

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 01 08 BC-A

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Kreppachstr. 29 in 88471 Laupheim-Untersulmetingen

Angebautes Einfamilienhaus auf kleinem Grundstück



Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach
2 K 40/24

Eigentümer

Wertermittlungstichtag

17.03.2025

Verkehrswert

Euro 20.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung der Grundstücke	Seite	7 - 12
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 8
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 12
IV	Beschreibung des Gebäudes	Seite	13 - 16
V	Beschreibung der Wohnung	Seite	17 - 18
VI	Wertermittlung	Seite	19 - 24
	1. Bodenwert	Seite	19
	2. Sachwert	Seite	20 - 23
	3. Verkehrswert	Seite	24
VII	Objektfotos	Seite	25 - 36
VIII	Planunterlagen	Seite	37 - 48

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach
2 K 40/24

Objekt

Angebautes Einfamilienhaus auf kleinem Grundstück
Flst. 152
Kreppachstr. 29
88471 Laupheim-Untersulmetingen

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 eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Objektbesichtigung

Am 17.03.2025 von außen.

Mit Schreiben vom 04.02.2025 wurden die Eigentümer um einen Ortsbesichtigungstermin gebeten, worauf bis dato keine Reaktion seitens der zwei Antragsgegnerinnen erfolgte.

er (Antragssteller) wollte bei dem Termin nicht dabei sein, da er keinen Schlüssel für das Objekt besitzt.

Daraufhin wurde das Objekt am 17.03.2025 vom Unterzeichner allein von außen besichtigt.

Bei dieser Besichtigung erschien der Nachbareigentümer von Haus 27 und teilte weitere Auskünfte zum Bewertungsobjekt mit.

Wertermittlungstichtag

17.03.2025

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 DER GRUNDSTÜCKE

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ravensburg
Gemeinde	Laupheim
Grundbuch von	Untersulmetingen
Grundbuchheft-Nr.	1450
Bestandsverzeichnis	BV lfd. Nr. 1 Karte SO 2851 Flst. 152 81 qm Kreppachstr. 29 Gebäude- und Freifläche <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 6. September 2001.
Grundstücksgröße	81 qm
Grundstücksqualität	Bauland
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 05.12.2024 (2 K 40/24). Eingetragen (RAV030/908/2024) am 20.12.2024.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Laupheim sind keine Baulasten eingetragen.

**Eintragung im
Altlastenkataster**

Wurde nicht eingesehen.

Anmerkungen :

Zu Baulasten und evtl. 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, Untersulmtingen und Obersulmtingen 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. Die Kernstadt wird in Nord-Süd-Richtung der Rottum durchflossen, die etwas weiter nördlich in den von Süden kommenden Donau-Nebenfluss Dürnach mündet. Die westlichen Stadtteile Ober- und Untersulmtingen liegen an den Donau-Nebenfluss Riß, der ost-nordöstliche Stadtteil Bihlafingen befindet sich an der Schmiehe.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im Norden des Stadtteils Untersulmtingen in einem gemischt bebauten Gebiet unmittelbar an der Ortsdurchfahrt gelegen.

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

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück Kreppachstr. 29 ist mit einem ans Nachbarhaus (Kreppachstr. 27) angebauten alten kleinen unverputztem Einfamilienwohnhaus (Haushälfte) bebaut.

Umgebende Bebauung

Gemischte Bebauung, überwiegend Einfamilienhäuser und Wohnhäuser.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigelegter Lageplan.

Topographie

Das Grundstück steigt von Osten nach Westen leicht an, sodass der hintere Hof im Westen tiefergelegt ist.

Bebauungsplan

Kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

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

Störende Einflüsse

Ortsdurchfahrt L 257 unmittelbar östlich.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Osten an die Straße angeschlossen.

Zum hinteren Hof gelangt man nur über das benachbarte Garagenflurstück 153.

Außerdem führt der Zugang zum hinteren Hof des Nachbarflurstücks 151 (Nachbarhaushälfte 27) über den Hof des hier zu bewertenden Flurstücks 152 (Nr. 29).

Laut Auskunft des Nachbareigentümers 27 soll hier ein Wegerecht für sein Grundstück vorliegen.

Sämtliche vorgenannten Wegeführungen wurden aber rechtlich nicht überprüft.

Es wird davon ausgegangen/unterstellt, dass der Zugang zum westlichen Hof des Flst. 152 (Nr. 29) über das Garagenflurstück 153 rechtlich gesichert ist.

Straßenart

Innerörtliche Durchgangsstraße als Nebenstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon vermutet.
Kabel und Gas nicht vorhanden
(Angabe des Beteiligten).

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz vermutet.

Erschließungskosten

Es wird 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.

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Allgemein

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden, nur teilweise durch die Fenster.

Die nachfolgende Baubeschreibung gründet von daher auf erfolgter Außenbesichtigung, den wenig vorhandenen Baugesuchsunterlagen, Angaben des Nachbareigentümers, telefonische Auskunft des Miteigentümers und Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.

Bauform

Bei dem Objekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach und vermutlich Bühne im Dachgeschoss.

Im Norden ist im Erdgeschoss ein 1-geschossiger Anbau mit Flachdach vorhanden (Grenzbebauung).

Im Westen im Hof ist ein kleiner Flachdachanbau vorhanden (vermutlich Bad).

Das Einfamilienhaus (Kreppachstr. 29) ist an das Nachbargebäude Kreppachstr. 27 angebaut.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise nach Augenschein.

Bruttogrundfläche

Satteldachgebäude EG, OG + DG ca. 90 qm.

Flachdachanbauten Nord + West ca. 17 qm.

Wohn- und Nutzflächen

Nach eigener Wohnflächenberechnung auf Grundlage der Grundrisse des Baugesuchs (ein örtliches **Aufmaß** wurde nicht durchgeführt) liegen folgende Wohn- und Nutzflächen vor (bei 3 % Putzabzug):

Wohnfläche EG (einschließl. Anbauten)	ca.	36 qm
Wohnfläche OG	ca.	24 qm

Gesamte Wohnfläche EG + OG	ca.	60 qm
Nutzfläche Bühne DG	ca.	13 qm
Gesamte Wohn/Nutzfläche EG/OG/DG	ca.	73 qm

Baujahr	<p>Nicht bekannt, ursprüngliches Baugesuch nicht vorhanden.</p> <p>Aufbau eines Stockes von 1957.</p>
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	16 Jahre ermittelte Restnutzungsdauer aufgrund des Baualters, des Zustands, bereits vorgenommenen und zukünftig unterstellten Instandhaltungsmaßnahmen (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).
Nutzung	Das gesamte Haus ist nach Auskunft des Nachbarn und des Antragstellers schon mehrere Jahre unbewohnt und steht wohl größtenteils leer (zum Teil noch altes Mobiliar und Hausrat durch die Fenster ersichtlich).
Bauzustand	Von außen mehr oder weniger Rohbauzustand.
Renovierungen	Isolierverglaste Kunststofffenster vermutlich 2000er Jahre. Badeinbau im Anbau.
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	<p>Satteldach mit alter Falzziegeldeckung. Alte Haustür. Fassade noch unverputzt.</p> <p>Nach Durchblick durchs Fenster im Hof ist die Küche komplett renovierungsbedürftig.</p> <p>Nach Auskünften des Antragstellers und des Nachbar-eigentümers soll der Zustand im Innern allgemein alt und komplett renovierungs- und sanierungsbedürftig sein.</p> <p>Außerdem soll es im Haus aufgrund von früherer Katzenhaltung schlecht riechen.</p>

Baubeschreibung	Außenwände	Massivbauweise unverputzt, vermutlich Bimsmauersteine.
	Innenwände	Massiv vermutet.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion. Nördlicher und westlicher Anbau mit Flachdach.
	Dachdeckung	Alte Falzziegeldeckung im Zusammenhang mit dem südlichen Nachbarhaus. Anbauten im Norden und Westen mit Bitumenbahnen abgeklebt.
	Geschossdecken	Decken über EG vermutlich massiv, über OG vermutlich Holzbalkendecke.
	Geschosstreppen	Vermutlich schmale steile alte Holzwangentreppe.
	Fassade	Unverputztes rohes Bimsmauerwerk, kein Vollwärmeschutz. Anbau zum Teil mit Grundputz.
	Fenster	Isolierverglaste weiße Kunststofffenster, vermutlich ca. 2000, ohne PVC-Rollläden.
	Besondere Bauteile	2 Flachdachanbauten im Norden und Westen. Eingangstreppe im Osten.
	Außenanlage	Kleiner teilweise umzäunter verwilderter Vorgarten. Hauszugang befestigt. Hinter dem Haus im Westen kleiner tiefer gelegener befestigter (betonierter) Platz mit Betonstützmauer zum Garagenhof, kein Zugang vom Haus zum Hof vorhanden.

Technische Installationen

Heizung

Nicht bekannt, vermutlich Einzelofenanschlüsse.

Elektroinstallation

Nicht bekannt, vermutlich alte Installation unter Putz.

Sanitärinstallation

Nicht bekannt, vermutlich alte Installation und Badausstattung.

Weitere Einzelheiten siehe Planunterlagen und Beschreibung der Wohnung.

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

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Allgemein

Die Wohnung konnte (außer der Küche) nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Wohnungsbeschreibung gründet von daher auf vorhandenen Planunterlagen.

Es wird ein alter komplett renovierungs- und sanierungsbedürftiger Ausbauzustand in einfachem Standard unterstellt.

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich vermutlich im gesamten EG und OG des Wohnhauses.

Ob das Dachgeschoss ausgebaut ist, ist nicht bekannt (keine Wohndachflächenfenster), es wird ein unausgebauter Zustand (Bühne) unterstellt.

Größe der Wohnung

Die Wohnung im EG und OG hat eine gesamte Wohnfläche von ca. 60 qm.

Die Nutzfläche im DG beträgt ca. 13 qm.

Anzahl der Räume

(Angabe des Antragstellers)

Erdgeschoss

- 1 schmaler länglicher Flur mit schmaler und steiler Treppe zum OG
- 1 kleines Wohn/Esszimmer
- 1 Küche
- 1 Bad mit Badewanne, Handwaschbecken und WC im Anbau West
- 1 schmaler und länglicher Raum im Anbau Nord

Obergeschoss

- 1 kleiner Flur mit Treppenabgang und Bodentreppe zum DG
- 1 Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer

Dachgeschoss

- 1 unausgebaute Bühne

Grundrissgestaltung

Einfachst und nicht mehr zeitgemäß mit gefangenen Räumen und Durchgangszimmer.

Belichtung

Belichtung aus 2 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Osten und Westen (nach Süden keine Fenster, dort Nachbargebäude 27).
Nach Norden nur 1 Giebelfenster im DG.

Garage

Keine Garage vorhanden.
Evtl. 1 Stellplatzmöglichkeit vor dem Haus, wenn der kleine Vorgarten befestigt wird.

Vermietungssituation

Leerstand, schon länger ungenutzt.
Teilweise steht wohl noch Mobiliar herum.

Ausstattungsstandard

Nicht bekannt, es wird ein alter Ausbauzustand (Bad, WC, Zimmertüren) und ein insgesamt renovierungsbedürftiger Wohnungszustand (alte Wand-, Decken- und Bodenbeläge) angenommen.

Gesamteindruck

Eher desolat und außer den Fenstern komplett renovierungs- und modernisierungsbedürftig mit vermutlich einfacher Einzelofenheizung.

Die Fassade benötigt noch einen Verputz.

Vermietbarkeit

Im derzeitigen Zustand vermutlich nicht vermietbar.

Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts

In diesem Fall handelt es sich um ein sehr niedrigpreisiges Objekt mit hohen Fertigstellungs- und Renovierungskosten und ungeklärter Rechtslage hinsichtlich der Erschließung im hinteren Hof.

Aufgrund des sehr niedrigen Preisniveaus dürfte trotz der vorgenannten Problematiken ein Kundenkreis, insbesondere der mit viel Eigenleistungsbereitschaft und handwerklichen Fähigkeiten für das Objekt vorhanden sein, da in dieser Preislage nur wenig Objekte zum Kauf angeboten werden.

Wertmindernd ist zudem noch die Lage unmittelbar an der Ortsdurchfahrt sowie das kleine Grundstück mit fehlendem Garten.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan wurde dem Baugesuch entnommen und ist kein katastermäßiger aktueller Lageplan, welcher zweifelsfrei die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt. Insofern dient er lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch für

BV 1 Flst. 152 Kreppachstr. 29 81 qm.

Nach Bekanntmachung der Bodenrichtwerte in BORIS-BW liegt der Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke zum 01.01.2023 in diesem Bereich in Untersulmetingen bei **€ 130,00/qm** für gemischte Bauflächen (Bodenrichtwertzone 85840200).

Das zu bewertende Grundstück besitzt für den Dorfbereich Untersulmetingen eine sehr kleine Baulandgröße und ist baulich dadurch sehr gut ausgenutzt, insofern ist ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert von 15 % angemessen und gerechtfertigt.

Ungeklärt ist allerdings, ob der auf die Grenze bauende Flachdachanbau im Norden baurechtlich zulässig ist.

Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte wird ein Bodenpreis von **€ 150,00/qm** angesetzt.

Bodenwert

81 qm x € 150,00/qm = € 12.150,00

Bodenwert Flst. 152 gerundet € 12.000,00

2. Sachwertermittlung

Voraussetzungen

Bei Ansatz der Normalherstellungskosten und der Restnutzungsdauer wird von einer Fertigstellung der Außenwände (Außenputz) sowie von einer einfachen Mindestrenovierung der Wohnräume im mittleren Standard ausgegangen. Die dafür in Abzug gebrachten Wertabschläge beinhalten aber keine umfassenden und werterhöhenden Modernisierungen.

Baupreisindex

Zugrunde liegt der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude 184,4 (2010 = 100) 4. Quartal 2024 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche für das Objekt beträgt nach eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen wie folgt:

Bruttogrundfläche Satteldachteil ca. 90 qm

Bruttogrundfläche Flachdachanbauten ca. 17 qm
mit gesamten UG der Doppelgarage

Normalherstellungskosten (NHK), Gebäudetyp und Standard

Satteldachteil

Gebäudetyp 1.32 (nicht unterkellert, 2-geschossig, nicht ausgebautes DG)
Haushälfte (angebaut)

Standardstufe 1 ca. 9 %, Standardstufe 2 ca. 78 %, Standardstufe 3 ca. 13 %

Normalherstellungskosten 2010 Satteldachteil € 655,00/qm BGF

Gebäudetyp 1.23 (nicht unterkellert, 1-geschossig, Flachdach), Haushälfte (angebaut)

Standardstufe 1 ca. 9 %, Standardstufe 2 ca. 78 %, Standardstufe 3 ca. 13 %

Normalherstellungskosten Flachdachanbauten € 975,00/qm BGF

Ermittlung der Restnutzungsdauer des Wohnhauses nach Anlage 2 Immo Wert V 2021

Modernisierungsgrad nach Bauteilen und Alter	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (Wärmedämmung Dachspitz)	4,0	0,0
Modernisierung Fenster (Kunststofffenster ca. 2000er Jahre)	2,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (evtl. Bad EG)	2,0	0,5
Modernisierung Heizungsanlage	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung Bäder (Bad im EG)	2,0	1,0
Modernisierung Innenausbau Wände, Böden (zukünftige Renovierung unterstellt)	2,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		4,5 Punkte

4,5 Modernisierungspunkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Wertermittlungsjahr	2025	
. /. Fiktives Baujahr	1955	
Gebäudealter	70 Jahre	Modernisierungsgrad 4,5 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer (RND) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren:

70 Jahre Gebäudealter und 4 Punkte 15 Jahre

70 Jahre Gebäudealter und 8 Punkte 23 Jahre

70 Jahre Gebäudealter und 4,5 Punkte $(0,5 \times 8) : 4 = 1 + 15 =$ 16 Jahre

Restnutzungsdauer bei 70 Jahre Alter und 4,5 Punkte ger. 16 Jahre

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in €/qm BGF	€	655,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{655,00 \text{ €} \times 184,4}{100}$	= €	1.207,82
Regionalfaktor x 1,0	€	1.207,82
Normalherstellungskosten Wohnhaus Satteldachteil gerundet	€	1.210,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus 90 qm x € 1.210,00	= €	108.900,00
Normalherstellungskosten 2010 Anbauten in €/qm BGF	€	975,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{975,00 \text{ €} \times 184,4}{100}$	= €	1.797,97
Regionalfaktor x 1,0	€	1.797,97
Normalherstellungskosten Anbauten gerundet	€	1.800,00
Normalherstellungskosten Anbauten 17 qm x € 1.800,00	= €	30.600,00
Summe Normalherstellungskosten Haushälfte mit Anbauten	€	139.500,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- Eingangstreppe psch.	+ = €	1.000,00
Neuwert Gebäude mit besonderen Bauteilen	€	140.500,00
+ Außenanlagen psch. ca. 5 %	+ = €	7.000,00
Neuwert Wohnhaus + Außenanlagen	€	147.500,00
./. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom fiktiven Baujahr 1955, wenig vorgenommenen und zukünftig unterstellten Renovierungen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 16 Jahre = 80 %	- = €	118.000,00
Bauzeitwert	€	29.500,00
Bauzeitwert gerundet	€	30.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert € 30.000,00

Berücksichtigung der Marktlage in Anlehnung an den
Grundstücksmarktbericht 2024 vom Gemeinsamen
Gutachterausschuss Biberach Mitte (Daten aus 2021 - 2023)
(für Laupheim liegen keine Sachwertfaktoren vor)

Sachwertfaktor für 1-2-Familienhausgrundstücke Umlandgemeinden

Vorläufiger Sachwert unter € 50.000,00

Sachwertfaktor ca. 1,70

Sachwertfaktor von ca. 1,70 =
Zuschlag zur Marktanpassung

+ 70 %

Abschlag wegen Lage in Untersulmetingen psch.

- 5 %

Abschlag für aktuelle konjunkturelle Situation 2025
(nachlassende Preise aufgrund gesunkener Nachfrage
bei gleichzeitig vermehrtem Angebot an Immobilien
aufgrund signifikanter gestiegener Kreditzinsen
und Nebenkosten)

Nach Häuserpreisindex des statistischen
Bundesamtes, hier gewählt ca.

- 3 %

Objektspezifische Merkmale

Abschlag wegen Lage an der Ortsdurchfahrt

- 5 %

Risikoabschlag wegen Haushälfte mit rechtlich
ungeklärten Anbauten, Wegerechten etc. psch. ca.

- 2 %

Objektspezifischer Marktzuschlag

+ 55 %

+ = € 16.500,00

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

€ 46.500,00

Berücksichtigung der besonderen bautechnischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen fehlendem Außenputz
ca. 90 qm x € 150,00/qm

- = € 13.500,00

. /. Kostenabschlag für einfache Renovierung der Wohnräume
ca. 60 qm x € 200,00/qm psch.

- = € 12.000,00

Sachwert

€ 21.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein kleines altes ans Nachbarhaus angebautes 2-geschossiges Einfamilienhaus auf kleinstem Grundstück im gemischt bebauten Dorfgebiet in Untersulmetingen unmittelbar an der Ortsdurchfahrt gelegen.

Die Haushälfte hat eine unverputzte Fassade und ist insgesamt renovierungs-, fertigstellungs- und modernisierungsbedürftig.

1-2-Familienhäuser werden i.d.R. nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da diese in erster Linie für Eigennutzer von Interesse sind.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 21.000,00.**

Die Marktanpassung erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschuss Biberach Mitte mit Berücksichtigung der konjunkturellen und örtlichen Lage sowie der objektspezifischen Besonderheiten des Grundstücks.

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden, aufgrund dessen wurde ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen. Je nach tatsächlichem Zustand des Objekts müsste der Verkehrswert ggf. noch entsprechend korrigiert werden.

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 17.03.2025** auf

Euro 20.000,00

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

Abgeschlossen:

Nellingen, den 25.03.2025

Der Sachverständige

AUSSENFOTOS



Blick von Südosten, Pfeil Wohnhaus



Blick von Osten, Pfeile Wohnhaus



Ostseite der Haushälfte mit Hauseingang, rechts Flachdachanbau

AUSSENFOTOS



Ostseite der Haushälfte mit Hauseingang, rechts Flachdachanbau und Vorgarten

AUSSENFOTOS



Haustür und Eingangstreppe



Vorgarten an der Straße



EG-Fassade mit Kunststofffenstern

AUSSENFOTOS



Blick von Nordosten, Pfeil Wohnhaus



Wohnhaus mit Vorgarten von Norden



Wohnhaus mit Flachdachanbau von Norden

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit Flachdachanbau von Nordosten



Nordseite Haushälfte, vorne Flachdachanbau

AUSSENFOTOS



Blick von Nordwesten, Pfeil Wohnhaus



Blick von Westen, Pfeil Wohnhaus



Haushälfte mit Hof von Nordwesten, links Flachdachanbau im Norden, rechts Bad im Westen

AUSSENFOTOS



Westseite Wohnhaus mit tieferliegendem Hof, blaue Überdachung auf Nachbargrundstück



Tieferliegender Hof im Westen, Pfeile Haus 29 mit westlichem Flachdachanbau (Bad)

AUSSENFOTOS



Westseite Flachdachanbau und Treppe



Tiefer liegender Hof von Norden



Blick von oben in den hinteren Hof, Pfeil Nachbargrundstück, links Treppe

AUSSENFOTOS



Blick in den Hof von Norden, Pfeil Badanbau, überdachter Hof Nachbargrundstück



Hinterer Hof von Süden

FOTOS DURCHS FENSTER



Küche im Westen, links Tür zum Flachdachbau



Küche



Küche, rechts Tür zum Treppenhaus

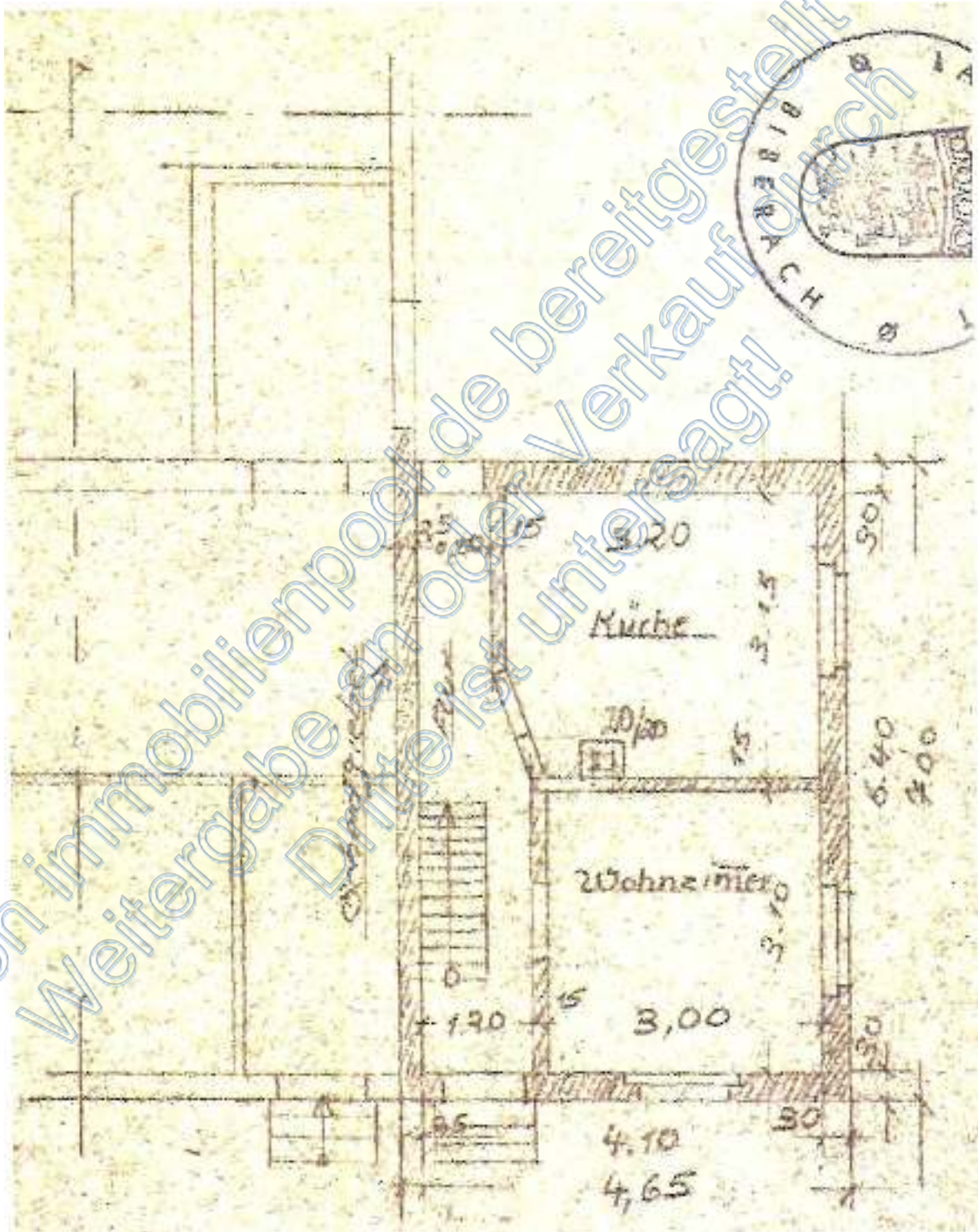
FOTOS DURCHS FENSTER



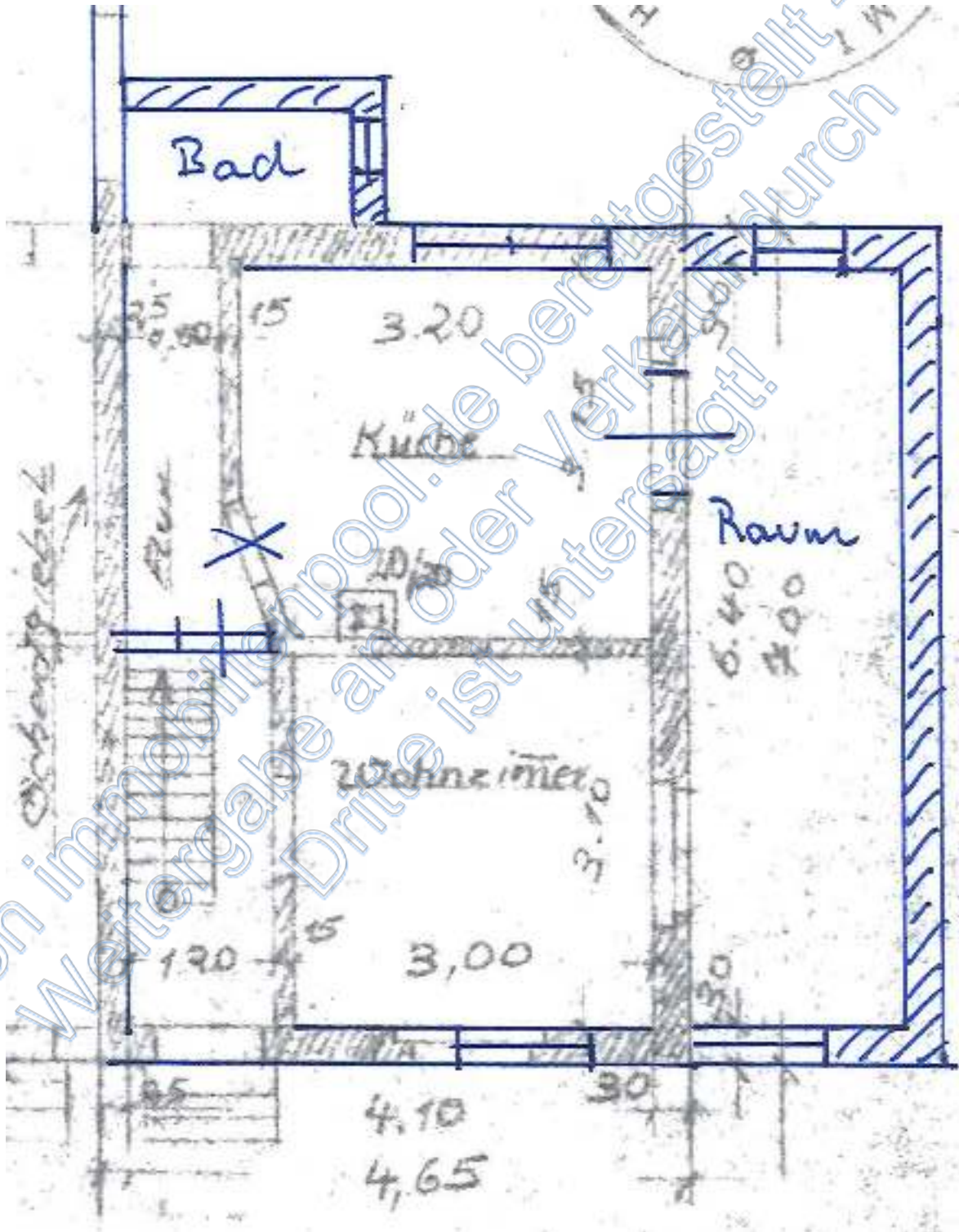
Blick im Osten an der Straße durchs Fenster neben den Gardinen

ERDGESCHOSS BAUGESUCH 1957

AUFBAU EINES STOCKES

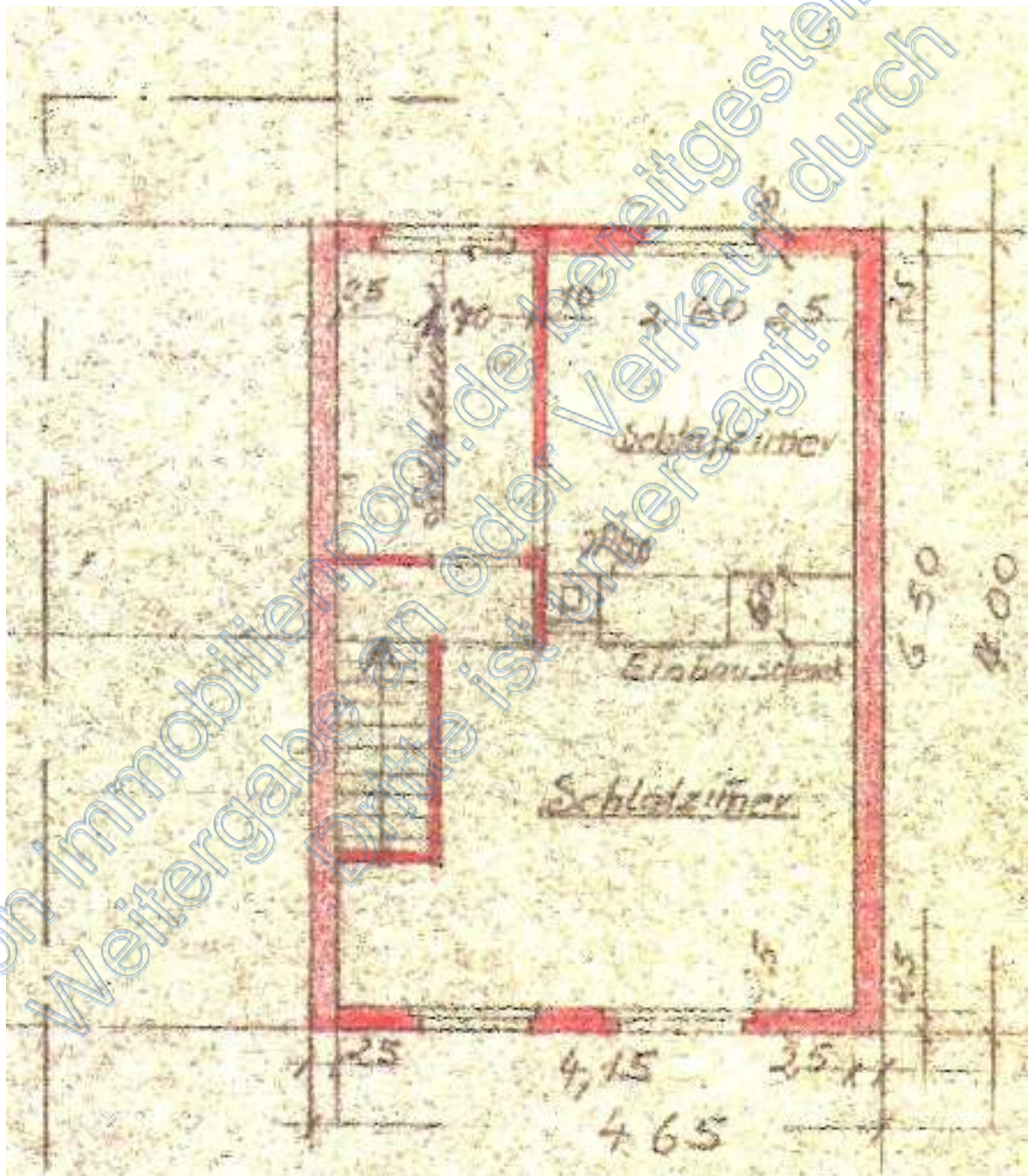


ERDGESCHOSS MIT ANBAUTEN

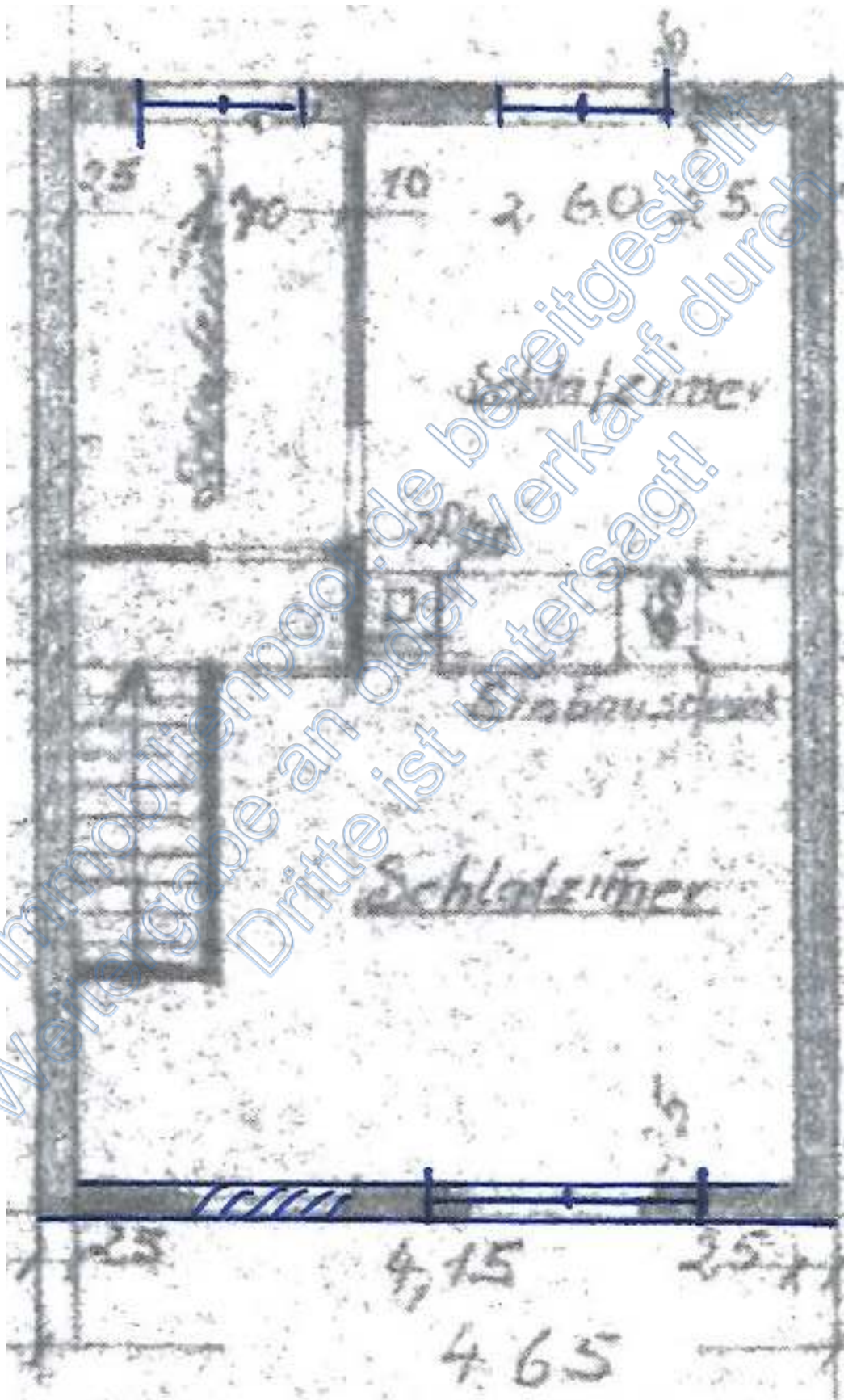


OBERGESCHOSS BAUGESUCH 1957

AUFBAU EINES STOCKES

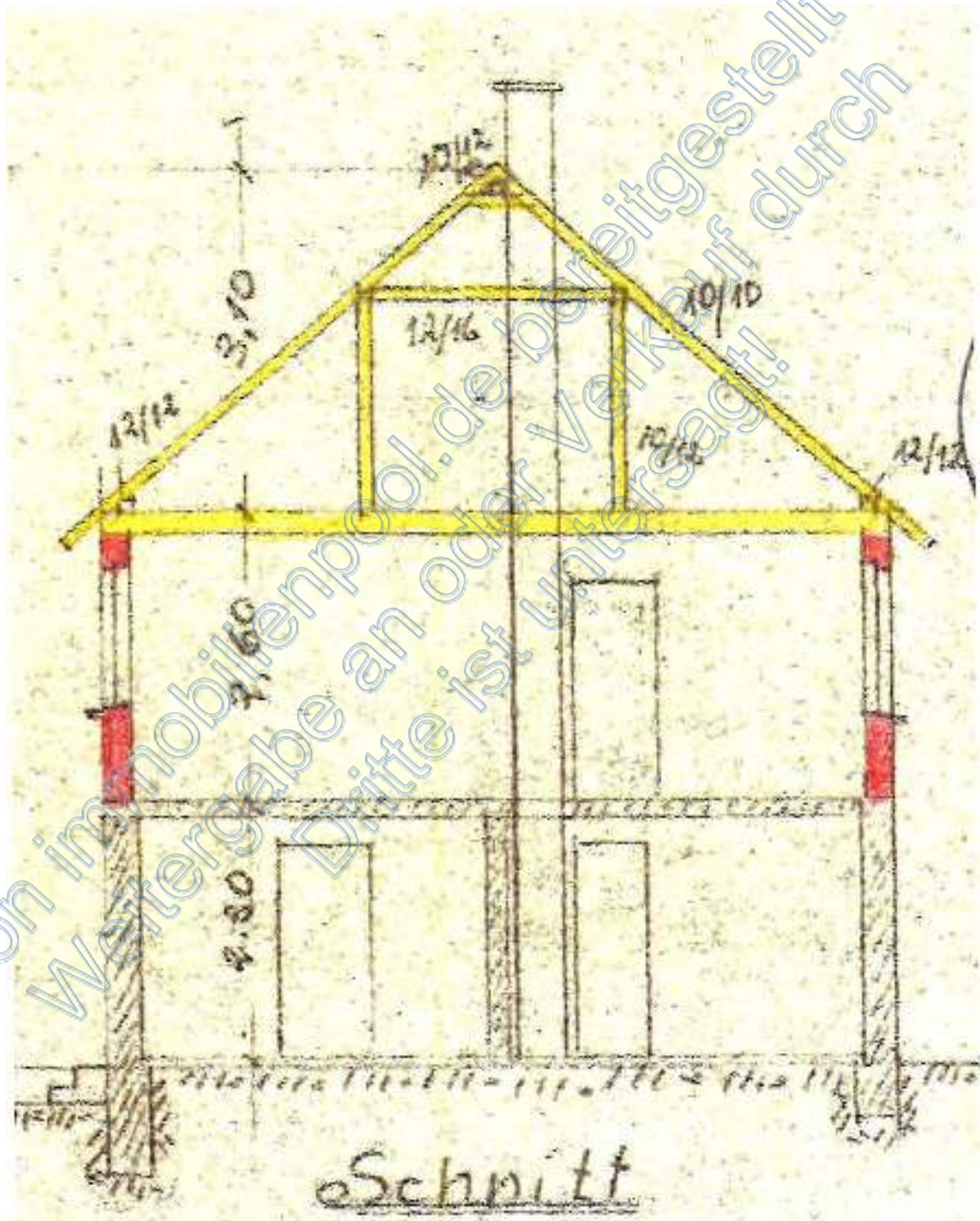


OBERGESCHOSS MIT FENSTER



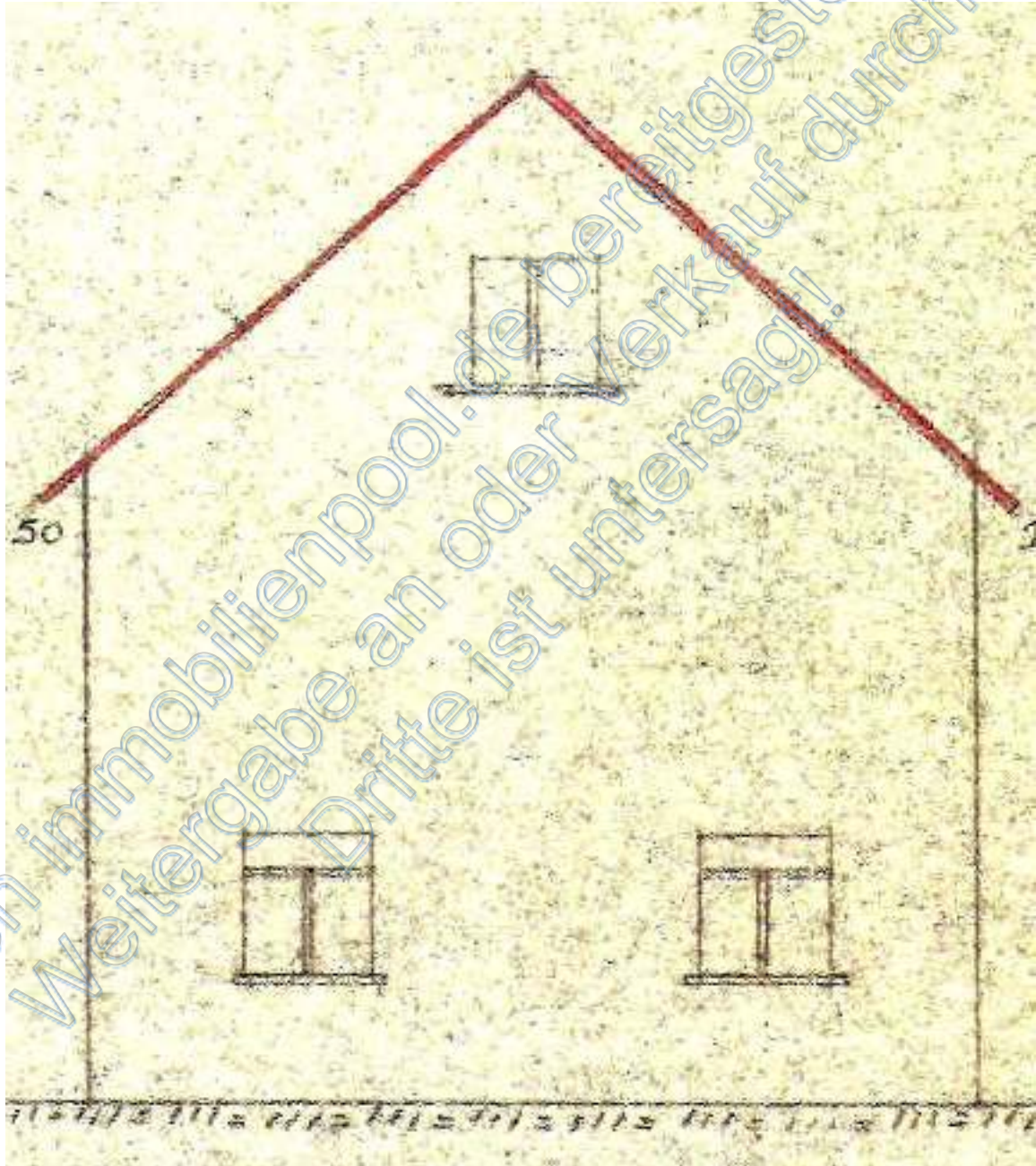
SCHNITT BAUGESUCH 1957

AUFBAU EINES STOCKES



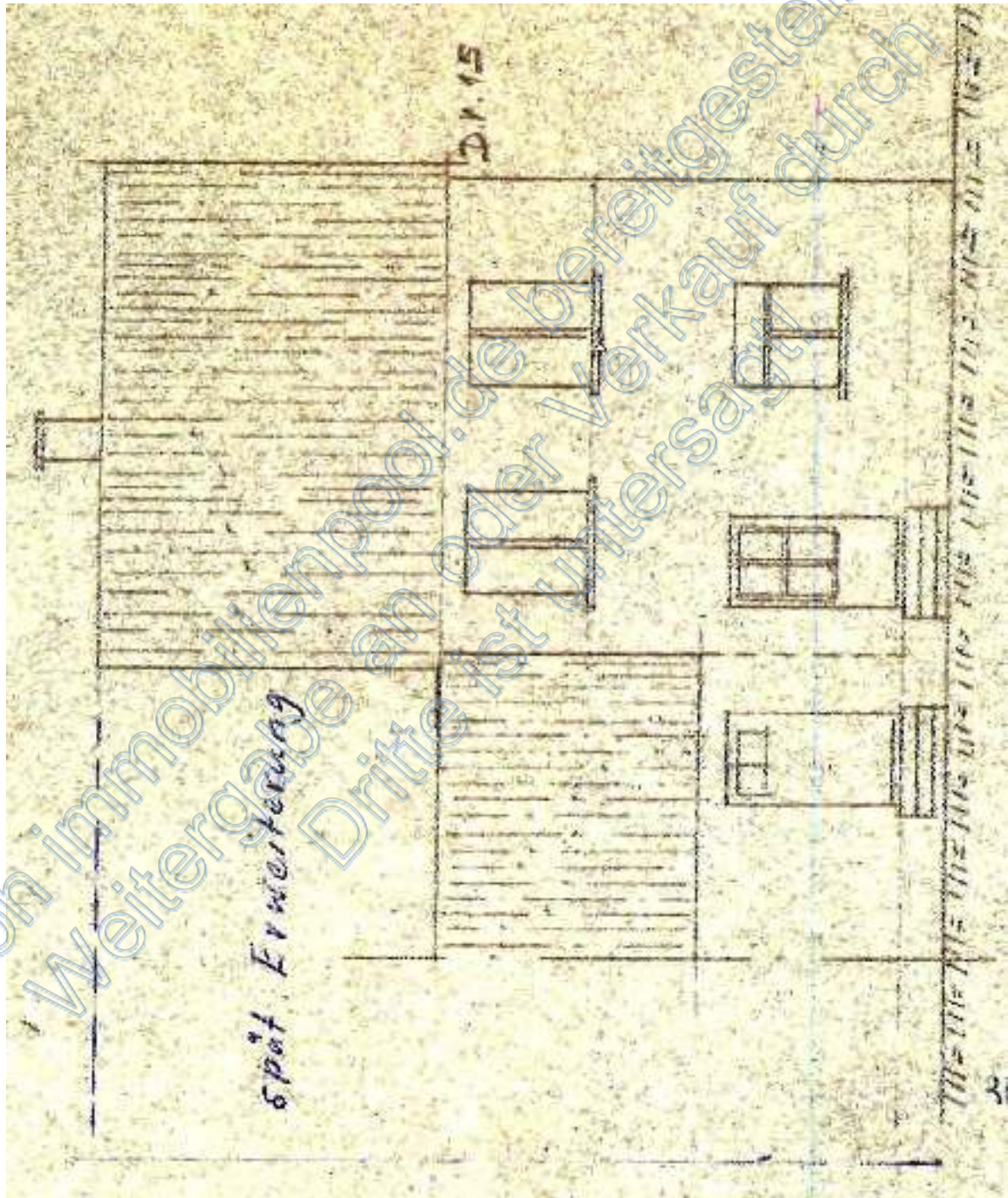
ANSICHT NORDEN BAUGESUCH 1957

AUFBAU EINES STOCKES



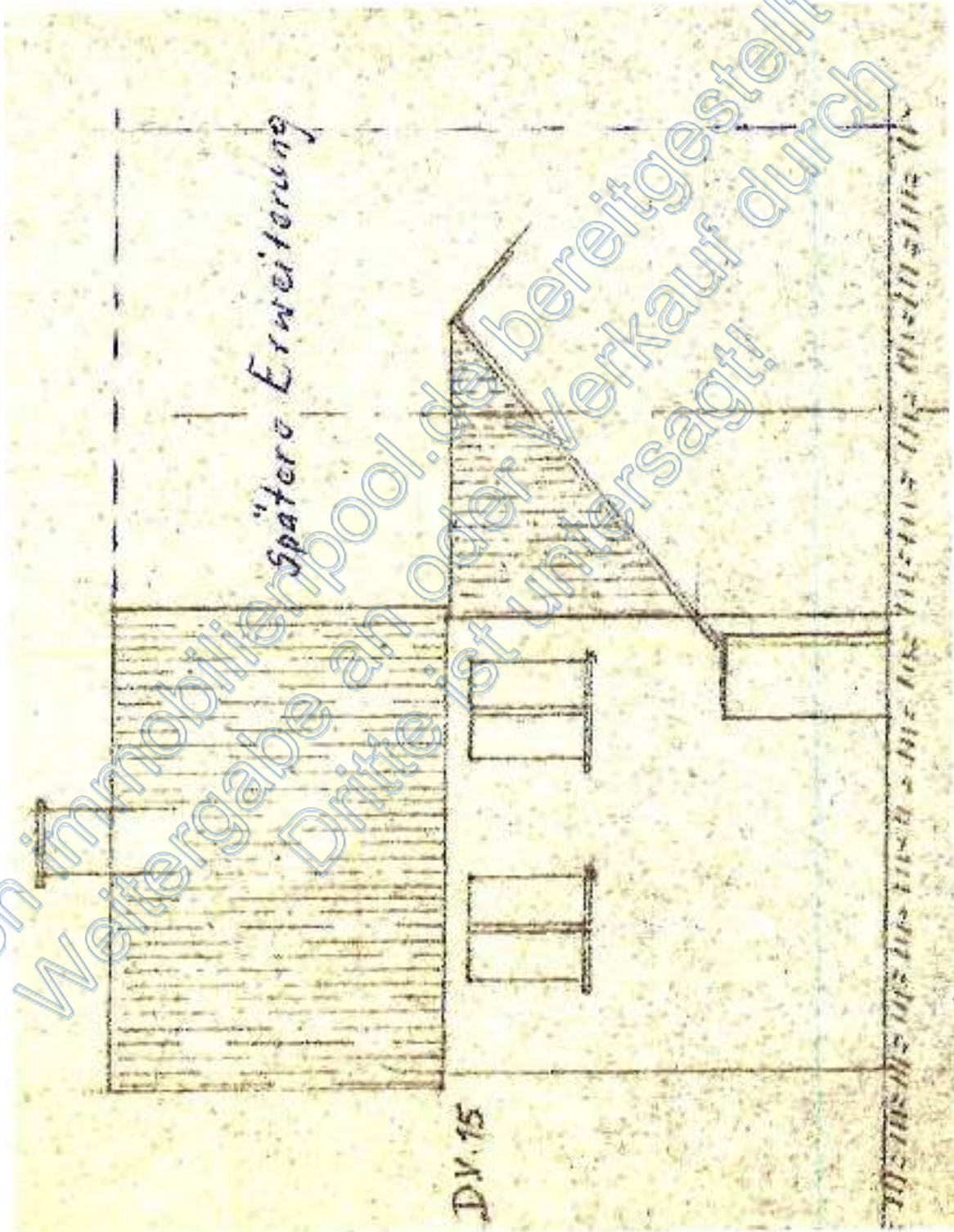
ANSICHT OSTEN BAUGESUCH 1957

AUFBAU EINES STOCKES



ANSICHT WESTEN BAUGESUCH 1957

AUFBAU EINES STOCKES





Gutachten 25 01 08 BC-B

Verkehrswert

des Grundstücks Flst. 553 Espan
Gemarkung 88471 Laupheim-Untersulmetingen

Kleingartengrundstück mit auffälligem Schuppen
an einer Straßenkreuzung



Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach
2 K 40/24

Eigentümer

Wertermittlungsstichtag

17.03.2025

Verkehrswert

Euro 8.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstückes	Seite	7 - 12
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 8
	2. Allgemeine Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 10
	3. Lage und Beschaffenheit des Kleingartengrundstückes	Seite	11 - 12
IV	Wertermittlung	Seite	13 - 14
	1. Bodenwert	Seite	13
	2. Verkehrswert	Seite	14
V	Objektfotos	Seite	15 - 31
VI	Übersichtspläne Geoportal BW	Seite	32 - 34
VII	Flurstücksnachweis, Lageplan Katasterauszug und Legende zur Flurkarte	Seite	35 - 37
VIII	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte Untersulmetingen	Seite	38

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach
2 K 40/24

Objekt

Kleingartengrundstück mit auffälligem Schuppen
an einer Straßenkreuzung
Flst. 553
Espan

Gemarkung
88471 Laupheim-Untersulmetingen

Eigentümer

-in Erbengemeinschaft-

Mieter/Pächter

Nicht bekannt.

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 17.03.2025 vom Gutachter alleine.

Mit Schreiben vom 04.02.2025 wurden die Eigentümer um
einen Ortsbesichtigungstermin gebeten, worauf bis dato
keine Reaktion seitens der zwei Antragsgegnerinnen
erfolgte.

(Antragssteller) wollte bei dem Termin
nicht dabei sein.

Daraufhin wurde das Objekt am 17.03.2025 von außen
besichtigt.

Wertermittlungstichtag

17.03.2025

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 GRUNDSTÜCKES

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ravensburg
Gemeinde	Ochsenhausen
Grundbuch von	Untersulmetingen
Grundbuchblatt-Nr.	1450
Flurstück	BV lfd. Nr. 2 Karte SO 2851 Flst. 553 5 a 40 qm Espan, Landwirtschaftsfläche
	<u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 6. September 2001.
Grundstücksgrößen	5 a 40 qm
Grundstücksqualität	Kleingartenfläche im Außenbereich
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 05.12.2024 (2 K 40/24). Eingetragen (RAV030/908/2024) am 20.12.2024.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Laupheim sind keine Baulasten eingetragen.

**Eintragung im
Altlastenkataster**

Wurde nicht eingesehen.

Anmerkungen :

Zu evtl. 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, müsste

2. Allgemeine Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Das Mittelzentrum Laupheim mit seinen 4 Stadtteilen Baustetten, Bihlafingen, Untersulmtingen und Obersulmtingen 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. Die Kernstadt wird in Nord-Süd-Richtung der Rottum durchflossen, die etwas weiter nördlich in den von Süden kommenden Donau-Nebenfluss Dürnach mündet. Die westlichen Stadtteile Ober- und Untersulmtingen liegen an den Donau-Nebenfluss Riß, der ost-nordöstliche Stadtteil Bihlafingen befindet sich an der Schmiehe.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich nördlich des Stadtteils Untersulmtingen in einem Kleingartengebiet nahe des Ortsrandes unmittelbar an einer Straßenkreuzung gelegen.

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. 3,5 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 Untersulmetingen selbst nur eingeschränkte
Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Sonstiges

Kreiskrankenhaus.

3. Lage und Beschaffenheit des Kleingartengrundstückes

Gemarkung Untersulmetingen Heft 1450

BV Nr. 2 Flst. 553 **Espan, Landwirtschaftsfläche** **5 a 40 qm**

Lage

Das Grundstück befindet sich nördlich von Untersulmetingen, ca. 50 m vom Ortsrand entfernt.

Erschließung

Asphaltierte Straßen östlich und südlich des Grundstücks (liegt an einer Straßenkreuzung).

Topographie

Das Gelände selbst ist nach Augenschein relativ eben.

Allerdings steigt das benachbarte Gelände (Wiese als Straßenrand) von Süden bis Osten zur Straße hin immer steiler an.

Das Flst. 553 liegt von daher gesehen in einer Senke unterhalb der vorbeiführenden Straßen, von denen ein begrünter Steilhang zum Grundstück hinabgeht.

Größe

05 a 40 qm

Max. Abmessungen

ca. 34,5 m x 20,5 m

Zuschnitt

Länglich und im Südosten viertelkreisförmig (siehe Lageplan).

Umgebende Grundstücke

Im Norden führt ein Bachlauf am Grundstück vorbei.

Entlang der östlichen bis südlichen Grenze liegt ein begrünter aufsteigender Hang zu den Straßen.

Westlich des Grundstücks befindet sich ein weiteres umzäuntes Kleingartengrundstück mit Gartenhütte.

Nutzung

Früher wohl als Kleingarten.

Derzeit ist das Grundstück verwildert , der vorhandene Schuppen abbruchreif (s. a. Fotos).

Flächennutzungsplan

Vermutlich Außenbereichsfläche.

Einstufung/Klassifizierung

540 qm als Grünland-Acker

Wertzahlen

Grünland-Acker
540 qm L 1 b 2 62/62

Bodenschätzung

540 qm Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 1, Klimastufe 7,0° C bis 7,9° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 62, Grünlandzahl 62, Ertragsmesszahl 335

540 qm geschätzte Fläche
Gesamtertragsmesszahl 335

IV WERTERMITTLUNG

1. Bodenwert

Der beigegefügte Lageplan ist ein aktueller Ausschnitt aus den Flurkarten des Liegenschaftskatasters, zum anderen wurden die Lagepläne dem Geoportal BW entnommen.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchheft 1450 wie folgt:

BV 2 Flst. 553 Espan 05 a 40 qm

Bodenrichtwert

Nach Veröffentlichung in BORIS Baden-Württemberg von dem Gemeinsamen Gutachterausschuss östlicher Landkreis Biberach bei der Stadt Laupheim liegt folgender Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in diesem Gebiet vor:

Bodenrichtwert Kleingartenflächen im Außenbereich € 20,00/qm

Für die Lage unmittelbar an der Straßenkreuzung ist ein Abschlag von ca. 15 % gerechtfertigt, ebenso ein Abschlag von ca. 10 % für den ungepflegten Zustand des Grundstückes.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert des Grundstückes wie folgt:

Basispreis Kleingartengrundstücke € 20,00/qm

Abschlag wegen Lage unmittelbar
neben einer Straßenkreuzung psch - 15 %

Abschlag wegen ungepflegtem
Zustand des Grundstückes psch. - 10 %

Summe Zu/Abschläge - = 25 % - = € 5,00/qm

Angemessener Bodenpreis Flst. 553 € 15,00/qm

BV Nr. 2 Flst. 553 Espan 05 a 40 qm

540 qm x € 15,00/qm € 8.100,00

Wertabschlag wegen baufälligem Schuppen psch. - = € 100,00

Bodenwert Flst. 553 € 8.000,00

FOTOS FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Blick von Osten, Pfeile Flurstück 553



Blick von Südosten, Pfeile Flurstück 553, vorne Straßenkreuzung



Blick von Süden, Pfeil Flurstück 553

FOTOS FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Blick von Süden, Pfeile Flurstück 553



Blick von Südwesten, Pfeile Flurstück 553, vorne Straßenkreuzung



Flurstück 553 von Südwesten

FOTOS FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Blick von Süden, Pfeile Flurstück 553



Flurstück 553 von Südosten

FOTOS FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Flurstück 553 von Süden



Östlicher Bereich von Flurstück 553 von Süden, hinten Holzschuppen

FOTOS FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Flurstück 553 von Südosten, Pfeil Holzschuppen

FOTOS FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Südlicher Teil von Flst. 553



Südöstlicher Bereich von Flurstück 553



Nordöstlicher Bereich von Flurstück 553, hinten Holzschuppen



Blick von Nordosten, Pfeile Flurstück 553

FOTOS FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Baufälliger Holzschuppen im Nordosten



Flurstück 553 von Nordosten, Pfeil maroder Holzschuppen

FOTOS FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Blick von Nordosten, Pfeile Flurstück 553, rechts davon Bachlauf



Blick von Norden, Pfeile Flurstück 553, links Holzschuppen



Blick von Nordwesten, Pfeile Flurstück 553, links benachbarter Bachlauf

FOTOS FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Blick von Norden, Pfeile Flurstück 553, links Holzschuppen, vorne benachbarter Bachlauf



Flurstück 553 von Nordwesten

FOTOS HOLZSCHUPPEN AUF FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Baufälliger Holzschuppen von Westen



Blick in den Holzschuppen mit Hasenställen



Hasenställe im Schuppen



Bereich vor dem Holzschuppen

FOTOS HOLZSCHUPPEN AUF FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Baufälliger Holzschuppen von Süden



Baufälliger Holzschuppen von Süden

FOTOS AUF FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Verwilderte Grünfläche auf Flst. 553



Verwilderte Grünfläche auf Flst. 553



Verwilderte Grünfläche auf Flst. 553, Blick nach Westen



Verwilderte Grünfläche auf Flst. 553



Verwilderte Grünfläche auf Flst. 553

FOTOS AUF FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Verwilderte Grünfläche auf Flst. 553, Blick nach Norden



Verwilderte Grünfläche auf Flst. 553, Blick nach Osten



Ungepflegter Baumbewuchs auf Flst. 553

FOTOS AUF FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Ungepflegter Baumbewuchs auf Flst. 553, Blick nach Süden

FOTOS AUF FLURSTÜCK 553 ESPAN BV 2



Südliche Grünfläche auf Flst. 553, links Straße, Blick nach Westen



Begrünter Steilhang zur Straße östlich von Flst. 553, Blick nach Norden, Pfeil Holzschuppen