- und Forstwirtschaft findet überwiegend in den Ortsteilen statt.

2.1.3. Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsanbindung Markdorfs erfolgt über den Schnittpunkt der Bundesstraße 33 und den Landesstraßen 205 und 207. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Autobahnen A 96 (östlich) und A 98 (westlich) beträgt jeweils ca. 40 km. Die Anbindung ist insgesamt als mäßig zu bezeichnen.

Die Bodenseegürtelbahn von Friedrichshafen nach Radolfzell als nicht elektrifizierte, eingleisige Strecke durchquert die Stadt Markdorf.

Die Entfernung zum nächsten Flughafen in Friedrichshafen beträgt ca. 17 km.

2.1.4. Bildung und Betreuung

Die Stadt Markdorf ist Standort eines Bildungszentrums mit Gymnasium, Realschule und Werkrealschule. Weiterhin gibt es zwei Grundschulen sowie eine gewerbliche Schule. Das Bildungsangebot ist für eine Stadt dieser Größenordnung insgesamt als gut zu bezeichnen.

2.2. Lage des Grundstücks – Mikrolage

2.2.1. Lage des Grundstücks und Entfernung

Das Objekt „Rebweg 23“ befindet sich in einem Wohngebiet nordöstlich vom Stadtzentrum von Markdorf. Die Stadtmitte ist ca. 600 m entfernt. Bis zum Bahnhof in Markdorf ergibt sich eine Entfernung von ca. 1,2 km.

2.2.2. Medizinische Versorgung; Einkaufsmöglichkeiten

Rathaus, Grundschulen, Bildungszentrum mit Gymnasium, Schulverbund von Realschule und Werkrealschule, Staatliche Gewerbeschule, Sportanlagen, kommunale und konfessionell gebundene Kindergärten befinden sich in Markdorf und seinen Ortsteilen.

Allgemeinärzte, Internisten, Chirurgen, Ärzte f. Frauenheilkunde, HNO, Dermatologe, Augenarzt, Facharzt f. Orthopädie, Kinderarzt, Neurologe, Zahnärzte sowie 2 Apotheken befinden sich vor Ort. Die nächstgelegenen Krankenhäuser gibt es in Friedrichshafen und Überlingen. Einkaufsmöglichkeiten bestehen uneingeschränkt in der Stadt Markdorf.

3. Grundstück

3.1. Grundstücksbeschreibung

3.1.1. Beschreibung und Nutzung

Grundstücksgestalt: siehe Lageplan

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

Grundstücksgröße: 819 m², mit polygonalem Grenzverlauf

- Himmelsrichtung: Ausrichtung vom Balkon nach Süden
- Gelände: leichte Hanglage mit Gefälle nach Südosten
- Baugrund: Es liegen keine negativen Erkenntnisse vor. Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar. Es wird von gewachsenem, normal tragfähigem Boden ausgegangen.

3.1.2. Erschließung

Das Grundstück ist über eine öffentliche Straße erschlossen. Ein Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze ist vorhanden. Laut Auskunft der Stadt Markdorf sind die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet worden.

3.1.3. Baulandqualität

Das zu bewertende Grundstück liegt im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans „Ross“ vgl. nachfolgender Planausschnitt:

Eine Erweiterung der bestehenden Bebauung wäre kaum noch denkbar. Eine rechtssichere Auskunft hierzu würde sich nur über eine Bauvoranfrage klären lassen. Eine

Projektentwicklung war jedoch nicht Gegenstand des Auftrags. Die Bewertung soll sich auftragsgemäß an der vorhandenen Bebauung orientieren.

3.1.4. Bewertung

Das Grundstück ist gekennzeichnet durch ein Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise. Die Lage in dem ruhigen Baugebiet mit eingeschränkter Bergsicht wird als gut und marktgängig bewertet.

Bewertet wird der Istzustand zum Wertermittlungsstichtag. Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel sind nicht berücksichtigt.

3.2. Beschreibung des Objektes

Die Einhaltung öffentlich – rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen und dgl.) wurde nicht geprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Rechtmäßigkeit hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Bezeichnung des Gebäudes: Rebweg 23, 88677 Markdorf
 Gebäudeart: Mehrfamilienhaus - aufgeteilt in Wohn-/Teileigentum mit insg. drei Wohneinheiten
 Baujahr: 1976
 Wohnfläche insg.: 106,84 m²

Die Wohnung wird vom Miteigentümer selbst bewohnt.

3.2.1. Konstruktion und Merkmale des Objektes

Beschrieben werden nur die dominierenden Merkmale ohne Detailbeschreibung. Die Beschreibung ist nicht vollständig und beruht auf den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Verdeckte Bauteile können nicht beurteilt werden. Die Beschreibung dient nur der Einordnung in eine bestimmte Gebäudetypenklasse und in typische Ausstattungsstandards (NHK 2010).

Bauweise	Massivbauweise. Außenwände ohne zusätzliche Wärmedämmung
Dach	Satteldach; Eindeckung mit Betondachziegeln, eine Überprüfung der Dämmstoffstärke der Zwischensparrendämmung war bei der Besichtigung nicht möglich
Innenwände	Ziegelmauerwerk, verputzt, Strukturputzen. Bad mit Fliesen
Bodenbeläge	Bad u. WC mit Fliesen. 2 x Schlafzimmer mit Laminat. Wohnzimmer, Flur und Küche mit Parkett

Fenster	Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung Bj. 2012 Überwiegend Kunststoffrollläden mit el. Antrieb.
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen, Bj. 2012
Heizung	Ölzentralheizung, Fabr. Viessmann, Bj. 1996 (lt. Energieausweis). Ölerdtank ca. 10.000 L im Garten. Konv. Heizkörper mit Thermostatventilen. Der Kaminofen im Wohnzimmer wurde lt. Auskunft vom Miteigentümer stillgelegt.
Elektroinstallation	Bauzeitgemäßer Standard und Umfang (incl. FI-Schutzschalter)
Sanitärinstallation und Ausstattung	Bad: Hänge-WC mit UP-Spülkasten, Waschbecken, Eckdusche mit Glaskabine, Eck-Badewanne (belichtet und belüftet über ein Fenster) Gäste-WC (im Treppenhaus): Stand-WC mit AP-Spülkasten, Waschbecken (mit Fenster)
Aufzug	Kein Aufzug vorhanden
Keller	Ein Kellerraum ist zur Wohnung zugeordnet.
Einbauküche	Im Jahr 2012 wurde die Einbauküche eingebaut. Sie ist in einem guten Zustand. Dies wurde bei den Qualitätskriterien vom Mietspiegel berücksichtigt.
Immissionen	Bei der Besichtigung war keine besondere Lärmimmission festzustellen.

Ein Energieausweis mit einem Endenergieverbrauch von 121,2 kWh liegt vor. Dies ist ein durchschnittlicher Wert für eine Wohnanlage in dieser Baujahrklasse. Dieser Wert zeigt aber auch großes Potential für energetische Sanierungen auf.

Anmerkung:

Die Gebäudebeschreibung ist anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundamentierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Drainagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw. Die Dachkonstruktion war nicht einsehbar. Die Gebäudebeschreibung erfüllt nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; es sind hier nur solche Baumängel oder -schäden aufgelistet, die visuell erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse zu Grunde gelegt.

3.3. Außenanlagen

- Bodenbefestigung:** Der Zugang zum Haus und der Hofbereich vor den Garagen ist mit Betonpflastersteinen angelegt.
- Einfriedungen:** Teilw. Hecke zur Abgrenzung zu den Nachbarn.
- Gartengestaltung:** Mit Rasen und Sträuchern einfach gestaltet.

3.4. Garage/Stellplatz im Freien

Die Garage Nr. 2 ist Bestandteil des Sondereigentums.

Es wurde ein Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 2 (A.P.L.II) sowie eine Garten- u. Freifläche vgl. Anlage Nr. 7.2. dem Wohnungseigentumsrecht zugewiesen.

3.5. Bauliche Mängel

Bei der Besichtigung wurden folgende Mängel festgestellt:

- kleinere Risse im Außenputz; kleinere Putzschäden insbesondere im Sockelbereich
- altersbedingte Verschmutzung/Algenbildung auf der Fassade
- die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder sind noch nicht montiert
- das Balkongeländer ist stark verwittert
- mehrere Risse im Balkonbelag
- der Heizkörper im Gäste-WC fehlt noch
- einige Bodenfliesen im Bad haften teilweise nicht mehr fest am Estrich
- das Dachfenster in der Garage ist undicht
- die el. Rolläden im Wohnzimmer und den beiden Schlafzimmern müssen neu eigestellt/repariert werden

Diese Mängel sind über die übliche **Instandhaltungskostenpauschale** im Ertragswertverfahren sowie **Bemessung der Restnutzungsdauer** berücksichtigt worden.

3.6. Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird übernommen von:

Hausverwaltung

Die Instandhaltungsrücklagen betragen zum 31.12.2025 insg.: 28.899,77 €

Bei größeren Investitionen ist also mit Sonderumlagen für die einzelnen Miteigentümer zu rechnen. Mittelfristig stehen bei diesem Wohnhaus u.a. folgende Sanierungen an:

- Neue Heizung in Verbindung mit erneuerbarer Energie

- Neue Dachziegel und Optimierung der Dachdämmung
- Dämmung der Außenwände

Lt. Protokoll der letzten WEG-Versammlung vom 21.01.2026 wurden noch keine Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen, welche zu Sonderumlagen führen.

3.7. Unterhaltungszustand

Insgesamt befand sich die zu bewertende Wohnung bei der Ortsbesichtigung am 10.03.2026 im Bereich des Gemeinschaftseigentums in einem augenscheinlich modernisierungsbedürftigen Zustand. Innerhalb der Wohnung besteht der unter 3.5. dargestellte Instandhaltungsbedarf.

4. Wertermittlungsverfahren

4.1.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn beispielweise eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen (min. 15 Stück) vorhanden ist und die Merkmale der zu bewertenden Immobilie mit denen der Kaufpreissammlung hinreichend übereinstimmen. Diese Methode kommt regelmäßig bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken zum Einsatz. Aber auch im Falle der Bewertung von Eigentumswohnungen und etwas seltener bei Reihenhäusern findet das Vergleichswertverfahren Anwendung.

4.1.2. Sachwertverfahren

Dominiert die Eigennutzung des Grundstücks, so wird der Verkehrswert in der Regel nach den Richtlinien des Sachwertverfahrens ermittelt. Dies ist insbesondere bei selbstgenutzten Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäusern) der Fall, wenn Ertragsgesichtspunkte des Eigentümers keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen.

4.1.3. Ertragswertverfahren

Steht beim Bewertungsobjekt die Erwirtschaftung von Erträgen aus dem Grundstück im Vordergrund, so wird der Verkehrswert in der Regel nach den Richtlinien des Ertragswertverfahrens ermittelt. Dieses findet in erster Linie bei fremd genutzten Immobilien statt. Jedoch bietet sich dieses Verfahren auch bei eigengenutztem Wohnungseigentum an, da der Verkehrswert hier über einen abgeleiteten Mietwertertrag festgestellt wird.

4.1.4. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1976 fertiggestellt und in Wohnungs- u. Teileigentum aufgeteilt. Üblicherweise werden Eigentumswohnungen als Renditeobjekt im Sinne der ImmoWertV bewertet. Da im vorliegenden Bewertungsfall keine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Kauffällen vorhanden ist, scheidet das Vergleichswertverfahren aus. Der Verkehrswert wird somit aus dem Ertragswert abgeleitet.

4.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für gebietstypische Grundstücke.

Die besonderen wertbestimmenden Eigenschaften einzelner Grundstücke, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, bauliche und tatsächliche Nutzbarkeit, geometrische Form, Bodenbeschaffenheit und zeitlich bedingte Preisänderungen werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

4.2.1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Der Gutachterausschuss Linzgau-Gehrenberg mit Sitz in Markdorf hat zum 1.1.2025 folgenden Bodenrichtwert beschlossen:

590,-€/m² (Zone 98105302, wGFZ 0,45, W)

4.2.2. Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Das zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 1252/3 ist als baureifes Land entwickelt. Eine anderweitige Nutzung ist nach Auskunft der Gemeinde nicht geplant. Der Qualitätsstichtag gem. § 2 ImmoWertV 2021 entspricht also dem Wertermittlungsstichtag.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. Vergleichskaufpreise eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Das vorliegende Baugrundgutachten wurde bei der Bewertung berücksichtigt.

Für diese Bewertung liegt ein i.S.d. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den

Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Beim Bodenrichtwert sind keine Anpassungen erforderlich vgl. nachfolgende Checkliste:

Bodenwertermittlung

Richtwertzone:	98105302			
Abgabefreier Bodenrichtwert	590 €/m ²			
I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag:	01.01.2025	10.03.2026	+	0%
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den Zustandsmerkmalen				
wGFZ	0,45	0,32	+	0%
Fläche (m ²)	700	819	-	0%
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	+	0%
Art der Nutzung	W	W	+	0%
besondere Lage	lageüblich	lageüblich	-	0%
Summe der Anpassungsfaktoren:				0%
				Summe €/m ²
Angepasster abgabefreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				590,00

4.2.3. Ergebnis der Bodenwertermittlung

Bodenwertberechnung	Fläche m ²	€/m ²	Bodenwert €
Gebäude und Freifläche Flst.Nr. 1252/3	819,00	590,00	483.210,00
Marktkonformer Bodenwert			483.210,00
hiervon Anteil 405/1.000			195.700,05
Bodenwert rd	819,00		196.000,00

4.2.4. Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Gebäudealter beträgt zum Bewertungsstichtag 50 Jahre. Bei der Bemessung der anzunehmenden Restnutzungsdauer kam die Sachwertrichtlinie 2012 zur Anwendung. Das Bewertungsobjekt weist nach Auffassung des Gutachterausschusses im Wesentlichen einen mittleren Gebäudestandard entsprechend der „Stufe 3“ auf.

Bei Mehrfamilienwohnhäusern mit reiner Wohnnutzung ist hiernach von einer Gesamtnutzungsdauer von durchschnittlich 70 Jahren auszugehen.

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

- Austausch der Fenster im Jahr 2012
- Modernisierung vom Bad und WC 2012
- Neue Bodenbeläge in der gesamten Wohnung 2012
- Neue Innentüren und Zargen 2012

Für diese Modernisierungsmaßnahmen konnten (unter Berücksichtigung der Abnutzung seit der Renovierung) noch insg. 2,5 Modernisierungspunkte vergeben werden.

Im Hinblick auf das Gebäudealter von 50 Jahren ergibt sich somit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 22 Jahren vgl. nachfolgender Auszug aus der Sachwertrichtlinie:

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

Vom 5. September 2012

Anlage 4

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude¹⁾ unter Berücksichtigung von Modernisierungen

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

1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

4.2.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wegerecht, Nießbrauch usw.) zu berücksichtigen.

5. Ertragswertberechnung

Das Ertragswertverfahren ist durch die §§ 27-34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

5.1. Mietwert/Rohertrag

Bei der Bewertung ist von einer marktüblichen Miete auszugehen. Als marktüblich ist eine durchschnittliche Miete zu verstehen, welche nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sicher erzielbar sein dürfte. Voraussetzung ist, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gewährleistet ist.

Grundlage bei der hier angewendeten Ertragswertberechnung ist einerseits der vom Eigentümer angegebene Mietwert bezüglich des Ertrages der Wohnung, andererseits hat der Gutachterausschuss selbständige Berechnungen unter Zuhilfenahme des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Markdorf vom 1.8.2024 angestellt. Bei einem Ansatz des Mietspiegels

wurden marktgerechte Mietpreise unter den vorgegebenen Bezugsgrößen wie Baujahr, Wohnungsgröße, Lage, Ausstattung, Modernisierung und Wohnungstyp ermittelt.

Mietspiegel von Markdorf		2024
Immobilie:	Rebweg 23	
Wohnfläche m ² :	106,84	Baujahr: 1976
EG		
Basismietpreis:	9,12 €/m ²	
Wohnwertmerkmale	Punkte	Zu-/Abschlag %
1.) Wohnungs-/Gebäudeausstattung:		
Einbauküche vom Vermieter	1,00	
el. Rollläden	1,00	
> 50% Parkett	1,00	
Garage	1,00	
Summe:	4,00	9,00
2.) Gebäude-/Wohnungstyp:		
MFH	0,00	
Summe:	0,00	0,00
3.) Modernisierung seit 2010:		
Fussböden	2012	2,00
Badezimmer	2012	2,00
neue Fenster	2012	1,00
Innentüren	2012	1,00
Heizung	1996	0,00
Summe:		6,00
		4,00
4.) Wohnlage:		
Bergsicht		0,00
dezentrale Lage		0,00
Lärmpegel niedrig		0,00
Spielplatz		1,00
eingeschränkter Seeblick		0,00
Summe:		1,00
		0,00
Gesamtsumme Zuschläge:		13,00 %
Basismiete:	9,12 €/m ²	
zzgl.	13,00 %	
Vergleichsmiete:	10,31 €/m²	
Mietsteigerung seit letztem Mietspiegel:	7,00 %	
Gesamtmiete:	11,03	

Gegenüberstellung der tatsächlich bezahlten Miete und der ermittelten Miete basierend auf dem Mietspiegel:

Die Wohnung wurde zum Bewertungsstichtag vom Miteigentümer selbst bewohnt.

Der Mietspiegel dient primär als Basis für die Anpassung von Bestandsmieten. Am Mietwohnungsmarkt besteht derzeit eine hohe Nachfrage bei geringem Angebot. Eine gesetzliche „Mietpreisbremse“ ist für Markdorf nicht beschlossen worden.

Der Mietspiegel von Markdorf hat sich in den letzten Jahren stark nach oben entwickelt. Die aktuellen Mietpreise bei Neuvermietungen liegen deutlich über der hier ermittelten Miete des Mietspiegels vgl. hierzu eine aktuelle Übersicht der Angebotsmieten:

Entwicklung der Mietpreise in Markdorf

Ø 12,09 €/m²

durchschnittlicher Preis

11,20 €/m²

niedrigster Preis

15,67 €/m²

höchster Preis

● Markdorf

● Bodenseekreis

Ø 12,09 €/m²

Ø 12,05 €/m²

Q1 2026

Q1 2026

+2,9%

zu Q1 2025

+3,9%

zu Q1 2025

1 Jahr 5 Jahre ⓘ



Quelle: Immoscout

Damit die Modellkonformität erhalten bleibt (der Gutachterausschuss kalkuliert die Liegenschaftszinsen auf der Basis des Mietspiegels) erfolgt die Ertragswertberechnung auf der Basis der Miete vom Mietspiegel (ohne Neuvermietungszuschlag; die Mietsteigerung seit dem letzten Mietspiegel wurde berücksichtigt).

Als marktüblich erzielbare Erträge im Sinne von § 17 Abs. 1 ImmoWertV ergeben sich damit unter Berücksichtigung der grundstücksmarktüblichen Rundung folgende Mietpreise:

Marktüblich erzielbarer Rohertrag	Lage	Fläche	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Wohnung	EG	106,84	11,03	1.178,12	14.137,44
				0,00	
Zwischenergebnis Flächen		106,84		1.178,12	14.137,44
Kfz-Stellplätze	Lage	Stpl.	€/Stpl.		
Stellplatz vor der Garage		0	0,00		0,00
Garage		1	70,00	70,00	840,00
Marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt				1.248,12	14.977,44
Marktüblich erzielbarer Rohertrag gerundet				1.250,00	15.000,00

Die Mietpreisansätze verstehen sich jeweils zuzüglich umlagefähiger Betriebskosten und der Übernahme von Klein- und Schönheitsreparaturen durch den Mieter in grundstücksmarktüblichem Umfang.

5.2. Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen der üblichen Bandbreiten der Empfehlung aus der Fachliteratur.

Die Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der im Objekt vorhandenen Ausstattungsqualität angesetzt und orientieren sich an der ImmoWertV 2021, sowie Empfehlungen der Fachliteratur für den Anteil der Eigentumswohnung. Sie entsprechen den durchschnittlichen Ansätzen und sind durch bestehende Erfahrungswerte des Sachverständigen abgesichert. Kleinere Instandhaltungsrückstände sind über die Instandhaltungskostenpauschale berücksichtigt. Überdurchschnittlich große Instandhaltungsrückstände müssen separat berücksichtigt werden (vgl. 3.5.). Die Co2-Abgabe wurde anhand des letzten Heizölkaufs berechnet und mit dem nicht auf die Mieter umlegbaren Anteil berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses wird ein auf Erfahrungswerten basierender Prozentsatz angesetzt, der auch den Angaben in der führenden Bewertungsliteratur² und der ImmoWertV entspricht.

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten Sachverhalte ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten:

Eigentumswohnung	Nr. 2	2026	
Verwaltungskosten	RoE in €	% RoE	Betrag €
Gewerbe		3,00%	0,00
Verwaltungskosten	Einheiten	€/Einheit	
Wohneinheiten	1,00		439,00
Garage	1,00		48,00
Verwaltungskosten insgesamt			487,00

² Vgl. u.a. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, S.1593

Instandhaltungskosten	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Wohnung	106,84	14,40	1.538,50
Garage	1,00		108,00
			0,00
Instandhaltungskosten insgesamt	107,84		1.646,50

Mietausfallwagnis	RoE in €	% RoE	Betrag €
Gewerbe		4,00%	0,00
Wohnen	15.000,00	2,00%	300,00
Mietausfallwagnis insgesamt	15.000,00	2,00%	300,00

Zusammenfassung Bewirtschaftungskosten	RoE in €	% RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	15.000,00	3,25%	487,00
Instandhaltungskosten	15.000,00	10,98%	1.646,50
Co2 Abgabe (nicht umlegbarer Anteil)	15.000,00	1,16%	174,26
Mietausfallwagnis	15.000,00	2,00%	300,00
Bewirtschaftungskosten insgesamt	15.000,00	17,39%	2.607,76

5.3. Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21, Abs. 2 ImmoWertV 2021 sollen mit Hilfe des Liegenschaftszinsses die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Der sich daraus ergebende Barwertfaktor ist für den Reinertrag der baulichen Anlagen somit von entscheidender Bedeutung bei der Wertermittlung. Liegenschaften werfen im Verhältnis zu anderen Kapitalanlagen in aller Regel eine weitaus geringere Verzinsung ab. Der Liegenschaftszinssatz lässt sich auch als immobilienpezifischer Kapitalmarktzins erklären und berücksichtigt das immobilienpezifische Risiko, die zu erwartende Geldentwertung, aber auch die zu erwartende Entwicklung der Mieteinnahmen.

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist eine Aufgabe, die auf der Grundlage der Daten der Kaufpreissammlung von den örtlichen Gutachterausschüssen wahrgenommen werden soll. Ein ortsüblicher Liegenschaftszinssatz wird vom Gutachterausschuss Linzgau-Gehrenberg abgeleitet. Eine Auswertung der Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2026 ergab einen Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 1,0 % für vergleichbare ETWs in dieser Baujahrsklasse.

Der Immobilienverband Deutschland empfiehlt aktuell folgende Liegenschaftszinssätze:

Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2000 die Spanne der Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierteren Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse bekannt gegeben werden. Mit aktueller Veröffentlichung orientieren sich Gesamtnutzungsdauern, Restnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten an den Anlagen 1-3 (zu § 12 Abs. 5) ImmoWertV 2021.

Die Empfehlungen sind nicht aus empirisch abgeleiteten Daten errechnet, sondern stellen aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit der Mitglieder des Fachreferats sowie weiterer Sachverständige im Immobilienverband Deutschland dar.

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet
Stand: 1. Januar 2026

Die Bodenseeregion liegt mit seinen Liegenschaftszinssätzen im wohnwirtschaftlichen Bereich an der unteren Bandbreite des oben dargestellten Bundesdurchschnitts.

Für das Bewertungsobjekt ist ein Liegenschaftszinssatz mit **1,5 %** unter der Beachtung

- der Lage des Objektes (ruhige Wohnlage von Marktdorf) (+)
- der Qualität des Objektes (guter Modernisierungsgrad innerhalb der Wohnung, kleinere Instandhaltungsrückstände) (+-)
- sehr großes energetisches Sanierungspotential im Bereich des Gemeinschaftseigentums (mit zu erwartenden Sonderumlagen) (---)
- der überdurchschnittlich großen Wohnfläche (-)
- der Risikofaktoren (Mietausfallrisiko, geringe Instandhaltungsrücklagen)

marktkonform und angemessen.

Bei einem Liegenschaftszins von 1,50 % ergibt sich unter Berücksichtigung einer Restnutzungsdauer von 22 Jahren gemäß ImmoWertV Anlage 1 ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung in Höhe von 18,6208.

5.4. Ermittlung des Ertragswertes

Basisdaten für die Ertragswertermittlung			
Jahr der Wertermittlung			2026
Restnutzungsdauer			22 Jahre
Liegenschaftzinssatz			1,50%
Zeitrentenbarwertfaktor			18,6208
Ertragswertberechnung			Betrag €
Marktüblicher Jahresrohertrag			15.000,00
Bewirtschaftungskosten		17,39%	2.607,76
Jahresreinertrag			12.392,24
Berechnung Bodenwertverzinsung		Bodenwert €	LSZ
Bodenwertverzinsungsbetrag		196.000,00	1,50%
Gebäudeertrag pro Jahr (GEJ)			9.452,24
Kapitalisierung Gebäudeertrag pro Jahr		GEJ in €	RBF
Kapitalisierter Gebäudeertrag		9.452,24	18,6208
Zzgl. Bodenwert			196.000,00
Vorläufiger Ertragswert			372.008,27
Ertragswert gerundet			372.000,00
Abzgl. Bauschäden			0,00
Verkehrswert		rd.	370.000,00

6. Verkehrswert

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV 2021 nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde der Verkehrswert aufgrund unzureichender Vergleichbarkeit mit anderen Objekten nicht nach dem Vergleichsverfahren sondern aus dem Ertragswert abgeleitet.

Durch die Ableitung des Verkehrswertes aus den aktuellen Marktdaten (Mietwert, aktueller Liegenschaftzinssatz) ist **keine weitere Marktanpassung** mehr erforderlich.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung der im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, sowie des vorgefundenen Zustandes des Grundstückes einschließlich der baulichen Anlagen und unter Einbeziehung der örtlichen Verhältnisse, wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert ermittelt und zum Bewertungsstichtag mit gerundet

370.000,00 € für die ETW Nr. 2 (incl. Sondernutzungsrechte + Garage)
(dreihundertsiebzigttausend Euro)

geschätzt.

Markdorf, den 17.03.2026



Pirmin Strobel

(stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von drei Mitgliedern des Gutachterausschusses besichtigt. Das Gutachten wurde am 10.03.2026 und 11.03.2026 unter Mitwirkung der Gutachter und deren Leitung und Verantwortung erstellt.

Es wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet wurde.

7. Anlagen

7.1. Objektfotos



Schlafzimmer



Bad



Treppenhaus



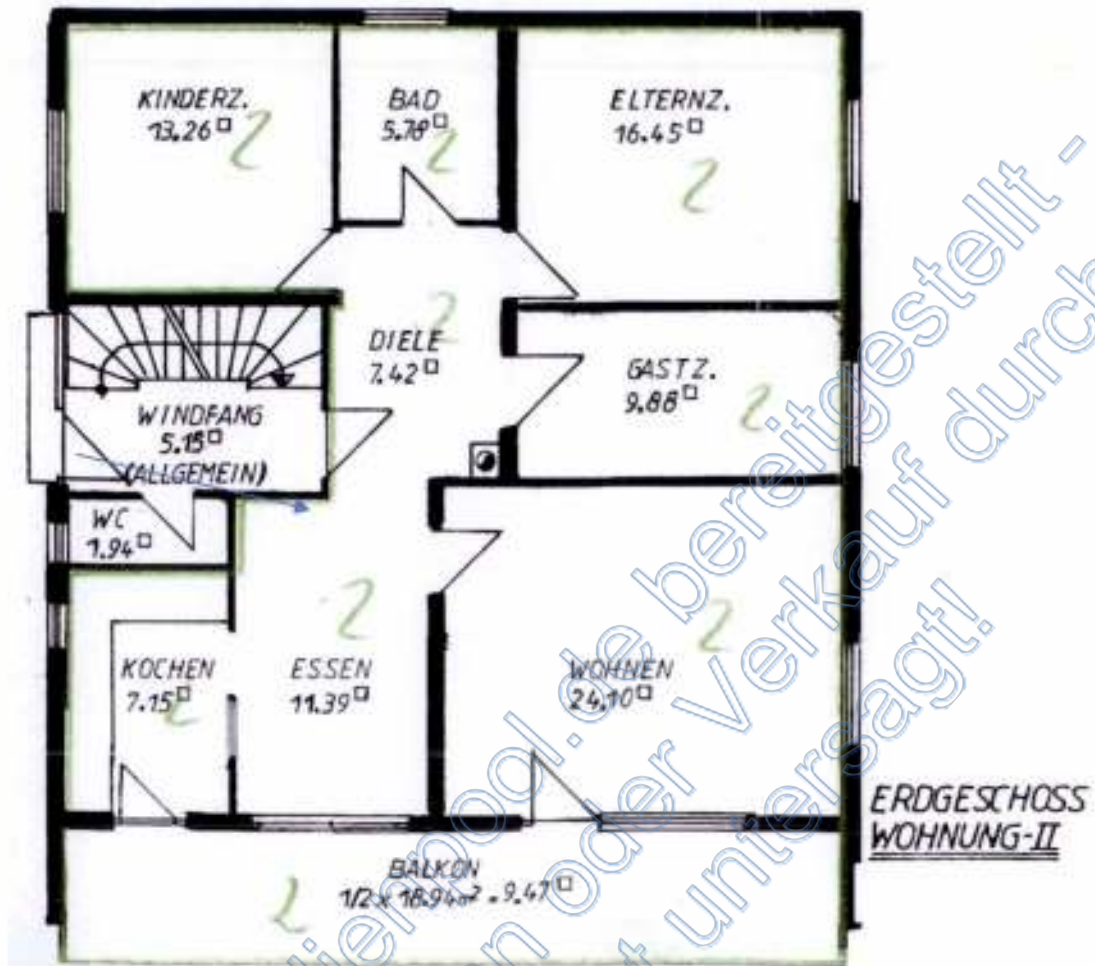
Zustand
Balkonverkleidung



Geräteschuppen hinter
der Garage
(Sondern.recht)



Ausblick in den Garten

7.2. Grundrisspläne + Wohnflächenberechnung

> die hier dargestellten Pläne sind nicht maßstäblich

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

7.3. Basis für die Wertermittlung

Feststellungen des Gutachtens erfolgen aufgrund der oben genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte des Auftraggebers und der Behörden sowie der bloßen Augenscheinnahe beim Besichtigungstermin. Bei der folgenden Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachten. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen sowie Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls erfolgten keine Untersuchungen bzgl. Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Rohrfraß. Es erfolgten keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit, einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern bewirken (Bsp. Asbest, Formaldehyd etc.). Die Bestands- und Zustandsbeschreibung bezieht sich auf den Tag der Ortsbesichtigung.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, baurechtlichen oder sonstigen privat- und gewerberechtigten Abnahmen, Auflagen und Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten nicht.

Eine Überprüfung bzw. energetische Beurteilung der baulichen Anlagen im Hinblick auf das GEG (Gebäudeenergiegesetz) ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. wird umfänglich unterstellt, für telefonisch oder mündlich erteilte Auskünfte von Amtspersonen wird keine Haftung übernommen. Nicht genannte Tatsachen bleiben innerhalb dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen werden nur stichprobenhaft auf Plausibilität und nicht durch örtliches Aufmaß oder vollständige Neuberechnung geprüft. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Installationen, Elektro etc.) durchgeführt. Soweit keine gegenteiligen Kenntnisse vorhanden sind, wird ungeprüft unterstellt, dass die Einrichtungen funktionsfähig sind.

Die im Gutachten aufgeführte Baubeschreibung sowie die Darstellung von Bauschäden stellt im Wesentlichen eine grobe Zustandsbeschreibung des Bewertungsobjekts dar, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Analyse der Schadensursachen erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung nicht.

Aus Gründen der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021 u. ImmoWertA 2023) bei der Anwendung der Sachwertfaktoren, werden für die Bemessung der Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer die Modellparameter der bisherigen ImmoWertV v. 19.5.2010 verwendet.

7.4. Literaturverzeichnis/Rechtsgrundlagen

Literaturverzeichnis

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Reguvis-Verlag
- Kröll / Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung, 3. Auflage, Luchterhand Verlag
- Kleiber/Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes, 1. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag
- Dipl. Ing. Unglaube: Bewertung von Bauschäden, 1. Auflage 2021, Reguvis Verlag

Rechtsgrundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch)
- ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021, gültig seit 1.1.2022
- ImmoWertA 2023 (Anwendungshinweise zur ImmoWertV) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003 (WoFlV)
- Wohnungseigentumsgesetz
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)
- LBO Baden-Württemberg



Gemeinsamer Gutachterausschuss Linzgau-Gehrenberg

Ergänzende Informationen zu Gutachten Nr. M 04/2026

Zu 1.2.: Eigentümer lt. Grundbuch:

Zu 1.6.:

Eine Ortsbesichtigung wurde von Frau Monika Depta und den Herren Manuel Kienast und Augustin Reichle (Gutachterausschuss) im Beisein von Herrn am 10.03.2026 durchgeführt. Es konnte die gesamte Wohnung + Garage + Sondernutzungsrechte besichtigt werden.

Zu 1.7.:

Am 10.03.2026 wurde der 1. Teil des Gutachtens zusammen mit den folgenden Gutachtern besprochen:

Monika Depta, Dipl. Sachverständige (DIA), Dipl. Ing (FH) Architektin,
- Vorsitzende des Gutachterausschusses-
Manuel Kienast, Dipl. Sachverständiger (DIA), Gutachter
Augustin Reichle, Dipl. Sachverständiger (DIA), Gutachter

Am 11.03.2026 fand eine weitere Besprechung mit dem endgültigen Beschluss des Verkehrswertes mit folgenden Gutachtern statt:

Monika Depta, Dipl. Sachverständige (DIA), Dipl. Ing (FH) Architektin,
- Vorsitzende des Gutachterausschusses-
Pirmin Strobel, Dipl. Sachverständiger (DIA), Bankbetriebswirt (BA),
-stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses-

Manuel Kienast, Dipl. Sachverständiger (DIA), Gutachter
Augustin Reichle, Dipl. Sachverständiger (DIA), Gutachter

Die ergänzenden Fragen zum Beschluss gem. AZ 3 K 38/25 können wie folgt beantwortet werden:

- a) Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden ?
Die Wohnung wird von Herrn selbst genutzt - keine Vermietung.
- b) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber) ?
Ein Gewerbebetrieb war bei der Besichtigung der Wohnung nicht erkennbar.
- c) Sind Maschinen und Betriebsvorrichtungen vorhanden, die nicht geschätzt wurden ?
Es sind keine Maschinen und Betriebsvorrichtungen in der Wohnung vorhanden.
- d) Liegt ein Energieausweis vor ?
Es liegt ein Energieausweis vor vgl. Daten im Gutachten.
- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm ?
Es besteht kein Hinweis auf Hausschwamm.
- f) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG ?
Es besteht keine Wohnpreisbindung.

Freundliche Grüße

Pirmin Strobel

(stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Markdorf, 16.03.2026

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