

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 zur Ermittlung des Verkehrswertes

gem. § 194 BauGB

Objekt	Einfamilienhaus (freistehend)
Straße	Schlappengasse 10 a
Ort	78476 Allensbach
Flurstück	337/1
Bundesland	Baden-Württemberg
Besichtigung	16.04.2026
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	16.04.2026
Qualitätsstichtag	16.04.2026



Auftraggeber	Amtsgericht Konstanz Vollstreckungsgericht AZ: 31 K 19/25 Untere Laube 12 78462 Konstanz
---------------------	---

Auftragnehmer / Sachverständige	Alexandra Kleindienst Cramergasse 1 88131 Lindau
--	---

Verkehrswert	470.000 €
---------------------	------------------

Alexandra Kleindienst

Von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken
Dipl. Ing. (FH) Architektin
Dipl. Sachverständige (DIA) für die Bewertung von Grundstücken,
Mieten, Pachten

Cramergasse 1 * D-88131 Lindau
T: +49 8382 2605198 * E: mail@kleindienst-sv.de

Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt.....	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Inhalt und Aufbau des Gutachtens	4
2.2	Auftrag und Zweck des Gutachtens	5
2.3	Definition Verkehrswert (Marktwert)	5
2.4	Ortsbesichtigung	5
2.5	Unterlagen	5
2.6	Grundbuchdaten	7
3	Grundstück	9
3.1	Lage	9
3.2	Grundstücksbeschreibung	10
4	Gebäudebeschreibung	13
4.1	Gebäudekonzeption.....	13
4.2	Baubeschreibung.....	14
4.3	Energetische Eigenschaften.....	14
4.4	Instandhaltung/Modernisierung	15
4.5	Gesamt-/Restnutzungsdauer.....	15
5	Wertermittlung	16
5.1	Bewertungsverfahren.....	16
5.2	Flächen	19
5.3	Bodenwert.....	21
5.4	Sachwert.....	23
6	Verkehrswert (Marktwert)	27
7	Anlagenverzeichnis	28
A1	- Fotos des Objektes.....	29
A2	- Auszug Regionalkarte	39
A3	- Auszug Ortskarte	39
A4	- Lageplan unmaßstäblich	40
A5	- Grundrisspläne und Schnittzeichnungen (unmaßstäblich).....	41

1 Übersichtsblatt

Objektart:	Einfamilienhaus (freistehend)	
Objektadresse:	Schlappengasse 10a 78476 Allensbach	
Objektdaten:	Baujahr:	1971
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	25 Jahre
	Gebäudealter:	55 Jahre
Grundstück:	Flurstücknummer:	337/1
Flächen u. Stellplätze:	Grundstücksgröße:	366 m²
	Bruttogrundfläche rd.:	270,00 m²
	Pkw-Überdachung (Nebengebäude)	1 Stk.
Bewertungszweck:	Das Gutachten dient als Grundlage für die Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren	
Bewertungstichtag:	16.04.2026	
Qualitätstichtag:	16.04.2026	
Bodenwert:	311.100 €	
Sachwert (inkl. Bodenwert):	469.603 €	
Verkehrswert:	470.000 €	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Inhalt und Aufbau des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Das Gutachten wurde auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sowie der hierzu veröffentlichten Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV kann von den Regelungen der ImmoWertV abgewichen werden, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn für den Wertermittlungstichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV ermittelt wurden.

Nachfolgend wird die Unterzeichnerin unabhängig von der gewählten Sprachform als Sachverständige bezeichnet.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten wurden maschinell erstellt. Werte werden in der Regel bis auf zwei Nachkommastellen berechnet und dargestellt. Hierdurch können vereinzelt Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich auftreten. Diese sind vernachlässigbar gering und haben keinen Einfluss auf das Wertermittlungsergebnis.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten stellt kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden-, Schadstoff-, Schall-, Wärme- oder Brandschutzgutachten dar. Untersuchungen, die über den üblichen Umfang einer Verkehrswertermittlung hinausgehen, wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich zerstörungsfreie und augenscheinliche Feststellungen. Bauteilöffnungen, technische Prüfungen, Laboruntersuchungen oder sonstige weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Das Bewertungsobjekt wurde insbesondere nicht auf das Vorhandensein von Schadstoffen, gesundheitsgefährdenden Stoffen, Holzschutzmitteln, Kontaminationen, Altlasten, Schädlingsbefall oder sonstigen verborgenen Mängeln untersucht. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft und wird, soweit keine gegenteiligen Hinweise vorlagen, als gegeben unterstellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fertighaus der frühen 1970er Jahre. Aufgrund der Bauzeit können konstruktionsbedingt Baustoffe verwendet worden sein, die nach heutigen Maßstäben als schadstoffverdächtig gelten. Eine Untersuchung auf Schadstoffe wurde nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Eventuelle wertrelevante Auswirkungen werden im Rahmen der Wertermittlung lediglich insoweit berücksichtigt, als sie aufgrund des Gebäudealters und der Bauart allgemein marktbekannt sind.

Die Wertermittlung beruht auf den vorliegenden Unterlagen, den Auskünften der beteiligten Behörden und Stellen, den Angaben der Verfahrensbeteiligten sowie den Feststellungen der Orts- und Objektbesichtigung. Soweit Angaben nicht durch eigene Ermittlungen oder Einsichtnahmen überprüft werden konnten, wurden diese als zutreffend unterstellt.

Alle Flächenangaben wurden auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen, der Feststellungen bei der Ortsbesichtigung sowie anhand üblicher Plausibilitätsprüfungen bewertet. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben werden für die Zwecke der Verkehrswertermittlung als hinreichend genau angesehen.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung vorgefundene bzw. aus den vorliegenden Unterlagen ersichtliche Nutzung öffentlich-rechtlich zulässig ist und den behördlichen Anforderungen entspricht, sofern im Gutachten keine abweichenden Feststellungen getroffen wurden. Maßgeblich für die Wertermittlung sind die dem Gutachten zugrunde gelegten Grundbuchunterlagen. Nach dem Abrufzeitpunkt eingetretene Änderungen konnten im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Das Gutachten wurde ausschließlich für die Zwecke des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt. Eine Verwendung für andere Zwecke bedarf der Zustimmung des Gerichts bzw. der Sachverständigen.

Das Urheberrecht an diesem Gutachten verbleibt bei der Sachverständigen.

2.2 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Das Amtsgericht Konstanz hat die Unterzeichnerin im Verfahren 31 K 19/25 mit der Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft Schlappengasse 10, 78476 Allensbach, beauftragt. Der Verkehrswert ist zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.04.2026 zu ermitteln (=Tag der Ortsbesichtigung). Das Gutachten dient als Grundlage für die Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß den Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG).

2.3 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

2.4 Ortsbesichtigung

Objektbesichtigungstag:	16.04.2026
Besichtigungsumfang:	Innen- und Außenbesichtigung

Die Orts- und Objektbesichtigung erfolgte am 16.04.2026 in Anwesenheit der Eheleute NN (Testamentsvollstrecker für die Antragsgegner 3 bis 8 sowie 10) und der Sachverständigen Alexandra Kleindienst. Sämtliche Wohn-, Keller- und Nebenräume sowie die Außenanlagen konnten besichtigt werden.

2.5 Unterlagen

Verwendete Unterlagen und Auskünfte:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.02.2026,
- Auszüge aus der Bauakte der Gemeinde Allensbach (Baugenehmigungen aus 1971 und 1987, Planunterlagen, Flächenberechnungen),
- Schriftliche Auskünfte der Gemeinde Allensbach zu Erschließungskosten, Baulasten und zum Bauplanungsrecht,
- Anfrage an den Gutachterausschuss bzw. die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu Bodenrichtwerten und Kaufpreisen (negativ),
- Recherchen zu stichtagsnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte bei Marktteilnehmern, regional tätigen Kreditinstituten sowie in der Datenbank der Sachverständigen,
- Online-Abruf statistischer Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, des Statistischen Bundesamtes sowie der Bundesagentur für Arbeit,
- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW),
- Datenzugriff auf Kleiber Digital – Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien,

¹ § 194 BauGB - Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung

- Prognos Zukunftsatlas, Prognos AG,
- Regio- und Stadtkarten,
- Protokoll der Orts- und Objektbesichtigung der Sachverständigen,
- Fotodokumentation der Sachverständigen, aufgenommen im Rahmen der Orts- und Objektbesichtigung.

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

2.6 Grundbuchdaten

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 05.02.2026.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen im Grundbuch von Allensbach geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	1533	1			337/1	366,00

Gesamtfläche 366,00 m²
davon zu bewerten: 366,00 m²

Identität des Bewertungsgegenstandes

Die Identität des Bewertungsobjektes wird durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie der Orts- und Objektbesichtigung festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

Herrschermerk

Ein Herrschermerk ist im Grundbuch nicht eingetragen.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:
Erbengemeinschaft NN, Anonymisiert

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgende Einträge:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
1533	1	1	337/1	Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Bezug: Ersuchen der Gemeinde Allensbach vom 05.08.2016 (AZ.: 623.12-SW/Ma).	siehe Erläuterungen	
1533	2	1	337/1	Lastend an der Nr. 2.2.2.2.1 bis Nr. 2.2.2.2.7 eingetragenen Erbengemeinschaft: Testamentsvollstreckung ist angeordnet. Eingetragen (VSW013/386/2024) am 25.06.2025.	siehe Erläuterungen	
1533	3	1	337/1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet: Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Konstanz vom 28.01.2026 (31 K 19/25). Eingetragen (VSW060/82/2026) am 05.02.2026.	siehe Erläuterungen	

Anmerkungen zu Abt. II:

Lfd. Nr. 1 – Sanierungsvermerk

Der eingetragene Sanierungsvermerk steht im Zusammenhang mit der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ der Gemeinde Allensbach. Hinsichtlich der wertungsrelevanten Auswirkungen wird auf die Ausführungen unter Abschnitt „Baurechtliche Situation“ verwiesen.

Lfd. Nr. 2 – Testamentsvollstreckung

Die eingetragene Testamentsvollstreckung regelt die Verfügungsbefugnis über das Grundstück. Eine unmittelbare Auswirkung auf den Verkehrswert ist hieraus nicht abzuleiten.

Lfd. Nr. 3 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung dokumentiert die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Az. 31 K 19/25). Hierbei handelt es sich um einen verfahrensbedingten Vermerk ohne Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

Die in **Abteilung III** des Grundbuchs eingetragenen Belastungen betreffen ausschließlich die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Eigentümer. Sie bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB unberücksichtigt.

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

3 Grundstück

3.1 Lage

Makrolage

Die Gemeinde Allensbach liegt nahe der schweizerischen Grenze im Landkreis Konstanz (Regierungsbezirk Freiburg) und befindet sich ca. 10 km nordwestlich von Konstanz bzw. rd. 40 km nordwestlich von St. Gallen [CH]. Allensbach beherbergt rd. 7.300 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Hochrhein-Bodensee keine zentralörtliche Funktion. Darüber hinaus liegt Allensbach direkt am Bodensee.

Die Gemeinde Allensbach stellt sich zum Stichtag 31.12.2026 als eine wirtschaftlich stabile, primär dienstleistungs- und wohnortorientierte Kommune im Einzugsbereich des Verdichtungsraums Konstanz/Singen/Radolfzell dar. Die Wirtschaftsstruktur wird maßgeblich durch eine kleinteilige, mittelständische Betriebslandschaft geprägt, wobei die Branchencluster Tourismus & Gastronomie sowie Dienstleistung & Handwerk das Fundament der lokalen Wertschöpfung bilden.

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Allensbach bis zum Jahr 2035 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von 0,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Konstanz 4,1 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,6 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: 05/2026). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 107,0 Punkten für den Landkreis Konstanz (Stand 01.01.2026), welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Allensbach als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Konstanz den 90. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortskern von Allensbach in überwiegend durch Wohnnutzungen geprägter Umgebung. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise.

Die Lage zeichnet sich durch die fußläufige Erreichbarkeit des Ortszentrums, des Bodenseeufers sowie des Bahnhofs Allensbach aus. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote, ärztliche Versorgung sowie weitere Infrastruktureinrichtungen sind in kurzer Entfernung vorhanden. Der periodische Bedarf kann weitgehend innerhalb des Gemeindegebiets gedeckt werden.

Allensbach verfügt über mehrere Kindergärten sowie Grundschulen. Weiterführende Schulen befinden sich insbesondere in den nahegelegenen Städten Radolfzell und Konstanz und sind sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Positiv wirken sich die Nähe zum Bodensee, die guten Naherholungsmöglichkeiten sowie die zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebiets aus. Südlich des Grundstücks verläuft unmittelbar die Bahnstrecke Radolfzell–Konstanz. Hieraus resultieren standortbedingte Geräuschimmissionen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde die Belastung überwiegend als Hintergrundrauschen wahrgenommen. Gleichwohl stellt die angrenzende Bahntrasse einen wertbeeinflussenden Lagefaktor dar.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der zentralen Ortslage teilweise angespannt.

Unter Berücksichtigung der positiven Lagefaktoren (Bodenseenähe, Ortskernnähe, Infrastruktur) sowie der beeinträchtigenden Einflüsse durch die angrenzende Bahntrasse wird die Mikrolage insgesamt als gute Wohnlage beurteilt.

Verkehrsanbindung

Allensbach ist über die Bundesstraße B33 sowie das übergeordnete Landes- und Kreisstraßennetz an das regionale und überregionale Individualverkehrsnetz angebunden. Über die B33 bestehen leistungsfähige Verbindungen in Richtung Konstanz, Radolfzell und Singen. Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Autobahn A81 befindet sich bei Engen bzw. die Anbindung an die A98 im Bereich Stockach.

Der Bahnhof Allensbach sowie Bushaltestellen des regionalen Nahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt. Hierdurch bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Konstanz, Radolfzell, Singen und in die umliegenden Gemeinden.

Der nächstgelegene Fernverkehrshalt befindet sich am Bahnhof Radolfzell. Der internationale Flughafen Zürich ist in einer Entfernung von rd. 50 km erreichbar.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren wird die Verkehrsinfrastruktur insgesamt als gut beurteilt.

3.2 Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist das Grundstück Flurstück Nr. 337/1 der Gemarkung Allensbach. Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus sowie einer offenen PKW-Überdachung mit angebautem Geräteraum bebaut.

Der Grundstückszuschnitt entspricht annähernd einem Rechteck. Die Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend geradlinig. Das Grundstück weist eine leichte Hanglage auf und liegt oberhalb des Höhenniveaus der Schlappengasse.

Bodenbeschaffenheit

Informationen über die konkrete Bodenbeschaffenheit liegen der Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Baugrundes hinsichtlich Bodenbeschaffenheit, Tragfähigkeit oder Grundwasserverhältnissen liegt außerhalb des üblichen Umfangs einer Verkehrswertermittlung und war nicht Gegenstand des Auftrags.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine augenscheinlichen Hinweise auf ungewöhnliche Bodenverhältnisse oder einen nicht tragfähigen Baugrund. Für die Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist über die öffentliche Straße „Schlappengasse“ erschlossen. Anschlüsse an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie an das Strom- und Telekommunikationsnetz sind vorhanden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossenen Grundstück ausgegangen.

Nach Auskunft der Gemeinde Allensbach vom 14.04.2026 sind für den zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Erschließungszustand keine offenen Erschließungs-, Wasser- oder Abwasserbeiträge bekannt.

Im Bereich der Hausnummer 10a der Schlappengasse handelt es sich um eine vorhandene historische Straße. Nach Auskunft der Gemeinde kann die Straße in diesem Bereich erschließungsbeitragsrechtlich nicht mehr abgerechnet werden und gilt insoweit als beitragsrechtlich abgegolten.

Die Wasseranschlussbeiträge wurden bereits im Jahr 1971, die Kanalanschlussbeiträge im Jahr 1989 vollständig erhoben und bezahlt.

Baulasten und sonstige Beschränkungen

„Herr und Frau NN übernehmen als grundbuchmäßige Eigentümer des Grundstücks Lgb. Nr. 337/1 der Gemarkung Allensbach für sich und ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung nach § 33 Bundesbaugesetz, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gewann Ortsetter – Unterer Kapplerberg anzuerkennen. Dieses Anerkenntnis bezieht sich auch auf den Vollzug des Bebauungsplanes nach dem Bundesbaugesetz.“
Die Eintragung erfolgte am 16.11.1971.

Aus heutiger Sicht ergeben sich aus dieser Baulast keine erkennbaren wertrelevanten Auswirkungen auf das Bewertungsgrundstück.

Baurechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich der Ortskerngestaltungssatzung Zone I der Gemeinde Allensbach.

Darüber hinaus befindet sich das Grundstück innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortsmitte“, welches als umfassendes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

Zum Wertermittlungsstichtag liegen keine Erkenntnisse über sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen oder die Höhe möglicher Ausgleichsbeträge vor. Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe zukünftig Ausgleichsbeträge nach den sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches erhoben werden, kann derzeit nicht beurteilt werden.

Mangels konkreter Informationen über die Höhe möglicher Ausgleichsbeträge sowie mangels Anhaltspunkten für bereits eingetretene sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen kann eine belastbare Quantifizierung derzeit nicht erfolgen. Aus Sicht der Sachverständigen ergibt sich hieraus zum Wertermittlungsstichtag kein gesondert bewertbarer Einfluss auf den Verkehrswert.

Altlasten

Der Sachverständigen lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Auskunft aus dem Altlastenkataster vor.

Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich möglicher Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder Kontaminationen liegt außerhalb des üblichen Umfangs einer Verkehrswertermittlung und war nicht Gegenstand des Auftrags.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine augenscheinlichen Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Nutzungen.

Denkmalschutz

Bei der Prüfung der Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergeben sich keine Hinweise auf Denkmalschutz (z.B. Art der baulichen Anlagen, Baujahr).

Hochwasserrisiko

Naturgefahren / Umweltbelange

Laut Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), abgerufen am 16.06.2026, befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb ausgewiesener Hochwassergefahrenflächen.

Auszug Hochwassergefahrenkarte LUBW (Abruf vom 16.06.2026)

Gemäß der Erdbebenzonenkarte für Baden-Württemberg liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb der Erdbebenzone 2. Hieraus ergeben sich für die Wertermittlung keine besonderen wertrelevanten Auswirkungen.

Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf wertrelevante natur-, wasser- oder umweltschutzrechtliche Einschränkungen vor.

4 Gebäudebeschreibung

Bewertet wird der im Rahmen der Orts- und Objektbesichtigung festgestellte Zustand der baulichen Anlagen. Maßgeblich ist der Zustand zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Die nachfolgenden Ausführungen beruhen auf den Feststellungen bei der Orts- und Objektbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen und Auskünften der Verfahrensbeteiligten. Da keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt wurden, beruhen die Angaben zu nicht sichtbaren oder nicht zugänglichen Bauteilen auf den vorliegenden Unterlagen, erteilten Auskünften und sachverständigen Annahmen. Dies gilt insbesondere für Bauteile innerhalb von Konstruktionen sowie für im Erdreich oder innerhalb von Bauteilen verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen.

Beschrieben wird die jeweils wertrelevante und das Gebäude prägende Ausstattung. Abweichungen in untergeordneten Teilbereichen können vorhanden sein, ohne dass hieraus wesentliche Auswirkungen auf den Verkehrswert resultieren.

4.1 Gebäudekonzeption

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus in Fertigbauweise (-Haus Typ 92 SPI) mit Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Das Untergeschoss wurde in Massivbauweise errichtet, die aufgehenden Geschosse in Holz-Fertigbauweise. Als Dachform wurde ein Satteldach ausgeführt.

Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt über einen Hauseingang an der Nordostseite des Gebäudes. Dem Eingang ist ein kleines Treppenpodest vorgelagert. Die vertikale Erschließung innerhalb des Gebäudes erfolgt über eine vom Untergeschoss bis in das Dachgeschoss führende Treppenanlage. Das Untergeschoss ist über das Treppenhaus mit Zugang aus der Diele des Erdgeschosses erreichbar. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über den Windfangbereich.

An der Südwestseite des Gebäudes ist eine Terrasse angeordnet. Darüber hinaus besteht an der Südostseite des Gebäudes eine Kelleraußentreppe mit zusätzlichem Außenzugang zum Untergeschoss.

Eine barrierefreie Erschließung ist nicht gegeben. Das Gebäude verfügt über keine Aufzugsanlage. Zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss wurde ein Treppenlift installiert.

Gebäudegliederung Untergeschoss

Das Untergeschoss ist in Flur, zwei Kellerräume, Waschküche sowie einen einfach ausgebauten Raum untergliedert. Für den ausgebauten Raum liegt nach den vorliegenden Planunterlagen keine Wohnnutzung vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird dieser daher überwiegend als Hobby-, Lager- bzw. Zuhörerraum angesehen.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss verfügt über Windfang, Diele/Flur, Küche, Bad/WC, ein Zimmer sowie einen großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit Zugang zur südlich gelegenen Terrasse. Gegenüber den ursprünglichen Planunterlagen wurde die Trennwand zwischen Wohnraum und Elternschlafzimmer entfernt.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich Diele/Flur, zwei Zimmer, Duschbad/WC sowie eine Saunakabine. In einem der Zimmer sind ehemalige Küchenanschlüsse sowie Wandfliesen noch vorhanden, sodass von einer früheren Nutzung des Dachgeschosses als eigenständige Wohneinheit bzw. Ferienwohnung ausgegangen werden kann.

Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein PKW-Unterstellplatz als Grenzbebauung an das Wohngebäude angebaut. Westseitig schließt ein integrierter Geräteraum an.

Die bauliche Anlage ist in einfacher Holzbauweise errichtet. Die Konstruktion besteht im Wesentlichen aus Holzstützen, Holzbeplankungen sowie einer nach Westen geschlossenen Außenwand. Die Dacheindeckung erfolgt mit transluzenten Wellplatten. Die Bodenbefestigung besteht aus Betonplatten.

Der Geräteraum weist einen einfachen Ausstattungsstandard auf. Die Zugangstür befindet sich in einem altersbedingt überarbeitungsbedürftigen Zustand. Insgesamt entspricht die bauliche Anlage einer einfachen und wirtschaftlich untergeordneten Nebenanlage mit altersbedingten Gebrauchsspuren und Instandhaltungsrückständen.

4.2 Baubeschreibung

Gebäude	Einfamilienhaus in Fertigbauweise (-Haus), PKW-Unterstellplatz mit Geräteraum
Baujahr	1971, Nebengebäude 1987
Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen inkl. Jahresangabe	Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen nicht bekannt; Ausbau des Dachgeschosses vmtl. nachträglich erfolgt
Bauweise	Fertigteilbauweise, Untergeschoss in Massivbauweise
Keller	Voll unterkellert
Anzahl Geschosse (ohne KG/DG)	I
Dachgeschoss	Ausgebaut
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung, Dachflächenfenster
Außenwände	Fertigteilbauweise
Geschossdecken	Fertigteildecken mit sichtbar ausgeführten Elementstößen.
Fassade	Verbundplattenfassade, Giebelflächen holzverschalt
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung Außenrollläden, manuell betrieben
Treppen	Holztreppe
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett, Teppichboden (teilweise altersbedingt abgenutzt)
Wand/Deckenoberflächen	Tapete mit Anstrich, Nassräume mit Fliesenbelag, DG Nut- und Feder Deckenverschalung
Sanitärinstallation	Überwiegend baujahrtypische Ausstattung
Elektroinstallation	Überwiegend baujahrtypische Ausstattung
Heizung	Einzelöfen/-geräte, Strom,
Warmwasser	Dezentral (Strom)
Freisitze	Terrasse mit Plattenbelag
Außenanlagen	befestigt und begrünt, Raseneinsaat, lebende Hecke, Solitärbaum, Hoffläche mit Natursteinpflaster, tlw. Einfriedung in Form von Maschendrahtzaun
Stellplätze	Offener Pkw-Unterstellplatz mit integriertem Geräteraum
Sonstiges	Treppenlift zwischen Erd- und Dachgeschoss, zwei Einzelklimageräte (Wohnbereich EG und Zimmer DG), Saunakabine UG (Zubehör, ohne Wertansatz); Kelleraußentreppe, Eingangspodest

4.3 Energetische Eigenschaften

Der Sachverständigen lag kein Energieausweis vor. Der energetische Standard des Gebäudes entspricht im Wesentlichen dem technischen Stand der Bauzeit. Eine gesonderte wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nicht, da die Auswirkungen des Gebäudealters, des baulichen Zustands und des energetischen Standards bereits in den angesetzten Wertansätzen berücksichtigt sind.

4.4 Instandhaltung/Modernisierung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich übliche alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen festgestellt werden. Diese sind im Ansatz der linearen Alterswertminderung wertmäßig berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden einzelne Instandhaltungs- und Unterhaltungsrückstände festgestellt. Hierzu zählen insbesondere Fliesenschäden im Bereich des Eingangspodests, Ausblühungen im angrenzenden Sockelbereich sowie Überarbeitungsbedarf an den Holzfenstern, dem Dachgesims und Teilen der Holzverschalung.

In einem im Untergeschoss einfach ausgebauten Raum zeigten sich in den Außenecken lokale Feuchtigkeits- bzw. Schimmelspuren. Die Ursache konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Der Raum ist in den vorliegenden Planunterlagen als Kellerraum ausgewiesen und wurde abweichend hiervon vermutlich als Aufenthaltsraum ausgebaut. Aufgrund der eingeschränkten Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie der Raumhöhe entspricht der Raum nur eingeschränkt den Anforderungen an zeitgemäße Wohnräume und wird im Rahmen der Wertermittlung überwiegend als Hobby-, Lager- bzw. Zubehörfläche angesehen.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Fertighaus der frühen 1970er Jahre. Aufgrund der Bauzeit bestehen aus Marktsicht Unsicherheiten hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Baustoffe (insbesondere Holzschutzmittel, Formaldehyd und asbesthaltige Bauteile). Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.

Die vorstehend beschriebenen Instandhaltungsrückstände sowie die aus der Fertighausbauweise resultierenden Marktsicherheiten werden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

4.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Für das Wohngebäude wird gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Anhaltspunkte für eine von den Regelansätzen der ImmoWertV abweichende Gesamtnutzungsdauer liegen nicht vor.

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Alters sowie des Erhaltungszustands der baulichen Anlagen zu beurteilen. Da keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen festgestellt wurden, ergibt sich die Restnutzungsdauer im Wesentlichen aus dem Verhältnis von Gebäudealter und Gesamtnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer wird daher mit 25 Jahren angesetzt.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer aufgrund durchgreifender Modernisierungen war nicht angezeigt, da entsprechende Maßnahmen nicht festgestellt werden konnten.

5 Wertermittlung

5.1 Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021, § 6) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

- (1) das Vergleichswertverfahren,
- (2) das Ertragswertverfahren und
- (3) das Sachwertverfahren.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten (§§ 26 und 40 ImmoWertV).

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV 2021) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die

Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Vergleichsverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinst Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige

Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Grundstücksmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden, regelmäßig am Sachwert.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück zu bewerten. Derartige Objekte werden auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung erworben. Der Verkehrswert ist daher gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV vorrangig aus dem Sachwert abzuleiten.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 24 ff. ImmoWertV war nicht möglich. Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses standen für den Wertermittlungsstichtag keine geeigneten

Vergleichskaufpreise zur Verfügung. Darüber hinaus lagen der Sachverständigen keine hinreichend vergleichbaren Kauffälle vor, die eine belastbare Ableitung des Verkehrswerts im Vergleichswertverfahren ermöglicht hätten.

Das Sachwertverfahren wird daher als marktgerecht und zur Ermittlung des Verkehrswerts geeignet angesehen.

5.2 Flächen

Die Grundstücksfläche wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs entnommen.

Die Bruttogrundfläche wurde von der Sachverständigen anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Für das Dachgeschoss lagen keine vollständigen Grundriss- bzw. Flächenunterlagen vor. Die Wohnfläche des Dachgeschosses wurde daher unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausbausituation sowie anhand geeigneter Verhältnisskennzahlen überschlägig ermittelt. Für das Erdgeschoss lag eine Flächenberechnung aus der Bauakte vor.

Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben sind für die Zwecke der Verkehrswertermittlung hinreichend genau. Sie dienen ausschließlich der Wertermittlung und sind nicht für andere Zwecke, insbesondere mietrechtliche, wohnflächenrechtliche oder baurechtliche Nachweise, geeignet.

Hinweis zur Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde auf Basis der DIN 277 ermittelt, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten wie folgt ergänzt/modifiziert werden:

- (1) In Anlehnung an die DIN 2772 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:
 - a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
 - b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
 - c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

- (2) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.
- (3) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.
- (4) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Ermittlung der BGF

In Gebäude		Faktor /	Länge	Breite	Höhe	Fläche	BGF
	Beschreibung	Geschosse	m	m	m	m ²	m ²
1	UG	1,00	9,97	8,96		89,33	89,33
1	EG, DG	2,00	10,02	9,01		180,56	180,56
	Summe Einfamilienhaus						269,89
	Summe gesamt, gerundet						270,00

Überschlägige Wohnfläche

Für das Erdgeschoss liegt eine Flächenberechnung aus der Bauakte vor. Die Flächenberechnung wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen durch die Sachverständige plausibilisiert. Danach beträgt die Wohnfläche des Erdgeschosses 77,80 m².

Für das Dachgeschoss lagen keine vollständigen Grundriss- bzw. Flächenunterlagen vor. Die Wohnfläche wurde daher unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausbausituation und der Dachschrägen überschlägig aus der Bruttogrundfläche abgeleitet. Hierbei wurde ein Verhältnisfaktor von 0,60 angesetzt.

Hieraus ergibt sich für das Dachgeschoss eine überschlägige Wohnfläche von rd. 54 m² und für das Gesamtgebäude eine überschlägige Wohnfläche von rd. 132 m².

Die Wohnflächenangabe dient ausschließlich der allgemeinen Beschreibung des Bewertungsobjekts und wurde nicht für die Sachwertermittlung herangezogen. Maßgeblich für die Sachwertermittlung ist die ermittelte Bruttogrundfläche.

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

5.3 Bodenwert

Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gemäß §§ 24 ff. ImmoWertV grundsätzlich vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Hierzu sind geeignete Vergleichspreise oder, sofern solche nicht in ausreichender Anzahl vorliegen, Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Der Sachverständigen lagen keine geeigneten Vergleichskaufpreise für unbebaute oder hinreichend vergleichbare Grundstücke vor. Eine entsprechende Anfrage beim zuständigen Gutachterausschuss blieb ohne die Bereitstellung geeigneter Vergleichsfälle. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerts.

Bodenrichtwert

Gemäß § 13 ImmoWertV 2021 ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Der zuständige Gutachterausschuss Allensbach veröffentlicht für die bewertungsrelevante Richtwertzone folgende Informationen zum Bodenrichtwert:

Quelle	Gutachterausschuss Allensbach
Stichtag	01.01.2026 / Ortsteil Allensbach
Zone / Bezeichnung der Wertzone	IV Übrige Wohnbauflächen
Bodenrichtwert	850 €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	ebf - Erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	Übrige Wohnbauflächen
Maß der Nutzung	keine Angaben

Objektspezifischer Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück weist eine Fläche von 366 m² auf und entspricht hinsichtlich Art der Nutzung, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt und Topographie weitgehend den innerhalb der Bodenrichtwertzone vorherrschenden Grundstücksmerkmalen.

Der Gutachterausschuss hat weder eine Richtwertgrundstücksgröße noch ein Maß der baulichen Nutzung veröffentlicht. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund abweichender wertrelevanter Grundstücksmerkmale ist daher weder erforderlich noch sachgerecht.

Das Grundstück verfügt über einen regelmäßigen Zuschnitt und ist entsprechend seiner Lage und Größe wirtschaftlich sinnvoll bebaubar. Wertrelevante Besonderheiten hinsichtlich der Topographie bestehen nicht.

Die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone entspricht im Wesentlichen den für die Richtwertableitung maßgeblichen Lageverhältnissen. Die südlich angrenzende Bahnstrecke stellt zwar einen objektspezifischen Lageeinfluss dar. Da der Bodenrichtwert aus Kaufpreisen innerhalb derselben Bodenrichtwertzone abgeleitet wurde und sich innerhalb der Zone weitere Grundstücke mit vergleichbarer Nähe zur Bahntrasse befinden, wird davon

ausgegangen, dass dieser Lageeinfluss im Bodenrichtwertniveau bereits weitgehend reflektiert ist. Ein gesonderter Zu- oder Abschlag wird daher nicht vorgenommen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2026. Hinweise auf eine zwischenzeitliche wertrelevante Veränderung des Bodenwertniveaus liegen nicht vor. Eine Marktanpassung ist daher nicht erforderlich.

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten Grundstücksmerkmale wird der relative, objektspezifische Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Flst. 337/1	366	850,00					Ja	311.100

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

311.100 €

5.4 Sachwert

Bewertungsbasis

Nachfolgend wird der Sachwert gemäß § 35 ff ImmoWertV 2021 und der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV 2021 berechnet. Der Grundsatz der Modellkonformität sieht vor, dass der Sachwert des Bewertungsobjekts nach dem Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses ermittelt wird.

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Gebäude aufgrund seiner Bauweise und seines Ausstattungsstandards einzustufen.

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudetyps. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards werden die nachfolgenden Einstufungen vorgenommen.

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Einfamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	1,73

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	128,57
Dach		1,0				15	92,85
Fenster und Außentüren		1,0				11	68,09
Innenwände und -türen	1,0					11	61,49
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11	61,49
Fußböden		0,5	0,5			5	33,30
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	64,17
Heizung		1,0				9	55,71
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	37,14
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 602

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:	602 €/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	602 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9340 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2026)

Herstellungskosten zum Stichtag: 1.164 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Alterswertminderung und Außenanlagen

Gemäß § 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021) entspricht dabei dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

Die Außenanlagen werden pauschal mit einem Prozentsatz der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Die Sachverständige setzt für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Topographie einen Ansatz in Höhe von 5,0 % der Gebäudeherstellungskosten an.

Marktanpassung

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist der vorläufige Sachwert an die Verhältnisse des Grundstücksmarktes anzupassen. Sachwertfaktoren beschreiben das Verhältnis zwischen den am Markt erzielten Kaufpreisen und den nach den Vorgaben des Sachwertverfahrens ermittelten vorläufigen Sachwerten.

Der Gutachterausschuss Allensbach veröffentlicht keine Sachwertfaktoren. Geeignete örtliche Marktdaten für eine eigenständige Ableitung standen nicht zur Verfügung. Zur Plausibilisierung wurden daher veröffentlichte Sachwertfaktoren benachbarter Teilmärkte herangezogen.

Zur Orientierung wurden die vom Gutachterausschuss Konstanz veröffentlichten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen. Für den Stichtag 01.01.2025 wurde ein Sachwertfaktor von 1,20 beschlossen. Der arithmetische Mittelwert der ausgewerteten Kaufverträge beträgt 1,17. Die veröffentlichten Marktdaten zeigen insgesamt Sachwertfaktoren überwiegend oberhalb von 1,0 und bestätigen damit die grundsätzliche Marktakzeptanz von Kaufpreisen oberhalb der modellhaft ermittelten vorläufigen Sachwerte.

Der Wohnimmobilienmarkt im Landkreis Konstanz und in der Bodenseeregion ist weiterhin durch ein überdurchschnittliches Preisniveau, eine hohe Nachfrage nach eigengenutzten Wohnimmobilien sowie ein begrenztes Angebot geprägt. Dies gilt grundsätzlich auch für die Gemeinde Allensbach. Auch nach der Marktberuhigung der Jahre 2023 und 2024 werden für eigengenutzte Wohnimmobilien in guten Wohnlagen der Bodenseeregion weiterhin Kaufpreise erzielt, die regelmäßig oberhalb der nach dem Sachwertmodell ermittelten vorläufigen Sachwerte liegen.

Bei der Ableitung des Sachwertfaktors ist zu berücksichtigen, dass objektspezifische Risiken und Wertbeeinträchtigungen des Bewertungsobjekts nicht bereits über eine verkürzte Restnutzungsdauer oder einen reduzierten Sachwertfaktor berücksichtigt werden. Die Wertermittlung erfolgt modellkonform auf Grundlage der ImmoWertV. Die aus der Fertighausbauweise der frühen 1970er Jahre resultierenden Marktunsicherheiten, die festgestellten Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstände, die vorhandene elektrische Nachtspeicherheizung sowie die unterdurchschnittlichen energetischen Eigenschaften werden nachfolgend als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gesondert berücksichtigt.

Die Anwendung eines Sachwertfaktors von 1,20 erscheint auch vor dem Hintergrund der Objektcharakteristik sachgerecht. Zwar handelt es sich um ein älteres Fertighaus mit wertrelevanten Modernisierungsdefiziten und einer begrenzten Restnutzungsdauer, jedoch werden diese objektspezifischen Wertbeeinträchtigungen nicht über den Sachwertfaktor, sondern gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Der Sachwertfaktor bildet somit ausschließlich das allgemeine Marktverhalten für eigengenutzte Wohnimmobilien ab.

Unter Berücksichtigung der Objektart, der Lage des Bewertungsobjekts in der Bodenseeregion, des hohen Bodenwertniveaus, der Nachfrage nach eigengenutzten Wohnimmobilien sowie der veröffentlichten

Sachwertfaktoren benachbarter Gutachterausschüsse wird ein Sachwertfaktor von 1,20 als sachgerecht und marktgerecht angesehen.

Der vorläufige Sachwert wird daher mit dem Sachwertfaktor 1,20 an die Marktverhältnisse angepasst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere Bauteile

Die nachfolgend aufgeführten besonderen Bauteile sind in den Normalherstellungskosten nicht enthalten und werden mit ihrem jeweiligen Zeitwert berücksichtigt:

Bauteil	Zeitwert
Pkw-Überdachung mit integriertem Geräteraum	1.000 €
Kelleraußentreppe	500 €
Summe	1.500 €

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fertighaus der frühen 1970er Jahre. Aufgrund der Bauzeit bestehen aus Marktsicht Unsicherheiten hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Baustoffe, insbesondere hinsichtlich Holzschutzmitteln, Formaldehyd sowie asbesthaltiger Bauteile. Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstände festgestellt. Hierzu zählen insbesondere der Überarbeitungsbedarf an Holzfenstern, Holzverschalungen und Dachgesimsen, Schäden im Bereich des Eingangspodests, Ausblühungen im Sockelbereich sowie lokale Feuchtigkeits- bzw. Schimmelercheinungen in einem Kellerraum.

Ferner entspricht die vorhandene elektrische Direkt- bzw. Nachtspeicherheizung nicht mehr den heutigen Marktanforderungen. Unter Berücksichtigung der energetischen Anforderungen, der Betriebskosten sowie des absehbaren Erneuerungsbedarfs wirkt sich die vorhandene Heizungsanlage wertmindernd auf die Marktgängigkeit und Kaufpreisbildung aus.

Die vorstehend beschriebenen Umstände wirken sich erfahrungsgemäß wertmindernd auf die Marktgängigkeit und Kaufpreisbildung aus. Die Wertminderung wird nicht anhand der tatsächlichen Schadensbeseitigungs- oder Modernisierungskosten, sondern marktorientiert berücksichtigt. Maßgeblich ist der Abschlag, den ein durchschnittlicher Marktteilnehmer unter Berücksichtigung der bestehenden Risiken, Unsicherheiten sowie des zu erwartenden Investitions- und Modernisierungsbedarfs typischerweise bei seiner Kaufpreisbildung vornehmen würde.

Unter Würdigung der vorstehenden Umstände wird ein wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV in Höhe von 50.000 € angesetzt.

Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	€	%BNK	Ansatz	%	€	
1	Einfamilienhaus	1	1971	80	25	270,00 m² BGF	1.164	17,00	Linear	68,75	114.908

Σ 114.908

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2026 = 1,9340

Alterswertgeminderte Herstellungskosten 114.908

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,00% 5.745

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 120.653

+ Bodenwert 311.100

Vorläufiger Sachwert 431.753

± Marktanpassung 20,00% 86.350

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 518.103

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ Sonstige Wertzuschläge
Pkw-Überdachung mit Geräteschuppen, pauschal 1.000
Kelleraußentreppe, pauschal 500

- Sonstige Wertabschläge
Instandhaltungsstau, Schadstoffproblematik, Elektronachtspeicherheizung 50.000

SACHWERT 469.603**Plausibilisierung des Sachwerts**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Allensbach, einem nachgefragten Wohnstandort im Bodenseeraum mit überdurchschnittlichem Bodenwertniveau. Der Bodenwert in Höhe von 311.100 € macht einen wesentlichen Teil des Gesamtwertes aus. Dies entspricht der in der Region häufig anzutreffenden Marktsituation, bei der die Grundstücksnachfrage einen erheblichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung ausübt.

Demgegenüber weist das aufstehende Gebäude aufgrund seines Baujahrs 1971, der Fertighausbauweise, des bestehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarfs, der vorhandenen elektrischen Nachtspeicherheizung sowie der unterdurchschnittlichen energetischen Eigenschaften wertrelevante Einschränkungen auf. Diese wurden durch die Alterswertminderung sowie zusätzlich durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von 50.000 € berücksichtigt.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von rd. 470.000 € erscheint unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Gemeinde Allensbach, des hohen Bodenwertniveaus, der Grundstücksgröße sowie der wertmindernden objektspezifischen Risiken marktgerecht. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 66 % des Sachwerts und spiegelt die in der Bodenseeregion häufig anzutreffende Bodenwertdominanz älterer Wohnimmobilien wider. Anhaltspunkte für eine Über- oder Unterbewertung ergeben sich nicht.

6 Verkehrswert (Marktwert)

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Entsprechend den Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die für die Eigennutzung konzipiert sind und überwiegend für die Eigennutzung am Markt nachgefragt werden, am Sachwert. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Somit wird der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt Schlappengasse 10a in 78476 Allensbach zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2026 ein Marktwert begutachtet in Höhe von

470.000,00 €

(in Worten: vierhundertsiebzigtausend Euro)

Schlussbemerkungen

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte zwischen den Sachverständigen und dem Auftraggeber begründet. Nur diese Vertragspartner können aus diesem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen, Dritten ist grundsätzlich die Verwendung dieses Gutachtens untersagt.

Lindau, 26.06.2026



Alexandra Kleindienst

Dipl. Ing. (FH) Architektin

Dipl. Sachverständige (DIA)

Von der IHK Schwaben öffentlich bestellt und
vereidigte Sachverständige
Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

7 Anlagenverzeichnis

A1 – Fotos des Bewertungsobjektes

A2 – Auszug Regionalkarte

A3 – Auszug Ortskarte

A4 – Lageplan (unmaßstäblich)

A6 – Grundrisspläne und Schnittzeichnung

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

A1 - Fotos des Objektes

Ansicht Nordwesten:



Ansicht Südosten:



Stellplatzüberdachung, Hoffläche:



Ansicht Südwesten:



Stellplatzüberdachung:



Stellplatzüberdachung mit abgeteiltem Außenabstellraum:

Bahnlinie im Südwesten:



Schlappengasse nach Südwesten:



Blick von Terrasse:

Eingangspodest, schadhaft:



Feuchtigkeitsschäden Bereich Eingangspodest:



Kelleraußentreppe:



Flur EG:

Exemplarisch Zimmer EG:

Exemplarisch Zimmer EG:

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

Küche EG:

Bad/WC EG:



Treppe ins DG mit Treppenlift:



Flur DG:

Exemplarisch Zimmer DG:

Duschbad/WC DG:



WW-Boiler DG:



Treppe ins UG:



Waschküche UG:

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

Ausgebautes Zimmer UG:

Exemplarisch Kellerraum UG:

Sauna UG:



Exemplarisch schadhafter Außenholzanstrich:



Exemplarisch schadhafter Außenholzanstrich:



Exemplarisch abgenutzter Parkettboden EG:



A2 – Auszug Regionalkarte

Quelle: OpenStreetMap, abgerufen am 22.06.2026 (online).

A3 – Auszug Ortskarte

Quelle: OpenStreetMap, abgerufen am 22.06.2026 (online).

A4 – Lageplan unmaßstäblich

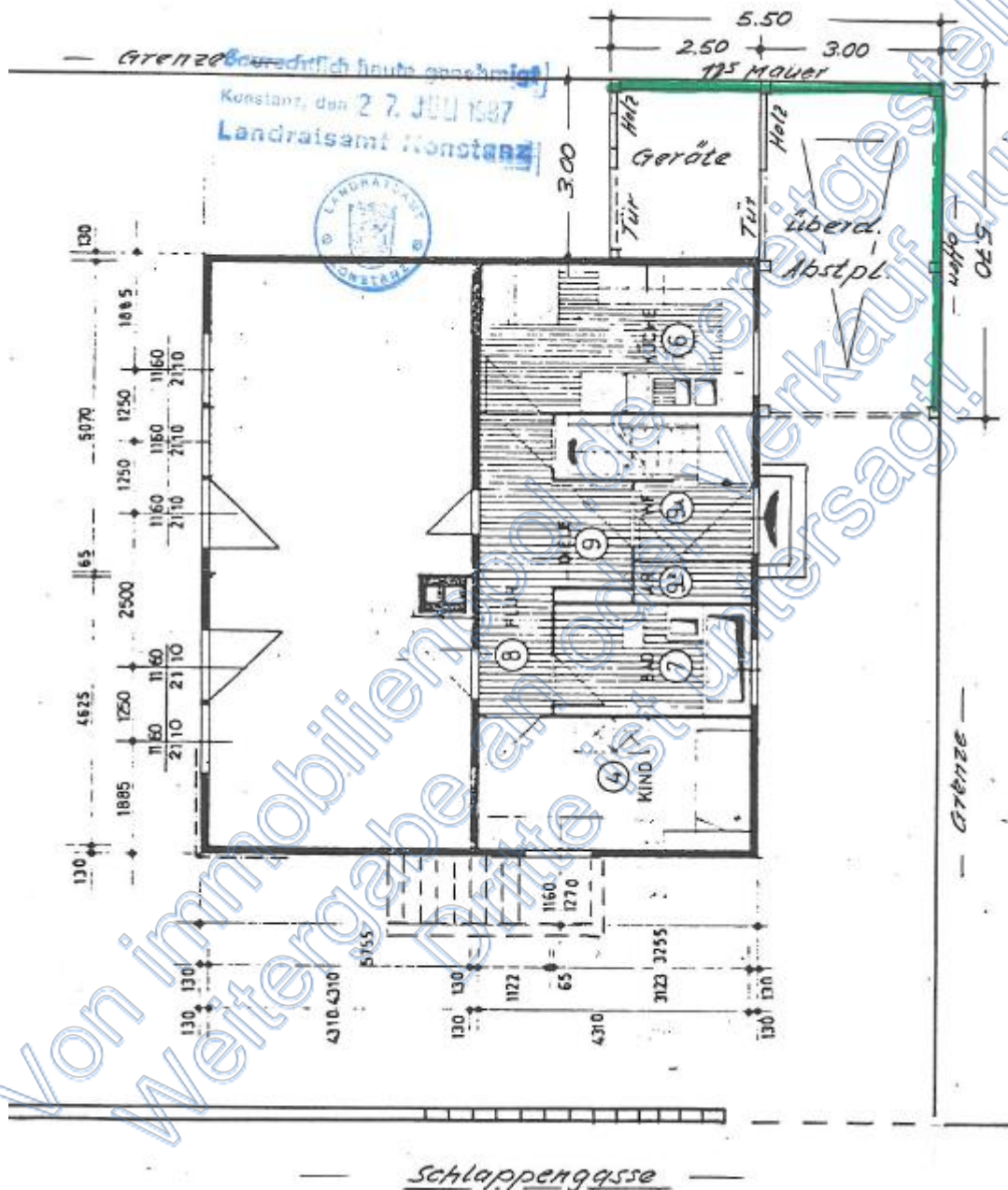
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



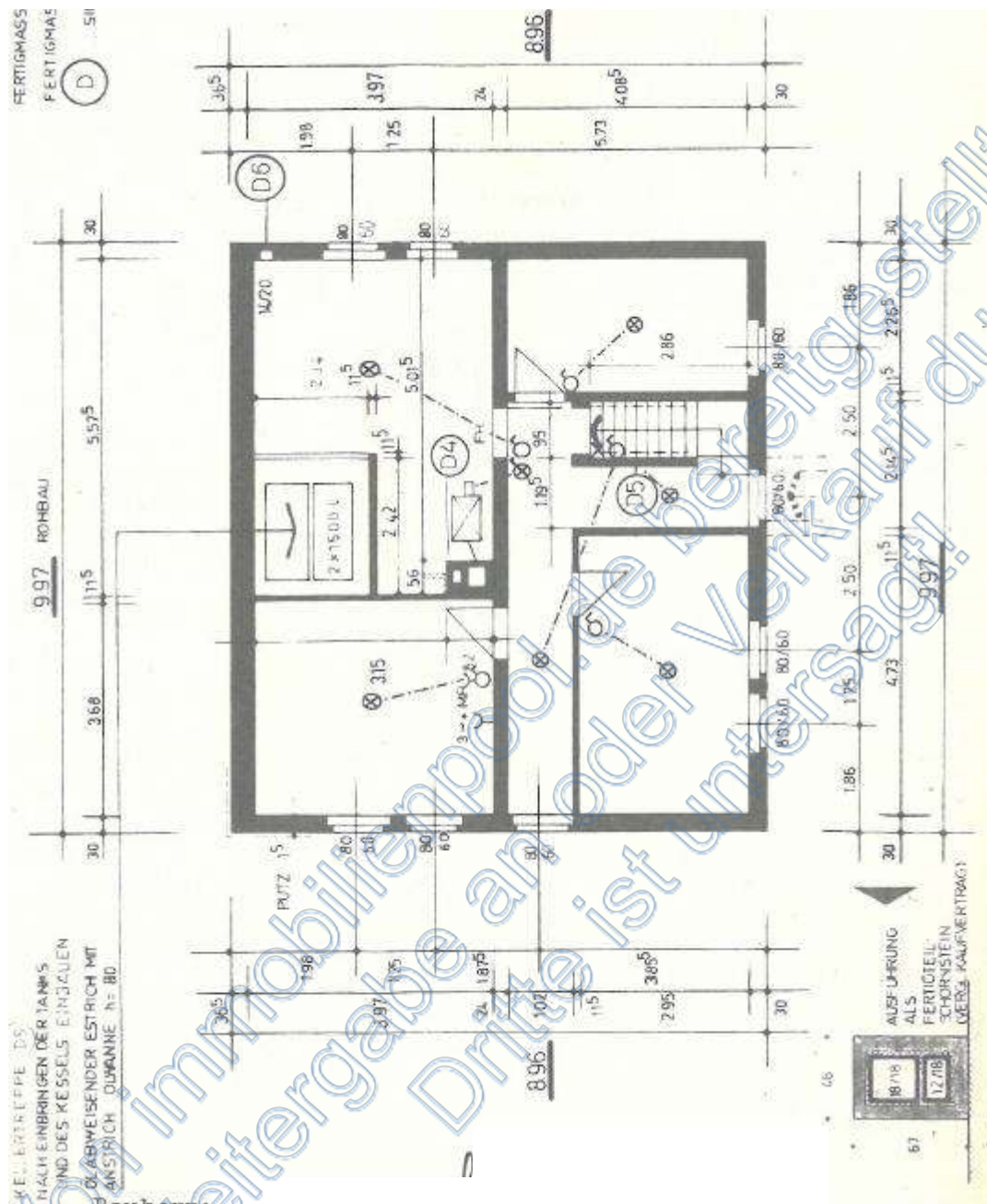
A5 – Grundrisspläne und Schnittzeichnungen (unmaßstäblich)

Hinweis: Die Plandarstellungen entsprechen im wesentlichen den vorgefundenen Gegebenheiten, Abweichungen im Detail sind möglich. Diese Kopien sind nur informativ zur Erfassung des Gesamtgebäudebestandes wiedergegeben. Über das Dachgeschoss liegt kein Grundrissplan vor.

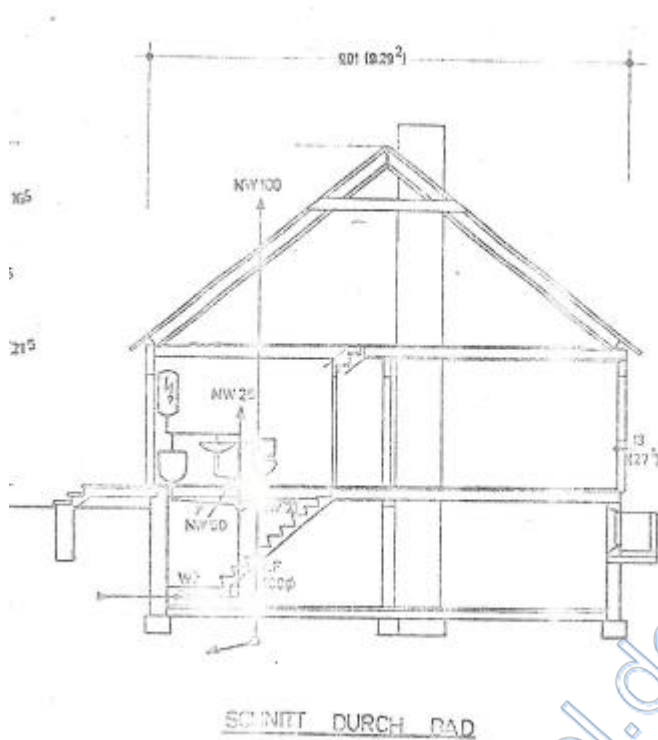
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss



Schnittzeichnung



Schnittzeichnung Pkw-Überdachung

