

# Gutachten

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

**das mit einem freistehenden Einfamilienhaus  
bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 417 in  
D-88662 Überlingen, Im Kirchleösch 14,**



zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.10.2023

**Amtsgericht Überlingen: Az. 3 K 6/23**  
**Ermittelter Verkehrswert: € 950.000,00**

Das Gutachten wurde in drei Druckausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Ferner wurde eine pdf-Version erstellt. Das Gutachten umfasst insgesamt 76 Seiten, davon sind 25 Seiten Anlagen.

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

**Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (DIA-  
Zert) für die Marktwertermitt-  
lung gemäß ImmoWertV aller  
Immobilienarten (LF)  
DIN EN ISO/IEC 17024  
Zert.-Nr. DIA-IB-502**

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

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

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

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





---

**Kurzübersicht:**

Objektanschrift:	D-88662 Überlingen, Im Kirchleösch 14.
Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus als Passivhaus in Holzbauständerbauweise mit angebautem Schuppen. Das Wohnhaus besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	2008. Erstbezug nach Angabe der Parteien 21.12.2008.
Wohnfläche:	Rd. 214 m <sup>2</sup> auf Basis der Wohnflächenberechnung der Bauakte zuzüglich der Flächen von Galerien und anteiligen Außenflächen auf Basis eines örtlichen Aufmaßes (siehe Ziff. 6.5).
Grundstück:	570 m <sup>2</sup> .
Sachwert:	€ 950.000,00.
Ertragswert:	€ 950.000,00.
Verkehrswert:	€ 950.000,00.



---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeiner Teil.....	6
1.1 Auftraggeber und Auftrag, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag .....	6
1.2 Arbeitsunterlagen.....	6
1.3 Ortsbesichtigung .....	7
1.4 Vorbemerkungen zur Gutachtenserstattung .....	7
2. Beschreibung der Lage.....	9
2.1 Makrolage .....	9
2.2 Mikrolage .....	11
3. Zustandsmerkmale .....	13
3.1 Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.1.1 Grundbuchstand .....	13
3.1.2 Katasterbezeichnung/Überbausituation .....	15
3.1.3 Baulastenverzeichnis .....	15
3.1.4 Miet-/Pachtverträge .....	15
3.1.5 Verwaltung, Hausgeld/Umlagen, Teilungsvertrag/-erklärung.....	18
3.1.6 Denkmalschutz .....	18
3.1.7 Baurechtliche Situation.....	19
3.1.8 Altlasten, schadstoffhaltige Bauteile etc. ....	20
3.1.9 Überflutungsgefahr .....	21
3.1.10 Wohnungsbindung .....	22
3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit .....	23
3.2.1 Grundstück.....	23
3.2.2 Erschließung/Ver- und Entsorgung .....	23
3.2.3 Baubeschreibung und -bewertung .....	24
3.2.4 Bestimmung der Restnutzungsdauer.....	28
4. Wertermittlung.....	30
4.1 Allgemeines.....	30
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens/Vorgehensweise.....	30





---

4.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	32
4.3.1 Bodenrichtwert.....	32
4.3.2 Anpassungen zur Bodenwertableitung .....	33
4.3.3 Bodenwert .....	35
4.4 Sachwertverfahren .....	36
4.4.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten.....	36
4.4.2 Berechnung nach dem Sachwertverfahren .....	39
4.5 Ertragswertverfahren.....	40
4.5.1 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes .....	40
4.5.2 Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Erträge .....	41
4.5.3 Ableitung angemessener Bewirtschaftungskosten .....	44
4.5.4 Ertragswertberechnung .....	46
4.6 Marktanpassung.....	47
4.7 Vorschlag zur Bewertung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs .....	50
5. Ergebnis .....	51
6. Anlagen .....	53
6.1 Fotografien des Objektes .....	53
6.2 Lageplan .....	63
6.3 Grundrisse und Schnitt .....	64
6.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF red.) .....	68
6.5 Wohnflächenberechnung .....	69
6.6 Freie Schätzung mögl. Zubehörs.....	71
6.7 Beantwortung der Beschlussfragen .....	75
6.8 Literaturverzeichnis .....	76



---

## **1. Allgemeiner Teil**

### **1.1 Auftraggeber und Auftrag, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Den Auftrag zur Bewertung des Verkehrswerts des im Grundbuch von Bambergen, Blatt Nr. 222 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes habe ich am 28.07.2023 vom Amtsgericht Überlingen, Vollstreckungsgericht, erhalten (Beschluss vom 20.07.2023).

Thema des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Der Wertermittlungsstichtag, der zugleich auch den Qualitätsstichtag darstellt, ist der Tag der Innen- und Außenbesichtigung, hier Donnerstag, der 12.10.2023.

### **1.2 Arbeitsunterlagen**

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

- a) Katastrauszug sowie amtlicher Lageplan (Landratsamt Bodenseekreis, Vermessungsbehörde) vom 07.08.2023,
- b) Auszugsweise Kopie des Grundbuchauszugs (Bambergen, Blatt Nr. 222, ohne Abteilung III) vom 04.07.2023 (Datum der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks),
- c) Bodenrichtwerte des gemeinsamen Gutachterausschusses Überlinger See vom 01.01.2022 und vom 01.01.2023, Grundstücksmarktbericht 2023 sowie ergänzende Auskünfte der Geschäftsstelle vom 06.11.2023,
- d) Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landratsamt Bodenseekreis) vom 08.08.2023,
- e) Auskunft über Denkmalschutz (Stadt Überlingen) vom 14.08.2023.
- f) Auskünfte der Stadt Überlingen, Abteilung Grundstücksmanagement, zu Anlieger-/Erschließungsbeiträgen, 22.08.2023
- g) Auskunft über Baulasten der Stadt Überlingen, Abteilung Bauordnung-Bauverwaltung vom 08.08.2023
- h) Auskunft zum Baurecht der Stadt Überlingen, Abteilung Bauordnung-Baurecht, vom 10.08.2023.



- 
- i) Einsichtnahme in die beim Baurechtsamt der Stadt Überlingen geführte Bauakte am 28.09.2023,
  - j) Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) vom 05.10.2023.
  - k) Auskunft der Stadt Überlingen zur Wohnungsbindungskartei vom 22.08.2023,

sowie auf die zum Bewertungsstichtag geltenden Gesetze und die Fachliteratur (Ziff. 6.8).

### **1.3 Ortsbesichtigung**

Der Ortstermin zur Innen- und Außenbesichtigung fand am Donnerstag, den 12.10.2023 in der Zeit zwischen 09:30 Uhr und 12:00 Uhr statt. Neben mir als Sachverständigem und meiner Mitarbeiterin, Frau Barbara Bonauer, waren der Antragsteller, Herr A., sowie – bis 10:42 Uhr – die Antragsgegnerin, Frau B., anwesend.

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

Die Innenräume des Wohngebäudes waren im Wesentlichen zugänglich.

### **1.4 Vorbemerkungen zur Gutachtenserstattung**

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

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall mit tierischen/pflanzlichen Schädlingen sowie sonstige, insbesondere auch zerstörende Untersuchungen der Bausubstanz sind im Rahmen dieser Wertermittlung nicht erfolgt. Es wurden weder fachbezogene Untersuchungen zu Baumängeln



---

und Bauschäden vorgenommen noch der Tauglichkeitszustand der Baustoffe/Bauteile untersucht. Die Beschaffenheit/Eigenschaft der baulichen Anlagen wurde aufgrund der vorgelegten Unterlagen bewertet. Angaben über nicht sichtbare Bauteile können neben den Angaben aus der Bauakte zum Teil auch auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr beruhen.

Das Gutachten unterstellt die formelle und materielle Legalität aller vorgefundenen baulichen Anlagen. Untersuchungen des Bewertungsobjektes auf Rechtsmängel sind nicht erfolgt. Insbesondere wurde das Vorliegen einer Baugenehmigung für die baulichen Anlagen, die Übereinstimmung der vorhandenen Bauten mit den genehmigten Bauzeichnungen und die Einhaltung etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Abnahmen, Auflagen etc. sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts nicht überprüft.

Soweit nicht anders angegeben, wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass öffentlich-rechtliche Abgaben sowie sonstige Beiträge, Gebühren etc. erhoben und bezahlt sind.

Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Kontaminationen, z. B. in Form von schadstoffhaltigen Bauteilen und Untersuchungen der Bodenqualität, der Geologie oder der Statik sind nicht erfolgt.

Sollte zu den vorgenannten Punkten Klärung gewünscht werden, so empfiehlt sich die Einholung eines Sondergutachtens eines im jeweiligen Fachgebiet tätigen Sachverständigen (z. B. SV für Baumängel/Bauschäden, Altlasten oder Baugrunduntersuchungen).

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

## 2. Beschreibung der Lage

### 2.1 Makrolage



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023, lizenziert über on-geo GmbH.  
Abbildung auf Seitenformat angepasst, daher nicht maßstäblich.

Das Bewertungsobjekt liegt in dem im Jahr 1971 in die Stadt Überlingen eingemeindeten Ortsteil Bambergen. Die Mittelstadt Überlingen liegt im Bodenseekreis (Land Baden-Württemberg/Regierungsbezirk Tübingen) und befindet sich ca. 12 km nördlich von Konstanz (Luftlinie) bzw. rd. 42 km nordwestlich von St. Gallen CH (Luftlinie). Überlingen trägt den Titel einer



---

Großen Kreisstadt, beherbergt rd. 23.100 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Bodensee-Oberschwaben die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus liegt Überlingen direkt am Bodensee.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Überlingen insgesamt ca. 8.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 11.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 2.907 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 908 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Überlingen wird dabei neben dem Branchencluster Elektrotechnik & Elektronikindustrie auch maßgeblich von der Luft- und Raumfahrt, Tourismus sowie von Handel geprägt.

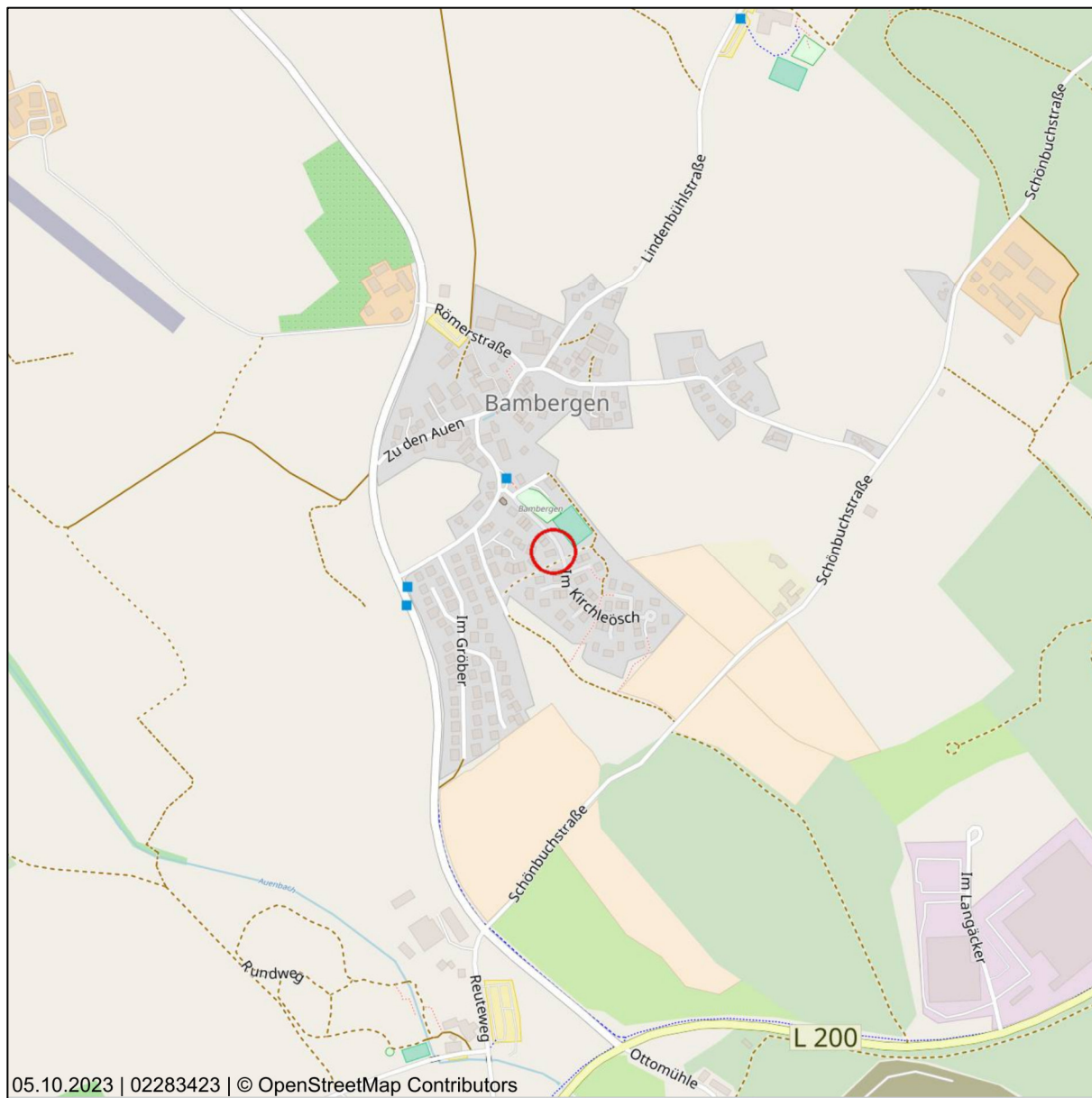
Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Überlingen bis zum Jahr 2035 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 1,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Bodenseekreis derzeit 3,3 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,0 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: September 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 115,1 Punkten für den Bodenseekreis, welcher deutlich über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Überlingen als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Überlingen gilt als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt und ist demzufolge eine der 89 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg, die im Geltungsbereich der Landesverordnung zur Mietpreisbremse liegen. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Bodenseekreis den 30. Rang von insgesamt 400 Rängen.

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



## 2.2 Mikrolage



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023, lizenziert über on-geo GmbH.  
Abbildung auf Seitenformat angepasst, daher nicht maßstäblich.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Bambergen, ca. 4,1 km nordöstlich des Stadtzentrums von Überlingen in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in jeweils teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.



---

Als Mittelzentrum profitiert die Gesamtstadt Überlingen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 3 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl') und einem kleinen Einkaufszentrum ('La Piazza' mit 'E-Center') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Überlingen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung gegeben.

Im Ortsteil Bambergen direkt befinden sich jedoch mit Ausnahme bäuerlichen Hofverkaufs keine Läden des täglichen Bedarfs. Neben den Einkaufsmöglichkeiten in den benachbarten Gewerbegebieten sowie innerhalb der Kernstadt Überlingen bestehen zusätzliche Angebote im Luftlinie ca. 2,5 Kilometer nordöstlich gelegenen Nachbarort Owingen. Hier sind u. a. auch einige Ärzte, eine Apotheke und Kreditinstitute angesiedelt.

Bedingt durch die Nähe zum Bodensee und die Nähe zu Feldern und Wäldern existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie dem insgesamt ländlich geprägten Umfeld eher entspannt. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

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

Überlingen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B31n und B31 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A98 liegt allerdings erst rd. 17 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Stockach-Ost'. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u. a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Hinsichtlich der Taktung der Verbindungen ist das Angebot aber stark eingeschränkt. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadteigenen Bahnhof 'Überlingen' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 60 km zum IC(E)-Bahnhof 'Konstanz' bzw. rd. 100 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Zürich' [CH]. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt insgesamt eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.





---

### 3. Zustandsmerkmale

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

##### 3.1.1 Grundbuchstand

Das zu bewertende Objekt war zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks am 04.07.2023 im Grundbuch von Bamberg – im Wesentlichen – wie folgt eingetragen:

##### Blatt Nr. 222

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1:  
Karte 224.128, Flurstück 417, Gebäude- und Freifläche, Im Kirchleösch 14, 5 a 70 qm.

Abteilung I: Lfd. Nr. 2  
A.  
- Anteil  $\frac{1}{2}$  -  
B.  
- Anteil  $\frac{1}{2}$  -

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

Lfd. Nr. 2:  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Überlingen vom 20.06.2023 (3 K 6/23). Eingetragen am 04.07.2023.



---

### Hinweise zum Grundbuch:

- Dieses Gutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts Überlingen zur Verwendung in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstattet. Insofern werden die vollstreckungsrechtlichen und sachenrechtlichen Besonderheiten berücksichtigt, die teilweise von der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) abweichen. Insbesondere findet § 2 Abs. 3 Ziff. 12 ImmoWertV insofern keine Anwendung als grundstücksbezogene Belastungen, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sind, bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Eine Bewertung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs erfolgt außerhalb des Verkehrswerts – als Vorschlag an das Gericht – unter Ziff. 4.7 dieses Gutachtens.

- Schuldverhältnisse, die in Abteilung III der Grundbücher eingetragen sind, werden bei dieser Wertermittlung ebenfalls nicht berücksichtigt.

Insofern geht die Wertermittlung davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei sonstigen Übertragungen, Beleihungen oder Dispositionen sowie Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren erforderlichenfalls entsprechend berücksichtigt werden.

- Grundsätzlich wird zudem unterstellt, dass das Grundbuch zum Wertermittlungstichtag die Rechtslage zutreffend und vollständig wiedergibt.

Insbesondere wird in diesem Zusammenhang unterstellt, dass keine offenen Anträge vorliegen und – z. B. aus früheren Verträgen – auch keine noch stellbaren Anträge existieren bzw. seit Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks im Grundbuch keine Änderungen mehr erfolgt sind.



---

### 3.1.2 Katasterbezeichnung/Überbausituation

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

Flurstück	417
Gemarkung	Bambergen
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Überlingen Kreis Bodenseekreis Regierungsbezirk Tübingen
Lage	Im Kirchleösch 14
Fläche	570 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	570 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
Gebäude	Schuppen Wohnhaus, Im Kirchleösch 14

Die Flächenangaben des Katasters stimmen mit den Daten des Grundbuchs überein. Überbausituationen sind aus der Darstellung im Lageplan nicht erkennbar.

### 3.1.3 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich nach Auskunft der Stadt Überlingen, Bauordnung-Bauverwaltung, Frau Simone Buchner, vom 08.08.2023 keine Baulasten.

### 3.1.4 Miet-/Pachtverträge

Nach Auskunft des Antragstellers, Herr A., vom 04.10.2023 habe er „die Haushälfte“ der Antragsgegnerin seit August 2020 gemietet. Als Mietdauer sei zunächst der Zeitraum bis zum 01.08.2023 vereinbart gewesen. Aktuell bewohne er aber weiterhin das Haus und bezahle „für die Haushälfte“ eine Miete von € 1.200,00/Monat. Alle umlagefähigen Nebenkosten sowie die Renovierungskosten trage er alleine. Ein schriftlicher Mietvertrag bestünde nicht.

Ferner bestünden insgesamt drei Untermietverhältnisse.



---

#### Untermietverhältnis 1:

- Mieter: Frau C.
- Mietgegenstand: Südlich gelegenes Zimmer, vom Flur mittig rechts, im 1. OG.  
Wohnzimmer und Küche im EG jeweiliger Möblierung sowie Bad im OG zur Mitbenutzung.
- Miete: Grundmiete € 450,00/Monat zzgl. Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von € 88,00/Monat.
- Mietdauer: Ab 01.04.2021 auf unbestimmte Zeit. Zitat aus dem Vertrag: *„Das Untermietverhältnis besteht im längsten Fall so lange wie der Hauptmietvertrag geschlossen wurde. Endet der Hauptmietvertrag – gleich aus welchen Gründen – endet damit ohne Ausnahme der Untermietvertrag. Im Hauptmietvertrag des Hauptmieters ist folgendes Mietenddatum vereinbart: 30.09.2023. Das Untermietverhältnis kann gemäß den gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.“*
- Kündigung: Zitat aus dem Vertrag: *„Hauptmieter: Abweichend von den gesetzlichen Vorschriften, nach denen die gesetzliche Frist für das Kündigungsrecht des Hauptmieters zwei Wochen beträgt, wird eine Frist für die Kündigung bis zum dritten Werktag des Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats vereinbart.  
Untermieter: Abweichend hiervon gilt für den Untermieter die Regelung, dass er bis zum dritten Werktag des Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats kündigen kann. Der Zugang der schriftlichen Kündigung ist hier maßgebend. Eine fristlose Kündigung ist nach gesetzlichen Vorschriften zulässig.“*

#### Untermietverhältnis 2:

- Mieter: Herr D.
- Mietgegenstand: Südwestlich gelegenes Zimmer, am Ende des Flures links, r im 1. OG.  
Wohnzimmer und Küche im EG jeweiliger Möblierung sowie Bad im OG zur Mitbenutzung.
- Miete: Grundmiete € 450,00/Monat zzgl. Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von € 88,00/Monat.



- 
- Mietdauer: 15.07.2023 – 15.07.2024. Zitat aus dem Vertrag: *„Das Untermietverhältnis besteht im längsten Fall so lange wie der Hauptmietvertrag geschlossen wurde. Endet der Hauptmietvertrag – gleich aus welchen Gründen – endet damit ohne Ausnahme der Untermietvertrag. Das Untermietverhältnis kann gemäß der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.“*
- Kündigung: Zitat aus dem Vertrag: *„Hauptmieter: Für Hauptmieter und Untermieter gilt die Regelung, dass die Kündigung bis zum dritten Werktag des Kalendermonats zum Ablauf des Kalendermonats erfolgen kann. Der Zugang der schriftlichen Kündigung ist hier maßgebend. Eine fristlose Kündigung ist nach gesetzlichen Vorschriften zulässig.“*
- Untermietverhältnis 3:
- Mieter: Frau E.
- Mietgegenstand: Südöstlich gelegenes Zimmer im 1. OG.  
Wohnzimmer und Küche im EG jeweiliger Möblierung sowie Bad im OG zur Mitbenutzung.
- Miete: Grundmiete € 450,00/Monat zzgl. Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von € 88,00/Monat.
- Mietdauer: 01.09.2023 – 01.08.2024. Zitat aus dem Vertrag: *„Das Untermietverhältnis besteht im längsten Fall so lange wie der Hauptmietvertrag geschlossen wurde. Endet der Hauptmietvertrag – gleich aus welchen Gründen – endet damit ohne Ausnahme der Untermietvertrag. Das Untermietverhältnis kann gemäß der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.“*
- Kündigung: Zitat aus dem Vertrag: *„Hauptmieter: Für Hauptmieter und Untermieter gilt die Regelung, dass die Kündigung bis zum dritten Werktag des Kalendermonats zum Ablauf des Kalendermonats erfolgen kann. Der Zugang der schriftlichen Kündigung ist hier maßgebend. Eine fristlose Kündigung ist nach gesetzlichen Vorschriften zulässig.“*



---

#### Hinweis:

Ob der Antragsteller als Miteigentümer durch die Zahlung eines Entgelts an die Antragsgegnerin Mieter wird oder ob es sich um ein Nutzungsentgelt handelt ist eine Rechtsfrage, die ich als Bewertungssachverständiger nicht beantworten kann. Ebenso ist es eine Rechtsfrage, ob resultierend hieraus Untermietverträge rechtskräftig zustande gekommen sind. Eine rechtliche Beurteilung der konkreten vertraglichen Konstruktion oder einzelner Vertragsklauseln ist weder Gegenstand meiner Beauftragung und noch fielen die Beantwortung von Rechtsfragen in den Zuständigkeitsbereich des Bewertungssachverständigen.

Nach Rücksprache mit dem Gericht vom 09.11.2023 erfolgt die Bewertung ausdrücklich ohne Berücksichtigung der vorgelegten Verträge!

Zur Klärung von Fragen zu der konkreten Vertragskonstellation, zum Bestand und den hieraus resultierenden Folgen oder zu einzelnen Klauseln geklärt werden sollen, wird dringend eine juristische Beratung empfohlen (z. B. Einholung eines Rechtsgutachtens)!

#### **3.1.5 Verwaltung, Hausgeld/Umlagen, Teilungsvertrag/-erklärung**

Eine Aufteilung des Grundstücks und die Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes ist nicht erfolgt.

Demzufolge werden keine Hausgelder/Umlagen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) erhoben und es existiert weder ein Teilungsvertrag noch eine Teilungserklärung.

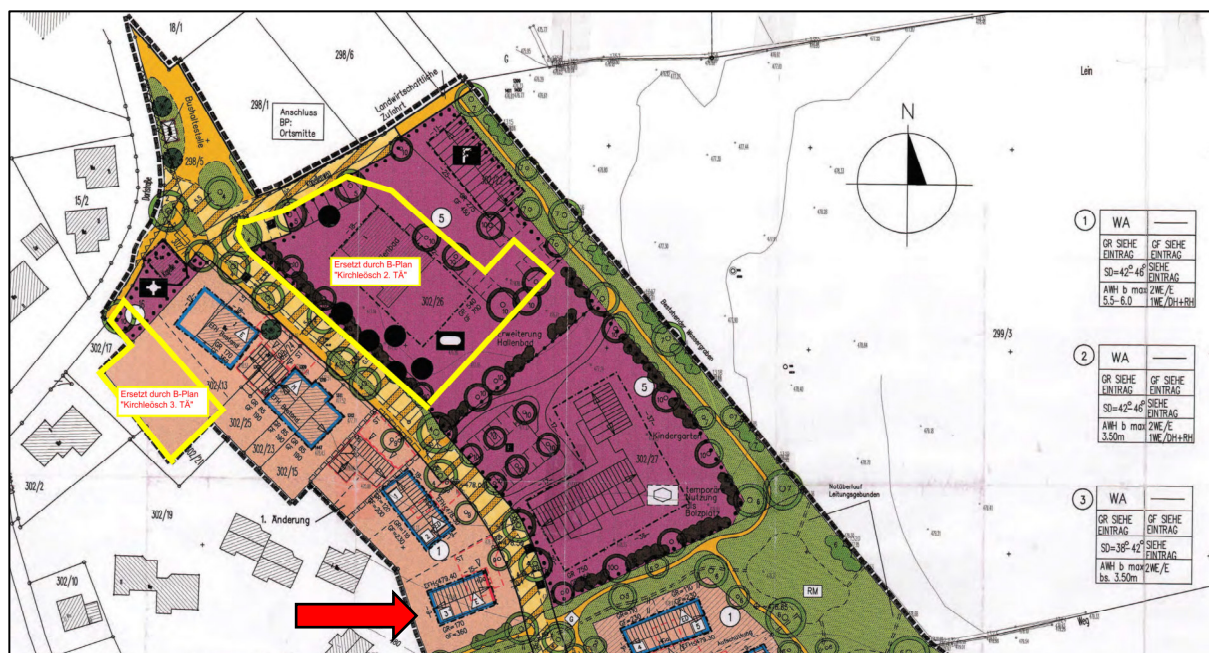
#### **3.1.6 Denkmalschutz**

Nach Auskunft der Stadt Überlingen, Abteilung Bauordnung – Bauverwaltung, Sachbearbeiter Herr Schmal vom 14.08.2023 liegen keine denkmalschutzrelevanten Informationen vor.

### 3.1.7 Baurechtliche Situation

Das Baurechtsamt der Stadt Überlingen, Sachbearbeiter Herr Markus Hellstern, teilte auf Nachfrage am 10.08.2023 mit, dass sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplanes „Kirchleösch-1. Teiländerung“ befindet.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kirchleösch – 1. TÄ, 2. Änderung, vom 29.01.1996:



Quelle: Stadt Überlingen, Bebauungsplan „Kirchleösch“, 1. Teiländerung.

Der Bebauungsplan klassifiziert das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Darüber hinaus gelten für das Bewertungsgrundstück FSt. Nr. 417 (siehe roter Markierungspfeil) – im Wesentlichen – folgende Festsetzungen:

- Grundflächenzahl (GRZ) 170 m<sup>2</sup>
- Geschossflächenzahl (GFZ) 360 m<sup>2</sup>
- Einzelhausbebauung
- Erdgeschossfußbodenhöhe ≤ 479,40 m ü. NN.
- Dachneigung 42° - 46° (Satteldach)
- Außenwandhöhe bergseitig max. 5,5 - 6,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe.
- 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus



---

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein derzeit als „Bolzplatz“ genutztes unbebautes Areal. Dieses ist im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten dargestellt.

Weitere Vorschriften und Einschränkungen, etwa zur Gestaltung der Dachflächen und zur Zulässigkeit von Dachfenstern und –aufbauten, zur Errichtung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden, zu Einfriedigungen und zur Grundstücksgestaltung etc. ergeben sich aus dem Textteil zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften, auf die hier verwiesen wird.

### **3.1.8 Altlasten, schadstoffhaltige Bauteile etc.**

Das Landratsamt Bodenseekreis, Abteilung Altlastenauskunft, Herr Boehme, teilte am 08.08.2023 mit, dass für das Grundstück Flst. Nr. 417, Im Kirchleösch 14 in 88662 Überlingen kein Eintrag im Altlastenkataster vorlägen.

Weitergehende Untersuchungen sind weder erfolgt noch Gegenstand dieses Gutachtens (siehe Ziff. 1.4). Anhaltspunkte für das Vorhandensein entsprechende schadstoffhaltiger Bauteile haben sich im Rahmen der Besichtigung (bloßer Augenschein ohne Bauteilöffnungen, siehe Ziff. 1.4) nicht ergeben. Insofern wird ungesichert unterstellt, dass diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Eigenschaften bestehen.

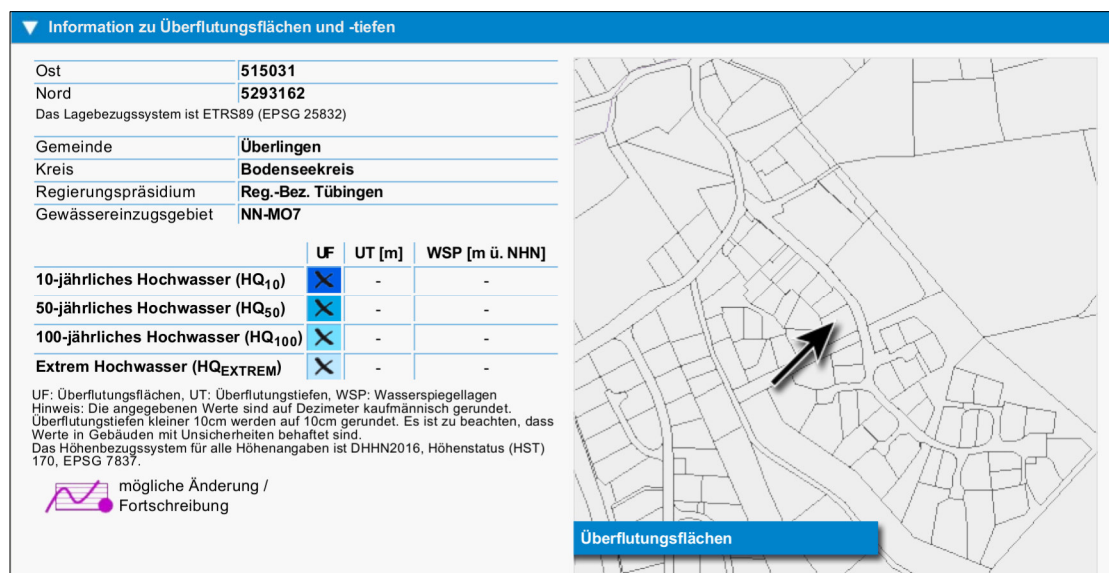
Sollten diesbezüglich weitergehende Prüfungen, z. B. auch hinsichtlich der Bausubstanz, gewünscht werden, wird die Einholung eines entsprechenden Fachgutachtens angeraten.



### 3.1.9 Überflutungsgefahr

Die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ<sub>100</sub>), gelten gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf.

Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes besondere Schutzvorschriften festgesetzt. In den Gefahrenkarten, die rechtlich eine deklaratorische Wirkung haben, sind insbesondere im Siedlungsbereich die bei einem HQ<sub>100</sub> überfluteten Gebiete dargestellt.



Quelle: Kartendienst LUBW, Online-Abruf vom 05.10.2023.

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



---

### **3.1.10 Wohnungsbindung**

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

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

Auf Nachfrage teilte die Stadt Überlingen, Abteilung Bauordnung-Bauverwaltung Sachbearbeiterin Frau Maria Fenner, am 22.08.2023 mit, dass bei dem Bewertungsgrundstück keine Eintragungen in der Wohnungsbindungskartei vorhanden seien.

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



---

## 3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

### 3.2.1 Grundstück

Die genaue Lage und die Form des zu bewertenden Grundstücks ergeben sich aus der Darstellung im Lageplan. Das Grundstück ist näherungsweise viereckig geschnitten, wobei die Grundstücksgrenze im Nordosten einen leichten Kreisbogen aufweist, der dem Straßenverlauf folgt.

Das Grundstück steigt sowohl von Nord nach Süd als auch von Nordosten nach Südwesten hin geringfügig an.

Das Grundstück grenzt im Nordwesten an die Straße Kirchleösch als öffentliche Verkehrsfläche und im Süden an ein Weggrundstück an. Im Norden, Nordwesten und Westen grenzen drei bebaute und – soweit erkennbar – überwiegend wohnlich genutzte Grundstücke an.

### 3.2.2 Erschließung/Ver- und Entsorgung

Art, Umfang und Verlauf unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Kirchleösch“.

Hinsichtlich Anlieger- und Erschließungsbeiträgen teilte die Stadt Überlingen, Abteilung Grundstücksmanagement, Sachbearbeiterin Frau Anna Huhn mit:

*„die Straße „Im Kirchleösch“ ist bereits erstmalig endgültig hergestellt. Die Abwasserbeiträge wurden für das Grundstück Flst.Nr. 417/0 bereits in der Vergangenheit erhoben. Wir weisen darauf hin, dass bei einer Änderung der Sach- und Rechtslage (z.B. bauliche Veränderung, Gesetzesänderung, Bebauungsplanänderung oder Neuaufstellung Bebauungsplan) die Entstehung von Erschließungs- und Abwasserbeiträgen erneut zu prüfen ist.“*



---

### 3.2.3 Baubeschreibung und -bewertung

#### Hinweise:

Bei der nachfolgenden Baubeschreibung handelt es sich um eine nicht abschließende Beschreibung der wesentlichen, aktuellen, für die Bewertung relevanten Merkmale. Die Angaben zur Rohbaukonstruktion gründen tlw. auf Augenschein während der Besichtigung, tlw. auf Angaben der Bauakten, tlw. auf vorgelegte Abrechnungsunterlagen des Herstellers und tlw. auch auf Vermutungen aufgrund der bauzeitaltersüblichen Materialien. Zerstörende Untersuchungen auf die tatsächlich verwandten Materialien (z. B. durch Bauteilöffnungen) sind im Rahmen der Begutachtung nicht erfolgt!

Bauart:	Freistehendes Einfamilienhaus, lt. Schlussrechnung der Fa. Ulrich Zeh GmbH vom 18.02.2009 in ökologischer Bauweise als Passivhaus. Gebäude bestehend aus EG, einem Obergeschoss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss sowie einem kommun an das Wohnhaus angebaute Schuppen mit kleinem Erdkeller.
Gründung:	Fundamentplatte auf 200 mm Perimeterdämmung.
Wände:	Außenwände Holzrahmenbauweise mit Holzfaserdämmung und innenliegender Installationsebene, innen und außen beplankt. Die Innenwände tlw. bestehend aus rigipsbeplankten Holzständerwänden, tlw. aus Lehm- bauplatten mit Lehmputz und mit Kapillarwandheizung.
Geschossdecken:	Blockbalkendecke über EG, Holzbalkendecke über OG.
Treppen:	Einläufige Holzterrappe mit Metallgeländer von EG ins OG führend, einfache, schmale und steile Wangentreppe zum Teil mit Holzgeländer in den OG-Zimmern auf die jeweilige Galerie.
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion. Eindeckung mit Tonziegeln. Dachausparung aus Glas an der Südseite an den jeweiligen Fenstern bzw. französischen Balkonen der OG-Zimmer. Dachverwahrungen, Regenrinnen und Ablaufrohre in Titanzink.
Fassade:	EG und OG Sichtverschalung mit unbehandeltem Lärchenholz, Dachgiebel sowie Schuppen Plattenfassade Birke-Multiplex.
Fenster:	Holz-/Alufenster mit Dreischeiben-Isolierglas. Fenster und Terrassentüren mit Sprossenteilung, an den Fenstern und Türen der Südseite mit Windwächtern versehende Jalousien.



---

Türen:	Innentüren im Wohnbereich Holztüren mit Buntbartschlössern bzw. tlw. mit Drehschlössern, Leichtmetalldrückergarnituren und Holzzargen. Hauseingangstüre aus Holz mit Lichtausschnitt und Profilzylinderschloss.
Böden:	Hauptsächlich Eiche-Vollholzdielen, im Bad und WC Fliesen, die Böden der Galerien zum Teil Teppichböden.
Wandbekleidung:	Außenwände innen überwiegend mit Holzverschalung, Wandbekleidung ansonsten überwiegend Lehmstreichputz. Sanitärräume teilweise gefliest, die Galerien sind verputzt und gestrichen.
Sanitär:	Gäste-WC im EG: wandhängendes WC mit u.-P.-Spülkasten sowie Handwaschbecken mit Einhebelmischer, Handtuchheizkörper und Dusche mit flacher Wanne und Glaskabine.  Hauptbad im OG: Badezuber aus Kambalaholz mit Wannenfüll- und Brausegarnitur, wandhängendes WC mit u.-P.-Spülkasten, zwei Waschbecken mit Einhebelmischer, Duschwanne mit Regenduschkopf und Glaskabine.
Heizung/WW:	Luft-Wasser-und Sole-Wasser-Wärmepumpe (Fa. Drexel und Weiss, Typ aerosmart xls) Wasserwärmespeicher und Warmwassererhitzung 300 l. Wärmeabgabe über kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie Kapillarwandheizung (Flächenheizkörper).
Elektrik:	Gute, bauzeitliche Ausstattung mit Brennstellen, Steckdosen und Schaltern.
Sonstiges:	Angeschleppter Schuppen.  Gartenterrasse vor dem Wohnbereich.  Photovoltaikanlage als Aufdachanlage (30 Module) mit einer maximalen Erzeugungsleistung von 5,1 kWp.

### **Bewertung:**

#### a) Ausstattungsstandard allgemein:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohngebäude, welches lt. Angabe der Parteien im Dezember 2008 bezugsfertig und bauzeitlich modern ausgestattet wurde. Wesentliche Modernisierungen sind bislang noch nicht erfolgt. Bezogen auf die einschlägigen Tabellen zur Beurteilung von Ausstattungsstandards im Rahmen der Ermittlung der Normalherstellungskosten



---

(NHK 2010) ergibt sich auf Basis der vorhandenen Ausstattungsmerkmale eine Gebäudestandardkennzahl von 4,0 (siehe Ziff. 4.4.1 dieses Gutachtens). Dies entspricht bezogen auf 2010 einem gehobenen Ausstattungsstandard.

b) Raumkonzeption:

Die Raumkonzeption ist für ein Einfamilienhaus dieser Größe insgesamt sehr ansprechend:

Herzstück des Gebäudes bildet der große und zur Diele hin offen gestaltete Wohn- und Essraum mit Küche im Erdgeschoss. Vor dem Wohn- und Essbereich befindet sich eine große Gartenterrasse. Der Diele vorgelagert ist ein kleiner Eingangsflur, von dem aus auch ein kleines Duschbad sowie ein zusätzlicher Raum (Planbezeichnung: Praxis) zugänglich sind. Zusätzlich befinden sich noch der Hauswirtschaftsraum sowie eine kleine Speisekammer auf dieser Etage.

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich insgesamt fünf Zimmer sowie ein Bad. Sämtliche Räume werden zentral von einem Flur erschlossen, Durchgangsräume sind nicht vorhanden. Als Besonderheit verfügen sämtliche Zimmer über innenliegende Leitertreppen, die jeweils zu einer über dem Zimmer befindlichen Galerie im Dachgeschoss führen.

Die Raumaufteilung ist insgesamt ansprechend. Die Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten sind durch Anzahl, Größe und Ausrichtung der Fenster insgesamt gut.

c) Unterhaltungszustand:

Der Unterhaltungszustand des Wohngebäudes war insgesamt altersentsprechend in Bezug auf das Baujahr, der Pflegezustand war gut.

Altersentsprechend besteht im Außenbereich partiell an äußeren Holzbauteilen Renovierungsbedarf (Fassade, Dachuntersichten).



---

d) Energetik:

Im Rahmen der Begutachtung lag ein bis zum 01.04.2019 gültig gewesener Energieausweis im Sinne §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor. Es handelte sich hierbei um einen Energiebedarfsausweis. Der Endenergiebedarf lag demnach bei 14,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und der Primärenergiebedarf bei 39,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Die energetischen Eigenschaften sind daher insgesamt als gut einzustufen. Als Verbesserung vor dem Hintergrund tendenziell steigender Energiekosten käme in Abhängigkeit von der Preisentwicklung ggf. die Erweiterung der vorhandenen PV-Anlage und die Umrüstung der Anlage zum Eigenverbrauch der gewonnenen Energie einschließlich einer Speicherlösung in Betracht.

e) Objektlage und Drittverwendungsfähigkeit:

Die Objektlage unweit des historischen Ortskerns zählt zu den guten Wohnlagen in Bamberg. Auf Basis der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Lage am lokalen und regionalen Grundstücksmarkt dürfte die Nachfrage nach dem Objekt, trotz aktuell bestehender Verunsicherungen, im Falle einer Veräußerung aktuell als gegeben und gut einzustufen sein. Hierfür spricht m. E. insbesondere die moderne Ausstattung sowie die baubiologischen Eigenschaften des Gebäudes.

Drittverwendungsfähigkeiten sind – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung und der Erfüllung eventuell damit einhergehender Auflagen – in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich möglich. Vorrangig aufgrund der Gebäudekonzeption sowie -größe und der zu erwartenden Nachfrage zum Stichtag dürfte jedoch eine weitere wohnliche Nutzung des Grundstückes im Vordergrund stehen. Eine gemischte Nutzung, z. B. in Form von Wohnen und Büro, wäre grundsätzlich zulässig und hier ebenso denkbar.



### 3.2.4 Bestimmung der Restnutzungsdauer

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

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

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

Quelle: Anlage 1 ImmoWertV.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus. Die Gesamtnutzungsdauer wird daher mit 80 Jahren zu Grunde gelegt. Eine Gesamtnutzungsdauer von





---

80 Jahren entspricht zudem dem Modell des zum Stichtag räumlich zuständigen Gutachterausschusses Überlinger See bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten i. S. § 193 Abs. 5 BauGB.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich im einfachsten Fall aus der Differenz zwischen GND und dem Alter eines Gebäudes. Ist ein Gebäude älteren Baujahrs bereits ein- oder mehrmals in technischer, baulicher oder energetischer Hinsicht ertüchtigt worden, gründet sich das (fiktive) Alter auf einem zu ermittelnden wertermittlungstechnischen oder fiktiven Baujahr.

Für das Wohngebäude wurde im Rahmen des sogenannten Kenntnissgabeverfahrens am 12.06.2008 ein Bauantrag gestellt. Eine Schlussabnahme ist in der Bauakte nicht dokumentiert. Nach Angabe der Parteien am Ortstermin erfolgte der Erstbezug am 21.12.2008. Nachdem im vorliegenden Fall wesentliche zu berücksichtigende Modernisierungen noch nicht erfolgt sind, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2023 folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Baujahr (Fertigstellung) ca.	2008
+ wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	<u>80</u> Jahre
= Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer	2088
./. Zeitpunkt der Wertermittlung (Jahr)	<u>2023</u>
= wirtschaftliche Restnutzungsdauer	65 Jahre.

Im Rahmen dieser Wertermittlung schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Schätzobjekt daher auf 65 Jahre.



---

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Allgemeines

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

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

### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens/Vorgehensweise

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Schuppenanbau.

Allgemein werden vergleichbare Objekte (Ein- oder Zweifamilienhäuser und ähnliche Objekte) überwiegend unter Sachwertaspekten am Markt bewertet und gehandelt. Die Mehrzahl der Interessenten für derartige Grundstücke ist erfahrungsgemäß im Bereich der Eigennutzer zu finden, die mit dem Erwerb derartiger Objekte eher keine Ertragsabsichten verfolgen.

Direkte Vergleichsobjekte stehen nicht zur Verfügung bzw. vorhandene Transaktionen der Vergangenheit sind vom zuständigen Gutachterausschuss nicht in ausreichender Anzahl ausgewertet worden, so dass keine direkte Vergleichbarkeit hergestellt werden kann. Dies ist insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern häufig der Fall, da hier aufgrund der individuellen



---

Ansprüche der Bauherren in der Regel auch nur wenige bis gar keine baugleichen oder zumindest ähnlichen Objekte zeitnah am Markt vorhanden und auswertbar sind.

Der Bodenwert wird über das mittelbare Vergleichswertverfahren mit Hilfe von Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der Preisentwicklung seit der letzten Bodenrichtwertfeststellung abgeleitet. Eine ausreichend hohe Anzahl zeitnaher Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke innerhalb der Richtwertzone zur Anwendung eines direkten Vergleichswertverfahrens ist nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom 06.11.2023 nicht bekannt.

Maßgebliches Verfahren ist hier das Sachwertverfahren. Der Verkehrswert wird daher auf Basis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktanpassung (Sachwertfaktor sowie ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) abgeleitet. Zur Absicherung des Ergebnisses des Sachwertverfahrens, hier vor allem der Ableitung des Sachwertfaktors, wird zusätzlich eine Bewertung nach dem Ertragswertverfahren vorgenommen (sogen. Zwei-Säulen-Prinzip).

## 4.3 Ermittlung des Bodenwertes

### 4.3.1 Bodenrichtwert

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte:



Quelle:

Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg.

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Bodenrichtwertzone

„97212220 Bambergen Kirchleösch“,

für die der Gutachterausschuss Überlinger See zum 01.01.2022 einen Bodenrichtwert in Höhe von

€ 320,00/m<sup>2</sup>

ermittelt hat. Nach Angaben der Richtwerttabelle bezieht sich der Bodenrichtwert auf baureifes Land, eine wohnliche Nutzung (WA) und eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,4.

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 wurden noch nicht in das Bodenrichtwertinformationssystem übernommen, vom Gutachterausschuss aber bereits 11.09.2023 beschlossen und auf



---

der Webseite der Stadt Überlingen veröffentlicht. Der aktuelle Bodenrichtwert für die Richtwertzone Bambergen Kirchleösch beträgt demnach

€ 350,00/m<sup>2</sup>

bei ansonsten unveränderten Parametern.

#### **4.3.2 Anpassungen zur Bodenwertableitung**

- 1. Zeitverlauf

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023. Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 12.10.2023 sind sie damit knapp zehneinhalb Monate alt.

Seither waren nicht nur der regionale und der lokale, sondern auch der überregionale Grundstücksmarkt von Verunsicherungen geprägt, die u. a. durch die Debatte um die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, einen Anstieg des Zinsniveaus und eine vergleichsweise hohe Inflationsrate gekennzeichnet waren.

Entgegen den letzten Jahren ist zudem aktuell eine ausgeprägte Zurückhaltung beim Grundstückserwerb durch Bauträger zu beobachten; auch werden durch Bauträger bereits projektierte Bauvorhaben zurückgestellt.

Ausgehend von der aktuellen Marktlage gehe ich davon aus, dass die Grundstückspreise in mittleren, guten und sehr guten Lagen zunächst stagnieren werden und insofern keine Zu- oder Abschläge für den Zeitverlauf erforderlich sind.

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von 1,00.



- Lage:

Soweit erkennbar sind die Lageeigenschaften von Flurstück Nr. 417 bezogen auf die Richtwertzone insgesamt durchschnittlich. Zu- oder Abschläge für besondere Lagemerkmale erscheinen insofern nicht sachgerecht.

Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von 1,00.

- Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben für das Richtwertgrundstück. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer WGFZ von 0,4 definiert.

Nach dem Bebauungsplan beträgt die zulässige Geschossfläche (GF) für das Bewertungsgrundstück max. 360 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundstückgröße von 570 m<sup>2</sup> entspricht dies einer Geschossflächenzahl (GFZ) von

$$\frac{360 \text{ m}^2}{570 \text{ m}^2} = \text{rd. } 0,63.$$

Da nach dem Textteil des Bebauungsplans Aufenthaltsräume einschließlich Ihrer Umfassungswände und notwendiger Treppen in Nicht-Vollgeschossen auf die GFZ mit anzurechnen sind, entspricht dies im Wesentlichen der Berechnungsweise einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ).

Ausgehend hiervon gehe ich von einer realisierbaren GFZ von 0,63 aus, die aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplans auch der WGFZ entspricht. Die WGFZ des Richtwertgrundstücks beträgt dagegen 0,4 und liegt insofern unter der WGFZ des Bewertungsgrundstücks.

Basis der vom Gutachterausschuss bei der Auswertung der Kaufpreise zur Ableitung der Bodenrichtwerte angewandten Umrechnungskoeffizienten sind die ursprünglich vom Gutachterausschuss Essen ermittelten Werte, die im GFZ-Bereich von 0,4 - 2,4 Eingang in die frühere WertR gefunden haben (Anlage 11 WertR06).



Die Anpassung erfolgt mit Hilfe dieser Koeffizienten wie folgt:

<b>Umrechnungskoeffizienten (URK)</b>	
<b>Anl. 11 WertR06 (Auszug)</b>	
<b>GFZ</b>	<b>URK</b>
0,4	0,66
0,5	0,72
0,6	0,78
0,7	0,84
0,8	0,90

Hieraus ergibt sich interpoliert und gerundet ein Umrechnungskoeffizient (Anpassungsfaktor) wie folgt:

$$\frac{0,80}{0,66} = 1,21.$$

- Abgabenrechtlicher Zustand:

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

### 4.3.3 Bodenwert

Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts sowie der Anpassungen ergibt sich für das Gesamtgrundstück zunächst rechnerisch:

Flurstück Nr. 417

$$€ 350,00/m^2 * 1,00 * 1,00 * 1,21 * 570 m^2 = € 241.395,00$$


Ansatz, grundstücksmarktüblich gerundet € 240.000,00.

## 4.4 Sachwertverfahren


### 4.4.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten

Die Berechnung der Herstellungskosten erfolgt auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Zu diesem Zweck werden aufgrund der tatsächlichen baulichen Begebenheiten des Bewertungsobjektes die Normalherstellungskosten bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) aus den Typenblättern 1.31 und 1.32 (Mischform aufgrund des teilausgebauten Dachgeschosses) entnommen. Die Zuordnung der Merkmale des Schätzobjekts zu den Standardstufen erfolgt hierbei auf Basis der angetroffenen Ausstattungsmerkmale (siehe Ziff. 3.2.3).

Gebäudetypenblatt NHK 2010, Typ 1.31/2.31/3.31:

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		Standardstufe	1	2	3	4
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.31	720	800	920	1 105	1 385
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215

Gebäudetypenblatt NHK 2010, Typ 1.31/2.31/3.31:

	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
	1	2	3	4	5
1.32	620	690	790	955	1 190
2.32	580	645	745	895	1 120
3.32	545	605	695	840	1 050





Für das Wohngebäude ergibt sich gewichtet über die jeweils in den einzelnen Standardstufen angetroffenen Ausstattungsstandards der nachfolgende NHK-Ansatz:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,5		0,5	23
Dächer			0,5		0,5	15
Außentüren und Fenster			0,1	0,9		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen			0,3	0,7		9
Heizung					1,0	9
Sonstige technische Ausstattung				0,2	0,8	6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.31 / 1.32	677	753	865	1041	1302	
<b>Gebäudestandardkennzahl</b>						<b>4,0</b>

Außenwände	$0,5 \times 23\% \times 865 + 0,5 \times 23\% \times 1302$	249 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	$0,5 \times 15\% \times 865 + 0,5 \times 15\% \times 1302$	162 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	$0,1 \times 11\% \times 865 + 0,9 \times 11\% \times 1041$	113 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	$1 \times 11\% \times 865$	95 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 865$	95 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 1041$	52 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,3 \times 9\% \times 865 + 0,7 \times 9\% \times 1041$	89 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 1302$	117 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,2 \times 6\% \times 1041 + 0,8 \times 6\% \times 1302$	75 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>		<b>1047 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Kommun an das Wohngebäude angebaut befindet sich ein kleiner Schuppen mit einer Grundfläche von rd. 11 m<sup>2</sup>. Die Normalherstellungskosten schätze ich auf € 455,00/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem mittleren Ansatz für Gartenhäuser und vergleichbare Objekte (siehe Tillmann/Kleiber/Seitz Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017).



---

Die gewogenen Kostenkennwerte sind auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren. Dies erfolgt über den zum Wertermittlungstichtag maßgeblichen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für „Neubau Wohngebäude insgesamt“ auf der Basis 2015 = 100. Zum Wertermittlungstichtag verfügbar ist der Index für das dritte Quartal 2023 mit einem Stand von 154,7. Die gewogene Kostenkennwerte basieren auf dem Indexstand für 2010 (Jahreswert). Die Indexierung erfolgt nach der Formel:

$$\frac{\text{Index 2015=100}}{\text{Index 2015=100}_{2010 D}} = \frac{\text{Stichtag}}{90,1} = \frac{160,6}{90,1} = 1,782.$$

Damit ergibt sich

a) für das Wohngebäude:

$$€ 1.047,00/\text{m}^2 * 1,782 = € 1.865,75/\text{m}^2 \quad \text{bzw. rd.} \quad € 1.865,00/\text{m}^2$$

und

b) für den angebauten Schuppen:

$$€ 455,00/\text{m}^2 * 1,782 = € 810,81/\text{m}^2 \quad \text{bzw. rd.} \quad € 810,00/\text{m}^2.$$



#### 4.4.2 Berechnung nach dem Sachwertverfahren

Bodenwert € 240.000,00

Normalherstellungskosten, rd. € 596.000,00  
€ 1.865,00/m<sup>2</sup> \* 314,71 m<sup>2</sup> BGF = € 586.934,15  
€ 810,00/m<sup>2</sup> \* 11,41 m<sup>2</sup> BGF = € 9.242,10  
Gesamt damit € 596.176,25

+ nicht in NHK erfasste Bauteile, rd. € 13.900,00  
Eingangsvordach, angeschleppt.  
Gartenterrasse außerhalb BGF ≈ 41 m<sup>2</sup>,

Summe € 609.900,00

Multipliziert mit dem  
Alterswertminderungsfaktor:

$$AWMF = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{65 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 0,813.$$

$$€ 609.900,00 * 0,813 = € 495.848,70$$

Zeitwert € 495.848,70

+ Zeitwert der Außenanlage € 24.792,44  
Ansatz für Ver- und Entsorgungseinrichtungen,  
sonstige Hofflächenbefestigung, etc..  
Pauschaler Ansatz: 5 % v. Zeitwert.  
Ansatz entspricht durchschnittlichen Anlagen.

Wert der baulichen Anlagen € 520.641,14 € 520.641,14

Summe € 760.641,14

Vorläufiger Sachwert, ohne besondere  
objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Ziff. 4.4), gerundet € 760.000,00



## 4.5 Ertragswertverfahren

### 4.5.1 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze „*Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt*“.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) bzw. dessen Bundesfachreferat Sachverständige, dem der Unterzeichner selbst angehört, empfiehlt für das Jahr 2023 – sofern keine konkreten Marktdaten ausgewiesen werden – folgende Spannen:

<b>Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten</b>			
Empfehlung des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband			
Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 – 3,5 %	70 – 90 Jahre	18 – 30 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 – 4,0 %	60 – 80 Jahre	18 – 30 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 – 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 30 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 – 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 – 5,5 %	60 – 80 Jahre	20 – 35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 – 7,0 %	60 – 80 Jahre	20 – 35 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 – 7,5 %	50 – 70 Jahre	20 – 35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 – 8,0 %	40 – 60 Jahre	20 – 35 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 – 8,5 %	20 – 40 Jahre	10 – 20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 – 8,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 – 9,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 – 9,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 – 7,5 %	50 – 80 Jahre	15 – 30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 – 8,5 %	40 – 80 Jahre	15 – 30 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 – 8,0 %	30 – 60 Jahre	20 – 35 %
E 2 Hotels	5,0 – 8,5 %	40 – 60 Jahre	20 – 35 %

Quelle: IVD-Bundesverband, Bundesfachreferat Sachverständige. Stand: Januar 2023.

Das zu bewertende Objekt ist dem Typ A 1 der IVD-Klassifikation zuzuordnen, der aktuell mit einer Spanne von 1,00 % - 3,50 % angegeben ist. Erfahrungsgemäß liegen die Liegenschaftszinssätze in Süddeutschland allgemein und insbesondere in Regionen mit einer guten Nachfrage im unteren bis mittleren Bereich der angegebenen Spannen der IVD-Empfehlungen.



---

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

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Überlinger See veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Für Einfamilienhäuser wird als Vertrauensbereich eine Spanne von rd. 0,85 % - 1,45 % bei einem Regressionswert von 1,15 % angegeben.

Das Schätzobjekt befindet sich in guter Lage des Ortskerns von Überlingen-Bambergen. Bambergen selbst hat kaum Infrastruktur, gleichwohl hat es sich u. a. aufgrund der relativen Nähe zur Kernstadt, zu den Einkaufsmöglichkeiten in den nahen Gewerbegebieten und die Nähe zur Waldorfschule zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Das Objekt ist modern und verfügt über ein ansprechendes Erscheinungsbild. Die Restnutzungsdauer ist mit 65 Jahren hoch. Grundsätzlich bietet das Objekt auch für die Zukunft gute Perspektiven und es steht zu erwarten, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Überlingen und insofern auch in Bambergen auch in der Zukunft hoch sein wird. Gleichwohl kommt aufgrund der etwas ländlicheren Lage von Bambergen im Vergleich zu den infrastrukturell besser gelegenen Orten des Auswertungsgebiets ein gegenüber dem Durchschnitt leicht erhöhter Ansatz in Betracht. Zum Wertermittlungstichtag 12.10.2023 schätze ich den angemessenen Liegenschaftszins daher auf 1,35 %.

#### **4.5.2 Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Erträge**

Auf Basis der Berechnungen in der Bauakte sowie des örtlichen Aufmaßes für die in dieser Berechnung nicht enthaltenen Galerien in den Zimmern des Obergeschosses sowie der Terrasse im EG ergibt sich bei Anrechnung der beiden letztgenannte Flächen zu  $\frac{1}{4}$  eine Wohnfläche von rd. 214 m<sup>2</sup>.

Zum Wertermittlungstichtag existiert der qualifizierte „Mietspiegel von Überlingen 2022“. Dieser basiert auf den Daten des Mietspiegels 2020 und wurde im Jahr 2022 mit dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gemäß § 558 d (2) S. 2 BGB fortgeschrieben. Er gilt seit August 2022.



Nach § 558 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, „die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.“

Basis der Auswertungen des Gutachterausschusses bildet ebenfalls der Mietspiegel. Da im Rahmen der Bewertung die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus den Auswertungen des Gutachterausschusses erfolgte, verwende ich zur Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Erträge ebenfalls den Mietspiegel (Grundsatz der Modellkonformität).

Tabelle Basismietwert:

Wohn - fläche m <sup>2</sup>	Baujahr									
	-1918	1919-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1979	1980-1986	1987-1994	1995-2006	2007-2016	2017-2022
30 - 34	9,27	8,74	8,84	9,06	9,48	9,91	10,44	11,19	12,04	12,68
35 - 39	8,74	8,20	8,31	8,63	8,95	9,38	9,80	10,55	11,40	11,93
40 - 44	8,42	7,88	7,99	8,31	8,63	9,06	9,48	10,12	10,97	11,51
45 - 49	8,20	7,78	7,78	8,10	8,42	8,74	9,27	9,91	10,76	11,29
50 - 54	8,10	7,56	7,67	7,99	8,20	8,63	9,06	9,69	10,55	11,08
55 - 59	7,99	7,56	7,67	7,88	8,20	8,52	8,95	9,59	10,44	10,97
60 - 69	7,99	7,46	7,56	7,78	8,10	8,52	8,95	9,59	10,33	10,87
70 - 79	7,99	7,46	7,56	7,78	8,10	8,52	8,95	9,59	10,33	10,87
80 - 89	7,99	7,56	7,56	7,88	8,20	8,52	8,95	9,59	10,44	10,97
90 - 99	7,99	7,56	7,67	7,88	8,20	8,63	9,06	9,69	10,44	10,97
100 - 109	8,10	7,56	7,67	7,88	8,20	8,63	9,06	9,69	10,55	11,08
110 - 119	8,10	7,56	7,67	7,99	8,20	8,63	9,06	9,69	10,55	11,08
120 - 130	8,10	7,56	7,67	7,99	8,20	8,63	9,06	9,69	10,55	11,08

Quelle: Mietspiegel von Überlingen 2022.  
Hrsg.: Stadt Überlingen.

Der Basismietwert für ein Objekt in der Baualtersklasse 2007 - 2016 (entsprechend dem tatsächlichen Baujahr) mit Wohnflächen zwischen 120 – 130 m<sup>2</sup> beträgt € 10,55/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zwar enthält der Mietspiegel keine Daten für Objekte > 130 m<sup>2</sup>, aus den Daten des Mietspiegels lässt sich jedoch ableiten, dass die Quadratmetermieten bei Wohnflächen ab 60 m<sup>2</sup> sogar ansteigen, anstatt zu sinken bzw. im Bereich 100 m<sup>2</sup> - 130 m<sup>2</sup> auf hohem Niveau stagnieren. Das Objekt liegt mit einer Wohnfläche von rd. 214 m<sup>2</sup> aber erheblich über der größten Mietpiegelkategorie. Für die deutliche Übergröße begutachte ich einen Abschlag mit 10 %.



---

Damit ergibt sich zunächst

$$€ 10,55/m^2 - 10 \% = € 09,50/m^2.$$

Unter Zugrundelegung der im Mietspiegel (Tabelle 2) genannten Wohnwertmerkmale ergibt sich eine gehobene Wohnungsausstattung (+ 7 %), eine normale Wohnlage (+/- 0 %) sowie ein Abschlag von für die Lage in Bambergen (- 13 %). Auf dieser Basis ergibt sich so

$$€ 9,50/m^2 - 6 \% = € 8,93/m^2.$$

Die Mieten für PKW-Außenstellplätze, die nicht im Mietspiegel enthalten sind, können mit ca. € 30,00/Stellplatz angenommen werden.

Zusammenfassend ergibt sich

Rohetragsansatz Haus

$$€ 8,93/m^2 * 213,63 m^2 = € 1.907,72 \text{ bzw. rd.} \quad € 1.910,00$$

$$\text{Rohetragsansatz 2 PKW-Stellplätze} \quad € \underline{60,00}$$

$$\text{Rohetragsansatz gesamt damit} \quad € \underline{1.970,00}.$$

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

Die Nutzung des übrigen Grundstücks (sonstige Freiflächen/Garten) und der Nebenflächen (z. B. Schuppen, Wasch- und Heizraum, nicht ausgebaute Teil des Dachgeschosses) sind in diesem Ansatz mit abgegolten.



---

### 4.5.3 Ableitung angemessener Bewirtschaftungskosten

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

Berücksichtigungsfähig sind hierbei:

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

Zu 1. Verwaltungskosten:

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

Zu 2. Instandhaltungskosten:

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

Zu 3. Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.





---

Üblicherweise werden für die Ermittlung von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten heute die Sätze der Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 5 ImmoWertV herangezogen und das Mietausfallwagnis wird nach Erfahrungssätzen geschätzt. Ein Ansatz von Betriebskosten ist i. d. R. nicht erforderlich, da die Ableitung der nachhaltig erzielbaren Erträge auf Basis der Grund- oder Netto-/Kaltmiete erfolgt. Dies ist die Miete ohne Betriebskosten und unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten nach BetrKV umgelegt werden.

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

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



#### 4.5.4 Ertragswertberechnung

Bodenwert € 240.000,00

Jahresrohertrag (JRO) € 23.640,00

Basis: nachhaltig erzielbarer Mietwert  
€ 1.970,00 \* 12 = € 23.640,00

./ . Bewirtschaftungskosten € 4.255,20

Pauschaler Ansatz für:  
Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und  
Mietausfallwagnis analog Gutachterausschuss:  
18 % aus € 23.640,00 = € 4.255,20

Jahresreinertrag € 19.384,80

./ . Bodenwertverzinsung € 3.240,00

1,35 % aus € 240.000,00

Ertrag der baulichen Anlagen p. a. € 16.144,80

Vervielfältiger bei p = 1,35 %, n = 65 Jahre: 43,673

Anmerkung/Erläuterung:

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

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

wobei: n = Restnutzungsdauer  
i = Zinssatz (dezimal)

Ertragswert der baulichen Anlagen € 705.091,85

€ 16.144,80 \* 43,673 = € 705.091,85

Summe Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen € 945.091,85

Vorläufiger Ertragswert, ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Ziff. 4.6), grundstücksmarktüblich gerundet € 950.000,00



---

## 4.6 Marktanpassung

### Vorbemerkung:

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

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

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

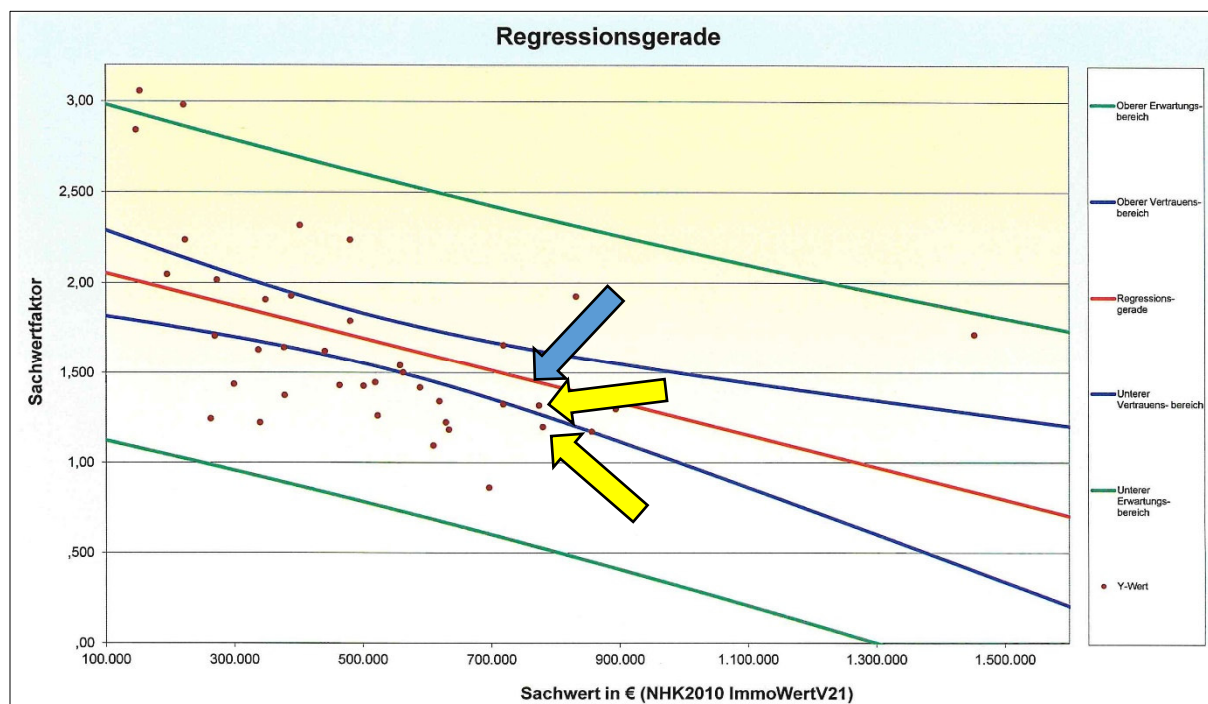
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.

### Zu 1) Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) im Sinne von § 193 Abs. 3 BauGB wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Überlinger See in seinem im Herbst 2023 erschienenen „Grundstücksmarktbericht 2023“ veröffentlicht.

## Grafik Marktanpassungsfaktoren:



Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss Überlinger See, Grundstücksmarktbericht 2023.

Die Grafik veranschaulicht, dass sich bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 760.000,00 auf Basis der zuletzt ausgewerteten Marktdaten aus dem Zeitraum 2018 - 2022 auf Basis der Regressionsgeraden (blauer Pfeil) ein durchschnittlicher Marktanpassungsfaktor mit rd. 1,45 ergäbe. Die Grafik veranschaulicht jedoch auch, dass die ausgewerteten Verkäufe, die durch die roten Punkte in der Grafik dargestellt sind, im betreffenden Segment (gelbe Pfeile = Verkaufsfälle mit ähnlich hohen vorläufigen Sachwerten) unter dem Wert der Regressionsgeraden bei rd. 1,19 bzw. rd. 1,32 lagen. Der Verlauf der Regressionsgeraden ist damit maßgeblich durch die teils sehr hohen Sachwertfaktoren geprägt, die sich insbesondere im Segment zwischen € 100.000,00 - € 500.000,00 ergeben.

Ausgehend von den ausgewerteten Verkaufsfällen im entsprechenden Bereich liegt der Erwartungswert bei einem Marktanpassungsfaktor zwischen 1,19 – 1,32. Innerhalb dieser Spanne wähle ich einen mittleren Ansatz mit

$$\frac{1}{2} (1,19 + 1,32) = 1,255.$$



Zu 2) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Besondere objektspezifische Eigenschaften, die bislang im Rahmen dieser Wertermittlung noch nicht berücksichtigt bzw. diskutiert worden sind, sind im Rahmen der Begutachtung nicht bekannt geworden. Hinsichtlich der mietvertraglichen Konstruktionen gilt, dass diese gem. Rücksprache mit dem Gericht vom 09.11.2023 nicht berücksichtigt werden.

Auf dieser Basis ergeben sich folgende angepassten Werte:

Sachwert – vor Anpassung und Rundung –		€ 760.641,14
+/- allgemeine Marktanpassung 25,5 % (= Faktor 1,255)	+	€ 193.963,49
Zwischensumme		€ 954.604,63
+/- boG (hier: kein Ansatz)	+/-	€ 0,00
Zwischensumme		€ 954.604,63
Sachwert, grundstücksmarktüblich gerundet		<u>€ 950.000,00</u>

Ertragswert – vor Anpassung und Rundung –		€ 945.091,85
+/- allgemeine Marktanpassung: entfällt!	+/-	€ 0,00
Zwischensumme		€ 945.091,85
+/- boG (hier: kein Ansatz)	+/-	€ 0,00
Zwischensumme		€ 945.091,85
Ertragswert, grundstücksmarktüblich gerundet		<u>€ 950.000,00</u>



---

#### **4.7 Vorschlag zur Bewertung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs**

##### Abteilung II lfd. Nr. 1:

Gerötet, d. h. gelöscht.

##### Abteilung II lfd. Nr. 2:

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



## 5. Ergebnis

Den Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche, im Grundbuch von Bamberg, Blatt Nr. 222 eingetragene Hausgrundstück in

### **D-88662 Überlingen, Ortsteil Bamberg, Im Kirchleösch 14, Flurstück Nr. 417**

schätze ich unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und mir bekannten Gegebenheiten sowie der getroffenen Annahmen – ohne Berücksichtigung der mietvertraglichen Konstellation – zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.10.2023 auf:

**€ 950.000,00**

**(in Worten: neunhundertfünfzigtausend Euro).**

Im Verkehrswert nicht enthalten ist der Zeitwert eventuellen Zubehörs. Was als Zubehör i. S. § 97 BGB anzusehen ist, ist eine Rechtsfrage und hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Sofern hinsichtlich der vorhandenen Einbauküche und der Photovoltaikanlage auf dem Dach auf Zubehör erkannt wird, schätze ich deren Zeitwerte – im Sinne eines Fortführungszeitwerts – frei auf

**€ 15.250,00**

**(in Worten: fünfzehntausendzweihundertfünfzig Euro).**

Hiervon entfallen Teilbeträge in Höhe von € 10.500,00 auf die Photovoltaikanlage und in Höhe von € 4.750,00 auf die Einbauküche (siehe hierzu Ziff. 6.6).

Überlingen, den 10. November 2023



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



## Hinweise zur Rundung

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

Die Vorgehensweise der Rundung in diesem Gutachten orientiert sich an den Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur (z. B. Sommer/Kröll: „Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung“, 5. Auflage 2017).

Die Rundung der Ergebnisse erfolgte nach dem folgenden Schema:

Endbetrag	Rundung	Beispiel
< 10.000,00	auf volle Fünfhunderter	€ 5.370,37 = € 5.500,00
< 100.000,00	auf volle Tausender	€ 21.370,11 = € 21.000,00
< 500.000,00	auf volle Fünftausender	€ 173.401,89 = € 175.000,00
< 1.000.000,00	auf volle Zehntausender	€ 618.027,15 = € 620.000,00
> 1.000.000,00	auf volle Hunderttausender	€ 2.827.398,20 = € 2.800.000,00



## 6. Anlagen

### 6.1 Fotografien des Objektes



Luftbild. Quelle: on-geo.



Ansicht West.



Ansicht Süd.



Ansicht Süd-Ost.



Terrasse.

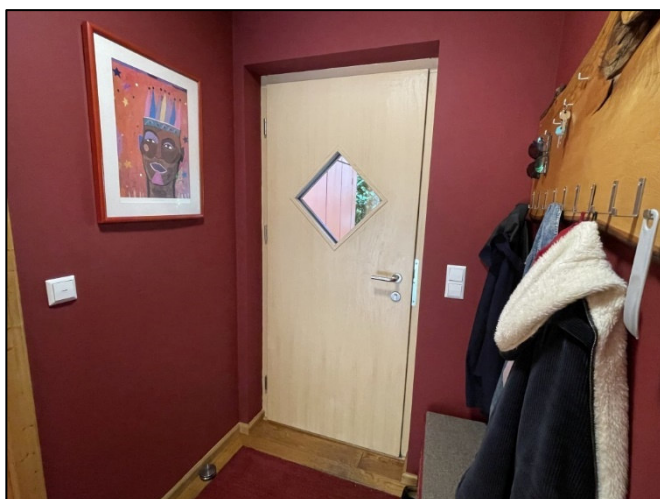


Ansicht Ost mit Geräteschuppen.





Ansicht Nord mit Geräteschuppen.



Eingangsbereich.



Küche, Ess- und Wohnzimmer.



Vorratsraum.



Küche, Ess- und Wohnzimmer.



dto.





Praxisraum.



WC mit Dusche im Erdgeschoss.



Wasch- und Heizraum EG.



Treppe in das Obergeschoss.



Badezimmer im 1. OG.



dto.





Kind 3.



dto.



Galerie Kind 3.



Kind 2.



Galerie Kind 2 mit Tür zum Speicher.



Kind 1.





Galerie Kind 1.



Eltern.



Galerie Eltern.



Kind 4.



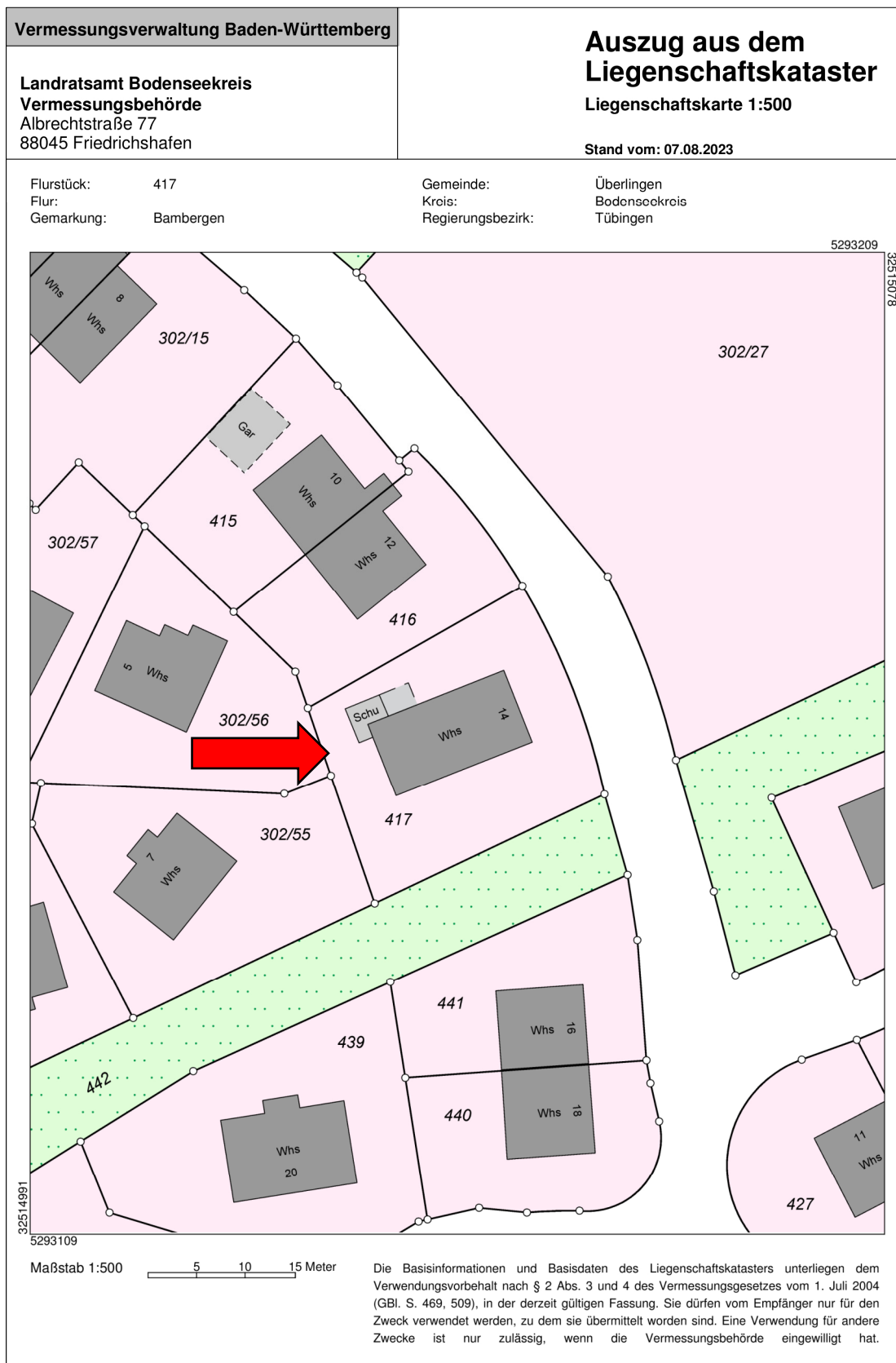
Dachgeschoss, nicht ausgebauter Teil.



Geräteschuppen.

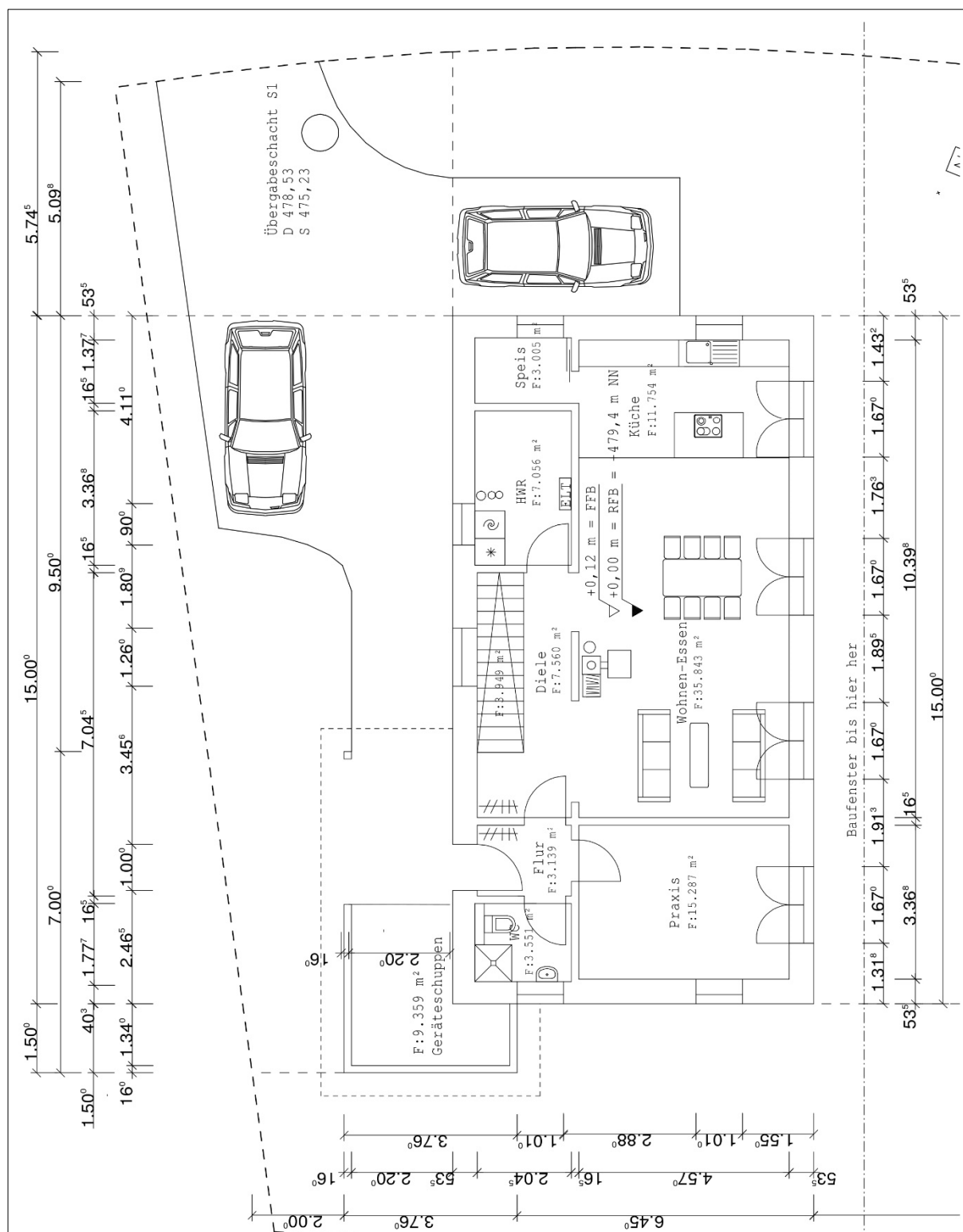
## 6.2 Lageplan

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



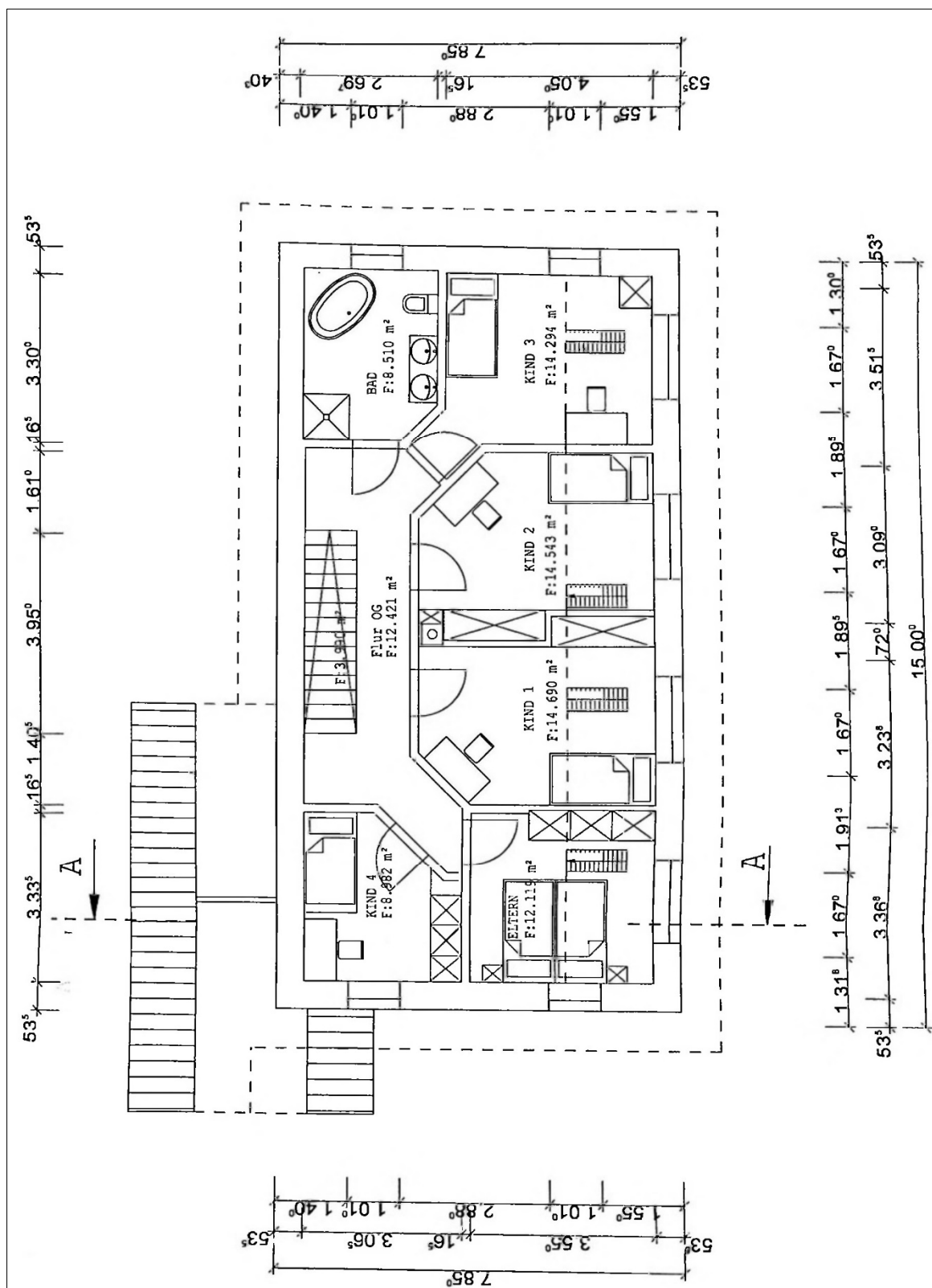
### 6.3 Grundrisse und Schnitt

Quelle: Bauakten des Baurechtsamts der Stadt Überlingen, tlw. mit skizzenhaften Ergänzungen durch den Sachverständigen. Wiedergabe ohne Gewähr, auch nicht auf maßstäbliche Abbildung!

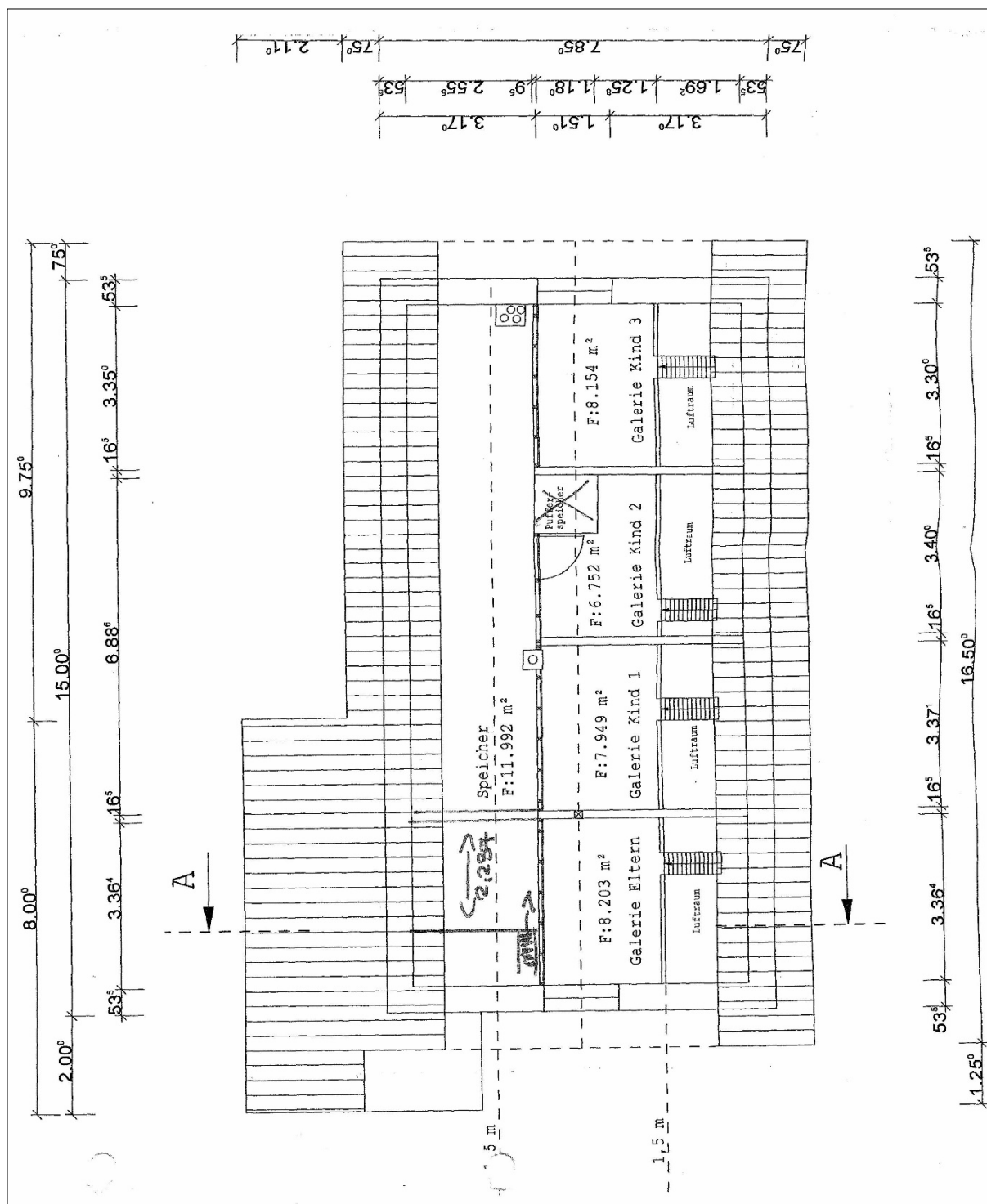


Unverbindliche Skizze Grundriss EG.

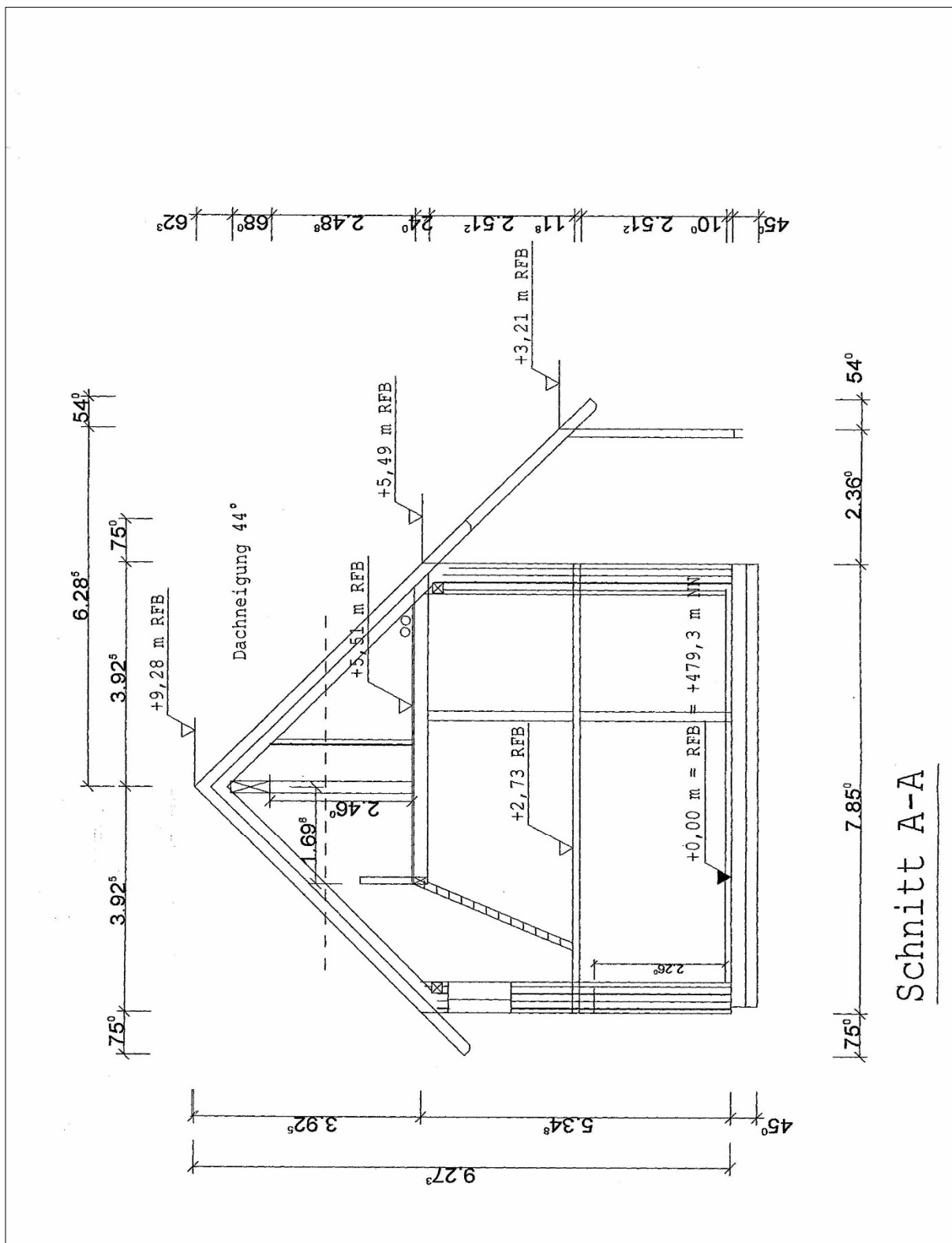




Unverbindliche Skizze Grundriss 1. OG.



Unverbindliche Skizze Grundriss DG.



Unverbindliche Skizze Gebäudeschnitt.



## 6.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF red.)

Quelle:

Basis: Pläne und Berechnungen aus der Bauakte des Baurechtsamts der Stadt Überlingen.  
Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Alle Angaben ohne Gewähr!

### BGF red. Wohnhaus ohne Schuppen

EG	15,000	x	7,850			117,75	m <sup>2</sup>
OG	15,000	x	7,850			117,75	m <sup>2</sup>
DG	15,000	x	7,850	=	117,75		
	15,000	x	2,227	x	-1,00	=	-33,41
	3,090	x	1,662	x	-1,00	=	-5,14
					<u>79,21</u>		<u>79,21 m<sup>2</sup></u>
BGF red. gesamt						<u>314,71</u>	<u>m<sup>2</sup></u>

Nachrichtlich:

### Ausbaugrad DG

DG	15,000	x	7,850	=	117,75		
	15,000	x	2,227	x	-1,00	=	-33,41
	3,090	x	1,662	x	-1,00	=	-5,14
					<u>79,21</u>		<u>79,21 m<sup>2</sup></u>

davon nicht ausgebaut

ca.	3,090	x	10,936	=	33,79	33,79	m <sup>2</sup>
entspricht	33,792	x	100	÷	79,21	=	<u>42,66 %</u>

### Schuppenanbau

	3,845	x	2,360	=	9,07		
	1,560	x	1,500	=	<u>2,34</u>		
					11,41		<u>11,41 m<sup>2</sup></u>





## 6.5 Wohnflächenberechnung

### Quelle:

Wohnflächenberechnung aus der Bauakte des Baurechtsamts der Stadt Überlingen unter zusätzlicher Berücksichtigung der Galerieflächen im Dachgeschoss sowie der Terrasse vor dem Wohnbereich im EG. Flächenberechnungen analog der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und ausschließlich für Zwecke dieses Gutachtens, nicht jedoch für Abrechnungen, vertragliche Vereinbarungen etc. Ein vollständiges örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Alle Angaben ohne Gewähr!

### Erdgeschoss

Windfang/Flur	1,535 x 2,045	=	3,14 m <sup>2</sup>
Diele	5,345 x 2,045	= 10,93	
	2,250 x 0,165	= 0,37	
	1,300 x 0,165	= 0,21	
		<u>11,52</u>	11,52 m <sup>2</sup>
WC	1,777 x 2,045	=	3,63 m <sup>2</sup>
Praxis	3,345 x 4,570	=	15,29 m <sup>2</sup>
Speisekammer	1,377 x 2,045	=	2,82 m <sup>2</sup>
Küche	2,500 x 4,570	=	11,43 m <sup>2</sup>
Wohn- und Essbereich	8,920 x 4,570	=	40,76 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,000 x 2,200	= 33,00	
	4,950 x 1,550	= 7,67	
		<u>40,67</u> x 0,25 =	10,17 m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG			<u>98,75 m<sup>2</sup></u>

### 1. Obergeschoss

Flur	6,965 x 2,100	= 14,63	
	0,100 x 0,100 x -0,50	= -0,01	
	0,850 x 0,850 x 0,50	= 0,36	
	0,650 x 0,650 x -0,50	= -0,21	
	0,180 x 0,180 x 0,50	= 0,02	
	1,100 x 1,250	= 1,38	
	1,100 x 1,100 x 0,50	= 0,61	
	0,250 x 0,250 x -0,50	= -0,03	
Treppe	3,950 x 1,000 x -1,00	= -3,95	
		<u>12,79</u>	12,79 m <sup>2</sup>
Bad	3,300 x 2,697	= 8,90	
	0,700 x 0,700 x -0,50	= -0,25	
		<u>8,66</u>	8,66 m <sup>2</sup>



---

Schlafzimmer	3,368 x 3,550	=	11,96	
	2,000 x 0,080	=	0,16	
	0,630 x 1,170 x -1,00	=	-0,74	
	3,373 x 2,394	=	8,07	
	3,373 x 0,320 x -0,50	=	-0,54	
			<u>18,91</u>	18,91 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	3,073 x 4,515	=	13,87	
	0,640 x 1,970	=	1,26	
	1,000 x 1,000 x -0,50	=	-0,50	
	0,630 x 1,170 x -1,00	=	-0,74	
	3,544 x 2,385	=	8,45	
	3,544 x 0,320 x -0,50	=	-0,57	
			<u>21,78</u>	21,78 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	3,090 x 4,515	=	13,95	
	0,640 x 1,970	=	1,26	
	1,300 x 1,300 x -0,50	=	-0,85	
	0,630 x 1,170 x -1,00	=	-0,74	
	3,231 x 2,387	=	7,71	
	3,231 x 0,300 x -0,50	=	-0,48	
			<u>20,86</u>	20,86 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 3	3,350 x 4,050	=	13,57	
	0,700 x 0,700 x -0,50	=	-0,25	
	1,000 x 1,000	=	1,00	
	0,630 x 1,170 x -1,00	=	-0,74	
	3,324 x 2,380	=	7,91	
	3,324 x 0,300 x -0,50	=	-0,50	
			<u>21,00</u>	21,00 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 4	3,335 x 3,065	=	10,22	
	1,600 x 1,600 x -0,50	=	-1,28	
	0,350 x 0,350 x 0,50	=	0,06	
	0,530 x 0,700 x -1,00	=	-0,37	
	2,237 x 2,425	=	5,42	
	2,237 x 0,972 x -1,00	=	-2,17	
	2,237 x 0,892 x -0,50	=	-1,00	
			<u>10,88</u>	<u>10,88 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche Obergeschoss				<u><u>114,88 m<sup>2</sup></u></u>
<u>Zusammenfassung:</u>				
Wohnfläche EG				98,75 m <sup>2</sup>
Wohnfläche 1. OG				<u>114,88 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt				<u><u>213,63 m<sup>2</sup></u></u>



---

## 6.6 Freie Schätzung mögl. Zubehörs

Zubehör ist gemäß Schreiben des Amtsgerichts Überlingen vom 24.07.2023 frei zu schätzen. Freie Schätzung bedeutet, dass ich die Bewertung ausschließlich pauschaliert, vereinfacht und unverbindlich auf Basis der mir vorliegenden Daten vornehme.

Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um eine Wertermittlung im Rahmen meines Bestellungstensors als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken!

### a) Photovoltaikanlage

Ob die vorhandene Photovoltaikanlage als Zubehör anzusehen ist, ist eine Rechtsfrage, die ich als Sachverständiger nicht abschließend beurteilen kann.

Konstruktiv handelt es sich bei der Photovoltaikanlage um eine so genannte Aufdachanlage, die – im Gegensatz zu einer dachintegrierten Anlage – nicht dem Zweck dient, das Gebäude vor Witterungseinflüssen zu schützen.

Den technischen Zustand der Anlage kann ich mangels Sachkunde in dem betreffenden Gebiet nicht beurteilen. Sofern diesbezüglich fachspezifische Bewertungen gewünscht werden, wird die Einholung eines Gutachtens eines in diesem Fachbereich tätigen Sachverständigen angeraten (z. B. Sachverständiger für Photovoltaikanlagen)!

Dies vorausgeschickt und ungesichert unterstellt, dass es sich hierbei um Zubehör handeln würde, gilt für die freie Schätzung:

Ausweislich der mir vorliegenden Unterlagen, hier: Schlussrechnung Fa. System Sonne GmbH vom 27.04.2009 sowie Abrechnungsunterlagen Stadtwert am See GmbH & Co. KG aus den Jahren 2020, 2021 und 2022, handelt es sich um eine Photovoltaikanlage bestehend aus:

30 Solarstrom-Modulen SF 150/10A plus 170 sowie einem Wechselrichter convert 6T, Stringwechselrichter mit einer Gesamtleistung von 5,1 kW<sub>p</sub>.



---

Die Anlage wurde am 21.04.2009 in Betrieb genommen. Die Einspeisevergütung für die Anlage beträgt netto 43,01 Ct./kWh. Die Vergütungsdauer endet gem. Mitteilung des Stadtwerks am See, Sachbearbeiterin Frau Irina Osinger, vom 09.11.2023 am 31.12.2029. Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag beträgt die Restlaufzeit damit noch rund sechs Jahre und drei Monate Jahre.

Die eingespeiste Energie betrug in der Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2022 ausweislich der vorgelegten Kopien dreier Einspeiseabrechnungen insgesamt 15.543 kWh. Hieraus ergibt sich ein durchschnittlicher Jahresertrag in Höhe von

$$15.543 \text{ kWh} \div 3 = 5.181 \text{ kWh.}$$

Auf Basis dieser Werte wird von einem künftig nachhaltigen jährlichen Solarertrag von 5.181 kWh/a (als Mittelwert) bezogen auf die Restlaufzeit des preislichen Garantiezeitraums des Einspeisevertrags ausgegangen.

Ggfs. sind auch nach Ablauf dieses Zeitraums noch Erträge zu erwirtschaften, da von einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 20 – 30 Jahren für eine Photovoltaikanlage ausgegangen werden kann. Da aber nach Ablauf der maximalen Betriebszeit der Rückbau und die Entsorgung der Photovoltaikanlage ansteht, wird an dieser Stelle und im Rahmen der Kurzschatzung davon ausgegangen, dass die überschüssigen Erträge ab dem 21. Jahr im Wesentlichen die Kosten für den Rückbau decken und insofern nicht weiter zu berücksichtigen sind. Zudem sind heutige Photovoltaikanlagen technisch leistungsfähiger, so dass ggf. auch hier als Alternative zu einem Weiterbetrieb einer alten Anlage der Austausch gegen eine neue Anlage mit erhöhter Effizienz und der Möglichkeit zur Eigennutzung der erzeugten Energie besteht.

Da es sich bei der Anlage um eine Kleinanlage handelt, erfolgt die Bewertung im Rahmen einer herkömmlichen Ertragswertermittlung mit pauschaleren Parametern. Dies wird auch in Fachkreisen als hinreichend betrachtet (siehe z. B. Kolb in GuG 3/2013 „Bewertung von Immobilien mit Photovoltaikanlagen“).



Im Rahmen dieser Schätzung werden pauschale Bewirtschaftungskosten (u. a. für Instandhaltungen/Reparaturen) in Höhe von 15 % sowie ein Zinssatz in Höhe von 5 % zugrunde gelegt.

Die genaue steuerliche Behandlung der Anlage ist mir nicht bekannt. Wahrscheinlich wurde die Anlage bisher steuerlich als Gewerbebetrieb behandelt und hinsichtlich der Umsatzsteuer optimiert. Hieraus eventuell resultierende steuerliche Aspekte, z. B. durch so genannte „latente Steuern“ oder sonstige umsatz- oder gewerbesteuerrechtliche Besonderheiten, können im Rahmen dieser freien Schätzung – auch mangels eigener Sachkunde – nicht berücksichtigt oder beurteilt werden.

Zur Klärung eventuell bestehender steuerlicher Problematiken im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen wird daher ggf. die Inanspruchnahme von steuerlicher Beratung, z. B. durch einen Steuerberater, angeraten!

Auf Basis dieser Annahmen und Einschränkungen ergibt sich Folgendes:

Rohrertrag	5.181 kWh/a * € 00,4310/kWh	€ 2.233,01
./.. Bewirtschaftungskosten	15 % aus € 2.233,01	<u>€ 334,95</u>
= Reinertrag		<u>€ 1.898,06</u>

Vervielfältiger bei  $p = 5 \%$ ,  $n = 6,25$  Jahre: 5,519

Anmerkung/Erläuterung:

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

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

wobei:  $n$  = Restnutzungsdauer  
 $i$  = Zinssatz (dezimal)

Barwert  
 $€ 1.898,06 * 5,519 = € 10.475,39$  € 10.475,39

bzw. gerundet € 10.500,00.



---

b) Einbauküche

Ob die vorhandene Einbauküche als Zubehör anzusehen ist, ist eine Rechtsfrage, die ich als Sachverständiger nicht abschließend beurteilen kann.

Konstruktiv handelt es sich bei der Einbauküche, um eine individuell von einem Schreiner angefertigte Einbauküche bestehend aus einer Kochinsel mit je einen Ceran- und Gaskochfeld und einem Dunstabzug sowie einer eingepassten Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken sowie Elektro-Einbaugeräten (Kühlschrank, Gefrierschrank, Backofen, Geschirrspüler). Nach Angabe des Antragstellers betragen die Anschaffungskosten im Jahr 2008 insgesamt € 19.000,00.

Den Zeitwert der Einbauküche schätze ich – im Sinne eines Fortführungszeitwerts – frei auf € 4.750,00.



---

## 6.7 Beantwortung der Beschlussfragen

Die ergänzenden Fragen zum Beschluss gemäß Aktenzeichen 3 K 6/23 können wie folgt beantwortet werden:

- a) Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?

*Die genaue mietrechtliche Konstellation ist eine Rechtsfrage, die ich abschließend nicht beantworten kann. Es wurden vom Antragsteller ein Haupt- und drei Untermietverhältnisse behauptet, siehe Ziff. 3.1.4.*

*Die Angaben zum mündlichen Hauptmietvertrag sowie Kopien der drei Untermietverträge übersende ich dem Gericht außerhalb dieses Gutachtens.*

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

*Nach Angabe der Parteien während des Ortstermins wird kein Gewerbebetrieb geführt.*

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

*Nein.*

- d) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

*Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir im Rahmen der Recherchen zu diesem Gutachten keine bekannt geworden.*

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

*Im Rahmen der Begutachtung lag ein abgelaufener Energieausweis im Sinne der Vorgängervorschrift EnEV vor. Siehe hierzu Ziff. 3.2.3.*

- f) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

*Im Rahmen der Besichtigung (Umfang siehe Ziff. 1.3 – 1.4) und der Aktenlage haben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente ergeben. Nach Auskunft der Parteien während des Ortstermins sei auch aus der Vergangenheit kein Schwammbefall bekannt.*



---

## 6.8 Literaturverzeichnis

### **Bayerlein/Bleutge/Roeßner**

Praxishandbuch Sachverständigenrecht  
6. Auflage 2021

### **Beck-Texte im dtv**

Baugesetzbuch  
52. Auflage 2021

### **Bischoff**

ImmoWertV 2021  
1. Auflage 2021

### **Kleiber**

Kleiber-digital  
Stand November 2023

### **Kleiber**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
10. Auflage 2022

### **Petersen – Schnoor – Seitz – Vogel**

Verkehrswertermittlung von Immobilien  
3. Auflage 2018

### **Reutzsch – Richelmann**

Landesbauordnung Baden-Württemberg im Bild  
3. Auflage 2021

### **Schaper – Moll-Amrein**

Wertermittlungsverfahren  
1. Auflage 2016

### **Stöber**

Zwangsversteigerungsgesetz  
22. Auflage 2019