

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**  
**25 03 20 BC**

## **Verkehrswert**

**des unbebauten Grundstücks BV 2 Flst. 265**  
**Burghalde in 88471 Laupheim-Bihlafingen**

**Unbebautes Baulandgrundstück**



**Auftraggeber**

Amtsgericht Biberach  
Alter Postplatz 4  
88400 Biberach  
2 K 1/25

**Eigentümer**

-in Erbengemeinschaft-

**Wertermittlungstichtag**

17.04.2025

**Verkehrswert**

**Euro 85.000,00**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Voraussetzung der Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>4 - 5</b>
<b>III</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>Seite</b>	<b>6 - 12</b>
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 12
<b>V</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>13 - 17</b>
	1. Bodenwert	Seite	13 - 16
	3. Verkehrswert	Seite	17
<b>VI</b>	<b>Objektfotos</b>	<b>Seite</b>	<b>18 - 24</b>
<b>VII</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>Seite</b>	<b>25 - 27</b>

## **I ALLGEMEINE ANGABEN**

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Biberach  
Alter Postplatz 4  
88400 Biberach  
**2 K 1/25**

### **Objekt**

Unbebautes Baulandgrundstück  
BV 2 Flst. 265  
Burghalde  
88471 Laupheim-Bihlafingen

### **Eigentümer**

- in Erbengemeinschaft-

### **Quellenverzeichnis**

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren  
Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.

Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98  
ImmoWertV 2010 + 2021  
WertR 02, 06 etc.  
Sachwert-Richtlinie,  
Ertragswert-Richtlinie,  
Vergleichswert-Richtlinie etc.

### **Zweck des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes  
im Rahmen einer Zwangsversteigerung  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

### **Objektbesichtigung**

Am 17.04.2025 im Beisein von Frau  
ihrem Ehemann.

### **Wertermittlungstichtag**

17.04.2025

## **II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.  
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.  
Die beigelegten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.  
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.  
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.
13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.  
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.



### **III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS**

#### **1. Rechtliche Gegebenheiten**

<b>Amtsgericht</b>	Ravensburg
<b>Gemeinde</b>	Laupheim
<b>Grundbuch von</b>	Bihlafingen
<b>Grundbuchheft-Nr.</b>	1180
<b>Bestandsverzeichnis</b>	<b>Lfd. Nr. 2</b> Karte SO 2559 Flst. 265 06 a 32 qm Burghalde Gebäude und Freifläche  <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 24. September 2001.  Wiederhergestellt 15. Februar 2002.
<b>Grundstücksgröße</b>	6 a 32 qm
<b>Grundstücksqualität</b>	Bauland, teilerschlossen.

## Eintragung in Abt. II

### Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 2

Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach an der Riß vom 23.01.2025 (2 K 1/25).

Eingetragen (RAV021/102/2025) am 06.02.2025.

## Baulasten

Nach Auskunft der Stadt Laupheim sind keine Baulasten eingetragen.

## Altlastenkataster

Wurde nicht eingesehen.

### Anmerkungen :

*Zu sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.*

*Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.*

*Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.*



## **2. Lage und Beschaffenheit**

### **2.1 Lage**

#### **Ortsbeschreibung**

Das Mittelzentrum Laupheim mit seinen 4 Stadtteilen Baustetten, Bihlafingen, Untersulmetingen und Obersulmetingen liegt verkehrsgünstig an der B 30 und hat ca. 20.000 Einwohner.

Laupheim liegt an der Hauptstrecke der schwäbischen Barockstraße und zeigt neben historischen Sehenswürdigkeiten auch das modernste Mittelplanetarium Süddeutschlands.

Laupheim ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Biberach, liegt rund 20 km süd-südwestlich von Ulm.

#### **Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich im ländlich geprägten Stadtteil Bihlafingen unterhalb eines Neubaugebietes an einem Südwesthang und ist umgeben von Wiesen und Wohnhäusern.

### **2.2 Verkehrsanbindung**

#### **Nahverkehr**

Laupheim ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

#### **Fernverkehr**

Die **Bundesschnellstraße B 30** Ulm – Biberach – Ravensburg führt am Ort vorbei.

**Autobahn A 7** ist ca. 20 km entfernt.

**Bahnanschluss** Richtung Ulm/Biberach in Laupheim West.

**IC-Bahnanschluss** in Ulm.

**Flughafen** München oder Friedrichshafen.

#### **Beurteilung der Verkehrsanbindung**

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

### **2.3 Entfernungen und Infrastruktur**

#### **Stadtkern Laupheim**

Ca. 4,5 km.

#### **Betreuung + Bildung**

6 Kinderkrippen  
14 Kindergärten

4 Grundschulen  
Grund- und Hauptschule  
Grund-, Haupt- und Werkrealschule  
Werkrealschule  
Realschule  
Gymnasium  
Förderschule  
Berufsschule  
Musikschule  
Volkshochschule

#### **Freizeiteinrichtungen**

Rad- und Wanderwege  
Städtisches Hallenbad (Parkbad)  
Naturfreibad, Badeseen (segeln, surfen, angeln)  
Reithalle  
Schießsportanlagen  
Sporthallen und -plätze  
Tennishalle und -plätze  
Jugendzentrum  
Minigolf  
Flugplatz  
Boulesport  
Kino  
Freikletteranlage  
Naherholungsanlage

#### **Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten**

Zahlreiche Vereine  
Heimatmuseum  
Schloss Großlaupheim mit Schlossgarten und  
Schlossmuseum  
Planetarium und Volkssternwarte  
Kulturhaus  
Stadtbibliothek  
Kirche & Kapelle, Kulturdenkmäler  
Jüdischer Friedhof  
Laupheimer Brunnen, Schranne

#### **Einkaufsmöglichkeiten**

Alle Einkaufsmöglichkeiten eines Mittelzentrums  
vorhanden. In Bihlalingen selbst nur einge-  
schränkte Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

#### **Sonstiges**

Kreiskrankenhaus.

## 2.4 Grundstücksmerkmale

### **Grundstücksbebauung**

Das Grundstück ist unbebaut (Wiese).

### **Umgebende Bebauung**

Überwiegend 1- und 2-Familienhäuser.  
Im Nordwesten unbebaute Wiesen (Eselweide).

### **Grundstückszuschnitt**

Siehe beigelegten Lageplan.

### **Topographie**

Das Grundstück hat steileres Gefälle von Nordosten nach Südwesten (Südwesthang) mit einer steilen Böschungskante entlang der Straße (s. auch Fotos).

### **Bebauungsplan und Bebaubarkeit**

Kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

Nach Auskunft vom Bauamt Laupheim handelt es sich bei dem gesamten Grundstück um **Bauland** im Innenbereich.

Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB (Einfügung geplanter Bauvorhaben nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung).

In nachfolgender Bewertung wird von Baulandqualität des gesamten Grundstücks ausgegangen.

### **Störende Einflüsse**

Während der Ortsbesichtigung wurden keine gravierenden Immissionen festgestellt.

Eselweide gegenüber mit Tiergeräuschen.

## **2.5 Erschließung**

### **Straßenbau**

Das Grundstück ist im Südwesten an die öffentliche Straße angeschlossen, und zwar an die Burghalde.

### **Straßenart**

Wohnerschließungsstraße.

### **Versorgungsleitungen**

Nach Auskunft der Stadt Laupheim liegen die Anschlüsse für Wasser/Kanal bereits im Grundstück.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass Anschlüsse für Strom und Telefon vorhanden sind (in der Straße oder über Oberleitungen).

Gas und Kabel sind nicht bekannt.

### **Entsorgungsleitungen**

Anschluss an das örtliche Abwassernetz in der Straße angenommen.

### **Erschließungskosten allgemein**

Es wird normalerweise zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Außerdem werden in der Regel keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

Da es sich in diesem Fall aber um ein unbebautes Baulandgrundstück handelt, wurde trotzdem diesbezüglich nachgeforscht.

**Erschließungskosten  
Stadt Laupheim  
Beitragsbescheinigung**

Bzgl. der Erschließungskostensituation kam von der Stadt Laupheim folgende

**Beitragsbescheinigung:**

*Für das Grundstück Mathias-Eberle-Weg 17 Flst. Nr. 264 Gemarkung Bihlafingen wird bescheinigt, dass:*

- *Erschließungsbeiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz 1. V. m. der Erschließungsbeitragssatzung für die Herstellung der Erschließungsanlagen "Mathias-Eberle-Weg" und Burghalde nicht erhoben wurden. Die Erschließungsanlage ist bisher nicht beitragspflichtig hergestellt. Bei einer beitragspflichtigen Herstellung der Erschließungsanlage entstehen Erschließungsbeiträge. Die Höhe des Beitrages richtet sich nach den dann anfallenden voraussichtlichen bzw. tatsächlichen Kosten.*
- *die satzungsmäßigen KAG-Anschlussbeträge erhoben wurden. Derzeit stehen keine weiteren KAG-Anschlussbeiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz i. V. m. der Wasserversorgungssatzung bzw. der Abwassersatzung der Stadt Laupheim aus.*

*Bitte beachten Sie, dass durch Grundstücksveränderungen, Baumaßnahmen, Bebauungsplanänderungen oder bei Erfüllung eines Nachveranlagungstatbestandes jederzeit eine weitere Beitragsschuld entstehen kann.*

*Für das **Flurstück 265** gilt ebenfalls, dass die Erschließungsbeiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz i. V. m. der Erschließungsbeitragssatzung für die Herstellung der Erschließungsanlage "Burghalde" **nicht erhoben** wurden. Bei einer beitragspflichtigen Herstellung der Erschließungsanlage entstehen Erschließungsbeiträge. Die Höhe des Beitrages richtet sich nach den dann anfallenden voraussichtlichen bzw. tatsächlichen Kosten.*

*Die **KAG-Anschlussbeträge** wurden auch bei **Flst. 265** bereits erhoben. Bei Grundstücksveränderungen, Baumaßnahmen, Bebauungsplanänderungen oder bei Erfüllung eines Nachveranlagungstatbestandes kann jederzeit eine weitere Beitragsschuld entstehen.*



## VI WERTERMITTLUNG

### 1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan ist ein aktueller katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt.

Die Grundstücksgröße beträgt nach Grundbuch 1080 für

BV 2	Flst. 265	Burghalde	06 a 32 qm.
------	-----------	-----------	-------------

Nach Bekanntmachung der Bodenrichtwerte des Internetportals BORIS-BW liegt der Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke zum 01.01.2023 in diesem Bereich in Laupheim Bihlafingen bei **€ 130,00/qm** für Wohnbauflächen.

Im nördlich liegenden Neubaugebiet beträgt der Bodenrichtwert € 150,00/qm.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Bodenwert für mehrere Grundstücke mit größtenteils gleichen Wert- und Nutzungsverhältnissen, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengelegt werden.

#### Bodenwert Flst. 265 (Bauland)

Das zu bewertende Grundstück ist als Bauland nach § 34 BauGB einzustufen.

Erfahrungsgemäß lassen sich für tatsächlich unbebaute Grundstücke in **Privatverkäufen höhere Preise** erzielen wie die angegebenen Bodenrichtwerte, da die Bodenrichtwerte in erster Linie aus Verkäufen (begünstigter) gemeindlicher Grundstücke und bebauter Grundstücke herausgerechnet werden und sich die Eigentümer von unbebauten Grundstücken stets an den Höchstpreisen im Ort orientieren (was in diesem Fall der Bodenrichtwert von **€ 150,00/qm** für Wohnbauflächen in Neubaugebieten ist), und darüber hinaus einen Zuschlag verlangen, da sie keinen Verkaufszwang haben.

Außerdem ist generell eine Nachfrage nach unbebautem Bauland vorhanden, u.a. auch von Bauträgern, welche in der Regel Höchstpreise zahlen, da sie den Kaufpreis eines Grundstücks im Zusammenhang mit ihrer zu erwartenden Rendite sehen.

Nach dem **Grundstücksmarktbericht Ulm** gibt es diesbezüglich für Ulm sogenannte **Faktoren** für **Baulücken und Abbruchobjekte**.



## Begriffsbezeichnung für Baulücken nach Grundstücksmarktbericht Ulm

### **6.1.3 Baulücken und Abbruchobjekte**

Hier handelt es sich um Bauflächen (nicht in Gewerbe- und Industriegebieten), die in der Regel von einem **privaten Verkäuferkreis** verkauft wurden.

Bei **Abbruchobjekten** wurden die **Abbruchkosten** berücksichtigt.

Gekennzeichnet sind diese Flächen durch eine bereits **bestehende Umgebungsbebauung** (keine Neubaugebiete) und durch eine **zeitlich freie Bebaubarkeit (kein Bauzwang)**.

Die **Vergleichsfaktoren** stehen in Relation zum **Bodenrichtwert** des jeweils angegebenen Stichtags.

Im Stadtgebiet Ulm ergeben sich hierbei zum Teil recht hohe Multiplikationsfaktoren auf die vorhandenen Bodenrichtwerte, welche aber nicht 1 : 1 auf die umliegenden Städte und Gemeinden übertragbar sind.

Dies liegt unter anderem daran, dass in Ulm viele bebaute Bestandsgrundstücke lediglich zum Zwecke der Neubebauung erworben werden (Abbruchobjekte).

Von daher ergeben sich deutlich höhere Bodenwerte wie der angegebene Bodenrichtwert, da man bei solchen Grundstücken nicht nur dessen **Bodenwert**, sondern auch noch den **Zeitwert** eines bestehenden (alten) **Gebäudes** (welches für die Verkäufer i. d. R. noch einen Wert hat, den Sie auch abgegolten haben möchten) einschließlich dem **Marktzuschlag** sowie dessen **Abbruchkosten** mitbezahlen muss.

Teilt man dann die gesamten gezahlten Kosten (Grundstückserwerb mit Gebäude und Abbruchkosten) durch die Fläche des Grundstücks, ermitteln sich demzufolge irrational hohe Qm-Preise, welche aber nur in prädestinierten Ulmer Stadtlagen zu erzielen sind.

Auf dem „Land“ sind diese Extremsituationen in der Regel nicht gegeben; was aber nichts daran ändert, dass privat veräußerte Grundstücke in bestehenden bebauten Gebieten höhere Preise erzielen wie die angegebenen Bodenrichtwerte, da ein Verkäufer in der Regel keinen Verkaufszwang hat und - wenn er es schon verkauft - gutes Geld am Grundstück verdienen möchte.

Inwieweit sich diese Situation nun angesichts der neuen Grundsteuerbemessung ändert (unbebaute Grundstücke zahlen nun eine deutlich höhere Grundsteuer), kann an dieser Stelle noch nicht ermessen werden.

### Resümee

Aufgrund sämtlicher vorgenannten Aspekte wird deshalb nun folgender Bodenpreis für das Flurstück 265 für erzielbar angesehen:

Aufgrund der überwiegenden Umgebungsbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern wird grundsätzlich vom in diesem Gebiet vorhandenen **Bodenrichtwert** für **Wohnbauflächen (€ 130,00/qm)** ausgegangen.

Als **Basispreis** werden also **€ 130,00/qm** zugrunde gelegt.

Ausgehend von diesem Basispreis werden folgende **Zu/Abschläge** für das Flurstück 265 vorgenommen:

**Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert Flst. 265 (Bauland)**

Basispreis Bodenrichtwert Wohnbauflächen		€ 130,00/qm
Zuschläge für Marktlage wegen Privatverkauf ohne Bauzwang und höherem Bodenrichtwert in der Neubausiedlung	+ 25 %	
Zuschlag wegen naturnaher Aussichtslage mit umgebenden Wiesen	+ 5 %	
Abschlag wegen Zuschnitt, keiner	- 0 %	
Abschlag wegen Topographie	- 3 %	
Summe Zu/Abschläge	+ 27 %	+ € 35,10/qm
Erschließungsbeitragsfreier Bodenpreis Flst. 265		€ 165,10/qm

**Erschließungsbeitragsfreier Bodenpreis Flst. 265 ger. € 165,00/qm**

Unter Berücksichtigung sämtlicher vorgenannter Aspekte und Überlegungen errechnet sich der angemessene Bodenwert somit wie folgt:

**Erschließungsbeitragsfreie Bodenwertermittlung Flst. 265**

632 qm x € 165,00/qm = € 104.280,00

**Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert Flst. 265 ger. € 104.000,00**

### Erschließungskosten

Die Straße „Burghalde“ im Süden ist nach Auskunft der Stadt Laupheim noch nicht vollständig ausgebaut und es wurden bisher auch noch keine Beiträge für Straßenherstellungskosten erhoben.

Gegenwärtig ist nach Auskunft der Stadt Laupheim zwar (noch) nicht mit einer weiteren beitragspflichtigen Herstellung/Fertigstellung der Straße zu rechnen, doch auch aufgrund der unfertigen Straße und der dadurch etwas eingeschränkten Erschließungssituation wird nachfolgend diesbezüglich ein **Risikoabschlag** auf den Bodenwert vorgenommen.

Geht man derzeit von Straßenbaukosten von ca. € 80,00 bis € 100,00/qm pro Baulandfläche aus, erscheint ein **Abschlag** von **€ 30,00/qm** auf die gesamte Grundstücksfläche für angemessen.

Erschließungsbetragsfreier Bodenwert Flst. 265 € 104.000,00

abzgl. Risikoabschlag wegen evtl. in Zukunft anfallender  
Erschließungsbeiträge für Straßenherstellung  
(keine Kommunalabgabenbeiträge für Wasser, Abwasser)

632 qm x € 30,00/qm = € 18.960,00 ger. - = € 19.000,00

**Bodenwert Flst. 265 € 85.000,00**

### **3. Verkehrswert**

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein 632 qm großes unbebautes Baulandgrundstück Flst. 265 im Innenbereich in Bihlafingen -einem ländlichen Stadtteil von Laupheim- in schöner naturnaher Südwesthang-Aussichtslage.

Das Grundstück ist nach Angabe des örtlichen Bauamts insgesamt nach § 34 BauGB bebaubar (Einfügung geplanter Bauvorhaben nach Art und Maß in die umgebende Bebauung), ein Kanal- und Wasseranschluss soll bereits vorhanden sein.

Allerdings wurden bisher noch keine Beiträge für Straßenherstellungskosten erhoben, aus diesem Grund erfolgte ein Risikoabschlag.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Vergleichswert spiegelt sich im angegebenen Bodenrichtwert wieder.

Da für tatsächlich unbebaute Grundstücke ohne Bauzwang i. d. R. mehr erzielt wird, als dies der Bodenrichtwert hergibt, wurde ein angemessener Zuschlag auf den Bodenrichtwert angesetzt.

Der ermittelte **Bodenwert** beträgt **€ 85.000,00.**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 17.04.2025** auf

**Euro 85.000,00.**

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

**Abgeschlossen :**  
Nellingen, den 22.04.2025

Der Sachverständige

## GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS

Überblick von Bihlafingen, Pfeil Grundstück Flst. 265 Burghalde

Südliches Ortsgebiet von Bihlafingen, Pfeile Flurstück 265 von oben



## STRASSENFOTOS



Blick von Südosten, Pfeile Flurstück 265



Flurstück 265 von Süden



## STRASSENFOTOS



Blick von Südwesten, Pfeile Flurstück 265



Flurstück 265 von Westen



Unterer Bereich Flst. 265 von Nordwesten



Oberer Bereich Flurstück 265 von Nordwesten



## FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Unterer Bereich Flst. 265 von Nordosten



Oberer Bereich Flurstück 265 von Südwesten, Pfeile bewachsener Bereich im Norden



Oberer bewachsener Bereich von Flst. 265 von Osten



## FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Blick von Osten, Pfeile bewachsener Bereich von Flst. 265, Geräteschuppen auf Flst. 264



Flurstück 265 von Nordosten, links davon Aushänger des Flst. 264



## FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Flurstück 265 von Nordwesten



Oberer Bereich Flurstück 265 von Südosten, Pfeile bewachsener Bereich im Norden



## FOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Flurstück 265 von Südosten, Pfeile rechts bewachsener Bereich im Norden



Unterer Bereich von Flurstück 265 von Südosten

## ÜBERSICHTSPLAN GEOPORTAL BW

Übersicht Laupheim und Umgebung, Pfeil Grundstück Mathias-Eberle-Weg 17

Übersicht Bihlafingen, Pfeil Grundstück Mathias-Eberle-Weg 17



## LAGEPLAN + LUFTBILD GEOPORTAL BW

