

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

2442.1 Aa-Li

Fertigung
PDF

zum Zweck der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG unter Beachtung des § 194 BauGB zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für den Grundbesitz



Grundbuch von Aach-Linz, Blatt Nr. 3362

1) BV Nr. 1, Flst.-Nr. 99, Stockacher Straße 1, teilbebaut mit einem

Zweifamilienhaus (WF ca. 334 qm) mit Garagenanbau, Pferdestall und Nebengebäude mit Garage und Heizzentrale

2) BV Nr. 2, Flst.-Nr. 1/18, Schwackenreute/Pfullendorf, Verkehrsfläche

3) BV Nr. 3, Flst.-Nr. 1/20, Auf der Haige, Landwirtschafts-, Verkehrs- und Waldfläche

4) BV Nr. 4, Flst.-Nr. 100/5, Stockacher Straße 2/1, teilbebaut mit einem

Pferdestall mit Scheune

Der Verkehrswert des Grundbesitzes wird zum Wertermittlungstichtag 04.12.2024 nach Einzelwerten geschätzt auf insgesamt (**Gesamtausgebot**)

923.700,00 €

Auftraggeber: Amtsgericht Sigmaringen, Vollstreckungsgericht, 1 K 15/24 – Teil 1

Inhaltsverzeichnis

1	Objektdaten	4
2	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	6
3	Auftrag	7
3.1	Auftragsbeschreibung	7
3.2	Explizite Fragestellungen im Anschreiben zum Gutachten-Auftrag	8
3.3	Grundlagen der Wertermittlung	9
4	Grundstücksbeschreibung	14
4.1	Grundbuch, Nutzung	14
4.2	Begünstigende Rechte	15
4.3	Beschreibung von Grund und Boden	16
4.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten	25
4.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	26
4.6	Abgabenrechtliche Gegebenheiten	27
4.7	Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	28
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	30
5.1	Gebäudebeschreibung	30
5.2	Bautechnische Beschreibung	34
5.3	Flächen, Rauminhalte und Kennziffern	37
5.4	Beschreibung der sonstigen baulichen Anlagen	39
5.5	Besondere Einrichtungen, Zubehör	40
5.6	Zustand der baulichen Anlagen	42
6	Verkehrswertermittlung	44
6.1	Ökonomische Objektqualität	44
6.2	Zutreffendes Wertermittlungsverfahren	46
6.3	Bewertung wertbeeinflussender Tatbestände	48
6.4	Bodenwert	51
6.5	Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV'21	54
6.6	Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV'21	59
7	Marktanpassung und BoG	67
7.1	Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	67
7.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	70
7.3	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	70
7.4	Bewertung von Lasten und Rechten in Abt. II	71
8	Verkehrswert	72
8.1	Ausweis des Verkehrswertes	72
8.2	Zusammenfassung	73

Anlage 1	Lageplan Flst.-Nrn. 99, 1/20 und 100/5	75
Anlage 2	Lageplan Flst.-Nr. 1/18	76
Anlage 3	Flst.-Nr. 99 / ZFH Grundriss Erdgeschoss	77
Anlage 4	Flst.-Nr. 99 / ZFH Grundriss Obergeschoss	78
Anlage 5	Flst.-Nr. 99 / ZFH Grundriss Dachgeschoss	79
Anlage 6	Flst.-Nr. 99 / ZFH Gebäudeschnitte	80
Anlage 7	Flst.-Nr. 99/ Grundriss Nebengebäude, Grundriss + Schnitt Pferdestall	81
Anlage 8	Flst.-Nr. 100/5 / Grundriss Scheune und Pferdestall	82
Anlage 9	Flst.-Nr. 100/5 / Scheune und Pferdestall Gebäudeschnitt	83
Anlage 10	Brutto-Grundfläche (BGF), Bebaute Fläche (BF)	84
Anlage 11	Flst.-Nr. 99 / ZFH Wohnfläche (WF)	85
Anlage 12	Flst.-Nr. 99 + 100/5 / Nutzfläche (NF)	87
Anlage 13	Fotodokumentation / Flst.-Nr. 99	88
Anlage 14	Fotodokumentation / Flst.-Nr. 1/18	94
Anlage 15	Fotodokumentation / Flst.-Nr. 1/20	95
Anlage 16	Fotodokumentation / Flst.-Nr. 100/5	97
Anlage 17	Abkürzungsverzeichnis	99
Anlage 18	Quellenangaben und Dokumentstatistik	101

1 OBJEKTDATEN

Objektspezifische Kennzeichen	
Bewertungsobjekte	
Flist.-Nr. 99	Zweifamilienhaus mit Garagenanbau, Pferdestall, Nebengebäude mit Garage und Heizzentrale, landwirtschaftliche Flächen
Flist.-Nr. 1/18 und 1/20	Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Flächen, Wald, Biotop
Flist.-Nr. 100/5	Pferdestallung mit Scheune, landwirtschaftliche Flächen
Kennzahlen der baulichen Anlagen	
Wohnfläche Flist.-Nr. 99	Gebäudeteil ZFH ca. 334 qm
Nutzfläche Flist.-Nr. 99	Gebäudeteil Garagenanbau ca. 153 qm Pferdestall ca. 81 qm Nebengebäude ca. 63 qm
Nutzfläche Flist.-Nr. 100/5	Scheune mit Pferdestallung ca. 280 qm
Baujahr (bewertungsrelevant)	ZFH mit Garagenanbau 2010 Pferdestall 1994 Nebengebäude 2010 Pferdestallung mit Scheune 1999
Privates Recht	
Grundbuch	Aach-Linz, Blatt Nr. 3362
Flist.-Nr.	BV Nr. 1 – 99 BV Nr. 2 – 1/18 BV Nr. 3 – 1/20 BV Nr. 4 – 100/5
Fläche	Flist.-Nr. 99 – 11.455 qm Flist.-Nr. 1/18 – 5.362 qm Flist.-Nr. 1/20 – 27.195 qm Flist.-Nr. 100/5 – 3.573 qm
Abt. II Lasten / Beschränkungen	Nr. 1 zu BV Nr. 3: Geh- und Fahrrecht
Öffentliches Recht	
Baulasten	Nur Flist.-Nr. 1/20: Abstandsflächenbaulast
Planungsrecht	§ 35 BauGB (Außenbereich)
Entwicklungszustand	Nur Flist.-Nr. 99 und 100/5: Bauland, teilbebaut

Nutzungsverhältnisse	Wohnen, Lagern, Landwirtschaft, Ödland
Verdacht auf Altlasten	Nicht auszuschließen (ehem. Landwirtschaft, Bahnanlagen)
Erschließungsbedarf	nein

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

2 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Bewertungsgegenstand	
Grundstück / Basiswerte	
BRW 2023 – Wohnbaufläche Außenbereich (ebf)	30,00 €/qm
Landwirtschaftliche Fläche	15,00 €/qm
Acker	3,00 €/qm
Grünland	2,00 €/qm
Forstwirtsch. Fläche	0,50 €/qm
Sonstige private Fläche	25,00 €/qm
BW Flst.-Nr. 99 – Grünland	25.917,00 €
Wohnbaufläche Außenbereich	84.480,00 €
BW Flst.-Nr. 1/18	2.681,00 €
BW Flst.-Nr. 1/20 – Gehölz	7.858,40 €
Grünland	7.114,00 €
Gartenbauland	10.140,00 €
Weg	918,00 €
BW Flst.-Nr. 100/5 – Grünland	5.172,00 €
Sonstige baul. Nutzung Außenbereich	24.675,00 €
Rechte und Belastungen / Kapitalwerte	
Abt. II / 1 Geh- und Fahrrecht zu Flst.-Nr. 1/20	195,00 €
Wertermittlungsergebnisse	
Flst.-Nr. 99 – vorläufiger SW	1.074.498,97 €
SWF	0,80
BoG	-50.000,00 €
SW marktangepasst	809.599,18 €
EW	797.944,93 €
Flst.-Nr. 1/18 – aus BW	2.681,00 €
Flst.-Nr. 1/20 – aus BW	26.030,40 €
Flst.-Nr. 100/5 – vorläufiger SW	86.527,66 €
SWF	1,0
SW marktangepasst	86.527,66 €
EW	86.673,39 €
Verkehrswert, gerundet – Flst.-Nr. 99 (aus SW)	810.000,00 | €
Flst.-Nr. 1/18	2.700,00 €
Flst.-Nr. 1/20	26.000,00 €
Flst.-Nr. 100/5	85.000,00 €
Verkehrswert gesamt	923.700,00 €

3 AUFTRAG

3.1 Auftragsbeschreibung

Inhalt des Auftrages	Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Sigmaringen vom 18.07.2024 ist der Verkehrswert zum Zwecke seiner Festsetzung nach § 74a Abs. 5 ZVG unter Berücksichtigung der Bestimmungen aus § 194 BauGB für den unter Ziff. 4.1 beschriebenen Grundbesitz zu ermitteln.
Verwendungszweck	Das Gutachten dient als Grundlage zur Feststellung des amtlichen Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gegen xxx_1 ¹
Auftraggeber	Amtsgericht Sigmaringen, Vollstreckungsgericht Postfach 1154, 72481 Sigmaringen
Aktenzeichen	1 K 15/24
Antragsteller	xxx_3 Verfahrensbevollmächtigte: xxx_4
Antragsgegner	xxx_1 Verfahrensbevollmächtigte: xxx_2
Wertermittlungstichtag	04.12.2024
Qualitätstichtag	04.12.2024
Ende der Recherchen ²	26.02.2025
Besonderheiten	Das Gutachten wird in zwei in sich abgeschlossenen Teilen erstattet: Teil 1 – Grundbesitz auf der Gemarkung Aach-Linz Teil 2 – Grundbesitz auf der Gemarkung Pfullendorf
Sachverständiger	Klaus Uhrmeister Dipl.-Sachverständiger (DIA) Dipl.-Ing. Freier Architekt (TU) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) – für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) – DIAZert Zert.-Nr. DIA-IB-542 Verbandsachverständiger BDGS Recognised European Valuer (TeGoVA-REV-Status)

¹ Eigentümer, Schuldner, Verfahrensbeteiligte etc. werden im Gutachten anonymisiert (nachfolgend mit „xxx“ gekennzeichnet). Namen und Adressen sind dem AG in einem Beiblatt zum Gutachten bekannt gemacht worden.

² Veränderungen am Grundstücksbestand nach dem Datum der letzten Ortsbesichtigung sind nicht erfasst und können daher im Gutachten nicht berücksichtigt sein. Der Abschluss der Recherchen bezieht sich ausschließlich auf Erhebungen von Daten und Unterlagen, Anfragen bei Behörden und Auskünften von sonstigen Beteiligten.

Eingetragen bei der Architektenkammer BW Nr. 50399

Hauptstraße 23

D-78333 Stockach nachfolgend mit "SV" benannt

Ich bestätige, ausreichende Kenntnisse des regionalen Immobilienmarktes sowie die Qualifikation und Urteilsvermögen für eine kompetente Ausführung der Bewertung zu haben.

3.2 Explizite Fragestellungen im Anschreiben zum Gutachten-Auftrag

a) Verkehrs- und Geschäftslage?

Grundstück Flst.-Nr. 99 befindet sich unmittelbar an der Landesstraße L 194 mit guter Verkehrslage. Das Grundstück Flst.-Nr. 100/5 ist von der L 194 rd. 70 m entfernt. Die Erschließung dieses Grundstücks ist gesichert. Die Geschäftslage ist für den baulichen Bestand irrelevant.

b) Baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen?

Zweifamilienhaus und Nebengebäude Flst.-Nr. 99: sehr guter Gesamtzustand mit einigem Fertigstellungsbedarf. Die übrigen baulichen Anlagen auf Flst.-Nr. 99 und 100/5 weisen gebrauchsbedingten Abnutzungsgrad auf.

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Abstandflächenbaulast zulasten Flst.-Nr. 1/20 (zugunsten Flst.-Nr. 128/1)

d) Verdacht auf Hausschwamm?

Kein Verdachtsmoment festgestellt.

e) Mieter oder Pächter vorhanden?

Zweifamilienhaus: leerstehend, nicht vermietet. Ehemalige Pferdekoppel an Landwirt verpachtet. Sonstige bauliche Anlagen und Freiflächen: durch die Eigentümer selbst genutzt.

f) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Nein

g) Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb vorhanden?

Ein Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb wird auf keinem der Grundstücke geführt.

h) Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die (im Gutachten) nicht mitgeschätzt wurden?

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 99 und 100/5 befand sich am Tag der Ortsbesichtigungen eine große Anzahl Geräte, Fahrzeuge und Maschinen, die nach übereinstimmender Mitteilung der Parteien nicht als Zubehör anzusehen und nicht zu bewerten waren.

i) Energieausweis oder Energiepass vorhanden?

Ein Energieausweis für das Zweifamilienhaus wurde nicht vorgelegt

3.3 Grundlagen der Wertermittlung

Rechtsgrundlagen	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896, zuletzt geändert am 12.06.2020 Baugesetzbuch (BauGB), i. d. Fassung v. 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24.03.1897, zuletzt geändert durch Art. 24 G v. 19.12.2022 I 2606 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV'21) – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – vom 25.06.2021, rechtskräftig ab dem 01.01.2022, inhaltlich ergänzt durch die bisherige Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertrichtlinie Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertA) – Entwurf, Stand 03.05.2023, „zur Kenntnis genommen“ durch die Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 11.12.2018, rechtskräftig ab 01.11.2020
Normen, Verordnungen	die verschiedenen Einzelnormen, Verordnungen und Vorschriften werden, soweit sie Anwendungen finden, im Text erwähnt
Bewertungsstandards	Die vorliegende Bewertung erfolgt über die einschlägigen Gesetze und Normen hinaus den Standards der - § 194 BauGB - EVS 2020 (TEGoVA-Standards, gültig seit 01.06.2020)
Grundstücksspezifische Grundlagen	beglaubigte Grundbuchabschriften (Anlage zum Gutachtenauftrag) vom 29.05.2024 Auskunft aus dem Baulastenbuch vom 24.05.2024 Lageplan M 1:500 / Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.08.2024 Auszüge aus dem automatischen Liegenschaftsbuch (ALB) Einsicht in die Bauakten im Bauamt am 25.11.2024 Scans des Bauamtes aus der Bauakte vom 30.11.2024 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bedingungen Auskunft aus dem Altlastenkataster Lkr. Sig vom 05.12.2024

Befragung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen zur Kaufpreissammlung, Marktdaten, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssatz u.a.

Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Tuttlingen

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 der Gemeinde Aach-Linz
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>
(Boris-BW)

Ortsbesichtigung

Die Einladung zur Ortsbesichtigung erfolgte am 18.11.2024. Die Einladung erging an die Parteien und ihre Rechtsbeistände. Der Auftraggeber wurde mit gleicher Post vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Die Ortsbesichtigung der Grundstücke Flst.-Nr. 99 und 100/5 fand am 04.12.2024 von 09.30 bis ca. 12.00 Uhr statt. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend:

xxx_1	Antragsgegner
xxx_2	Verfahrensbevollmächtigte von 1)
xxx_5	Lebensgefährtin von 1)
Dipl.-Ing. Klaus Uhrmeister	Sachverständiger

Vor Beginn der Ortsbesichtigung am 04.12.2024 war der Antragsteller xxx_3 für ca. 10 Minuten anwesend. An der weiteren Ortsbesichtigung hat er nicht teilgenommen.

Die weiteren Außenbereichsgrundstücke Flst.-Nrn. 1/18 und 1/20 wurden am 23.01.2025 vom SV allein besichtigt.

Hilfskräfte des SV haben bei dem Ortstermin nicht mitgewirkt.

Fotodokumentation

Im Zuge des Ortstermins am 04.12.2024 wurden 275 digitale Lichtbilder zum Zweck der Vorbereitung und Ausarbeitung des Gutachtens angefertigt. Am 23.01.2025 wurden weitere 232 Lichtbilder und 77 Drohnenfotos von allen Grundstücken angefertigt.

Die in der Anlage beigefügten Lichtbilder dienen der Nachvollziehbarkeit des textlichen und rechnerischen Inhalts des Gutachtens. Anspruch auf Vollständigkeit erhebt die Fotodokumentation nicht.

Kamera: Sony DSC-RX100-M VI und Lumix Z-202

DJI Mini 3 / Hasselblad

Besonderheiten

Folgende Bereiche waren nicht zugänglich und konnten nicht von innen besichtigt werden:

- Flst.-Nr. 99 / ZFH EG: Zimmer nördlich der Geschosstreppe
- Flst.-Nr. 99 / ZFH OG: Zimmer nördlich der Geschosstreppe
- Flst.-Nr. 99 / Nebengebäude: Abstellraum neben Heizraum
- Flst.-Nr. 99 / Pferdestall
- Flst.-Nr. 100/5 / Pferdeboxen (teilweise)

Miet- oder Pachtverträge wurden nicht vorgelegt

Allgemeine Hinweise

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Auch gerundete Zahlen werden u. U. mit mehreren Stellen hinter dem Komma weiter gerechnet, so dass beim Nachrechnen leichte Abweichungen (im Bereich $\pm 0,1\%$) auftreten können.

Sachverständige Zahlenrundungen erfolgen erst nach Abschluss des vollständigen Rechenvorgangs einzelner Wertermittlungsverfahren, um Fehler durch das Aufaddieren von Rundungen zu vermeiden. Folgende allgemeine Rundungsregeln der einschlägigen Fachliteratur finden Anwendung:

Betrag	Runden auf volle	Beispiel
Bis 10.000 €	Fünfhunderter	8.653 € auf 8.500 €
10.000 € bis 50.000 €	Tausender	24.328 € auf 24.000 €
50.000 € bis 500.000 €	Fünftausender	372.520 € auf 375.000 €
500.000 € bis 1.000.000 €	Zehntausender	658.000 € auf 660.000 €
Über 1.000.000 €	Fünzigtausender Hunderttausender	2.329.000 € auf 2.350.000 € oder 2.300.000 €

Im Übrigen behält sich der SV vor, Rundungsregeln gleitend zu über- oder unterschreiten, wenn diese zu einer für eine Schätzung übertriebenen Genauigkeit führen würden. Zudem wird durch großzügigere Rundungen an den relevanten Stellen der Schätzungscharakter der Verkehrswertermittlung unterstrichen.

Angaben zu Bauteilen und Ausführungen, die nicht unmittelbar überprüfbar waren (z.B. Dachdämmung o.ä.) beruhen auf Angaben des Eigentümers oder seines Vertreters, soweit nicht anders gekennzeichnet.

Bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung handelt es sich nicht um ein Schadensgutachten. Auch Teile des Gutachtens sind nicht in diesem Sinne zu interpretieren. Instandhaltungsrückstand, Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit aufgenommen, wie sie durch Inaugenscheinnahme festzustellen waren. Bauteilöffnungen oder Untersuchungen, die nur durch Beschädigung von Bauteilen möglich gewesen wären, wurden nicht durchgeführt.

Zu folgenden Tatbeständen wurden ausdrücklich keine Untersuchungen vorgenommen:

- zur Standsicherheit des Gebäudes
- zum Brand-, Schall- und Wärmeschutz
- zum Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge in Holz- und Mauerwerksteilen
- zu schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd) bzw. Bodenverunreinigungen
- zum Zustand von Installationsleitungen im Gebäude und im Untergrund (Wasser, Abwasser, Drainagen u.ä.)

Bezüglich fehlender Informationen zum Grundstück und zum Gebäude werden im Gutachten – soweit unvermeidbar – Annahmen oder Unterstellungen getroffen. Diesbezüglich verbleibt ein Risiko wegen nicht wägbarer Eigenschaften. Im Falle einer geänderten Erkenntnislage ist ggfs. eine Nachbewertung vorzunehmen.

Bezüglich pauschaler Ab- oder Zuschläge für pekuniär nicht quantifizierbare Tatbestände beruft sich der SV auf die freie Beweisführung in Anlehnung an §§ 286 und 287 ZPO.

Annahmen oder Einschätzungen zur Rechtslage einzelner Sachverhalte sowie Zitate höchstrichterlicher Entscheidungen dienen ausschließlich als Grundlage für ein schlüssiges Wertermittlungsmodell und stellen keine Rechtsauskunft dar. Rechtsauskünfte darf und kann der Grundstückssachverständige nicht erteilen.

Die in den Anlagen beigefügten Pläne und Planausschnitte sowie Skizzen des SV sind urheberrechtlich geschützt. Die Weitergabe an Dritte bedarf der Genehmigung des Verfassers.

Die in den Quellenangaben aufgeführte Literatur ist als Arbeitsgrundlage zur Erstellung des Gutachtens zu verstehen. Bei unmittelbarem Textbezug finden sich entsprechende Verweise zu den Quellen in den Fußnoten.

Der Begriff „fiktiv“ wird gleichbedeutend mit dem Begriff „bewertungsrelevant“ gebraucht, der gemäß der Novelle zur ImmoWertV 2021 ab dem 01.01.2022 anzuwenden ist.

Wörtliche Zitate sind *kursiv* dargestellt.

Auf das Abkürzungsverzeichnis in der Anlage wird verwiesen.

Gutachten-Fertigungen

Das Gutachten besteht aus insgesamt 101 Seiten, davon 74 Seiten Gutachten und 27 Seiten Anlagen.

Amtsgericht 6 Fertigungen (1 x ungebunden)

Handakte SV 1 Fertigung

Zusätzlich erhält der Auftraggeber eine PDF-Datei des Gutachtens per E-Mail

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Grundbuch, Nutzung

Zu bewertende Grundstücke Flst.-Nrn. 99, 1/18, 1/20, 100/5, Stockacher Straße u.a., teilweise bebaut mit Zweifamilienhaus, Pferdestall mit Scheune, Nebengebäude, teilweise land- und forstwirtschaftliche Flächen, Verkehrsflächen (ehemalige Gleisanlagen), Wald

Grundbuch	Amtsgericht	Sigmaringen
	Gemeinde	Pfullendorf
	Grundbuch von	Aach-Linz
	Blatt Nr.	3362
	Bestandsverzeichnis	Nr. 1: Flst.-Nr. 99, Stockacher Straße 1, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Nr. 2: Flst.-Nr. 1/18, Schwackenreute/Pfullendorf, Verkehrsfläche Nr. 3: Flst.-Nr. 1/20, Auf der Haige, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche, Waldfläche Nr. 4: Flst.-Nr. 100/5, Stockacher Straße 2/1, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
	Grundstücksfläche	Flst.-Nr. 99 11.455 qm Flst.-Nr. 1/18 5.362 qm Flst.-Nr. 1/20 27.195 qm Flst.-Nr. 100/5 3.573 qm
	Abt. I Eigentümer	OZ 1.1 – xxx_3 OZ 1.2 – xxx_1
	Abt. II Lasten, Rechte	Nr. 1 zu 3 – Geh- und Fahrrecht Nr. 2 zu 1, 2, 3, 4 – Zwangsversteigerungsvermerk
	Abt. III Grundpfandr.	Eintragungen in dieser Abteilung des Grundbuchs sind nicht bewertungsrelevant und werden an dieser Stelle nicht aufgeführt.

Mieter / Pächter / Nutzer Flst.-Nr. 99: Zweifamilienhaus und Pferdestall leerstehend, nicht vermietet, Garagenanbau und Nebengebäude zu jeweils einem Teil durch die Eigentümer genutzt. Ehemalige Pferdekoppel an Landwirt verpachtet.
Flst.-Nr. 100/5: Pferdestall und Scheune durch die Eigentümer zu verschiedenen Teilen genutzt.

Flst.-Nr. 99 + 100/5: Freiflächen durch die Eigentümer in verschiedenen Bereichen selbst genutzt.

Flst.-Nr. 1/18 + 1/20: überwiegend Brachflächen

4.2 Begünstigende Rechte

Geh- und Fahrrecht zugunsten Flst.-Nr. 100/5

Im Jahr 2009 wurde ein Geh- und Fahrrecht auf Flst.-Nr. 1/20 zugunsten des berechtigten Grundstücks Flst.-Nr. 100/3 beurkundet, von dem anschließend das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 100/5 abgetrennt wurde (beurkundeter Vertragsgegenstand im Kaufvertrag vom 12.08.2009). Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 100/3 wurde außerdem das Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des abgetrennten Grundstücks Flst.-Nr. 100/5 entlang dessen nordöstlicher Grenze eingetragen.

Somit ist das berechnigte Grundstück Flst.-Nr. 100/5 wie folgt erschlossen:

- Abzweigend von der L 194 über die öffentliche Verkehrsfläche Flst.-Nr. 100/1 (blau);
- Per Geh- und Fahrrecht über das Grundstück Flst.-Nr. 1/20 (grün);
- über den öffentlichen Weg Flst.-Nr. 130 längs der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. den Weg querend (violett);
- und per Geh- und Fahrrecht über das Grundstück Flst.-Nr. 100/3 (orange).

Diese Einschätzung folgt dem Rechtsgrundsatz des § 1109 BGB, nach dem ein Recht auch mit einem nach Beurkundung abgetrennten Grundstücksteil des berechtigten Grundstücks verbunden bleibt. Satz 3 des § 1109 BGB trifft vorliegend nicht zu, da das Recht beiden Teilen zum Vorteil gereicht.

4.3 Beschreibung von Grund und Boden

4.3.1 Zuordnung des Grundstücks

Staat	Bundesrepublik Deutschland
Land	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Tübingen
Landkreis	Sigmaringen
Gemeinde	88630 Pfullendorf
Gemarkung	Aach-Linz
Adresse / Gewinn	Stockacher Straße 1, 2/1
	Schwackenreute/Pfullendorf
	Auf der Haige
Flurstück Nr.	99, 1/18, 1/20, 100/5

4.3.2 Regionale Lage

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Außenbereich des Ortsteils Aach-Linz der Stadt Pfullendorf. Pfullendorf liegt im Südwesten Deutschlands in Baden-Württemberg im Landschaftsgebiet "Linzgau" rd. 20 km nördlich des Bodensees.

4.3.3 Überregionale und regionale Anbindung

Die Stadt Pfullendorf wird von der Landesstraße L 194 von Stockach nach Ostrach durchquert. Von der L 194 zweigt im westlichen Stadtbereich die Kreisstraße K 8280 nach Osten als Südtangente zur L 201 in Richtung Wilhelmsdorf ab. Nordwestlich der Stadt Pfullendorf führt die L 456 weiter zur Kreisstadt Sigmaringen (ca. 19 km). Etwa ebenso weit ist es bis zum Bodensee (jeweils Luftlinie). Südlich der Altstadt von Pfullendorf endet die temporär betriebene, sogenannte „Räuberbahn“ (Personen- und Güterverkehr) nach Altshausen an einem Bahnsteig. Die nächstgelegenen Bahnhöfe mit Anbindung an das nationale und internationale Fernstreckennetz der Deutschen Bahn befinden sich in Stockach, Überlingen und Sigmaringen (jeweils rd. 20 km). Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich bei Stockach-Ost (A 98). Die Fährverbindung Meersburg-Konstanz in Richtung Schweiz ist in ca. 25 km (Luftlinie) zu erreichen. In Pfullendorf befindet sich ein Verkehrslandeplatz und ein weiterer in Mengen, ein Regionalflughafen in Friedrichshafen (ca. eine Autostunde). Weitere Flughäfen sind Zürich (CH) bzw. Stuttgart (Leinfelden-Echterdingen) zu erreichen. Pfullendorf ist mit einem gut ausgebauten öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ausgestattet.

Die Gemeinde Aach-Linz ist von Pfullendorf in südöstlicher Richtung nach rd. 2,5 km über die Landesstraße L 194, in deren Bereich sich die Bewertungsgrundstücke befinden, erreichbar. In Aach-Linz zweigt die L 194 in Richtung Stockach (ca. 18 km) und die L 195 in Richtung Süden nach Überlingen ab (rd. 20 km).

4.3.4 Infrastruktur

Die historische Stadt Pfullendorf (ehemalige freie Reichsstadt) hat eine vollumfängliche Infrastruktur. Pfullendorf ist Industrie- und Gewerbestandort wichtiger international agierender Industriebetriebe sowie verschiedener mittlerer und kleinerer Produktionsbetriebe. Außerdem ist in Pfullendorf eine Vielzahl von kleineren Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ansässig. Pfullendorf verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Läden und Großeinkaufszentren, Dienstleistungs-, kirchliche und soziale Einrichtungen. Das nächste Klinikum befindet sich Sigmaringen (der Standort Pfullendorf wurde im Jahr 2022 aufgegeben). Zahlreiche Freizeiteinrichtungen, unter anderem der Seepark Linzgau stehen Bürgern und Besuchern zur Verfügung. In Pfullendorf und im Ortsteil Denkingen gibt es mehrere Kindergärten und Grundschulen, eine Realschule, eine Förderschule, ein Gymnasium und in Aach-Linz eine Schule in freier Trägerschaft (Montessori). In Aach-Linz ist die Grundversorgung für den täglichen Bedarf gesichert.

4.3.5 Ortslage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke Flst.-Nr. 99, 100/5 und 1/20 befinden sich südöstlich der Landesstraße 194 in engem räumlichen Verbund zwischen dem geschlossenen Ortsteil Aach-Linz und der Stadt Pfullendorf. Das Grundstück Flst.-Nr. 1/18 liegt südlich des Wohngebietes Sonnhalde in Aach-Linz. Alle Grundstücke befinden sich im Außenbereich. Vom Ortseingang der Stadt Pfullendorf nahe des Werksgeländes der Fa. Geberit und verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten (Discounter etc.) ist das Grundstück Flst.-Nr. 99 (Zweifamilienhaus) rd. 2 km und von der Innenstadt Pfullendorf rd. 3,5 km entfernt. Zum Ortskern der Gemeinde Aach-Linz sind es ca. 1,5 km (jeweils Luftlinie). Die nächstgelegenen Bushaltestellen des ÖPNV befinden sich in Aach-Linz (Löwen) und Theuerbach (Geberit).

4.3.6 Verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke

4.3.6.1 Flst.-Nr. 99 und 1/20

Das Grundstück Flst.-Nr. 99 liegt unmittelbar an der Landesstraße L 194 und besitzt gemeinsam mit dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 128/1 eine öffentliche Zufahrt, die an das Flst.-Nr. 1/20 anstößt, dort endet und damit auch zu diesem Grundstück die Erschließung sichert.

4.3.6.2 Flst.-Nr. 100/5

Das Grundstück Flst.-Nr. 100/5 ist im Bestand über das Flst.-Nr. 1/20 anfahrbar. Diese Zufahrt ist privatrechtlich über eine Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht – gesichert.

4.3.6.3 Flst.-Nr. 1/18

Das Grundstück Flst.-Nr. 1/18 liegt südlich der Straße „Sonnhalde“ und schließt an diese auf ganzer Länge an.

4.3.7 Ver- und entsorgungstechnische Erschließung / Flst.-Nr. 99 + 100/5

Abwasserentsorgung	Flst.-Nr. 99	Schmutzwasser: Anschluss an zentrale Kläranlage über eine Druckleitung nach Aach-Linz
		Regenwasser: Versickerungsmulde nordöstlich des ZFH
	Flst.-Nr. 100/5	Schmutzwasser: Abwasser-Sammelgrube, Güllegrube
		Regenwasser: Versickerung
Wasserversorgung	Flst.-Nr. 99	Anschluss an öffentliche Wasserversorgung
		Tiefbrunnen (Grundwasser) ³

³ Gemäß Mitteilung des AGG beim Ortstermin; die Schachdeckel sind südöstlich des ZFH sichtbar, der Brunnen konnte allerdings nicht in Augenschein genommen werden. Die Anfrage bei der zuständigen Stelle beim LRA Sigmaringen ergab, dass der Brunnen nicht bekannt ist, im Falle eines Bestandes allerdings der Wasserentnahme für die Gartenbewässerung stattgegeben werden könne. Voraussetzung sei jedoch eine wasser-geologische Stellungnahme. Eine weitere Auskunft (Grundbuchzentralarchiv vom 26.02.2025) ergab, dass kein Brunnen- oder Wasserentnahmerecht besteht (Recherche bis Ende 19. Jh.). Insofern wird davon ausgegangen, dass der Brunnen, falls existent und förderfähig, nicht legalisiert ist und insofern zu keinem Werteinfluss in diesem Gutachten führen kann.

Stromversorgung	Flst.-Nr. 99	durch EVU, Dachzuführung
	Flst.-Nr. 100/5	durch EVU, Erdkabel
Hauptenergieträger	Flst.-Nr. 99	Stückholz (Heizung im Nebengebäude), Strom
	Flst.-Nr. 100/5	Strom
Fernmeldeeinrichtungen	Flst.-Nr. 99	Anschluss an das Telekommunikationsnetz
	Flst.-Nr. 100/5	keine
Empfangsanlagen	Flst.-Nr. 99	Satellitenanlage
	Flst.-Nr. 100/5	keine

4.3.8 Bodenschätze

Im Bereich des nordöstlichen Bereichs der beiden Grundstücke Flst.-Nr. 99 und 1/20 wird nach Süden auslaufende bzw. ansteigende Molasse vermutet. Der wirtschaftliche Kiesabbau wird seitens der Fachbehörde – Abt. Wasser, Boden und Altlasten – beim LRA Sigmaringen als unwahrscheinlich eingeschätzt und für das Grundstücke Flst.-Nr. 99 ohnehin ausgeschlossen.

4.3.9 Bebauung und Nutzung der Grundstücke

Beschreibung der festgestellten Nutzung am WST und Auszug aus dem ALB⁴:

Flst.-Nr. 99 Das Grundstück ist im äußersten südwestlichen Bereich bei der Grundstückszufahrt mit einem nicht unterkellerten, 2-geschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß und Garagenanbau bebaut. Außerdem befinden sich ein eingeschossiger Pferdestall (Lager) und ein Nebengebäude auf dem Grundstück, in dem sich die Heizungsanlage für das ZFH befindet.

⁴ Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Das ZFH steht leer, die übrigen baulichen Anlagen dienen der Lagerhaltung durch die Eigentümer. Im Nebengebäude befindet sich die Heizzentrale für das ZFH.

Der nördliche Teil des Grundstücks ist als ungenutzte, umzäunte Pferdekoppel angelegt. Der Grünlandteil zwischen der Baulandfläche und der Pferdekoppel wird als Wiese in Pacht bewirtschaftet.

Flurstück 99, Gemarkung Aach-Linz	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Pfaffendorf Kreis Sigmaringen Regierungsbezirk Tübingen
Lage:	Stöckacher Straße 1
Fläche:	11 465 m²
Tatsächliche Nutzung:	8 639 m² Grünland 2 816 m² Wohnbaufläche
Bodenbezeichnung:	8 639 m² Ackerland (A), Bodenart: sandiger Lehm (sl), Zusandbestand 3, Fruchtungsart Dünnsaum (N), Bodenzahl 60, Ackerzahl 54, Ertragsmesszahl 4665 8 639 m² geschätzte Fläche Gesamtertragsmesszahl 4665
Gebäude:	Garage Wirtschaftsgebäude Wirtschaftsgebäude Wohnhaus, Stöckacher Straße 1

Flst.-Nr. 1/18 unbaut, Trasse der ehemaligen Bahnlinie mit rudimentär vorhandenem Schotterbett, in kleineren Teilbereichen als Deponiefläche für Erd-, Holz- schnitt- und sonstiges Material genutzt, im Übrigen brach liegend. Feldge- hölz.

Flurstück 1/18, Gemarkung Aach-Linz	
Grundstückszugangs-Nr.:	Grundstück: Flurstück 1/18 Katastralgemeinschaft: Aach-Linz Regierungsbezirk: Tübingen
Lage:	Schneckenwälder Flurstück 1/18
Fläche:	5.000 m²
Tabularische Nutzung:	5.000 m² Bäumeholz

Flst.-Nr. 1/20 unbaut, zwischen Flst.-Nr. 100/5 und 128/1 als Obstwiese nichtgewerblich bewirtschaftet, teilweise Wiese, als Bahngraben angelegt, Trasse der ehemaligen Bahnlinie mit rudimentär vorhandenem Schotterbett, geringfügige Schuttablagerungen, im Übrigen brach liegend.

Flurstück 1/20, Gemarkung Aach-Linz	
Ortseigenheit:	Gemeinde Pfalldorf Kreis Sigmaringen Regierungsbezirk Tübingen
Lage:	Auf der Heige
Fläche:	27 196 m ²
Tatsächliche Nutzung:	19 846 m ² Gehölz 3 557 m ² Grünland 3 380 m ² Gartenbauland 612 m ² Weg
Bodenschätzung:	596 m ² Holzung (H) 761 m ² Grünland (Gr), Bodenart lehmiger Sand (IS), Bodenschufe 2, Klimastufe 7,0°C bis 7,9°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 45, Grünlandzahl 45, Ertragsmesszahl 342 2 619 m ² Grünland (Gr), Bodenart lehmiger Sand (SI), Bodenschufe 2, Klimastufe 7,0°C bis 7,9°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 45, Grünlandzahl 45, Ertragsmesszahl 1178 2 837 m ² Grünland (Gr), Bodenart lehmiger Sand (SI), Bodenschufe 2, Klimastufe 7,0°C bis 7,9°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 45, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 1220 18 951 m ² Holzung (H) 8 217 m ² geschätzte Fläche Gesamtertragsmesszahl 2741

Flst.-Nr. 100/5 Das Grundstück ist im nördlichen Bereich mit einem Pferdestall mit 14 Einzelboxen und Scheune sowie einer Dunglege bebaut. Die Boxen und die Scheune dienen der Lagerhaltung von Materialien und Gerätschaften. In einer Box sind Hühner des Antragstellers untergebracht. Südlich der baulichen Anlagen befindet sich auf dem höher gelegenen Teil des Grundstücks eine umzäunte, augenscheinlich nicht genutzte Pferdekoppel. Der nordöstliche Teil des Grundstücks dient als Lagerplatz.

Flurstück 100/5, Gemarkung Aach-Linz	
Gebäudezugangsfläche:	Gemeinde Pflanzendorf Kreis Sigmaringen Regierungsbezirk Tübingen
Lage:	Siedacher Straße 21
Fläche:	857 m ²
Tragschichtnutzung:	2.560 m ² Grünland 697 m ² landwirtschaftliche Beseitigte Fläche
Bodenbedeutung:	2.560 m ² Ackerland (A), Beseitigte Grünlandfläche (AL), Zersiedelte Fläche (B), Diluvium (D), Beseitigte Fläche (F), Ackerland (F), Beseitigte Fläche (F) 2.560 m ² geschätzte Fläche insgesamt Gesamtflurstück 100/5
Gebäude:	Wohnstangegebäude Wohnstangegebäude Wohnstangegebäude, Siedacher Straße 21

4.3.10 Zuschnitt, Topografie und Ausrichtung der Grundstücke

- | | |
|-----------------|--|
| Flst.-Nr. 99 | Lang gestreckt polygon. Grenzlänge entlang der L 194 rd. 270 m, größte Tiefe zwischen der L 194 und dem ehemaligen Bahndamm rd. 60 m. Der Zuschnitt des Grundstücks ist im Übrigen aus dem Katasterplan in der Anlage zu ersehen. Das Grundstück hat im Bereich der ein gleichmäßiges, leichtes Gefälle nach Nordwesten. Im Bereich der Bebauung ist das Grundstück weitestgehend eben und horizontal. |
| Flst.-Nr. 1/18 | Lang gestreckt polygon, schmal. Länge entlang der Straße „Sonnhalde“ rd. 450 m, Tiefe i.M. ca. 15 m. Der Zuschnitt des Grundstücks ist im Übrigen aus dem Katasterplan in der Anlage zu ersehen. Die Oberfläche des Grundstücks folgt dem ehemaligen Bahndamm und kann damit insgesamt als annähernd horizontal angesehen werden. Nach Südosten ist das Grundstück auf der gesamten Länge leicht abgebösch. |
| Flst.-Nr. 1/20 | Langgestreckt polygon, variierende Grundstücksbreite. Länge rd. 700 m, Breite im Bereich des Flst.-Nr. 129/2 rd. 60 m. Der Zuschnitt des Grundstücks ist im Übrigen aus dem Katasterplan in der Anlage zu ersehen. Das Grundstück besteht im Wesentlichen aus dem ehemaligen Bahngraben, dessen Sohle annähernd horizontal ist. Nach Nordwesten ist das Grundstück auf annähernd seiner ganzen Länge angebösch. Nach Südosten, ebenfalls auf annähernd der ganzen Länge, ist infolge der Abgrabung für den Bahngraben ein bis zu rd. 10 m hoher Hang entstanden. |
| Flst.-Nr. 100/5 | Polygon. Breite von SW nach NO rd. 78 m, größte Tiefe rd. 65 m. Der Zuschnitt des Grundstücks ist im Übrigen aus dem Katasterplan in der Anlage zu ersehen. Das Grundstück ist im Bereich der baulichen Anlagen durch Abgrabung eben und horizontal, in den Randbereichen angebösch. Insbesondere südwestlich der Scheune ist das Gelände auf kurzer Strecke abgebösch. Daran anschließend liegt die nach Süden ansteigende Pferdekoppel rd. 3 m über der Scheunensohle. |

4.3.11 Baugrund / Wasserverhältnisse / Grundwasser

Baugrund	Kiesiger Boden Aufgrund der Bebauung auf dem Grundstück und der Umgebungsbebauung wird ein ausreichend tragfähiger Baugrund unterstellt
Wasserverhältnisse	Oberflächenwasser wird auf Flst.-Nr. 99 nach Aktenlage über eine Retentionsversickerungsmulde versickert. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Auflage befolgt wurde. Auf Flst.-Nr. 100/5 wird anfallendes Dachwasser oberirdisch in das Grundstück abgeleitet.
Grundwasser	Ein hoher Grundwasserspiegel ist nicht bekannt (Grundwasserabsenkung durch Kiesabbau in der Nachbarschaft).

4.3.12 Beeinträchtigungen für die Grundstücke

Erkennbare relevante Beeinträchtigungen durch Immissionen (insbesondere Lärm, Staub, Abgase) bestehen nur für die Zweifamilienhausbebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 99 durch die dicht am Gebäude (ca. 6,5 m) vorbeiführende Landesstraße L 194 mit 10.771 Verkehrseinheiten gemäß Verkehrsstärkenkarte BW 2010. Am WST ist von höheren Werten auszugehen. Sonstige störende Immissionen waren beim Ortstermin nicht festzustellen.

4.3.13 Entwicklungszustand der Grundstücke

Flst.-Nr. 99	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Flst.-Nr. 1/18	Verkehrsfläche
Flst.-Nr. 1/20	Fläche der Land- und Forstwirtschaft Verkehrsfläche
Flst.-Nr. 100/5	Betriebsfläche Fläche der Land- und Forstwirtschaft

4.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten

4.4.1 Flächennutzungsplan

Flst.-Nr. 99	Wohnbauflächen (W) Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Flst.-Nr. 100/5	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Flst.-Nr. 1/20 und 1/18	Verkehrsflächen, Flächen der Land- und Forstwirtschaft Hinweis: Gemäß FNP keine bauliche Nutzung ausgewiesen

4.4.2 Bebauungsplan

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Außenbereich.

Flst.-Nr. 99, 100/5	Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.
Flst.-Nr. 1/18, 1/20	Die Grundstücke sind für eine von § 50 LBO BW mit Anhang abweichende Bebauung nicht geeignet (Voraussetzung der Privilegierung).

4.4.3 Sonstige planungsrechtliche Satzungen

Keine

4.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

4.5.1 Baugenehmigungsverfahren

4.5.1.1 Flst.-Nr. 99

1. Abwasserbeseitigung Stockacher Straße 1 bis 3a (Druckleitung mit Pumpstation) 06.05.1992
2. Neubau eines Pferdestalls baurechtl. 15.07.1992
3. Teilabbruch und Wiederaufbau sowie Sanierung des bestehenden Wohn- und Ökonomiegebäudes baurechtl. gen. 14.09.2004
4. Rohbauabnahme zu 3. 07.02.2005

4.5.1.2 Flst.-Nr. 100/5

1. Neubau Scheune baurechtl. gen. 19.05.1983
2. Neubau von Pferdestallungen sowie einer Dunglege mit Jauchegrube (Flst.-Nr. 100/3 vor Teilung) baurechtl. gen. 03.09.1992

4.5.2 Baulasten im Baulastenverzeichnis

- | | |
|-----------------|--|
| Flst.-Nr. 99 | keine |
| Flst.-Nr. 1/18 | keine |
| Flst.-Nr. 1/20 | Abstandbaulast (Baulastenblatt Nr. 74, geändert am 29.10.2007) |
| Flst.-Nr. 100/5 | keine |

4.5.3 Bauordnungsrechtliche Satzung

Keine

4.6 Abgabenrechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Erschließungsbeiträge

Folgende Auskunft hat das Liegenschaftsamt der Stadt Pfullendorf auf Anfrage erteilt:

Zu Flst.-Nr. 99: „Das Flst. 99, Gemarkung Aach-Linz, Stockacher Straße 1 wird von der Stockacher Straße erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag kann hier nicht erhoben werden, da es sich bei dieser Straße um eine Landesstraße und somit beitragsfreie Straße handelt.“

Zu Flst.-Nr. 100/5: „(...) Ebenso konnte auch kein Erschließungsbeitrag (Straßenbau) erhoben werden, da hierfür die Voraussetzungen nicht gegeben sind.“

4.6.2 Anschlussbeiträge

Folgende Auskunft hat das Liegenschaftsamt der Stadt Pfullendorf auf Anfrage erteilt:

Zu Flst.-Nr. 99: „Die Anschlussbeiträge für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wurden erhoben. Allerdings nur für die bebaute Teilfläche (1.350 m²) (...).“

Zu Flst.-Nr. 100/5: „Gemarkung Aach-Linz, Stockacher Straße 2/1, wurde lediglich mit einer Teilfläche von 710 m² zum Wasserversorgungsbeitrag veranlagt. Ein Abwasseranschluss fand bis heute nicht statt, sodass auch noch kein Abwasserbeitrag entstehen konnte.“

4.7 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

4.7.1 Altlasten

Nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Sigmaringen, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz vom 05.12.2024 liegen für keines der Bewertungsgrundstücke Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises vor.

Ein Kontaminierungsrisiko kann allerdings für die Grundstücke Flst.-Nr. 1/18 und 1/20 im Bereich der ehemaligen Bahntrasse nicht ausgeschlossen werden.

Gewerbliche oder sonstige Vornutzungen, die darüber hinaus ein Kontaminierungsrisiko ausgelöst hätten (mit Ausnahme üblicher landwirtschaftlicher Nutzungen), sind nicht bekannt und nicht erkennbar. Nach Einschätzung des SV bei der Ortsbesichtigung sind die Grundstücke über die beschriebenen Risiken hinaus altlastenunbedenklich. Sollten sich künftig hierzu Verdachtsmomente ergeben, ist ggfs. ein Sondergutachten einzuholen und eine Nachbewertung vorzunehmen.

4.7.2 Wasserschutz

Die Stadt Pfullendorf gehört einschl. den Bewertungsgrundstücken Flst.-Nrn. 99, 100/5 und 1/20 zur Wasserschutzzone III - Weitere Schutzzone. Sie umfasst das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Wasserfassung. Hier gelten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen wie beispielsweise:

- Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen
- Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel
- Massentierhaltung, Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben

4.7.3 Wohnpreisbindung

Das Wohnhaus auf Flst.-Nr. 99 unterliegt nicht der Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG durch öffentliche Förderung.

4.7.4 Naturschutz

Das Grundstück Flst.-Nr. 1/20 ist beim LUBW mit Ausnahme der ehemaligen Bahntrasse (Gleiskörper als Schotterdamm erhalten) und der Grünflächen im Nordosten als Biotop

gekennzeichnet (Biotopname: *Magerrasen an der Bahnlinie no Aach-Linz, Gebiet besonderer Bedeutung*)⁵.

4.7.5 Weitere öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Am WST sind die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzgl. des Wohnhauses auf Flst.-Nr. 99 zu beachten. Zur Bauzeit galt die EnEV 2009, die als erfüllt angesehen werden kann.

Weitere sonstige öffentlich-rechtliche Bedingungen (Denkmalschutz, Immissionsschutz, Gewässerschutz) liegen nicht vor.

⁵ Details s. Datenauswertungsbogen der Offenland-Biotop-Kartierung BW (LUBW), Biotopnummer 180214370069, vom 07.07.2011

5 BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

5.1 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die erhobenen Daten aus der Bauakte im Bauamt, die sonstigen von den Beteiligten überlassenen Unterlagen sowie die Angaben der am Ortstermin Beteiligten.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ermittlung der notwendigen Daten für den Verkehrswert erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen bzw. Auskünften während des Ortstermins.

Der wirtschaftliche Hauptschwerpunkt auf Flst.-Nr. 99 ist ein Zweifamilienhaus mit Lager- und Garagenanbau (Fahrzeugremise). Es wird nachfolgend vereinfachend als „Wohnhaus“ und die Nebengebäude mit „Nebengebäude“ bzw. „Pferdestall“ bezeichnet.

5.1.1 Bauliche Anlagen Flst.-Nr. 99

5.1.1.1 Baukörper

Wohnhaus

Das Gebäude wurde gemäß Auskunft des AGG xxx_1 im Jahr 2010 im Erd- und im Obergeschoss fertiggestellt und erstmals bezogen. Das Gebäude hat ein Satteldach und steht traufseitig zur L 194.

Grundfläche	Wohnteil	ca. 12,80 m x 12,00 m
	Garagenanbau	ca. 15,10 m x 12,00 m
Traufhöhe	Wohnteil	ca. 6,00 m
	Garagenanbau	ca. 4,50 m

Nebengebäude

Das Gebäude wurde zeitgleich mit dem Wohnhaus in Betrieb genommen (Heizungsanlage zum Wohnhaus). Das Gebäude hat ein Satteldach und steht traufparallel zum Wohnhaus.

Grundfläche	ca. 12,80 m x 12,00 m
Traufhöhe	ca. 6,00 m

Pferdestall

Der Pferdestall wurde im Jahr 1991 mit Satteldach errichtet und steht traufparallel zum Wohnhaus.

Grundfläche	ca. 9,25 m x 9,25 m
Traufhöhe	ca. 3,00 m

5.1.1.2 Bauweise

Wohnhaus	Das Gebäude hat ein steil geneigtes Satteldach (ca. 40°) mit Krüppelwalm an der Südseite, verspringender Firsthöhe zwischen Wohnteil und Garagenanbau und steht traufständig zur L 194. Massivbauweise auf Bodenplatte, Isoliermauerwerk, verputzt, Holzpfeftendachstuhl, Ziegeldeckung
Nebengebäude	Das Gebäude hat ein Satteldach und steht traufparallel zum Wohnhaus. Massivbauweise auf Bodenplatte, HLZ-Mauerwerk, unverputzt, Holzpfeftendachstuhl, Ziegeldeckung
Pferdestall	Holzbauweise auf Bodenplatte, holzverschalt, flach geneigtes Satteldach ca. 20°, Nagelbinderkonstruktion, Welleternitdeckung

5.1.1.3 Geschosszahl / Erschließung

Wohnhaus	<u>Wohnteil</u> Erdgeschoss – fertig ausgebaut, 3½-Zimmerwohnung Obergeschoss – fertig ausgebaut, zusammen mit DG 8-Zimmerwohnung Dachgeschoss – teilausgebaut, Fertigstellungsbedarf Dachspitz – nicht ausgebaut Treppe EG-OG (Querschließung), geradläufig, im Eingangsbereich Treppe OG-DG, halbgewandelt, zentral an der nördlichen Giebelwand zum Garagenanbau ein gemeinsamer Hauszugang zu den Wohnungen Wohnungsabschlüsse fehlen Heizung befindet sich im Nebengebäude (Nahwärme)
Nebengebäude	Erdgeschoss, Dachgeschoss über nördlichem Gebäudeteil, Garage dachoffen Zugang bzw. Zufahrt Garage und Heizraum für das Wohnhaus über Außentür und Garagentor Separater Außenzugang zu einem kleinen Lagerraum Geradläufige Holztreppe in der Garage zum nicht ausgebauten DG über dem nördlichen Gebäudeteil
Pferdestall	eingeschossig, gemäß Bauantragsunterlagen dachoffen An beiden Giebelseiten zentrale Stalltüren in den Mittelgang An der Ost-Traufseite drei Stalltüren zu den Boxen, Westseite geschlossen

5.1.1.4 Grundrissaufteilung / Ausstattung / Beschaffenheit

Wohnhaus

Wohnteil

Windfang (Wohnungsabschlüsse EG und OG/DG müssen noch hergestellt werden)

Wohnung EG

Flur zentral, abgewinkelt

Wohnraum mit offenem Durchgang zum Essraum (gefangener Raum)

Küche mit Speisekammer, Flurzugang und Zugang Essraum

Bad/WC innenliegend

Zimmer an der Ostseite

Waschraum, als Hauswirtschaftsraum nutzbar, innenliegend, Waschmaschine, Waschbecken

Büro, als Zimmer zur Wohnung nutzbar

Technikraum mit Wärmeübergabestation, Warmwasserspeicher

Wohnung OG/DG Vorplatz Treppe im EG

OG – Flur gebäudemittig von Nord nach Süd, erschließt alle Räume im OG, Treppe zum DG an der Ostgiebelwand zum Garagenanbau

OG – 3 Zimmer an der Ostseite

OG – 2 Zimmer mit dazwischenliegendem Bad an der Westseite

DG – 2 Zimmer an der Ostseite

DG – Abstellraum (ohne Belichtung) und Bad an der Westseite

DG – Wohnen, Essen Kochen als ein Raum am Südgiebel

DG – Dachspitz, von der Wohnung OG/DG über Einschubtreppe zugänglich, keine Belichtung

Alle Räume im DG mit Dachschrägen und Dachflächenfenstern außer Wohnen, Essen, Kochen, Abstellraum und Dachspitz

Garagenteil

zwei durch eine geschosshohe Mittelwand getrennte Garagenabteile (ca. 49 bzw. 69 qm), beide dachoffen, Zufahrt von Osten (Segmenttore)

Im südlichen Garagenteil ist die Ebene über dem Büro und dem Technikraum im EG als Bühne zugeordnet, die über eine einläufige Stahltreppe zugänglich ist. Der Technikraum im EG ist von diesem Garagenteil aus zugänglich.

Stromanschluss vorhanden, nicht beheizt

Nebengebäude	Erdgeschoss	große Einzelgarage im südlichen Gebäudeteil (dachoffen), von Westen anfahrbar mit separater Eingangstür, Treppe zum Dachraum Heizraum Nordostseite, Zugang von der Garage Kleiner Lagerraum mit separatem Zugang von Norden
	Dachgeschoss	Luftraum über Garage Dachraum über nördlichem Gebäudeteil
Pferdestall	Erdgeschoss	Mittelgang, 6 Einzelboxen, drei an der Ostseite direkt von außen zugänglich

5.1.2 Bauliche Anlagen Flst.-Nr. 100/5**5.1.2.1 Baukörper**

Vierseitanlage mit Scheune (BJ 1983) als Hauptgebäude und dreischenkligen Pferdestallanbauten als Hofrandbebauung (BJ 1992).

Grundfläche	Scheune	ca. 16,00 m x 8,00 m
	Pferdestallungen	ca. 16,00 x 22,00 m (Hofaußenmaße) Einzelbreite ca. 3,55 m
Traufhöhe	Scheune	ca. 5,30 m über Hofniveau
	Pferdestallungen	ca. 3,00 m

5.1.2.2 Bauweise

Scheune	Das eingeschossige, dachoffene Gebäude hat ein flach geneigtes Satteldach (ca. 22°) mit Firstrichtung Ost-West. Holzbauweise auf Bodenplatte, holzverschalt, Nagelbinderdach, Profilblechdeckung
Pferdestallungen	Die drei eingeschossigen Gebäudeschenkel haben jeweils ein flach geneigtes Satteldach (ca. 22°) und stehen traufparallel zum Innenhof. Holzbauweise auf Bodenplatte, holzverschalt

5.1.2.3 Grundrissaufteilung / Ausstattung / Beschaffenheit

Scheune	nicht unterteilter, dachhoher Bergeraum, wandhohes Schiebetor zum Innenhof, kein weiterer Außenzugang. Nicht gedämmt, Stromanschluss vorhanden.
Pferdestallungen	lange Gebäudeschenkel in Nord-Süd-Richtung 5-fach, kurzer Gebäudeschenkel 4-fach unterteilt als Einzelboxen. Zwischen nördlichem und östlichem Gebäudeschenkel Schiebetor zum Innenhof. Je Box eine Stalltür und Fenster zum Innenhof. Strom- und Wasseranschlüsse sind vorhanden.

5.2 Bautechnische Beschreibung

In der nachfolgenden Beschreibung sind alle baulichen Anlagen auf und 100/5 aufgeführt und wie nachstehend bezeichnet:

Flst.-Nr. 99	99 Wohnhaus, Garagenanbau
	99 Nebengebäude
	99 Pferdestall

Flst.-Nr. 100/5	100/5 Scheune, Pferdestall
-----------------	----------------------------

5.2.1 Baukonstruktion ⁶

Statische Konstruktion	99 Wohnhaus, Nebengebäude	Massivbauweise
	99 Pferdestall	Holzbauweise
	100/5 Scheune, Pferdestall	Holzbauweise
Fundamente	alle Gebäude	Beton
Bodenplatten	alle Gebäude	Beton
Decken	99 Wohnhaus, Nebengebäude	Beton
Außenwände	99 Wohnhaus, Nebengebäude	Mauerwerk 36,5 bzw. 24 cm
	99 Pferdestall	
	100/5 Scheune, Pferdestall	
	Holzständer mit Holzschalung	
Innentreppen	99 Wohnhaus EG-OG	Beton/Fliesen
	99 Wohnhaus OG-DG	Holz, gestemmt, halbgewendelt, offen
	99 Wohnhaus Dachspitz	Holz-Einschubtreppe
	99 Garagenanbau	Stahlterasse geradläufig, offen
	99 Nebengebäude	Holz, gestemmt, geradläufig, offen
Außenbekleidung	99 Wohnhaus	Putz
	99 Nebengebäude	mauerwerkssichtig, unverputzt
	99 Stall	
	100/5 Scheune, Stall	Holzschalung horizontal
Innenwände	99 Wohnhaus, Nebengebäude	Mauerwerk
	100/5 Scheune, Stall	Holz

⁶ Die Angaben beruhen, soweit sie nicht unmittelbar überprüfbar waren, auf den Angaben der Baubeschreibung zum Bauantrag.

Fenster/Verglasung	99 Wohnhaus, Nebengebäude	Kunststoff, Isolierverglasung, Sprossenteilung
		Dachflächenfenster
	100/5 Scheune, Stall	Holz m. Einfachverglasung
Außentüren	99 Wohnhaus, Nebengebäude	Kunststoffelemente, Glasausschnitte
	99 Stall, 100/5 Scheune, Stall	Boxentüren Metallrahmen, Metallgitter, Holzfüllungen
Außentore	99 Garagenanbau, Nebengeb.	Segmenttore mit Lichtbändern, manueller bzw. elektrischer Torantrieb
	100/5 Scheune	Holz-Schiebetor, manuell
Sonnen-/ Sichtschutz	99 Wohnhaus	Rollläden, manuell
Dach	99 Wohnhaus, Nebengebäude	Satteldach / Holzpfetten-Dachstuhl
	99 Stall, 100/5 Scheune, Stall	Nagelbinderkonstruktion, teilw. Pfettenkonstruktion
Dachhaut	99 Wohnhaus, Nebengebäude	Flachdachziegel, Schneefanggitter
	99 Stall	Wellzementplatten
	100/5 Scheune Stall	Metall-Profildeckung
Dachentwässerung	alle Gebäude	Zink

5.2.2 Haustechnische Installationen

Heizung	99 Wohnhaus, Nebengebäude	Stückholz-Zentralheizung im Nebengebäude, Fabrikat Windhager, BJ ca. 2010, Übergabestation mit zwei WW-Speichern im Technikraum EG des Wohnhauses
Wärmeübertragung	99 Wohnhaus	Konvektoren
Elektroinstallation	99, 100/5 alle Gebäude	jeweils baujahrentsprechend
Wasserleitungen	99 Wohnhaus	Edelstahl
Warmwasser	Wohnhaus	über Nahwärme und Wasserspeicher
Abwasserleitungen	99, 100/5 nicht festgestellt	
Solartechnische Anlagen	keine	

5.2.3 Innenausstattung / Wohnhaus mit Garagenanbau Flst.-Nr. 99

Wohnungseingangstüren fehlen im EG

Zimmertüren	EG, OG	Profilierte Holzelementtüren, beschichtet mit Umfassungszarge
	DG	Türen fehlen
	Garagenanbau	T30-Stahltüren
Bodenbeläge	EG, OG	Fliesen, Laminat
	DG	Belag fehlt
Wandbekleidung	alle Räume	Rauputz, Tapete
	Bäder	Fliesen wandhoch
Deckenbekleidung	alle Räume	Holz- oder Pressstoffpaneele
Sanitärausstattung	Standard	OG: Badewanne, Eckdusche mit halbrundem Glasabschluss, 2 Waschbecken, wandhängendes WC
		DG: Sanitärgegenstände fehlen

5.2.4 Ausstattungsstandard

Für die nachfolgende Wertermittlung wird für das Wohnhaus mit Garagenanbau und das Nebengebäude auf Flst.-Nr. 99 von folgender Einordnung des Ausstattungsstandards ausgegangen:

1. Neuwertiger Gesamtzustand (ca. 14 Jahre alt), gegenwärtig ungenutzt, guter Ausstattungsstandard in fachmännischer Ausführung mit guter Materialqualität⁷;
2. Für die Bauzeit werden gute energetische Eigenschaften unterstellt;
3. Für die Wertermittlung werden zunächst die vollständig fertiggestellten baulichen Anlagen unterstellt. In Teilbereichen besteht Fertigstellungsbedarf, der bei den BoG berücksichtigt wird.

Die übrigen baulichen Anlagen (Ställe, Scheune auf beiden bebauten Grundstücken) haben einen einfachen bis mittleren Gebäudestandard.

⁷ Nach der in Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV'21 für den Typ 1.xx aufgeführten Ausstattungstabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser; entspricht überwiegend der Standardstufe 3. Im Übrigen erfolgt die Einordnung ohne Berücksichtigung von Instandhaltungsrückstand, nicht fachmännisch oder mangelhaft ausgeführten Bauleistungen.

5.3 Flächen, Rauminhalte und Kennziffern

5.3.1 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wird auf der Grundlage der DIN 277 Ausgabe 01/2016 ermittelt (Berechnung s. Anlage). Berücksichtigt werden hierbei die Teilflächen nach dem Regelfall R und die Teilflächen b der Vornorm DIN 277/2005⁸. Die BGF ist Ausgangsgröße bei der Ermittlung des Sachwertes und der bebauten Fläche.

Flst.-Nr. 99	BGF Haushälfte Süd / ZFH	ca. 460 qm
	BGF Haushälfte Nord / Garagenanbau	ca. 224 qm
	BGF Nebengebäude	ca. 108 qm
	BGF Pferdestall	ca. 85 qm
Flst.-Nr. 110/5	BGF Scheune	ca. 128 qm
	BGF Pferdestall	ca. 173 qm

5.3.2 Bebaute Fläche, wertrelevante Geschossfläche

Die bebaute Fläche (BF) wird benötigt zum Nachweis der Grundflächenzahl und wird ermittelt aus der senkrechten Projektion der begrenzenden Außenbauteile der Gebäude auf dem Grundstück.

Flst.-Nr. 99	BF gesamt	ca. 492 qm
Flst.-Nr. 100/5	BF gesamt	ca. 301 qm

Die wertrelevante Geschossfläche (WGF) hat im Außenbereich keine relevante Bedeutung und wird an dieser Stelle nicht ausgewiesen.

5.3.3 Grundflächenzahl / Flst.-Nr. 99

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt das Verhältnis zwischen der Summe der bebauten Flächen der Gebäude zur Grundstücksfläche an. Im Bebauungsplan ist sie das max. zulässige Maß der überbaubaren Fläche (hier: Außenbereich, nicht festgesetzt). Die Grundflächenzahl bezieht sich ausschließlich auf die im ALB als „Wohnbaufläche“ bezeichnete Teilfläche des Grundstücks.

Flst.-Nr. 99	GRZ gesamt	0,17
--------------	------------	------

5.3.4 Wohnfläche / Flst.-Nr. 99

Die Mietfläche im Wohnungsbau entspricht der Wohnfläche. Die Wohnfläche wird auf der Grundlage der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 ermittelt. Maßgrundlage sind die Bauantragspläne, genehmigt am 23.07.2004 (Berechnung s. Anlage).

Die Berechnungen zum Bauantrag wurden auf Plausibilität überprüft und an die Planmaße angepasst. Außerdem wurden bei einer unterstellten Zweifamilienhaus-Nutzung nicht

⁸ Regelfall R = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Teilfläche b gem. DIN 277/2005 = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

exklusiv nutzbare Bereiche nicht berücksichtigt. Andere Räume (Büro, Waschraum) wurden zur WF hinzugerechnet (Büro = Zimmer, Waschraum = Hauswirtschaftsraum, Abstellraum), da sie im Verbund mit der Wohnung stehen.

Im DG wurde im Zuge des Ortstermins ein Kontrollaufmaß angefertigt.

Wohnfläche Wohnung EG	ca. 136 qm
-----------------------	------------

Wohnfläche Wohnung OG + DG	ca. 198 qm
----------------------------	------------

Gesamtwohnfläche	ca. 334 qm
------------------	------------

5.3.5 Nutzfläche

Die Nutzflächen werden nach DIN 277/2016 berechnet (Berechnung s. Anlage).

Flst.-Nr. 99	ZFH / Garagenanbau	ca. 153 qm
	Nebengebäude	ca. 63 qm
	Pferdestall	ca. 81 qm
Flst.-Nr. 100/5	Scheune	ca. 120 qm
	Pferdestall	ca. 160 qm

5.4 Beschreibung der sonstigen baulichen Anlagen

5.4.1 Einfriedungen

Flst.-Nr. 99 Koppelzaun weiß rd. 400 m, teilweise defekt
Maschendrahtzaun rd. 200 m

Flst.-Nr. 100/5 Koppelzaun weiß rd. 180 m, teilweise defekt

5.4.2 PKW-Stellplätze

Stellplatzmöglichkeiten sind auf den bebauten Grundstücke in ausreichendem Maß vorhanden (4 bis 5 Einstellplätze in den Garagen und weitere im Freien).

5.4.3 Freiflächen (befestigte / begrünte Flächen)

befestigte Flächen Flst.-Nr. 99 und 100/5 Kies, Kalk- und Granitsplitt, Bitumenasphalt

Flst.-Nr. 1/20 Schotterbett der ehemaligen Gleisanlage

begrünte Flächen Strauch- und Baumpflanzungen, Obstbäume, Wiese, Wildwuchs

Besonderheit: Biotop auf Flst.-Nr. 1/20 (Details im Erhebungsbogen zur Offenland-Biotopkartierung BW vom 07.07.2011)

5.4.4 Sonstige bauliche Anlagen / Flst.-Nr. 99

Kleingewächshaus Aluminiumkonstruktion mit transluzenten Stegplatten, ca. 2 x 3 m. Der Zeitwert des Kleingewächshauses wird auf rd. 200,00 € geschätzt. Er liegt im Rundungsbereich des Wertermittlungsergebnisses und wird nicht separat ausgewiesen.

5.5 Besondere Einrichtungen, Zubehör

5.5.1 Besondere Einbauten / sonstige wesentliche Bestandteile nach § 94 BGB

Keine festgestellt

5.5.2 Zubehör nach § 97 ff BGB und § 55 ZVG

Die Rechtsvorschrift des § 97 BGB regelt den Begriff des Zubehörs normativ. Zusätzlich ist für die Würdigung von Zubehörgegenständen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens § 55 ZVG maßgeblich. Aus dem Gesetzestext ergibt sich, dass der SV nicht zu entscheiden hat, in wessen Eigentum sich die auf dem Bewertungsgrundstück im Besitz des Schuldners festgestellten Zubehörgegenstände befinden (Rechtsfrage!).

Flst.-Nr. 99

Landwirtschaftliche Maschinen, Materialien

Im Garagenanbau, im Nebengebäude und auf den Freiflächen des Grundstücks im Bereich des Wohnbaulandes ist eine große Anzahl von landwirtschaftlichen Gerätschaften, Fahrzeugen und Maschinen, Baumaschinen, Bau- und sonstige Materialien gelagert, von denen zumindest teilweise anzunehmen ist, dass es sich um Zubehöerteile nach § 97 BGB handeln könnte.

Auf Anfrage des SV vom 12.12.2024 übermittelt das Vollstreckungsgericht am 04.02.2025 die übereinstimmende Erklärung der Parteien, dass sämtliche bewegliche Gegenstände auf den Grundstücken kein Zubehör und lediglich auf den Grundstücken untergestellt seien. Sie würden vor dem Versteigerungstermin wieder entfernt und seien bei der Wertbestimmung nicht zu berücksichtigen.

Wohnhaus / Einbauküche

In der Wohnung im EG ist eine EBK im Landhausstil (Einbaujahr ca. 2010) eingebaut. Der Zeitwert der EBK wird in freier Beweiswürdigung auf ca. 2.000,00 € geschätzt und an dieser Stelle rein nachrichtlich für das Vollstreckungsgericht ausgewiesen.

Wegen ihres regelmäßig hohen Einstandspreises sind Einbauküchen immer wieder Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Ob sie als wesentlicher Bestandteil oder Zubehör von der Zwangsversteigerung erfasst sind oder als haftungsfreies Mobiliar angesehen werden, ist im Einzelfall nach der Bauart der Einbauküche und der Verkehrsauffassung zu bestimmen, die im räumlichen Bereich des Versteigerungsobjektes herrscht. Die Verkehrsauffassung hinsichtlich der Zubehöreeigenschaft von Einbauküchen wird in der Rechtsprechung kontrovers diskutiert und entschieden, wie auch Stöber⁹ darlegt. Die Rechtsfrage, ob im vorliegenden Fall Zubehöreeigenschaft vorliegt oder nicht, ist vom SV nicht zu beantworten. Im Gutachten wird die fehlende Zubehöreeigenschaft unterstellt, der oben angegebene Zeitwert wird nicht im Verkehrswert ausgewiesen.

⁹ [17], § 20, RN 3.2 c)

Satellitenempfangsanlage

Satellitenschüssel, Receiver, Kabelzuführung. Der Zeitwert der Anlage in Höhe von schätzungsweise 100,00 € geht im Rundungsbereich des Verkehrswertes auf und ist in diesem enthalten .

Flst.-Nr. 100/5

Landwirtschaftliche Maschinen, Materialien

In der Scheune, in einem Teil der Stallungen und auf den Freiflächen des Grundstücks ist eine große Anzahl von landwirtschaftlichen Gerätschaften und Maschinen, Bau-, Brenn- und sonstige Materialien gelagert, von denen zumindest teilweise anzunehmen ist, dass es sich um Zubehörteile nach § 97 BGB handeln könnte.

Diesbezüglich wurde parteiseits gleich entschieden wie für das Grundstück Flst.-Nr. 99.

5.6 Zustand der baulichen Anlagen

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit ungesichert unterstellt.

Baumängel¹⁰ und Bauschäden¹¹ wurden nur nach Augenschein und insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, also offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien, die über die reine Inaugenscheinnahme hinausgehen, wurden nicht durchgeführt.

5.6.1 Allgemeinzustand der baulichen Anlagen

Flst.-Nr. 99

Wohnhaus mit Garagenanbau

Der Wohnteil des Gebäudes ist in den beiden Vollgeschossen EG und OG fertiggestellt und befindet sich in diesen Bereichen in einem guten, teilweise neuwertigen und gepflegten Gesamtzustand mit einheitlicher Ausstattungslinie. Das Dachgeschoss befindet sich im Zustand eines „veredelten“ Rohbaus und muss noch fertig gestellt werden. Die Dachdeckung und die Dachentwässerung sind augenscheinlich intakt.

Der Garagenanbau ist bis auf wenige Details nutzungsgemäß fertiggestellt.

Außen steht noch die Fertigstellung der Geländeanschlüsse am Gebäude aus.

Nebengebäude

Das Nebengebäude ist in allen Bereichen und bis auf die Dämmung der Heizungs- und sonstigen Installationsleitungen nutzbar fertiggestellt. Der Fassadenputz und die Geländeanschlüsse einschl. Zugangstreppe an der Nordseite fehlen noch.

Pferdestall

Der Pferdestall ist fertiggestellt, soweit dies ohne Innenbesichtigung beurteilt werden kann, und befindet sich in einem guten Zustand. Die Dachdeckung und die Dachentwässerung sind augenscheinlich intakt.

Flst.-Nr. 100/5

Scheune mit Stallungen

Die baulichen Anlagen auf Flst.-Nr. 100/5 befinden sich in einem bautechnischen und guten Gesamtzustand ohne nennenswerten Instandhaltungsrückstand, soweit nach dem äußeren Augenschein feststellbar. Der Abnutzungsgrad ist gebrauchentsprechend. Alle Gebäudeteile sind mit einer erneuerten Profilblechdeckung ausgestattet, die als intakt anzusehen ist. Die Ableitung von Dachwasser (Entwässerung ohne Grundleitungsanschluss auf die Innenhof- bzw. Gelände-

¹⁰ Bei dem Begriff „Baumangel“ oder „Mangel“ handelt es sich nicht um eine rechtliche Beurteilung, sondern um die technische Beschreibung der Abweichungen von vereinbarten oder üblichen Beschaffenheitsmerkmalen ohne vollständige Funktionsbeeinträchtigung des Bauteils.

¹¹ Durch einen „Bauschaden“ verliert ein Bauteil die ihm zugeordnete Funktion mit der Folge, dass auch die Funktion angrenzender Bauteile oder sogar des Bauwerks gefährdet ist.

oberfläche mit Rinnensystem) ist teilweise rudimentär und unterschiedlich ausgeführt.

Hausschwamm oder Befall durch tierische Schädlinge konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung in keinem Gebäudeteil festgestellt werden. Hinweise auf solche Belastungen durch Geruchswahrnehmung bestanden ebenfalls nicht.

5.6.2 Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen

Flst.-Nr. 99 keine

Flst.-Nr. 100/5 Dachdeckung

5.6.3 Instandhaltungsrückstand

keine

5.6.4 Bauschäden / Baumängel

keine festgestellt

5.6.5 Ausstehende Fertigstellungsarbeiten

Flst.-Nr. 99 Wohnhaus mit Garagenanbau

Dachgeschossausbau: Innentüren, Bodenbeläge mit Sockelausbildung der Zimmer, Bad: Sanitärgegenstände, Elektroinstallation (Dosen, Schalter)

Geländeanschlüsse, Eingangspodest u.ä.

Nebengebäude

Außenputz

Geländeanschlüsse, Eingangspodest, Eingangstreppe u.ä.

5.6.6 Asbest, Formaldehyd, sonstige Schadstoffbelastungen

Eine Untersuchung, ob ein weichgebundenes Material (Asbest) oder sonstige schadstoffbelastete Baustoffe verwendet wurden, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden. Bezüglich Wohnhaus und Nebengebäude ist wegen des späten Baujahrs der insgesamt belastungsfreie Zustand, auch hinsichtlich anderer belastender und gesundheitsgefährdender Stoffe, ungesichert zu unterstellen. Gleiches wird für den Pferdestall angenommen. Sofern sich jedoch Verdachtsmomente bezüglich schadstoffhaltiger Materialien ergeben, ist ggfs. ein Sondergutachten einzuholen. Im positiven Fall ist bei Reparatur, Austausch oder Erneuerung mit Mehrkosten gegenüber unbelasteten Bauteilen bzw. Baustoffen zu rechnen¹².

¹² Bei Einhaltung der TRGS 519 - Technische Regeln für Gefahrstoffe Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten. Weichgebundener Asbest kann im Übrigen in Abwasser- und Lüftungsleitungen, Isolierungen, Dämmplatten, in Rückseiten alter PVC-Fußböden oder in alten Nachtspeicheröfen u.a.m. vorhanden sein. Seit 1.1.1992 besteht in Deutschland zwar ein Verwendungsverbot für Asbestzement, das jedoch häufig zum Abbau von entsprechendem Lagermaterial umgangen wurde. Verboten wurde der Baustoff Asbest erst im Jahr 1993.

6 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert¹³ ist der am Markt voraussichtlich erzielbare Preis (Marktpreis). Das Wertermittlungsverfahren, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird, versucht die Denkweise der Kaufinteressenten am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt herrschenden Marktsituation nachzuvollziehen.

Vorliegend ist der Verkehrswert nach § 74a ZVG durch das Vollstreckungsgericht zu bestimmen. Das aus diesem Grund lastenfreie Ergebnis der vorliegenden Wertermittlung kann daher im Einzelfall erheblich vom belasteten Verkehrswert nach § 194 BauGB abweichen. Insofern zielt die Verwendung des Gutachtens nicht auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach § 194 BauGB ab, da zumindest einer Partei die Möglichkeit der freien Willensentscheidung zur Veräußerung des Grundstücks genommen ist. Dem Grundsatz der Berücksichtigung der 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, wie in § 194 BauGB gefordert, wird im Übrigen gefolgt.

6.1 Ökonomische Objektqualität

6.1.1 Bisherige Entwicklung der Grundstücke

Alle Grundstücke befinden sich am WST in Eigentümerunion.

6.1.1.1 Flst.-Nr. 99

Das Grundstück war ursprünglich mit einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohn- und Ökonomiegebäude bebaut, das von dem Voreigentümer nach dem Jahr 1992 saniert und als Sitz eines Pferdehaltungsbetriebes mit Betreiberwohnungen umgenutzt werden sollte. Zeitgleich wurde der Pferdestall errichtet. Nach Erwerb durch die Parteien xxx_1 und xxx_3 wurde das Wohn- und Ökonomiegebäude im Jahr 2004 abgebrochen und ohne Verwendung von bestehenden Bauteilen durch einen Neubau ersetzt, der im Jahr 2010 durch die Parteien und ihre Familien erstmals bezogen wurde. Zeitgleich wurde das Nebengebäude mit der Heizungsanlage und der Garage errichtet. Die baulichen Anlagen wurden nichtgewerblich genutzt. Seit mehreren Jahren steht das Wohnhaus leer, und die übrigen Bereiche werden zu reinen Lagerzwecken genutzt. Der Wohnteil wird allerdings in der kalten Jahreszeit regelmäßig beheizt.

6.1.1.2 Flst.-Nr. 100/5

Auf dem Grundstück wurde im Jahr 1983 die Scheune (Scheune) und im Jahr 1992/93 die Pferdeställe sowie eine Dunglege errichtet. Zwei weitere Vorhaben wurden nicht ausgeführt bzw. von der Baurechtsbehörde abgelehnt (Garagenanbau und Umbau der Scheune in Pferde- und Hundepension sowie Betriebsleiterwohnung). Die baulichen Anlagen werden aktuell von den Eigentümern zu Lagerzwecken von landwirtschaftlichem Gerät und Materialien sowie der Brennholzlagerung genutzt.

¹³ BauGB § 194

6.1.1.3 Flst.-Nr. 1/20 und 1/18

Beide Grundstücke sind ehemalige Anlagen der Bundesbahn (Strecke Pfullendorf-Schwackenreute), die in den 1970er Jahren stillgelegt wurden. Die Gleiskörper aus Schotter sind auf beiden Grundstücken teilweise noch vorhanden. Während das Grundstück Flst.-Nr. 1/20 im nordöstlichen Bereich Grün- und Weide- sowie Obstanbaufläche ist, im weiteren Verlauf nach Südwesten jedoch größtenteils als Biotop weder baulich noch landwirtschaftlich genutzt werden kann, ist das Grundstück Flst.-Nr. 1/18 Brachfläche, auf der zunehmend illegale Lager- und Deponienutzungen, noch in geringem Umfang, stattfinden.

6.1.2 Drittverwendungsfähigkeit

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB impliziert die Erfordernis, nicht nur das tatsächlich Vorhandene, sondern auch das „*bei nüchterner Betrachtung unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten Mögliche*“¹⁴ zu betrachten. Demnach ist die Drittverwendungsfähigkeit, mithin die „Nutzungsfähigkeit“ im Sinne einer entsprechenden Entwicklung des Grundstücks zwingend zu untersuchen, worauf der BGH explizit hinweist¹⁵. Dabei kann nur das zugrunde gelegt werden, was nach den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten erwartet werden kann und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Bezüglich der objektiven Drittverwendungsfähigkeit (geänderte Nachfolgenutzung) ist die Umnutzungsfähigkeit zu überprüfen. Falls das Objekt oder Teile davon einer neuen Nutzung ohne erheblichen Umbauaufwand zugeführt werden kann, besteht eine günstige Drittverwendungsfähigkeit. In diesem Fall ist von einer dauerhaften Nachhaltigkeit der Erträge auszugehen. Sind erhebliche bauliche Aufwendungen für eine beabsichtigte Umnutzung zu erwarten, besteht eine mit zunehmendem Kostenrisiko abnehmende Drittverwendungsfähigkeit; die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat einen ungünstigen Erwartungswert.

6.1.2.1 Flst.-Nr. 99

Die beiden Wohnungen im Wohnhaus sind ohne weiteres regulär vermietbar oder zur Eigennutzung geeignet. Kellerräume stehen nicht zur Verfügung, lediglich im DG ist ein größerer Abstellraum vorhanden. Für die Wohnung im EG könnte der separate Lagerraum im Nebengebäude als Kellerersatzraum genutzt werden.

Die Flächen im Garagenanbau sind für eine reine PKW-Garagennutzung überdimensioniert. Diese Flächen können außer der Stellplatzmöglichkeit für PKW als zusätzliche Lagerflächen zusammen mit den beiden Wohnungen oder separat als Lager-/Scheunenfläche für landwirtschaftliches Gerät und anderes genutzt werden. In diesem Zusammenhang könnten die baulichen Anlagen auf beiden Grundstücken für eine privilegierte landwirtschaftliche Nutzung geeignet sein. Allerdings ist die Betriebsgröße, gleich für welche Ausrichtung, erheblich eingeschränkt. Insofern werden die Grundstücke angesichts den Anforderungen an die Mindestausstattung landwirtschaftlicher Betriebe kaum in Frage kommen. Allenfalls eine Arrondierung wäre denkbar. Eine gewerbliche, nicht privilegierte Nutzung bedarf eines Rechtsentscheides und damit der Genehmigung durch die Baurechtsbehörde. Sie kann vorliegend nicht in Betracht gezogen werden.

Aus den vorgenannten Gründen ist das Grundstück am ehesten geeignet für den Eigennutzer, der auch die private Pferde- oder Kleintierhaltung in Erwägung zieht. Ggfs. kann das Grundstück auch in Verbindung mit dem Flst.-Nr. 100/5 genutzt werden, falls ein Ersterher beide Grundstücke erwirbt.

¹⁴ ¹⁴ [1] S. 339, Rn 51

¹⁵ BGH, Urteil vom 08.11.1962 – III ZR 86/61

6.1.2.2 Flst.-Nr. 100/5

Das Grundstück bietet für sich gesehen die Möglichkeit der privaten Pferde- oder Kleintierhaltung. Es hat ausreichend Flächen für die Lagerhaltung (Scheune) und verfügt über nutzbare Freiflächenanteile.

Der SV ist nicht Fachgutachter für Pferdehaltungsbetriebe. Ob die Voraussetzungen zur renditeorientierten Pferdehaltung gemäß den *Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutz Gesichtspunkten*¹⁶ gegeben sind, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Eine gewerbliche, privilegierte Nutzung im beschriebenen Sinne setzt eine Projektierung eines Biet- oder Kaufinteressenten voraus und kann an dieser Stelle keine Berücksichtigung finden. Insofern wird im Gutachten davon ausgegangen, dass das Grundstück für die Arrondierung oder die nichtgewerbliche Eigennutzung geeignet ist. Für die nachfolgende Wertermittlung werden folgende Annahmen getroffen:

- Die Lagernutzung aller Bereiche der baulichen Anlagen wie im festgestellten Nutzungszustand ist naheliegend;
- eine rein private Pferdehaltung für die Hobbynutzung ist möglich;
- abweichend vom ursprünglichen Nutzungszweck in den genannten Bereichen ist unter Beachtung einschlägiger Vorschriften auch die private Kleintierhaltung möglich.

6.1.2.3 Flst.-Nr. 1/20 und 1/18

Die Grundstücke können keiner baulichen Nutzung zugeführt werden (Außenbereich, Festsetzungen im FNP, überwiegende Biotopeigenschaften auf Flst.-Nr. 1/20, Kontaminierungsrisiken im Bereich der ehemaligen Bahntrasse). Die Grundstücke sind im Wesentlichen geeignet als ökologische Ausgleichsflächen.

6.2 Zutreffendes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind in Deutschland drei Hauptverfahren entwickelt worden. Es sind dies das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV'21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV'21) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV'21). Aus diesen drei Hauptverfahren haben sich verschiedene spezifische Nebenverfahren entwickelt (z.B. Residualwertverfahren, Pachtwertverfahren, Liquidationswertverfahren).

Nach den Gepflogenheiten in der Wertermittlung und gemäß aktueller Rechtsprechung ist dem (direkten) Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV'21, Teil 3, Abschnitt 1, erste Priorität einzuräumen. Dabei orientiert sich der Kaufinteressent vor allem an Vergleichspreisen, die sich auf ähnliche Objekte beziehen. Basis für die Bewertung sind dementsprechend Vergleichsobjekte und deren Preise, die auf eine Bezugsgröße (üblicherweise Preis/qm) ausgerichtet sind. Der Bodenwert hat dabei weitestgehend keinen Einfluss. Um marktkonforme Bewertungsergebnisse zu erzielen, wird eine möglichst große Anzahl von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ausgewählt.

Grundstücke im Außenbereich sind aufgrund ihrer individuellen Eigenschaften grundsätzlich nicht vergleichbar. Das direkte Vergleichswertverfahren muss aus diesem Grund ausscheiden.

¹⁶ Herausgegeben vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (09. Juni 2009)

6.2.1 Flst.-Nr. 99

Das Grundstück mit Wohnhaus, Garagenanbau, Nebengebäude und Pferdestall ist insbesondere für den Eigennutzer geeignet. Eine privilegierte land- oder forstwirtschaftliche Nutzung besteht auf dem Grundstück nicht (auch auf den anderen Bewertungsgrundstücken).

Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern und Nebenanlagen gehören zu den individuellsten Immobilienarten und damit zu den wenigen Objekten, deren Verkehrswert sich vorrangig am Herstellungswert orientiert. Diesbezüglich ist das geeignete Wertermittlungsverfahren das Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV'21. Der Eigentümer bzw. Kaufinteressent betrachtet das Einfamilienhaus i.d.R. nicht als Renditeobjekt. Die Eigennutzung beim Erwerb einer solchen Immobilie steht im Regelfall im Vordergrund. Der Kaufinteressent für ein eigen genutztes Einfamilienhaus ist in der Regel zu höheren und umfangreicheren Investitionen bereit, um sein individuelles Lebensumfeld zu gestalten. Der gesplittete Bodenwert, der Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände ergeben den Sachwert des Grundstücks.

Vorliegend bietet sich für einen Ersterher die (Teil-)Vermietung der baulichen Anlagen, z.B. einer Wohnung im Wohnhaus, eines oder beider Garagenabteile im Garagenanbau und/oder des Pferdestalls als Lagerfläche zur Stützung seines Kapitaldienstes an. Zur Einschätzung der Plausibilität des Verfahrenswertes im Sachwertverfahren wird der Ertragswert nach (§§ 27 bis 34 ImmoWertV'21) zusätzlich ermittelt.

6.2.2 Flst.-Nr. 100/5

Das Grundstück ist mit Scheune und Pferdestallungen bebaut und hinsichtlich seiner Größe und dem Umfang der baulichen Anlagen vor allem für den Eigennutzer geeignet.

Auch im Fall einer Arrondierung wird sich der Kauf- bzw. Bietinteressent am Herstellungs- bzw. Sachwert des Grundstücks orientieren. Zur Stützung des Wertermittlungsergebnisses wird zusätzlich der Ertragswert betrachtet.

6.2.3 Flst.-Nr. 1/20 und 1/18

Der Wert der unbebauten Grundstücke ergibt sich aus dem reinen Bodenwert.

6.2.4 Marktanpassung, BoG

Aus den zuvor genannten Wertermittlungsverfahren ergibt sich jeweils der „vorläufige“, neutrale Wert, in den gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV'21 die allgemeinen Grundstücksmerkmale bereits eingeflossen sind. Der vorläufige Verfahrenswert ist ggfs. an die allgemeinen Marktverhältnisse anzupassen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) entsprechend der nicht abschließenden Aufzählung in § 8 Abs. 2 ImmoWertV'21 (Kosten für die Beseitigung von Instandhaltungsrückstand, Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände) erfolgt in einem abschließenden Schritt als Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes, sofern sie nicht bereits in die Verfahrensansätze eingeflossen sind und dort kenntlich gemacht wurden.

6.2.5 Modellgrundlagen des Gutachterausschusses / Flst.-Nr. 99 und 100/5

Die Auswertungsgrundlagen für die Kaufpreissammlung begründen sich auf den Vorgaben der ImmoWertV'21 und einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 ImmoWertV'21 bzw. der Sachwertrichtlinie (SW-RL). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist demzufolge nach dem in Anlage 2 beschriebenen Restnutzungsdauer-Modell zu ermitteln. Sonderbauteile (Balkone, Garagen) werden bei der Auswertung mit Pauschalansätzen berücksichtigt.

In den jeweiligen Wertermittlungsverfahren wird auf das Auswertungsmodell abgestellt, um Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.m. anwenden zu können.

6.3 Bewertung wertbeeinflussender Tatbestände

6.3.1 Gesamtnutzungsdauer

Unter der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) versteht man die Zeitspanne, während der ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung im Durchschnitt wirtschaftlich nutzbar ist und den Ansprüchen der Nutzer gerecht wird. Die GND 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 GND ist eine empirisch ermittelte nutzungsspezifische Durchschnittsgröße.

In Anlage 1 zur ImmoWertV'21 sind folgende Werte für die GND festgesetzt (Abweichungen nach sachverständiger Einschätzung sind dann unproblematisch, wenn es das von den Gutachterausschüssen angewendete Wertermittlungsmodell zulässt):

In der Sachwertrichtlinie (Anlage 3) wird für landwirtschaftliche Betriebsgebäude eine GND von 30 Jahren $\pm$ 10 Jahren vorgeschlagen. Folgende GND wird für die baulichen Anlagen in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie zunächst gewählt:

1. Wohnhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude	F1st.-Nr. 99	70 Jahre
2. Pferdestall	F1st.-Nr. 99	40 Jahre
3. Scheune und Pferdestall als wirtsch. Sachgesamtheit	F1st.-Nr. 100/5	40 Jahre

6.3.1.1 Restnutzungsdauer (RND)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) im Sinne der ImmoWertV'21 ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen GND und dem Alter eines Gebäudes. Bei bereits erfolgten Modernisierungen kann sich für ein Gebäude eine „Verjüngung“ ergeben, die dann zu einer verlängerten RND führt. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen (relatives Alter) Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Das in Anlage 2 zur ImmoWertV'21 beschriebene Restnutzungsmodell ist auf Wohngebäude anwendbar. Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachver-

ständige Würdigung des Einzelfalls. Im Falle des Wohnhauses mit Garagenanbau ergibt sich die RND aus der GND abzüglich dem Alter der baulichen Anlagen.

Für andere Gebäudearten ist eine Verjüngung durch Modernisierungsmaßnahmen zu begründen. Bei Gebäudearten mit kurzer GND wirkt sich auch die reine Instandsetzung von Bauteilen verjüngend aus, deren technische Lebensdauer gleichzusetzen oder länger ist als die GND des Gebäudes (z.B. Dachdeckung, Außenwandbekleidungen o.ä.). Dabei wird zur Ableitung der GND Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie herangezogen.

Flst.-Nr. 99 Im Falle des Wohnhauses mit Garagenanbau sowie des Nebengebäudes mit der Heizungsanlage als wirtschaftliche Sachgesamtheit ergibt sich die RND aus der GND abzüglich dem Alter der baulichen Anlagen.

Der Pferdestall bildet mit den anderen baulichen Anlagen keine wirtschaftliche Einheit; er kann, unbeschadet von der Funktionstüchtigkeit der genannten baulichen Anlagen unbeschadet, entfernt werden. Nach sachverständiger Einschätzung kann dem Pferdestall eine überschaubare RND von 10 Jahren zugestanden werden.

Flst.-Nr. 100/5 Die Scheune und die Pferdestallungen wurden einheitlich neu eingedeckt, befinden sich in einem überwiegend intakten Gesamtzustand und können nach Einschätzung des SV für 10 bis 20 Jahre wirtschaftlich genutzt werden. Ausgehend von einem mittleren gemeinsamen Baujahr 1988 für Scheune und Pferdestallungen, einem mittleren Ansatz von 15 Jahren RND und einer gewählten GND von 40 Jahren ergibt sich das fiktive Baujahr 1999.

Der Wertermittlung werden abschließend folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

	Flst.-Nr. 99		Flst.-Nr. 100/5
	Wohnhaus mit Nebengebäude	Pferdestall	Scheune mit Pferdestall
Baujahr tats./fikt.	2010/---	1992/1994	1988/1999
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	40 Jahre	
Wertermittlungsstichtag	04.12.2024		
Alter am WST	14 Jahre	30 Jahre	25 Jahre
Restnutzungsdauer	56 Jahre	10 Jahre	15 Jahre

6.3.2 Wertbeeinflussungen durch bau- und planungsrechtliche BedingungenBewertung der planungsrechtlichen Bedingungen

Verkehrswertrelevante Bedingungen sind nicht vorhanden

Bewertung der bauordnungsrechtlichen Bedingungen

Verkehrswertrelevante Bedingungen sind nicht vorhanden

Einträge im Baulastenbuch

Die Abstandbaulast zulasten Flst.-Nr. 1/20 (Baulastenblatt Nr. 74, geändert am 29.10.2007) betrifft eine dreieckige Fläche von ca. 10 qm (geschätzt), angrenzend an den Schuppen auf Flst.-Nr. 128/1. Der Einfluss auf das in diesem Bereich nicht bebaubare, im Übrigen irrelevant große Bewertungsgrundstück ist marginal bis nicht vorhanden. Die Baulast wird als nicht relevant eingeschätzt.

Die übrigen Grundstücke sind baulastfrei.

6.3.3 Wertbeeinflussung durch Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020)

Nach Kenntnis des SV und nach Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen wird im Gutachten davon ausgegangen, dass aus den Bestimmungen des GEG 2020 keine wertrelevante Bedingungen abzuleiten sind (Heizungsanlage, Dämmung von Rohrleitungen und der obersten Geschossdecke).

Ausdrücklich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei einer Änderung des Gebäudes zu prüfen ist, inwieweit die Auflagen der EnEV bzw. des GEG erfüllt werden müssen. Dies gilt auch für reine Instandsetzungsmaßnahmen. Falls Bauteile aufgrund der Gesetzeslage verändert, ergänzt oder erneuert werden müssen, kann dies mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Ein Energieausweis wurde bislang nicht vorgelegt. Seit EnEV 2016 sind bei Vermietung und Verkauf von Immobilien die Angaben zu energetischen Kennwerten in Immobilienanzeigen Pflicht. Spätestens beim Besichtigungstermin muss der Energieausweis vorgelegt und bei Vertragsabschluss übergeben werden.

6.3.4 Wertbeeinflussungen durch sonstige öffentlich-rechtliche Bedingungen

Sonstige öffentlich-rechtliche Bedingungen, die nicht bereits beschrieben oder bewertet wurden, sind nicht gegeben.

6.3.5 Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen (hier: die Außenanlagen) werden in der Ermittlung des Sachwertes mit einem prozentualen Zuschlag auf den Herstellungswert berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren fließen die Außenanlagen in die Wertansätze ein.

6.4 Bodenwert

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV'21 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV'21 zu ermitteln. Zeitnahe Vergleichspreise liegen jedoch nur in unzureichendem Umfang vor. Nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV'21 können auch geeignete Richtwerte zum indirekten Vergleich herangezogen oder der Bodenwert gemäß Abs. 3 deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

6.4.1 Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die aus der Kaufpreissammlung des Bezugsjahres abgeleitet werden.

Quelle: BORIS BW zum 01.01.2023

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023 der Gemeinde Aach-Linz¹⁷ sind für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke unter den BRW-Nummern 92210291 bis 92210296 folgende Angaben aufgeführt:

¹⁷ BORIS-BW Grundsteuer B, online-Abruf

6.4.2 Anpassung der Bodenrichtwerte

Außenbereichsgrundstücke sind kaum miteinander vergleichbar, was die Lage, die Grundstückstiefe, die Ausnutzung, den Zuschnitt, die Topografie oder die Erschließung betrifft. Bei landwirtschaftlich genutzten, ertragsfähigen Grundstücken wie Acker- oder Grünland können Anpassungen über die Bodenqualität erfolgen. Für andere Grundstücksarten liegen keine Anpassungsfaktoren vor.

Vorliegend werden die Grundstücke privat und nicht gewerblich genutzt. Eine Anpassung der Bodenrichtwerte ist nur über sachverständige Einschätzung möglich. Diese Einschätzung erfolgt unmittelbar bei der Wahl des Bodenwertes unter Anwendung der Bodenrichtwerte.

6.4.3 Bodenwerte der Grundstücke und Grundstücksteile

Folgende Bodenwerte werden unter Zugrundelegung der Bodenrichtwerte für die im ALB ausgewiesenen Flächen (-anteile) gewählt:

Flst.-Nr. 99	Wohnbaufläche (Außenbereich)	30,00 €/qm ebf
	Grünland (Zuschlag 50% für Haus- und Hofnähe)	3,00 €/qm
Flst.-Nr. 1/18	wie forstwirtschaftliche Fläche	0,50 €/qm
Flst.-Nr. 1/20	Gehölz (Abschlag 20% wegen Biotop)	0,40 €/qm
	Grünland	2,00 €/qm
	Gartenland (Zuschlag 50% auf Grünland)	3,00 €/qm
	Weg (50% des Gartenland-Wertes)	1,50 €/qm
Flst.-Nr. 100/5	Grünland (Zuschlag 50% für Weideland)	3,00 €/qm
	Sonst. baul. Nutzung im Außenbereich	25,00 €/qm

6.4.4 Ermittlung des Bodenwertes

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

6.5 Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV'21

Der Sachwert entspricht dem Zeitwert der Bausubstanz der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag. Der Sachwert des Grundstücks ist aus dem alterswertgeminderten Herstellungswert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert zu ermitteln.

6.5.1 Berechnungsgrundlage

Mit Inkrafttreten der novellierten ImmoWertV'21 am 01.01.2022 sind die bisherigen Wertermittlungsrichtlinien in die Verordnung übernommen worden (Teil 3 Abschnitt 3). Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten SW-Faktoren beziehen sich auf diese Verordnung. Insofern wird nachfolgend der Sachwert der baulichen Anlagen auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie mit den Normalherstellungskosten 2010 und der Bruttogrundfläche nach DIN 277/16 ermittelt (Berechnung der Bruttogrundfläche s. Anlage). Dabei wird von folgenden Grundlagen ausgegangen:

Normalherstellungskosten	gemäß NHK 2010	
	1. Wohnhaus / Wohnteil (Zweifamilienhaus)	
	Typ 1.31	
	ZFH, nicht unterkellert, Erdgeschoss, OG, DG ausgebaut	
	Korrekturfaktor für ZFH 1,05	
	2. Wohnhaus / Garagenanbau (Lagergebäude mit Mischnutzung)	
	Typ 16.2	
	3. Nebengebäude (Garage)	
	Typ 14.1	
	4. Scheune (Kaltlager ohne Mischnutzung)	
	Typ 16.1	
	5. Pferdestall (Flst.-Nr. 99 und 100/5)	
	Typ 18.1.2	
	Korrekturfaktor für Größe 1,2	
Standardstufe NHK 2010	ZFH	3,05
	Garagenanbau	3
	Nebengebäude	4
	Pferdestall	3
Nebenkosten	in den jeweiligen NHK enthalten	
Kosten der Außenanlage	pauschal 5% der Herstellungskosten	

Baupreisindex am WST III. Quartal 2024 1,84¹⁸

Wertminderung wegen Alters linear

6.5.2 Ableitung der Normalherstellungskosten**6.5.2.1 Wohnhaus / Wohnteil**

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.31	756	840	966	1160	1454	
Gebäudestandardkennzahl						3,05
Außenwände	1 x 23% x 966					222 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 966					145 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 966					106 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 966					106 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 966 + 0,5 x 11% x 1160					117 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 966					48 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 966					87 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 966					87 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 966					58 €/m² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)					976 €/m² BGF	
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart						
- Anlage 5, Sachwertmodell NRW -						
					976 €/m² BGF	
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels				2,8 % von 976 €/m²		-27 €/m² BGF
					Kostenkennwert aufsummiert	949 €/m² BGF

6.5.2.2 Übrige Gebäudearten

Gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV'21:

ZFH (Garagenanbau)	550,00 €/qm BGF
Nebengebäude	485,00 €/qm BGF
Scheune	350,00 €/qm BGF
Pferdestall	438,00 €/qm BGF

¹⁸ Veröffentlicht durch LightSoft Service Baupreisindex (100 = 2010) für Wohngebäude. Vereinfachend für die Nebengebäude übernommen, da für landwirtschaftliche Gebäudearten nicht ermittelt.

6.5.3 Ermittlung des Sachwertes / Flst.-Nr. 99

6.5.3.1 Flst.-Nr. 99 / Wohnhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude

Die beschriebenen Gebäudeteile bilden eine wirtschaftliche Sachgesamtheit auf dem Grundstück und teilen das gleiche Schicksal (Heizungsanlage des Wohnhauses im Nebengebäude, identische GND und RND).

Basisdaten der baulichen Anlagen

Gebäudeart/ Typ NHK 2010	ZFH	Zweifamilienhaus	1.31
	ZFH	Garagenanbau	16.2
	Neb	Garage	14.1
Baujahr			2010
Brutto-Grundfläche n. DIN 277/2016		Zweifamilienhaus	460 qm
		Garagenanbau	224 qm
		Nebengebäude	108 qm
objektspez. NHK 2010/BGF einschl. NK		Zweifamilienhaus	949,00 €/qm BGF
		Lager mit Mischnutzung	550,00 €/qm BGF
		Garage	485,00 €/qm BGF
Nebenkosten		enthalten	
Wertermittlungsstichtag			04.12. 2024
Baupreisindex St. Bundesamt BRD	III-2024 (BPI)		1,84

Normalherstellungskosten d. baul. Anlagen im Jahr 2000

Zweifamilienhaus	460 qm	x	949,00 €/qm	=	436.615,92 €
Garagenanbau	224 qm	x	550,00 €/qm	=	123.090,00 €
Nebengebäude	108 qm	x	485,00 €/qm	=	52.380,00 €
bauliche Anlagen KG 300, 400 gesamt					612.085,92 €
Außenanlagen			5,00%	=	30.604,30 €
Zwischensumme (Gebäude u. Außenanlage)					642.690,22 €
(Kostengruppe 300, 400, 500 und 700 nach DIN 276)					
Zuschlag BPI					539.859,78 €
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag					1.182.550,00 €

Zeitwert d. baul. Anlagen nach Alterswertminderung

Baujahr					2010
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer					70 Jahre
Wertermittlungsstichtag	04. Dezember				2024
Gebäudealter					14 Jahre
wirtsch. Restnutzungsdauer	fiktiv				56 Jahre
Alterswertminderung	1.182.550,00 €	x	-20,00%	=	-236.510,00 €

Zeitwert ZFH, Nebengebäude nach Alterswertminderung**946.040,00 €**

6.5.3.2 Flst.-Nr. 99 / Pferdestall

Der Pferdestall ist wirtschaftlich vom ZFH und dem Nebengebäude unabhängig. Insofern wird der abweichenden GND und RND Rechnung getragen.

Basisdaten der baulichen Anlagen

Gebäudeart/ Typ NHK 2010	Stall	Pferdestall	18.1.2
Baujahr		1994	fiktiv
Brutto-Grundfläche n. DIN 277/2016		85	qm
objektspez. NHK 2010/BGF einschl. NK		438,00	€/qm BGF
Nebenkosten		enthalten	
Wertermittlungsstichtag		04.12.	2024
Baupreisindex St. Bundesamt BRD	III-2024 (BPI)	1,84	

Normalherstellungskosten d. baul. Anlagen im Jahr 2000

Pferdestall	85 qm	x	438,00 €/qm	=	37.395,39 €
bauliche Anlagen KG 300, 400 gesamt					37.395,39 €
Außenanlagen			5,00%	=	1.869,77 €
Zwischensumme (Gebäude u. Außenanlage)					39.265,16 €
(Kostengruppe 300, 400, 500 und 700 nach DIN 276)					
Zuschlag BPI					32.982,73 €
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag					72.247,89 €

Zeitwert d. baul. Anlagen nach Alterswertminderung

Baujahr		1994	fiktiv		
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer		40	Jahre		
Wertermittlungsstichtag	04. Dezember	2024			
Gebäudealter		30	Jahre		
wirtsch. Restnutzungsdauer	fiktiv	10	Jahre		
Alterswertminderung	72.247,89 €	x	-75,00%	=	-54.185,92 €

Zeitwert Pferdestall nach Alterswertminderung

18.061,97 €

6.5.3.3 Zusammenstellung des Sachwertes / Flst.-Nr. 99

Zeitwert ZFH mit Garage und Nebengebäude	946.040,00 €
Zeitwert Stall (aus SW-Verfahren)	18.061,97 €
Bodenwert Flst.-Nr. 99	110.397,00 €
vorläufiger Sachwert Flst.-Nr. 99	1.074.498,97 €

6.5.3.4 Flst.-Nr. 100/5 / Scheune mit Pferdestall

Beide Gebäudeteile bilden eine wirtschaftliche Sachgesamtheit auf dem Grundstück und teilen das gleiche Schicksal (haustechnische Erschließungsanlagen, wirtschaftliche Abhängigkeit, identische GND und RND mit einem fiktiven gemeinsamen Baujahr).

Basisdaten der baulichen Anlagen

Gebäudeart/ Typ NHK 2010	Stall	Stall 18.1.2
		Remise 16.1
Baujahr		1994 fiktiv
Brutto-Grundfläche n. DIN 277/2016	Stall	173 qm
	Remise	128 qm
objektspez. NHK 2010/BGF einschl. NK	Stall	438,00 €/qm BGF
	Remise	350,00 €/qm BGF
Nebenkosten		enthalten
Wertermittlungsstichtag		04.12. 2024
Baupreisindex St. Bundesamt BRD	III-2024 (BPI)	1,84

Normalherstellungskosten d. baul. Anlagen im Jahr 2000

Stall	173 qm	x	128,00 €/qm	=	22.170,18 €
Remise	128 qm	x	438,00 €/qm	=	56.064,00 €
bauliche Anlagen KG 300, 400 gesamt					78.234,18 €
Außenanlagen			5,00%	=	3.911,71 €
Zwischensumme (Gebäude u. Außenanlage)					82.145,88 €
(Kostengruppe 300, 400, 500 und 700 nach DIN 276)					
Zuschlag BPI					69.002,54 €
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag					151.148,43 €

Zeitwert d. baul. Anlagen nach Alterswertminderung

Baujahr			1999 fiktiv		
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer			40 Jahre		
Wertermittlungsstichtag	04. Dezember		2024		
Gebäudealter			25 Jahre		
wirtsch. Restnutzungsdauer	fiktiv		15 Jahre		
Alterswertminderung	151.148,43 €	x	-62,50%	=	-94.467,77 €
Zeitwert d. baul. Anlagen n. Alterswertminderung					56.680,66 €

Sachwertzusammenstellung

Zeitwert d. baul. Anlagen	56.680,66 €
Bodenwert Flst.-Nr. 100/5	29.847,00 €

vorläufiger Sachwert Flst.-Nr. 100/5**86.527,66 €**

6.6 Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV'21

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Rohertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ff. ImmoWertV'21 gesetzlich geregelt.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter modellhafter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 28 ImmoWertV'21) oder
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinste Bodenwerts (§ 29 ImmoWertV'21) oder
3. das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinste Restwerts des Grundstücks (§ 30 ImmoWertV'21); es entspricht dem als DCF (discounted cash flow) bezeichneten angelsächsischen Verfahren.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet in allen drei Fällen die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen Wert beeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Der Ertragswert der Immobilie wird als Summe der Barwerte aller Reinerträge, einschließlich des Barwertes des Bodenwertes, ermittelt. In das Ertragswertverfahren einfließende Parameter sind (im Wesentlichen): Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, sonstige wertbeeinflussende Umstände.

Der Rohertrag resultiert dabei aus den Erträgen, die auf lange Sicht voraussichtlich erzielt werden können. Dies sind i.d.R. aus der nachhaltig erzielbaren Miete erzielbaren Erträge (ImmoWertV'21 § 5 Abs. 3: „marktüblich erzielbare Erträge“).

6.6.1 Angewendetes Ertragswertverfahren

Vorliegend wird das allgemeine Ertragswertverfahren als das zuverlässigste angesehen, weil alle Parameter detailliert nachvollziehbar abzuleiten sind.

Als Quelle für die erforderlichen Ansätze werden mangels Auswertungen des Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen verschiedene Grundstücksmarktberichte der Region (z.B. Tuttlingen 2024, Überlingen See 2023) und der Mietspiegel 2022-2024 der Stadt Tuttlingen herangezogen. Außerdem wurden Mietangebote bei den einschlägigen Immobilienportalen und Dienstleistern für Miet- und Kaufpreisdatabanken abgefragt.

6.6.2 Nachhaltig erzielbare Miete

In der nachhaltig erzielbaren Miete wird der Pferdestall nicht aufgeführt. Vielmehr wird das Stallgebäude mittels eines Zeitwertes zugeschlagen, der dem ermittelten Wert aus dem Sachwertverfahren entspricht.

6.6.2.1 Netto-Kaltmiete für Wohnflächen gemäß Mietspiegel

Die nachhaltig erzielbare Miete ist die Grundmiete (Netto-Kaltmiete), die auf lange Sicht an dem Markt-Standort und mit den baulichen Gegebenheiten im Durchschnitt mit großer Wahrscheinlichkeit erzielt werden kann. Die nachhaltig erzielbare Miete kann im günstigsten Fall aus qualifizierten oder einfachen Mietspiegeln des Ortes, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, abgeleitet werden. Alternativ können Vergleichsmieten aus Mietspiegeln von

Nachbargemeinden¹⁹ und aus eigenen Auswertungen abgeleitet werden. Mieten werden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen nicht abgeleitet. Hilfsweise kann der Mietspiegel der Stadt Tuttlingen herangezogen werden. Nach Expertenmeinung (Makler, Immobilienfachleute) kann das Mietniveau in der Region Pfullendorf unter Anpassung an die Orts- und Grundstücksverhältnisse als ähnlich angesehen werden.

Der Mietspiegel der Stadt Tuttlingen 2024-2026 ist die 16. Fortschreibung mittels Indexierung durch den VPI. Die Anwendung des Mietspiegels führt zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 8,81 €/qm Wohnfläche²⁰. Der Mietansatz kann nach Einschätzung des SV für Grundstücke in der Stadt Pfullendorf und der Gemeinde Aach-Linz herangezogen werden. In der Ertragswertberechnung wird zunächst die Lage im Innenbereich fiktiv unterstellt, da für Wohnnutzungen im Außenbereich keine Vergleichswerte oder Mietspiegelergebnisse vorliegen. Das Risiko, dass die Mietspiegelmieten im Außenbereich nicht erzielt werden können, ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Die Ausgangsmiete ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die einen erheblichen Anteil von Bestandsmieten, auch älterer Vertragsabschlüsse beinhaltet. Vorliegend handelt es sich um leerstehenden Wohnraum, der zu einer angemessenen Marktmiete vermietet werden kann, die regelmäßig bis zu 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen kann. Zugleich liegt das Mietniveau in der Stadt Pfullendorf und der Gemeinde Aach-Linz ausweislich einer aktuellen Auswertung von Immoscout rd. 8,5% unter dem Mietniveau der Stadt Tuttlingen. Insofern kann näherungsweise davon ausgegangen werden, dass sich der Zuschlag für die Marktmiete gegen das niedrigere Mietniveau aufhebt und die für die Stadt Tuttlingen ermittelte Ausgangsmiete von 8,81 €/qm übernommen werden kann.

Die Mietspiegelauswertung endet im MSP der Stadt Tuttlingen bei der Angabe „über 90 qm“. Für die größere Wohnfläche der Wohnung im EG und die wesentlich größere WF der Wohnung OG+DG erfolgt ein Abschlag von 5% bzw. 10%. Folgende Mietansätze werden abschließend gewählt:

Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	Wohnung EG	8,35 €/qm
	Wohnung OG+DG	8,00 €/qm

6.6.2.2 Nachhaltig erzielbare Grundmiete für PKW-Stellplätze

Mietpreise für PKW-Stellplätze werden in der Stadt Pfullendorf und der Gemeinde Aach-Linz sowie im Landkreis Sigmaringen nicht ausgewertet. Im Mietspiegel Tuttlingen 2024 werden nachrichtlich folgende Mietwerte ausgewiesen (Auszug):

¹⁹ In Anlehnung an das BGH-Urteil vom 16.06.2010 (VIII ZR 99/09)

²⁰ Baualtersklasse 2011-2020, WF über 90 qm, mittlere Wohnlage

Nach Marktbeobachtung des SV können diese Werte auch für Pfullendorf übernommen werden. Für die übergroße Garage im Nebengebäude einschl. Speicherraum im DG mit Treppenzugang, die auch zu Lagerzwecken genutzt werden kann, wird ein pauschaler Mietansatz von 100,00 €/Mon gewählt. Der separate Raum sowie der Heizraum im Nebengebäude werden als Zubehörräume für das Wohnhaus und die Wohnung EG nicht separat berücksichtigt. Die Flächen in dem als „Garagen“ gekennzeichneten Anbau an das ZFH werden als Lagerflächen bewertet.

Garagenstellplatz / Nebengebäude

100,00 €/Monat

6.6.2.3 Nachhaltig erzielbare Grundmiete für Lagerflächen

Mieten für Lagerflächen werden im Pfullendorf und im Landkreis nicht ausgewertet. Aktuelle Mietangebote konnten in den einschlägigen Medien nicht festgestellt werden.

Im Marktbericht der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben (Stand 02/2022) wurden Mietpreise pro Monat für Produktions- Lagerflächen mit einer Raumhöhe von 4 - 6 m und guter Anbindung an das Verkehrsnetz in folgenden Regionen festgestellt:

Die Nutzflächen im Garagenanbau des Wohnhauses auf Flst.-Nr. 99 sind als Einzelgaragen für PKW bei Weitem überdimensioniert, allerdings gegenüber dem Marktberichtsausweis kleiner. Gleichwohl wird ein Mietpreis für die festgestellte Ausstattung von 3,50 €/qm als erzielbar eingeschätzt. Der Scheune als Lagerhalle auf Flst.-Nr. 100/5 wird ein etwas geringerer Mietpreis von 3,00 €/qm beigemessen.

Die kleinteilig angelegten Ställe auf Flst.-Nr. 100/5 werden wie im Bestand festgestellt als Lagerflächen betrachtet. Diese Flächen sind mit den dem Marktbericht zugrundeliegenden Objekte nicht vergleichbar. Die Raum- und Durchfahrtshöhen sind deutlich geringer, die Nutzfläche erheblich kleiner, die großräumige Andienung ungünstiger. Jedes Stallabteil hat allerdings eine eigene Zugangstür und ist vom zentralen Innenhof andienbar. Für diese Flächen wird ein Mietpreis von 2,00 €/qm als erzielbar eingeschätzt. Die Fläche des Innenhofes dient der Andienung und ist nicht exklusiv vermietbar.

Garagenanbau Flst.-Nr. 99, Scheune Flst.-Nr. 100/5

3,50 €/qm

Scheune Flst.-Nr. 100/5

3,00 €/qm

Stallungen Flst.-Nr. 100/5

2,00 €/qm

6.6.3 Bewirtschaftungskosten

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV erfolgt entsprechend WertR 06, Anlage 3 bzw. den Angaben der II. BV (angepasst zum 01.01.2011).

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:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten (soweit diese nicht umgelegt werden).

6.6.3.1 Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Verwaltungskosten von Wohnimmobilien richtet sich nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV'21, Ziff.1. Die dort angegebenen Kosten beziehen sich auf das Bezugsjahr 2015 und sind an den jeweiligen WST anzupassen.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) hat die Anpassung für die Jahre ab 2015 (Bezugsjahr der EW-RL) zusammengestellt:

Bei gewerblichen oder gemischt genutzten Grundstücken ist es üblich, die Verwaltungskosten in einem Vomhundertsatz – bezogen auf den Jahresrohertrag – auf der Basis von Erfahrungswerten anzugeben. Aus der Literatur, hier z. B. Kleiber [1] ist für Gewerbeflächen eine Spanne von 3 bis 6 % bekannt.

In der Anlage 2 zum *Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen* des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) wird für Verwaltungskosten aller gewerblichen Objekte folgende Spannweite angegeben:

	ab 3%	bis 7%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lage- und Mieterqualität	Sehr gut, geringe Fluktuationsgefahr	Schlecht, hohe Fluktuationsgefahr

Quelle: AGVGA-NRW 2004

In Anlehnung an diese Sätze wird für das Grundstück Flst.-Nr. 99 von Verwaltungskosten in Höhe von 3 % und für das Grundstück Flst.-Nr. 100/5 von 4% des Jahresrohertrags p. a. ausgegangen.

Bezüglich der Instandhaltungskosten sind die Sätze nach ImmoWertV anzuwenden. Hieraus ergeben sich modellgerecht für das Wohnhaus Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 €/qm WF und die übrigen Flächen von 30% dieses Ansatzes (ca. 4,15 €/qm). Für die kleinteiligeren baulichen Anlagen auf Flst.-Nr. 100/5 erfolgt ein pauschaler Ansatz von 5,00 €/qm.

Modellgerecht werden für das IV. Quartal 2024 (WST = 04.12.2024) folgende Sätze angenommen:

Verwaltungskosten	Flst.-Nr. 99	3%
	Flst.-Nr. 100/5	4%
Instandhaltungskosten	Flst.-Nr. 99	Wohnflächen 13,80 €/qm
		Sonst Mietflächen 4,15 €/qm
	Flst.-Nr. 100/5	5,00 €/qm

6.6.3.2 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. In Anlage 3 zur ImmoWertV'21 wird für überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Objekte ein Ansatz von 2% des Rohertrages angegeben. Da das Grundstück nicht ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt wird, wird ein Satz von 3% als marktgerecht eingeschätzt. Für das Grundstück Flst.-Nr. 100/5 wird das Mietausfallwagnis, da risikoreicher, mit 4% des Rohertrages bewertet.

Mietausfallwagnis	Flst.-Nr. 99	3% des Rohertrages p.a.
	Flst.-Nr. 100/5	4% des Rohertrages p.a.

6.6.3.3 Betriebskosten

Die Ableitung der nachhaltig erzielbaren Erträge erfolgte auf Basis der Grund- oder Nettokaltmiete. Dies ist die Miete ohne Betriebskosten und unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten nach BetrKV umgelegt werden und ein Betriebskostenanteil im Sinne des § 556 BGB nicht anfällt.

6.6.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV'21 ist der Zinssatz, mit dem der Kaufpreis von Grundstücken im Durchschnitt bei marktüblicher Miete/Pacht verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden

Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren zu ermitteln und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Liegenschaftszinssätze werden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen nicht ausgewertet. Für die Ermittlung eines sachgerechten Liegenschaftszinssatzes wird hilfsweise der Grundstücksmarktbericht der Stadt Tuttlingen 2021 herangezogen, da die beiden Landkreise strukturell ähnlich sind. Dort werden LZ in Abhängigkeit der Gesamt- und Restnutzungsdauer in grafischer Form ausgewiesen. Für die Wohnnutzung auf dem Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 99 (ZFH, GND 70 Jahre) ergibt sich durch Interpolation ein LZ von ca. 2,5%:

Die übrigen Nutzungen bergen wie gewerblich genutzte Flächen ein höheres Risiko, das mit einem LZ von 4% als angemessen eingeschätzt wird. Dieser LZ wird auch bei Flst.-Nr. 100/5 angesetzt.

Für das Grundstück Flst.-Nr. 99 ist ein einheitlicher LZ abzuleiten, der sich aus der Gewichtung der jeweiligen Anteile am Gesamt-Rohertrag ergibt. Die Ertragswertermittlung erfolgte hinsichtlich der Wohnbaufläche bisher so, als wenn sich das Grundstück im bebauten Innenbereich befände. Das höhere Ertragsrisiko ist durch einen angemessenen Zuschlag zu berücksichtigen. Es ergibt sich:

Nutzung	Mietertrag	Anteil	LZ (Nutzung)	LZ (Anteil)
WE EG	1.135,42 € /Mon	33,87%	2,50%	0,85%
WE OG	1.580,53 € /Mon	47,15%	2,50%	1,18%
Garagenanb.	536,02 € /Mon	15,99%	4,00%	0,64%
Nebengeb.	100,00 € /Mon	2,98%	2,50%	0,07%
Gesamt	3.351,96 € /Mon	100,00%		2,74%
Zuschlag für Außenbereich			0,5% - 1,0% MW gewählt	0,75%
außenbereichsangepasster LZ				3,49%
Gewählter LZ für das Gesamtgrundstück, gerundet				3,50%

Liegenschaftszinssatz Flst.-Nr. 99

3,5%

Liegenschaftszinssatz Flst.-Nr. 100/5

4,0%

6.6.5 Ermittlung des Ertragswertes

6.6.5.1 Flst.-Nr. 99 / Wohnhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude

Die beschriebenen Gebäudeteile bilden eine wirtschaftliche Sachgesamtheit auf dem Grundstück und teilen das gleiche Schicksal (Heizungsanlage des Wohnhauses im Nebengebäude, identische GND und RND).

Berechnung des Jahres-Rohertrages (RHE)

W-EG	8,35 €/qm x	136 qm x	12 Mon =	13.625,02 €
W-OGDG	8,00 €/qm x	198 qm x	12 Mon =	18.966,30 €
Garabn	3,50 €/qm x	153 qm x	12 Mon =	6.432,25 €
Neb	100,00 €/Stpl x	1 Stpl x	12 Mon =	1.200,00 €
Jahres-Rohertrag gesamt				40.223,57 €

Berechnung des Jahres-Reinertrages (RE)

Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten (w erden nach derzeitigen Marktgepflogenheiten auf die Mieter umgelegt !)

Verwaltungskosten	3,0% aus	40.223,57 €	=	1.206,71 €
Instandhaltungskosten WE	13,80 €/qm a x	334 qm =		4.602,91 €
Instandhaltungskosten Garank	4,15 €/qm a x	153 qm =		635,57 €
Instandhaltungskosten Neb	4,15 €/qm a x	33 qm =		136,95 €
Mietausfallwagnis	3% des RHE/a	=		1.206,71 €

Bewirtschaftungskosten (entspricht 19% des RHE) 7.788,84 €

Jahres-Reinertrag gesamt 32.434,73 €

./. Bodenwertverzinsung 84.480,00 € x 3,50% = -2.956,80 €

Jahres-Reinertrag der baulichen Anlage 29.477,93 €

Berechnung des Ertragswertes

Baujahr	2010	
Wertermittlungsstichtag	04. Dezember	2024
Lebensalter	14 Jahre	
wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer	fiktiv	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	fiktiv	56 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,50%	
Vervielfältiger (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)	24,410	
Ertragswert der baulichen Anlage (RE x Vervielfältiger)		719.547,93 €
Bodenwert Wohnbauland verzinslich	=	84.480,00 €
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	=	25.917,00 €
Zeitwert Pferdestall (in Anlehnung an SW)	=	18.000,00 €

vorläufiger Ertragswert Flst.-Nr. 99

847.944,93 €

6.6.5.2 Flst.-Nr. 100/5 / Scheune mit Pferdestall

Beide Gebäudeteile bilden eine wirtschaftliche Sachgesamtheit auf dem Grundstück und teilen das gleiche Schicksal (haustechnische Erschließungsanlagen, wirtschaftliche Abhängigkeit, identische GND und RND mit einem gemeinsamen fiktiven Baujahr).

Berechnung des Jahres-Rohertrages (RHE)

Scheune	3,00 €/qm x	119 qm x	12 Mon =	4.301,63 €
Stall	2,00 €/qm x	160 qm x	12 Mon =	3.847,28 €
Jahres-Rohertrag gesamt				8.148,90 €

Berechnung des Jahres-Reinertrages (RE)

Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten (w werden nach derzeitigen Marktgepflogenheiten auf die Mieter umgelegt !)

Verwaltungskosten	4,0% aus	8.148,90 €	=	325,96 €
Instandhaltungskosten Scheun	5,00 €/qm a x	280 qm	=	1.398,96 €
Mietausfallwagnis	4% des RHE/a		=	325,96 €

Bewirtschaftungskosten (entspricht 25% des RHE) 2.050,88 €

Jahres-Reinertrag gesamt 6.098,03 €

./. Bodenwertverzinsung 24.675,00 € x 4,00% = -987,00 €

Jahres-Reinertrag der baulichen Anlage 5.111,03 €

Berechnung des Ertragswertes

Baujahr	1999 fiktiv
Wertermittlungsstichtag	04. Dezember 2024
Lebensalter	25 Jahre
wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer	fiktiv 40 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	fiktiv 15 Jahre
Liegenschaftszinssatz	4,00%
Vervielfältiger (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)	11,118
Ertragswert der baulichen Anlage (RE x Vervielfältiger)	56.826,39 €
Bodenwert sonst. baul. Nutzung verzinslich	= 24.675,00 €
Grünland	= 5.172,00 €

vorläufiger Ertragswert Scheune mit Pferdestall

86.673,39 €

7 MARKTANPASSUNG UND BOG

7.1 Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

In den verwendeten Wertermittlungsverfahren wurde zunächst der vorläufige, unbelastete Wert des Grundstücks ermittelt. Nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV²¹ hat daher zunächst die Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu erfolgen, soweit sie nicht bereits durch Anpassung in den Wertermittlungsansätzen möglich war. In einem zweiten Schritt erfolgt die Berücksichtigung allgemeiner und besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV²¹.

7.1.1 Gegenwärtige Marktlage / Stand Dezember 2024

Bezüglich der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt herrscht in Fachkreisen zunehmend Unsicherheit. Infolge der Pandemie, der politischen und der wirtschaftlichen Entwicklungen ist der Häuserpreisindex gemäß einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes²¹ für Wohnimmobilien zum III. Quartal 2023 deutlich eingebrochen, hat sich allerdings zum I. Quartal 2024 wieder etwas erholt. Die Veränderungsrate zum Vorjahresquartal ist um durchschnittlich 5,7% gesunken.

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG schreibt hierzu: „Der Immobilienmarkt bleibt auch 2025 spannend: Die Zinsen und die Inflationsrate stabilisieren sich, aber die Immobilienpreise ziehen regional wieder etwas an und die energetische Sanierung rückt noch stärker in den Fokus.“

Die aktuelle Inflationsrate schwächt sich seit dem Höchststand im Herbst 2022 und den dem ersten Halbjahr 2023 etwas ab und beträgt gegen Ende des Jahres 2024 rd. 2%. Die Bauzinsen bewegen sich unverändert bei rd. 3,5 bis 3,7% bei 10-jähriger Zinsbindung²². Im gewerblichen Bereich ist mit deutlich höheren Finanzierungskosten zu rechnen. Das Verbrauchervertrauen sinkt angesichts gestiegener Lebenshaltungs- und Energiekosten. Der Sinkflug der Immobilienpreise stagniert allerdings nach allgemeiner Marktbeobachtungen, sie

²² Quelle: Finanztip-Recherche, Stand: 16. Januar 2025

ziehen im Wohnungssektor insbesondere in höherpreisigen Städten und Regionen wieder leicht an. Bezogen auf die Stadt Pfullendorf und die Gemeinde Aach-Linz ist mithin eher von einer Stagnation auszugehen.

Ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen mit aufgeborener privilegierter Nutzung im Außenbereich sind gleichwohl gesuchte Immobilien, wenn sie dem Eigennutzer hinreichend Entwicklungsmöglichkeiten zur Gestaltung seines persönlichen Lebensumfeldes bieten. Vorliegend könnte dies die private Pferde- oder Kleintierhaltung und der Möglichkeit der Fremdvermietung von Teilbereichen der bebauten Grundstücke sein. Diesbezüglich wird von einer hinreichenden Nachfrage in dem eingeschränkten Marktsegment der im Außenbereich gelegenen Hofstellen ausgegangen.

7.1.2 MAP im Sachwertverfahren

7.1.2.1 Flst.-Nr. 99

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks Flst.-Nr. 99 beträgt ca. 1.074.000,00 €. Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist zu berücksichtigen, dass der Sachwert nur nach bautechnischen Überlegungen ermittelt wird (reiner Herstellungswert abzüglich Wertminderung wegen Alters). Gesichtspunkte wie die Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und die Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die für den Verkehrswert wesentlich sind, blieben bislang unberücksichtigt. Zur Anpassung an die Marktlage sind daher noch Ab- bzw. Aufschläge vom Sachwert erforderlich. Die Höhe der Ab- bzw. Aufschläge ist von der Art des Objektes, der Höhe des Sachwertes, der Lage und sonstiger wertbestimmenden Faktoren abhängig. Die Gutachterausschüsse sind gehalten, entsprechende Marktanpassungsfaktoren auszuweisen. In Pfullendorf und im Landkreis Sigmaringen werden solche Faktoren allerdings allgemeingültig nicht ausgewiesen. Außenbereichsgrundstücke nehmen ohnehin eine Sonderstellung ein, da sie infolge ihrer Individualität regelmäßig von den Gutachterausschüssen hinsichtlich der erwähnten Faktoren nicht ausgewertet werden können.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Tuttlingen weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren (SWF) in grafischer Form und in Abhängigkeit vom Bodenwert und dem Gebäudetyp aus. Auch hier liegen keine Anpassungsfaktoren für Außenbereichsgrundstücke, sondern nur für „gängige“ Immobilienarten vor (EFH, ZFH, MFH, Wohnungseigentum). Für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Bodenwertniveau von 25,00 €/qm $\pm$ 25,00 €/qm liegen die ausgewerteten Sachwerte allerdings nur in einem Bereich zwischen ca. 40.000 und 385.000 €. Für den letztgenannten Wert beträgt der Anpassungsfaktor ca. 1,0.

Mithin ist davon auszugehen, dass der Sachwertfaktor für einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks von über einer Million Euro deutlich unter 1,0 liegen muss. Einen Hinweis auf mögliche Anpassungsfaktoren und weiterer Kennzahlen bietet der Grundstücksmarktbericht der Gemeinde Herbertingen aus dem Jahr 2020 (kein neuerer vorhanden). Hier wird für „Bauernhöfe“, die auch Außenbereichslagen inkludieren, ein großer Streubereich der Marktanpassungen im Bereich zwischen rd. -66% und +24% mit einem Mittelwert von rd. -22% ausgewiesen. Die Werte können nicht unkritisch übernommen werden, bestätigen jedoch die Tendenz zu einem deutlich unter 1,0 liegenden Sachwertfaktor.

Unter Berücksichtigung der verkehrsbelasteten Außenbereichslage des im Übrigen leerstehenden Zweifamilienhauses sowie mangels weiterer Erkenntnisse wie Vergleichswerte oder Anpassungsfaktoren für den Außenbereich wird ein Sachwertfaktor von 0,80 (Abschlag 20%) angewandt, der zu dem folgenden marktangepassten Sachwert führt:

vorläufiger Sachwert Flst.-Nr. 99	1.074.498,97 €
Abschlag aus Sachwertfaktor -20%	-214.899,79 €
Marktangepasster Sachwert Flst.-Nr. 99	859.599,18 €

7.1.2.2 Flst.-Nr. 100/5

Der Sachwert des Grundstücks begründet sich auf Herstellungswerten und einem Bodenwert, die sich typischerweise auf Außenbereichsgrundstücke beziehen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes wird mit einem Faktor 1,0 als marktgerecht eingeschätzt.

Marktangepasster Sachwert Flst.-Nr. 100/5 86.527,66 €

7.1.3 MAP im Ertragswertverfahren

Die heutige und voraussichtliche zukünftige Marktlage ist bereits in den Basisdaten der Wertermittlung für die bebauten Grundstücks Flst.-Nr. 99 und 100/5 berücksichtigt. Besondere untypische Merkmale oder Umstände für eine darüberhinausgehende Marktanpassung wurden nicht festgestellt. Der Marktanpassungsfaktor für den vorläufigen Ertragswert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird damit auf 1,0 als markt- und sachgerecht eingeschätzt.

Marktangepasster Ertragswert / Flst.-Nr. 99 847.944,93 €

Marktangepasster Ertragswert / Flst.-Nr. 100/5 86.673,39 €

7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale können Werteeinflüsse aus der Beseitigung von Instandhaltungsrückstand, Baumängeln und Bauschäden, Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiken, Rechtsrisiken u.a.m. sein.

7.2.1 Instandsetzung, Bauschäden

Relevante Bauschäden oder Instandsetzungsbedarf, die nicht durch die Wertminderung wegen Alters gedeckt wären, konnten bei den baulichen Anlagen nicht festgestellt werden. Für das Dreifamilienhaus wird nach den vorliegenden Informationen und den wenigen Lichtbildern die Annahme getroffen, dass auch hier weder Instandsetzungsbedarf noch relevante Bauschäden vorhanden sind.

7.2.2 Fertigstellungsbedarf

Die erforderlichen Maßnahmen zur Fertigstellung der des Wohnhauses und des Nebengebäudes gemäß Ziff. 5.6.5 ergeben unter Marktaspekten und nach positionsweiser Ermittlung einen Wertabschlag von ca. 50.000,00 €. Der Wertansatz ist nicht gleichzusetzen mit ggfs. tatsächlich erforderlichen Investitionskosten. Er berücksichtigt vielmehr den „Nachlass“, den potenzielle Käufer einfordern und auch durchsetzen, wenn sie eine Immobilie mit dem hier festgestellten Fertigstellungsbedarf erwerben.

Im Sachwertverfahren ergibt sich daraus:

Marktangepasster Sachwert Flst.-Nr. 99	859.599,18 €
Wertansatz für die Fertigstellung	-50.000,00 €
Sachwert nach Berücksichtigung der BoG	809.599,18 €

...und im Ertragswertverfahren:

Ertragswert nach Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt	847.944,93 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	-50.000,00 €
Ertragswert nach Berücksichtigung der BoG	797.944,93 €

7.3 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Folgende marktangepasste und gerundete Verfahrenswerte wurden ermittelt:

BV	Flst.-Nr.	Bezeichnung	Fläche [qm]	Im Einzelausgebot
1	99	Stockacher Straße 1	11.455	810.000,00 €
2	1/18	Schwackenreute/Pfullendorf	5.362	2.700,00 €
3	1/20	Auf der Haige	27.195	26.000,00 €
4	100/5	Stockacher Straße 2/1	3.573	85.000,00 €
Verkehrswert für das Gesamtausgebot				923.700,00 €

7.4 Bewertung von Lasten und Rechten in Abt. II

Für die Zwangsversteigerung gilt der Grundsatz, dass alle Rechte der Abt. II und III, die zeitlich vor dem Recht der betreibenden Gläubigerin stehen (Rangvorteil), im Grundbuch bestehen bleiben und vom Ersteher zu übernehmen sind. Nachrangige Rechte erlöschen nach den Versteigerungsbedingungen. Allerdings sind nach § 59 ZVG Anträge auf abweichende Versteigerungsbedingungen zulässig. Ob ein im Grundbuch Abt. II oder III eingetragenes Recht bestehen bleibt und mithin vom Ersteher zu übernehmen ist oder durch den Zuschlag erlischt, lässt sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung nicht feststellen.

Insofern findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV'21 keine Anwendung²³. Für den Zweck der Verwertung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird daher grundsätzlich der **unbelastete** Verkehrswert des Grundstücks ermittelt. Bestehenbleibende Rechte haben jedoch in der Zwangsversteigerung „Kaufpreisfunktion“.

Abt. II Nr. 1 zu Flst.-Nr. 1/20 – Geh- und Fahrrecht

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 100/3 hat das Geh- und Fahrrecht über das belastete Grundstück Flst.-Nr. 1/20. Das Recht betrifft eine vorhandene Wegefläche von rd. 260 qm. Das Rechts durchschneidet das Grundstück zwar, allerdings wird die Fläche auch für das belastete Grundstück als dienlich angesehen. Ausgehend von einem Bodenwert auf dieser Teilfläche von 1,50 €/qm x 50% = 0,75 €/qm ergibt sich ein rechnerischer Wertnachteil durch das Recht von

$$260 \text{ qm} \times 0,75 \text{ €/qm} = 195,00 \text{ €}$$

Der Wertnachteil ist im Rundungsergebnis des Wertermittlungsergebnisses enthalten und wirkt sich aus Sicht des SV nicht wertrelevant aus.

²³ [17], § 74a

8 VERKEHRSWERT

8.1 Ausweis des Verkehrswertes

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt wurde der Verkehrswert zum Zwecke seiner Festsetzung nach § 74a Abs. 5 ZVG unter Berücksichtigung der Bestimmungen aus § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 für den Grundbesitz

Grundbuch von Aach-Linz, Blatt Nr. 3362

- 1) BV Nr. 1, Flst.-Nr. 99, Stockacher Straße 1, teilbebaut mit einem

**Zweifamilienhaus (WF ca. 334 qm) mit Garagenanbau,
Pferdestall und Nebengebäude mit Garage und Heizzentrale**

- 2) BV Nr. 2, Flst.-Nr. 1/18, Schwackenreute/Pfullendorf, Verkehrsfläche

- 3) BV Nr. 3, Flst.-Nr. 1/20, Auf der Haige, Landwirtschafts-, Verkehrs- und Waldfläche

- 4) BV Nr. 4, Flst.-Nr. 100/5, Stockacher Straße 2/1, teilbebaut mit einem

Pferdestall mit Scheune

nach Einzelwerten (s. Ziff. 7.3) auf insgesamt **(Gesamtausgebot)**

923.700,00 €

(in Worten – neunhundertdreißigtausendsiebenhundert – Euro)

geschätzt.

8.2 Zusammenfassung

Für den im Grundbuch von Aach-Linz, Blatt Nr. 3362, BV Nr. 1 bis 4, Flst.-Nr. 99 (11.455 qm), 1/18 (5.362 qm), 1/20 (27.195 qm) und 100/5 (3.573 qm) eingetragenen Grundbesitz war der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 zu ermitteln.

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich der Gemarkung Aach-Linz im Bereich der L 194 nach Pfullendorf und der ehemaligen Bahnstrecke Schwackenreute-Pfullendorf. Hauptgrundstück im wirtschaftlichen Sinn ist das Flst.-Nr. 99, das unmittelbar an der L 194 liegt und auf seinem östlichen Teil mit einem großen Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2011 mit Garage und Nebengebäude sowie einem älteren Pferdestall mit sechs Einstellboxen bebaut ist. Im Nebengebäude befindet sich außer einer Garage die Zentralheizungsanlage des Zweifamilienhauses. Die Stallnutzung des Pferdestalls wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Die größere Teilfläche mit knapp 8.650 qm ist als Pferdekoppel eingezäunt, wird jedoch nicht mehr in dieser Form genutzt. – Das Grundstück Flst.-Nr. 1/20 ist ein unbebautes, ehemaliges Bahngrundstück mit dem rudimentär vorhandenen Gleiskörper der Bahnlinie, das südlich an das Flst.-Nr. 99 anschließt. Der nordöstliche Bereich des Grundstücks ist Wiese bzw. Obstgarten, der überwiegende restliche Teil als Biotop gekennzeichnet und als solcher wirtschaftlich allenfalls als ökologische Ausgleichsfläche verwertbar. Das Grundstück erstreckt sich im Südosten bis an die Trasse der L 194. – Das Grundstück Flst.-Nr. 100/5 liegt südlich der beiden vorbeschriebenen Grundstücke und ist von Flst.-Nr. 1/20 durch einen öffentlichen Weg getrennt. Die Erschließung ist gesichert (u.a. über ein Geh- und Fahrrecht). Das Grundstück ist teilbebaut mit einer Scheune und einem dreiseitig ausgerichteten Pferdestall, der einen Innenhof umschließt. Die Gebäudeteile werden seit langem nur als Lagerfläche genutzt. – Das Grundstück Flst.-Nr. 1/18 ist lang gestreckt schmal, liegt südlich der Straße Sonnhalde von Aach-Linz und schließt westlich der L 194 in Verlängerung der Bahntrasse auf Flst.-Nr. 1/20 an. Auch auf diesem Grundstück ist der Gleiskörper der Bahnstrecke Schwackenreute-Pfullendorf noch rudimentär erhalten.

Das Zweifamilienhaus steht leer, befindet sich jedoch in einem guten baulichen Zustand. Die beiden Garagen (Fahrzeugremisen) und die Außenanlagen im Bereich der Gebäude werden von der Eigentümern überwiegend zu Lagerzwecken von landwirtschaftlichem Gerät und Maschinen genutzt. Das DG des ZFH ist noch nicht fertig ausgebaut, und auch am Nebengebäude und den Geländeanschlüssen der Baukörper besteht noch einiger Fertigstellungsbedarf. – Die Scheune und der Pferdestall befinden sich nach dem äußeren Augenschein ebenfalls in einem guten Instandhaltungszustand, konnten jedoch überwiegend wie auch der Stall auf Flst.-Nr. 99 nicht vor innen besichtigt werden. Gelagerte Geräte, Maschinen und Materialien auf dem Grundstück waren einvernehmlich nicht zu bewerten.

Der Wert der beiden unbebauten Grundstücke Flst.-Nr. 1/18 und 1/20 wurde aus dem reinen Bodenwert unter Gewichtung der Bodenqualitäten gemäß ALB und der sonstigen grundstücksspezifischen Eigenschaften abgeleitet.

Der Wert des Grundstücks Flst.-Nr. 99 mit dem wirtschaftlichen Hauptschwerpunkt, dem Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude, wurde nach Untersuchung der anwendbaren Verfahren (Sachwert und Ertragswert) mangels Vergleichswerte oder sonstiger Erkenntnisse zunächst so abgeleitet, als wenn sich die Gebäude im bebauten Innenbereich der Gemeinde befänden. Die Anpassung an die Lage im Außenbereich und die spezifischen Grundstücksmerkmale erfolgte unter Anwendung geeigneter Liegenschaftszinssätze und Anpassungsfaktoren. Der Verkehrswert wurde aus dem Sachwertverfahren als dem geeigneten Verfahren für weitestgehend eigen genutzte Grundstücke abgeleitet. Der Zeitwert des Pferdestalls wurde separat ermittelt und dem Sachwert zugeschlagen.

Der Wert des mit dem Pferdestall und der Scheune bebauten Grundstücks Flst.-Nr. 100/5 wurde aus dem Sachwert unter Stützung durch das Ertragswertverfahren abgeleitet, nachdem zuvor ein wertermittlungstechnisches Baujahr zur Begründung der angemessenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt wurde.

Die Grundstücke habe ich am 04.12.2024 und im Zuge einer Nachschau am 23.01.2024 besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten höchstpersönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen sowie in vollumfänglicher Erfüllung meiner Sorgfaltspflicht erstattet habe. Die Weitergabe des Gutachtens oder seine Veröffentlichung ist ohne meine ausdrückliche Genehmigung urheberrechtlich untersagt. Das Gutachten dient ausschließlich dem angegebenen Verwendungszweck und darf für andere Zwecke nicht verwendet werden. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Stockach, den 07.03.2025



Dipl.-Ing. Klaus Uhrmeister



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

Anlage 1

Lageplan Flst.-Nrn. 99, 1/20 und 100/5

(Quelle: Auszug a. d. Liegenschaftskataster/ VMA Lkr. Sigmaringen v. 05.08.2024; oben = Osten)

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

Anlage 2

Lageplan Flst.-Nr. 1/18

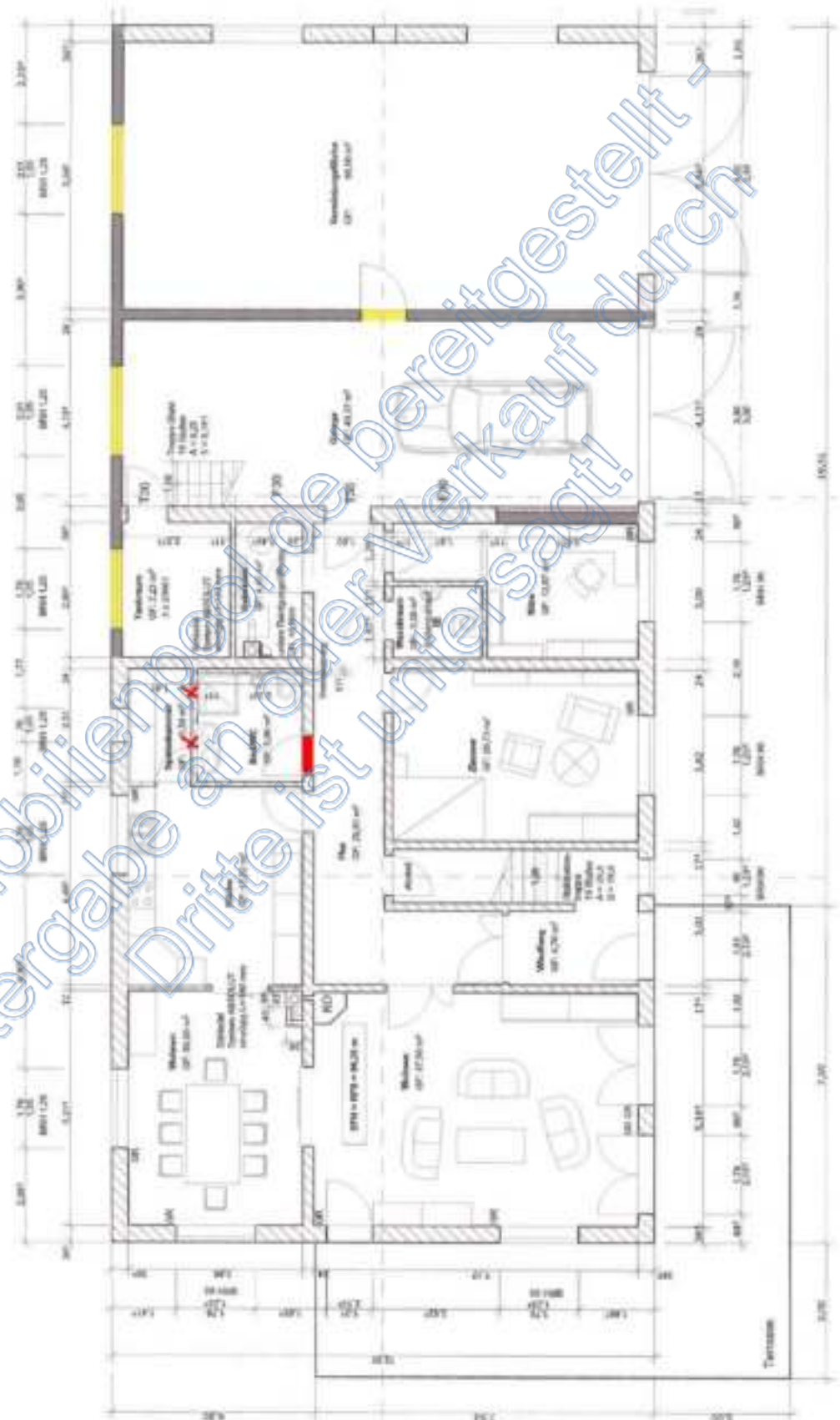
(Quelle: Auszug a. d. Liegenschaftskataster/ VMA Lkr. Sigmaringen v. 05.08.2024; oben = Osten)

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

Anlage 3

Flst.-Nr. 99 / ZFH Grundriss Erdgeschoss

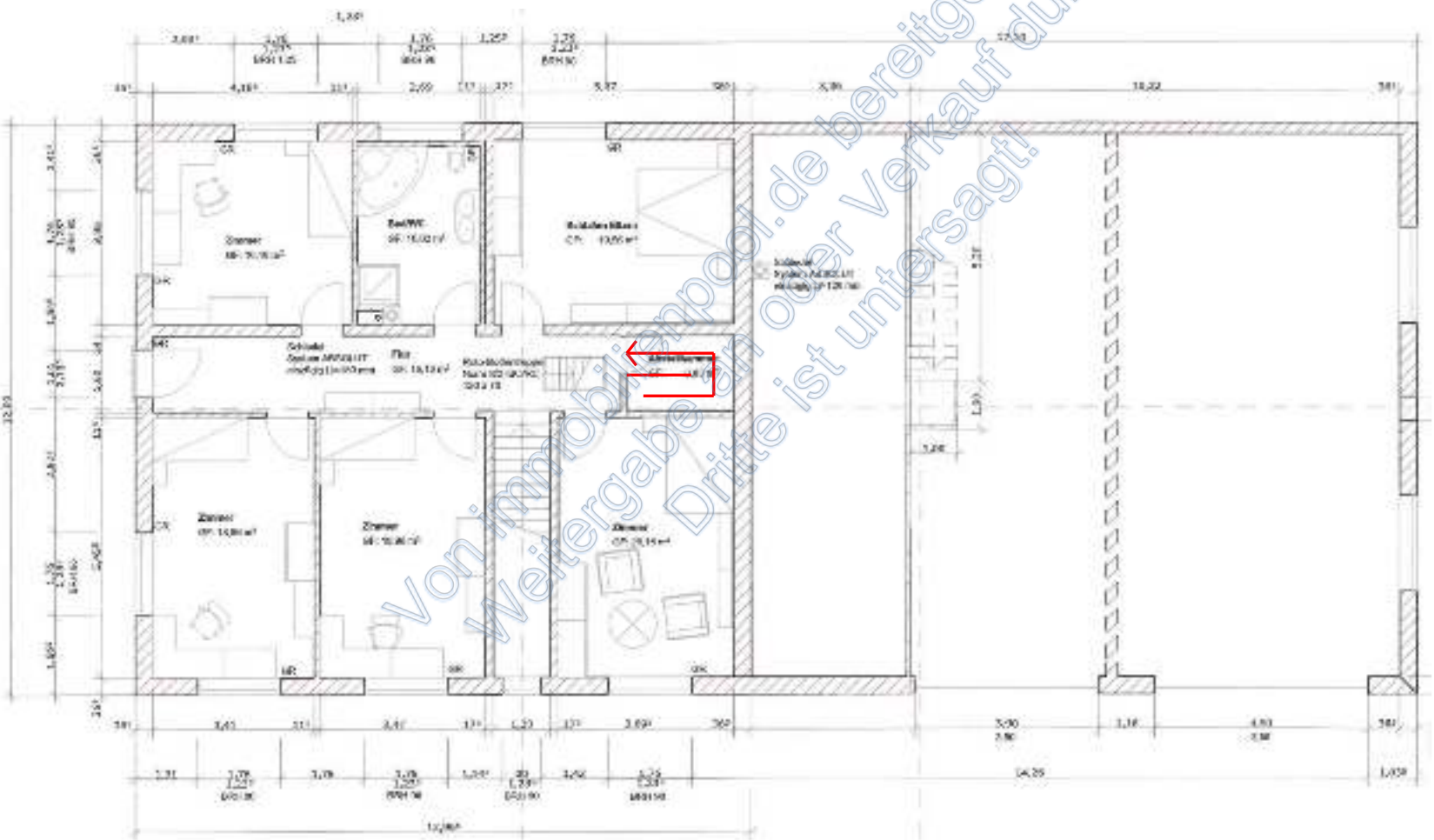
(Quelle: Bauantragspläne, gen. am 14.09.2004; oben = Osten)



Anlage 4

Flst.-Nr. 99 / ZFH Grundriss Obergeschoss

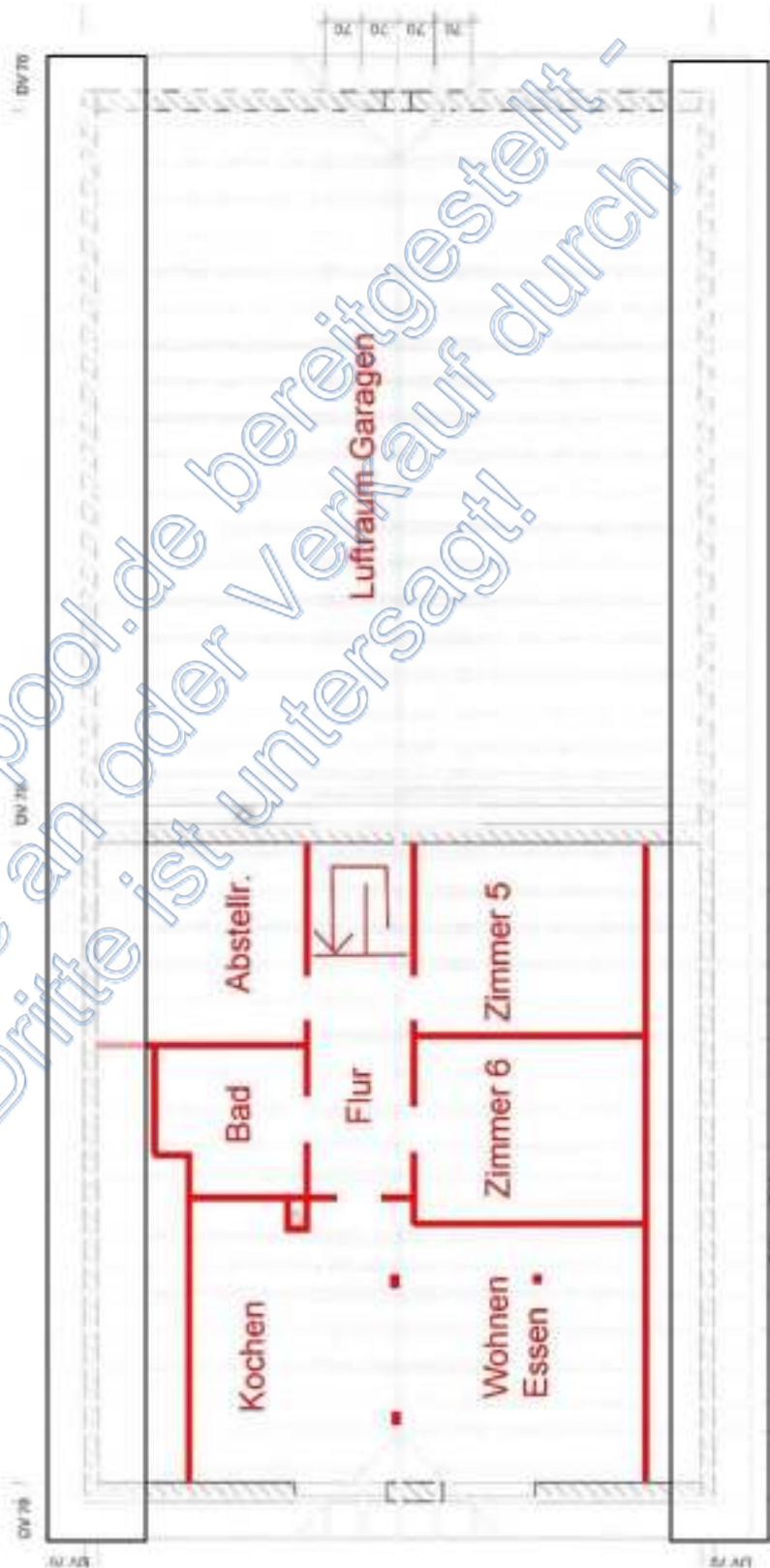
(Quelle: Bauantragspläne, gen. am 14.09.2004; oben = Osten)



Anlage 5

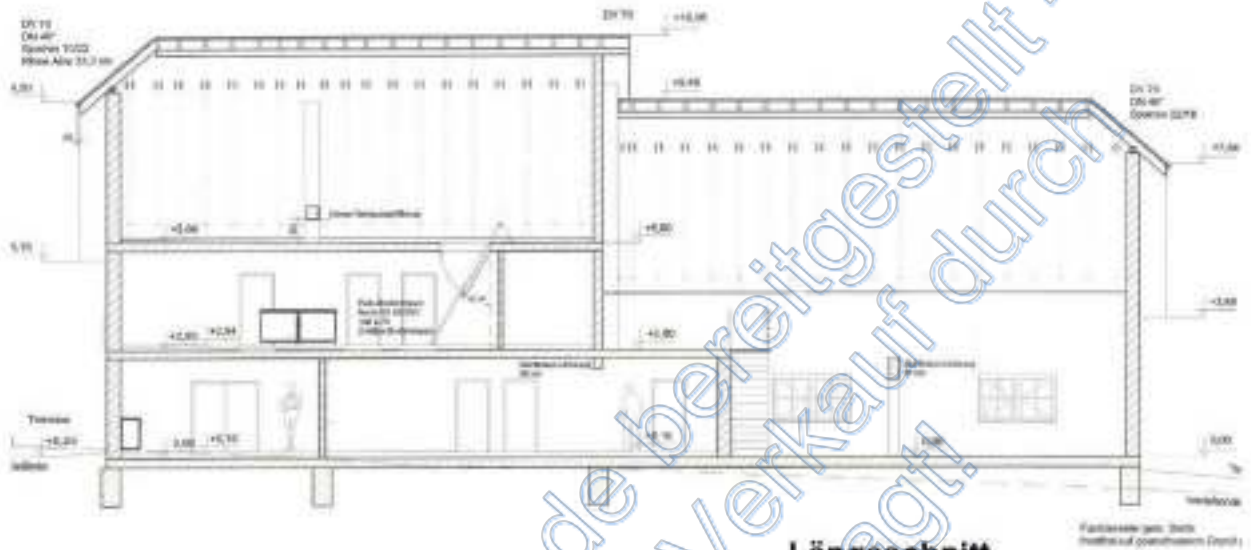
F1st.-Nr. 99 / ZFH Grundriss Dachgeschoss

(Quelle: Bauantragspläne, gen. am 14.09.2004, erg. d.d. SV; oben = Osten)

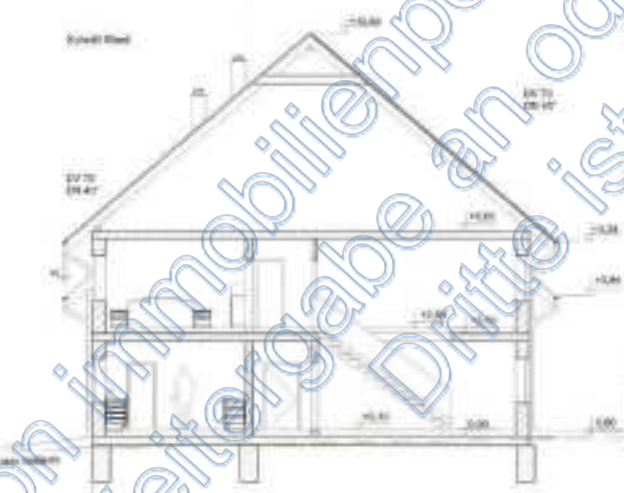


Anlage 6

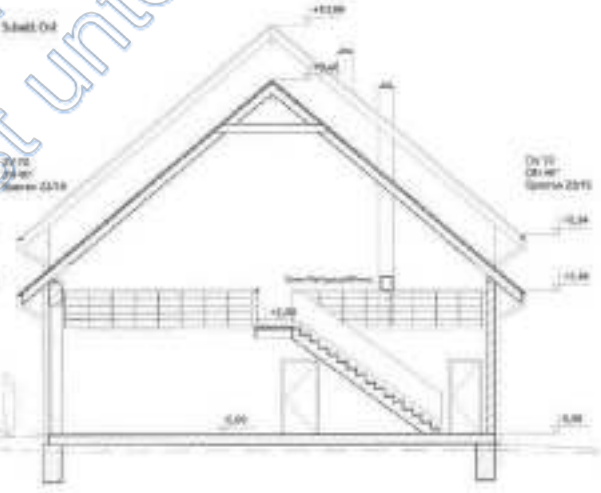
Flst.-Nr. 99 / ZFH Gebäudeschnitte
(Quelle: Bauantragspläne, gen. am 14.09.2004)



Längsschnitt



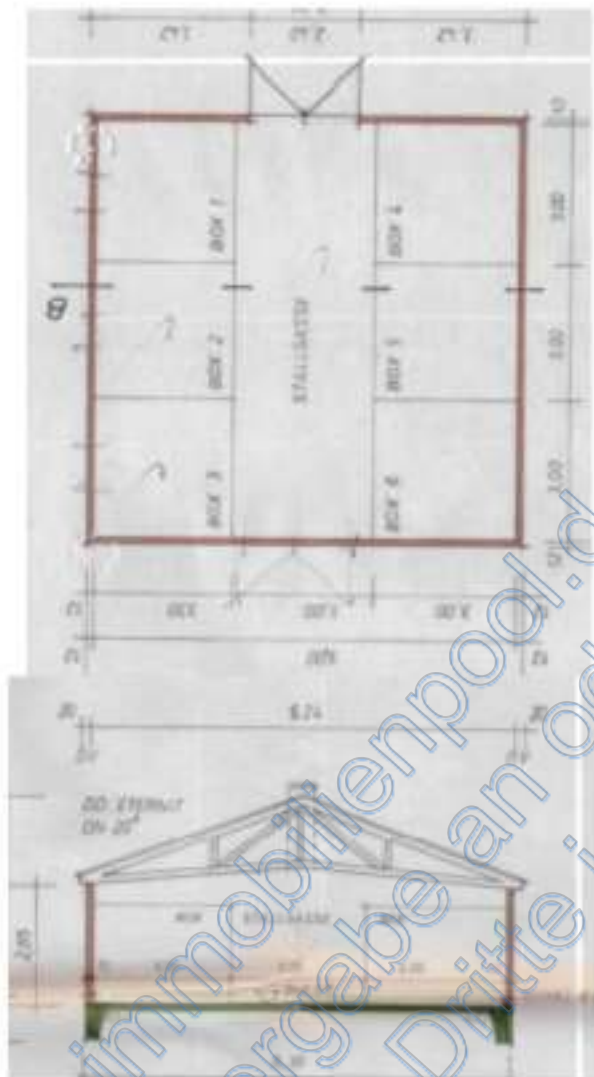
Querschnitt Wohnteil



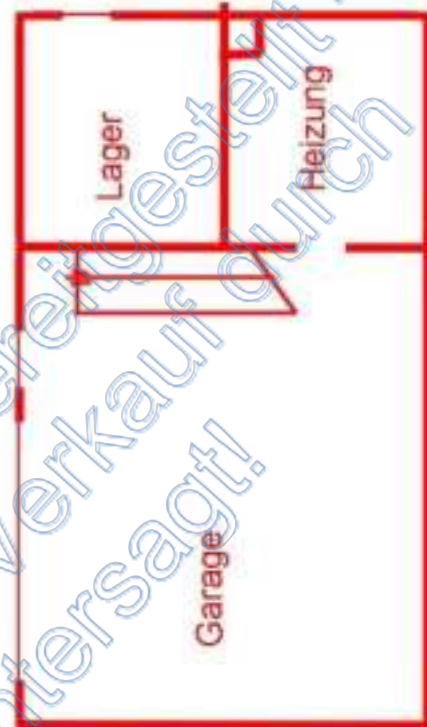
Querschnitt Garagenanbau

Anlage 7

Flst.-Nr. 99/ Grundriss Nebengebäude, Grundriss + Schnitt Pferdestall
(Quelle: Bauantragspläne, gen. am 15.07.1992 und Skizze des SV)



Pferdestall
Grundriss und Schnitt o.M.

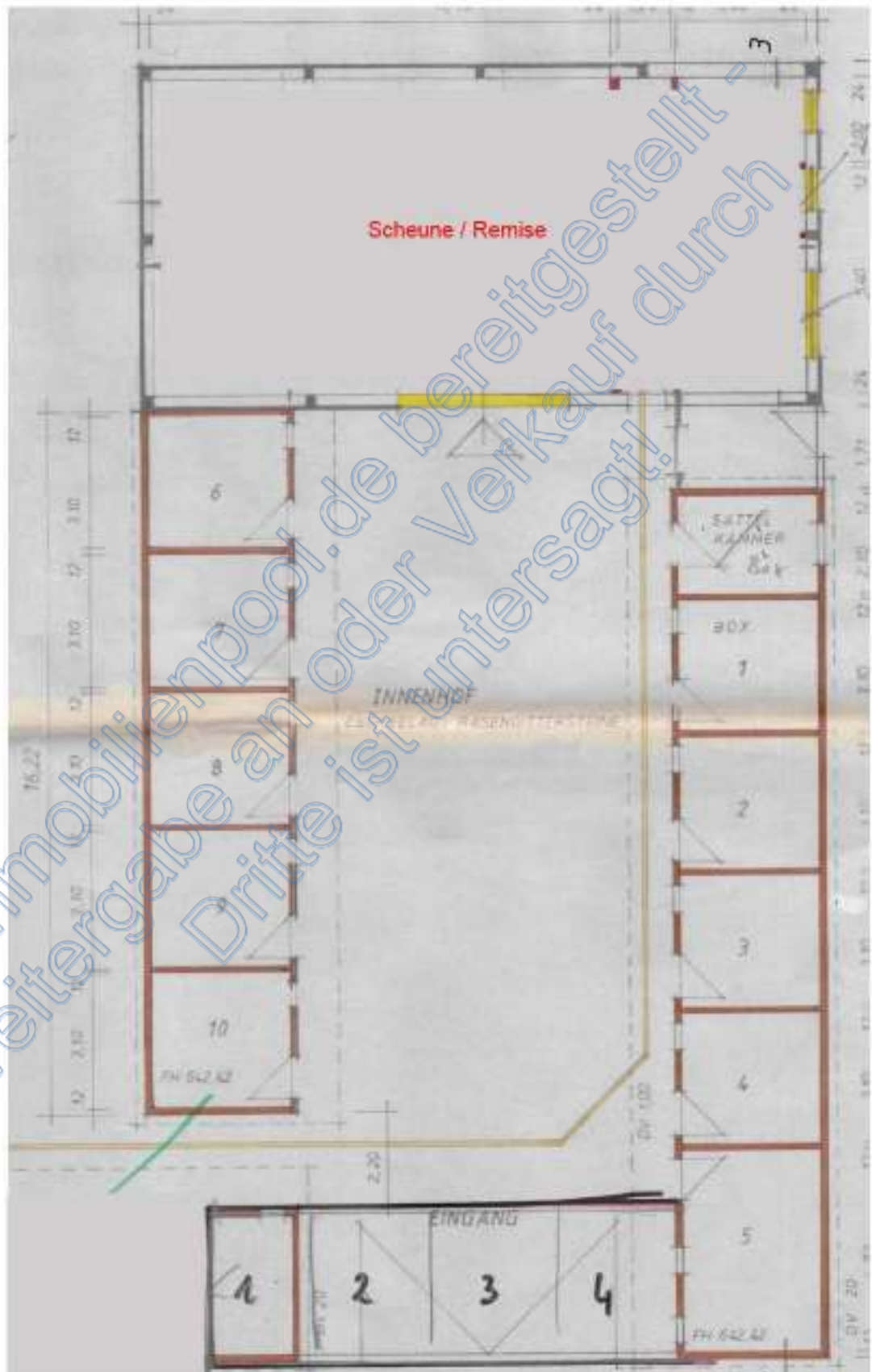


Nebengebäude / Grundriss 0.M.

Anlage 8

Flst.-Nr. 100/5 / Grundriss Scheune und Pferdestall

(Quelle: Bauantragspläne, gen. am 03.09.1992; oben = Südosten)



Anlage 9

Flst.-Nr. 100/5 / Scheune und Pferdestall Gebäudeschnitt

(Quelle: Bauantragspläne, gen. am 03.09.1992)



Anlage 10**Brutto-Grundfläche (BGF), Bebaute Fläche (BF)**

(Quelle: verschiedene Bauantragspläne und Berechnungen)

A Brutto-Grundfläche nach DIN 277/2016

Flst.-Nr. 99	<u>Haushälfte Süd - Zweifamilienhaus</u>				
	Erdgeschoss	12,780	x	12,000	= 153,4 qm
	Obergeschoss	12,780	x	12,000	= 153,4 qm
	Dachgeschoss	12,780	x	12,000	= 153,4 qm
	Haushälfte Süd - Zweifamilienhaus			gesamt	460,1 qm
Flst.-Nr. 99	<u>Haushälfte Nord - Garagenanbau</u>				
	Erdgeschoss	15,110	x	12,000	= 181,3 qm
	Obergeschoss (Bühne)	3,540	x	12,000	= 42,5 qm
	Haushälfte Nord - Garagenanbau			gesamt	223,8 qm
Flst.-Nr. 99	<u>Nebengebäude - Garage, Heizung, Lager</u>				
	Erdgeschoss	12,000	x	6,000	= 72,0 qm
	Dachgeschoss	6,000	x	6,000	= 36,0 qm
	Nebengebäude - Garage, Heizung, Lager			gesamt	108,0 qm
Flst.-Nr. 99	<u>Pferdestall</u>				
	Erdgeschoss	9,240	x	9,240	= 85,4 qm
	Pferdestall			gesamt	85,4 qm
Flst.-Nr. 100/5	<u>Remise</u>				
	Erdgeschoss	16,000	x	8,000	= 128,0 qm
	Remise			gesamt	128,0 qm
	<u>Pferdestall</u>				
	Schenkel West	3,550	x	21,970	= 78,0 qm
	Schenkel Nord	10,600	x	3,550	= 37,6 qm
	Schenkel Ost	3,550	x	16,220	= 57,6 qm
	Remise			gesamt	173,2 qm

B Bebaute Fläche

Flst.-Nr. 99	Haushälfte Süd (ZFH)	=	153,4 qm
	Haushälfte Nord (Gar)	=	181,3 qm
	Nebengebäude	=	72,0 qm
	Pferdestall	=	85,4 qm
	BF Flst.-Nr. 99 gesamt		492,1 qm
Flst.-Nr. 100/5	Remise	=	128,0 qm
	Pferdestall	=	173,2 qm
	BF Flst.-Nr. 100/5 gesamt		301,2 qm

Anlage 11**Flst.-Nr. 99 / ZFH Wohnfläche (WF)**

(Quelle: Bauantragspläne, gen. am 14.09.2004)

Maßgrundlage sind die Bauantragspläne vom 23.07.2004

Ein Kontrollaufmaß wurde nur für das DG angefertigt.

Grundlage der Berechnung ist die Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003.

Die Berechnungen zum Bauantrag wurden auf Plausibilität überprüft und an die Planmaße angepasst. Außerdem wurden bei einer unterstellten ZFH-Nutzung nicht exklusiv nutzbare Bereiche nicht berücksichtigt. Andere Räume (Büro, Waschraum) wurden zur WF hinzugerechnet (Büro = Zimmer, Waschraum = Hauswirtschaftsraum, Abstellraum).

Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass es sich bei den in den Plänen angegebenen Maßen um Rohbaumaße handelt. Für die Berechnung der Fertigmaße erfolgt analog zu den Berechnungen im Bauantrag daher ein pauschaler Abzug von 3%.

Wohnung 1 - EG

Flur	EG	10,260	x	1,600	=	16,42	
		1,600	x	2,625	=	4,20	= 20,6 qm
Wohnen	EG	5,185	x	7,170	=		37,2 qm
Essen	EG	5,215	x	3,860	=	20,13	
		-0,760	x	0,360	=	-0,27	= 19,9 qm
Küche	EG	4,405	x	3,860	=		17,0 qm
Speisekammer	EG	2,510	x	1,410	=		3,5 qm
Bad/WC	EG	2,510	x	2,335	=		5,9 qm
Zimmer	EG	3,820	x	5,400	=		20,6 qm
Waschraum (HWR, Abst.)	EG	1,625	x	1,870	=		3,0 qm
Büro (Zimmer)	EG	3,000	x	3,315	=	9,95	
		1,260	x	2,000	=	2,52	= 12,5 qm
Wohnung 1 - EG		gesamt brutto					140,2 qm
		./.	3%	Putz		=	-4,2 qm

Wohnung 1 - EG **gesamt netto gem. WFIV** = **136,0 qm**

Wohnung 2 - OG+DG

Vorplatz Treppe EG	EG	1,200	x	1,750	=		2,1 qm
Flur OG	OG	12,235	x	1,600	=	19,58	
		-2,375	x	1,600	x	0,500	= -1,90 = 17,7 qm
Zimmer 3	OG	3,470	x	5,455	=		18,9 qm
Zimmer 2	OG	3,410	x	5,455	=		18,6 qm
Zimmer 1	OG	3,760	x	4,185	=		15,7 qm
Bad/WC	OG	2,690	x	3,865	=	10,40	
		-0,760	x	0,360	=	-0,27	= 10,1 qm
Schlafen Eltern	OG	5,070	x	3,860	=		19,6 qm
Zimmer 4	OG	3,695	x	5,455	=		20,2 qm
Flur DG	DG	4,100	x	1,580	=		6,5 qm
Zimmer 5	DG	3,720	x	3,660	=	13,62	
		-3,720	x	0,975	x	0,500	= -1,81 = 11,8 qm
Zimmer 6	DG	3,415	x	3,655	=	12,48	
		-3,415	x	0,975	x	0,500	= -1,66 = 10,8 qm

Wohnen/Essen/Kochen	DG	4,790	x	6,130	=	29,36	
		0,600	x	2,330	=	1,40	
		5,170	x	2,060	=	10,65	
		-0,805	x	0,400	=	-0,32	
		-5,170	x	0,475	x	0,500	= -1,23
		-4,790	x	0,975	x	0,500	= -2,34 = 37,5 qm
Bad/WC	DG	3,000	x	2,760	=	8,28	
		-1,740	x	0,400	=	-0,70	
		-1,740	x	0,835	x	0,500	= -0,73
		-1,260	x	1,190	x	0,500	= -0,75 = 6,1 qm
Zimmer 7	DG	3,720	x	3,770	=	14,02	
		-3,720	x	1,010	=	-3,76	
		-3,720	x	1,190	x	0,500	= -2,21 = 8,1 qm

Wohnung 2 - OG+DG	gesamt brutto			203,7 qm
	./. 3% Putz		=	-6,1 qm

Wohnung 2 - OG+DG	gesamt netto gem. WFIV	=	197,6 qm
-------------------	------------------------	---	----------

Wohnfläche Wohnung 1 und 2	gesamt netto gem. WFIV	=	333,5 qm
----------------------------	------------------------	---	----------

Anlage 12**Flst.-Nr. 99 + 100/5 / Nutzfläche (NF)**

(Quelle: Bauantragspläne, gen. am 14.09.2004)

Maßgrundlage sind die Bauantragspläne vom 23.07.2004

Ein Kontrollaufmaß wurde nicht angefertigt.

Grundlage der Berechnung ist die DIN 277.

Die Berechnungen zum Bauantrag wurden auf Plausibilität überprüft und an die Planmaße angepasst. Im ZFH wurden Räume, die der Whg. im EG und damit der Wohnfläche zugeordnet werden können (Büro, Waschraum) nicht berücksichtigt.

A - Flst.-Nr. 99**ZFH / Garagenanbau**

Garage	EG	4,135 x	11,395	=	47,1 qm
Vermietungsfläche / Lager	EG	5,945 x	11,395	=	67,7 qm
Lagerfläche / Bühne	OG	3,360 x	11,395	=	38,3 qm

ZFH / Garagenanbau **gesamt** = **153,1 qm**

Nebengebäude

Garage	EG	6,000 x	5,500	=	33,0 qm
Erdgeschoss	EG	5,260 x	5,500	=	28,9 qm

Nebengebäude **gesamt** = **61,9 qm**

Pferdestall

Erdgeschoss / Boxen		9,000 x	9,000	=	81,0 qm
---------------------	--	---------	-------	---	---------

Pferdestall **gesamt** = **81,0 qm**

B - Flst.-Nr. 100/5**Scheune**

Erdgeschoss	EG	15,640 x	7,640	=	119,5 qm
-------------	----	----------	-------	---	----------

Scheune **gesamt** = **119,5 qm**

Pferdestall

Schenkel West	EG	3,310 x	21,850	=	72,3 qm
	EG	10,480 x	3,310	=	34,7 qm
Erdgeschoss	EG	3,310 x	16,100	=	53,3 qm

Pferdestall **gesamt** = **160,3 qm**

Anlage 13

Fotodokumentation / Flst.-Nr. 99
(Ortsbesichtigung am 04.12.2024)



ZFH / Ansicht von Süden



ZFH / Ansicht von Südwesten



ZFH / Ansicht von Norden (L 194)



ZFH / Ansicht von Nordwesten (L 194)



ZFH / Blick von Osten

ZFH / Garagenanbau, Garagentore



Nebengebäude / Ansicht von Norden



Nebengebäude / Ansicht von Westen



Nebengebäude / Ansicht von Südosten



Pferdestall / Luftbild von Süden



Pferdestall / Ansicht von Norden



ZFH / Eingangsflur EG



ZFH / Wohnen EG



ZFH / Küche EG

ZFH / Bad EG



ZFH / Wärmeübergabestation, Speicher



ZFH / Wärmeübergabestation



ZFH / Treppe zum OG



ZFH / Flur OG



ZFH / Bad OG



ZFH / Treppe zum DG



ZFH / Zimmer 6 DG



ZFH / Bad DG



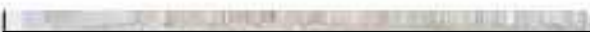
ZFH / Wohnen, Essen DG



ZFH / Kochen DG



ZFH / Flur DG mit Einschuhleiter Dachstuhl



ZFH / Garagenanbau, Lager Nordost



ZFH / Garagenanbau, Treppenaufgang Bühne



ZFH / Garagenanbau, Luftraum DG



ZFH / Garagenanbau, Bühne

Nebengebäude, Garage nach Nordosten



Nebengebäude, Garage nach Südwesten

Nebengebäude, Heizung

Anlage 14

Fotodokumentation / Flst.-Nr. 1/18
(Ortsbesichtigung am 23.01.2025)



Teilansicht von Südosten (L 194)



Blick von der Straße Sonnhalde nach Südwesten



Blick von der Straße Sonnhalde nach Nordosten



Ecke Sonnhalde / Bahnhofweg nach Nordosten



Schuttablagerungen (Beispiel)

Anlage 15

Fotodokumentation / Flst.-Nr. 1/20
(Ortsbesichtigung am 23.01.2025)



Weg zu Flst.-Nr. 100/5 (Geh-, Fahrrecht) nach SO



Obstwiese nach Norden



Nordöstliche Teilfl., Grünland, Weg nach NO



Eingang Biotopfläche nach Südwesten



Kennzeichnung als Naturdenkmal



Gleiskörper der ehem. Bahntrasse



Gleiskörper der ehem. Bahntrasse nach SW



Böschung zu Flst.-Nr. 129/3



Biotopfläche in Höhe Flst.-Nr. 129/3



Südwestliches Grundstücksende L 194 nach NO

Anlage 16

Fotodokumentation / Flst.-Nr. 100/5
(Ortsbesichtigungen am 04.12.2024 und am 23.01.2025)



Blick nach Süden



Blick nach Nordosten mit Weg Flst.-Nr. 130



Weg Flst.-Nr. 130 nach Südwesten



Fläche Geh- und Fahrrecht Flst.-Nr. 100/3



Östlicher Grundstücksteil nach SW



Pferdestall / Zugang, Zufahrt Innenhof



Innenhof nach Südwesten



Pferdestall, nördl. Gebäudeschenkel



Innenhof nach Nordosten



Scheune innen



El. Hausanschluss Scheune



Box innen (Reisnial)

Anlage 17**Abkürzungsverzeichnis**

ALB	.....	Automatisches Liegenschaftsbuch (Teil des Liegenschaftskatasters)
ALK	.....	Automatisches Liegenschaftskataster
AGG	.....	Antragsgegner
AP	.....	auf Putz, Aufputz
AS	.....	Antragsteller
B.-W.	.....	Baden-Württemberg
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BDSG	.....	Bundesdatenschutzgesetz
BF	.....	Bebaute Fläche
BGB	.....	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	.....	Brutto-Grundfläche
BJ	.....	Baujahr
BoG	.....	Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften
BRI	.....	Brutto-Rauminhalt
BRW-RL	.....	Bodenrichtwert-Richtlinie
BW	.....	Bodenwert
cbm	.....	Kubikmeter [Raum]
DG	.....	Dachgeschoss
DH	.....	Doppelhaus
DHH	.....	Doppelhaushälfte
DP-Stpl.	.....	Doppelparker-Stellplatz
ebf	.....	erschließungsbeitragsfrei
EBG	.....	Erbbaurechtgeber
EBK	.....	Einbauküche
EBN	.....	Erbbaurechtnnehmer
ebp	.....	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	.....	Erbbaurecht
EBZ	.....	Erbbauzins
EFH	.....	Einfamilienhaus
EG	.....	Erdgeschoss
ETW	.....	Eigentumswohnung
EW	.....	Ertragswert
EW-RL	.....	Ertragswert-Richtlinie
Flst.-Nr.	.....	Flurstück / Parzelle Nr.
Gar	.....	Garage
GB	.....	Grundbuch
GBO	.....	Grundbuchordnung (Gesetz)
gew.	.....	gewerblich
GF	.....	Geschossfläche
GFR	.....	Geh- und Fahrrecht
GND	.....	Gesamtnutzungsdauer
HVW	.....	Hausverwaltung
i.M.	.....	im Mittel
i.S.	.....	im Sinne
KF	.....	Korrekturfaktor
KpZ	.....	Kapitalmarktzinssatz
LH	.....	lichte Raumhöhe
Lkrs.	.....	Landkreis
LP	.....	Lageplan

LZ	.....	Liegenschaftszinssatz
MAP	.....	Marktanpassung, marktangepasst
MEA	.....	Miteigentumsanteil
MFH	.....	Mehrfamilienhaus
NF	.....	Nutzfläche
NKM	.....	Netto-Kaltniete
Nr.	.....	Nummer
o.ä.	.....	oder ähnlich
o.M.	.....	ohne Maßstab
OG	.....	Obergeschoss
OT	.....	Ortstermin
qm	.....	Quadratmeter [Fläche]
QST	.....	Qualitätsstichtag
RH	.....	Reihenhaus
RND	.....	(Wirtschaftliche) Restnutzungsdauer
Stpl.	.....	Stellplatz
SV	.....	Sachverständiger
SW	.....	Sachwert
SW-RL	.....	Sachwert-Richtlinie
TE	.....	Teilungserklärung
TG	.....	Tiefgarage
UP	.....	unter Putz, Unterputz
VPI	.....	Verbraucherpreisindex
VW	.....	Vergleichswert
VW-RL	.....	Vergleichswert-Richtlinie
WC	.....	Water-Closet / Abort
WEG	.....	Wohnungseigentumsgesetz
WF	.....	Wohnfläche
WGFZ	.....	wertrelevante Geschossflächenzahl
WGH	.....	Wohn- und Geschäftshaus
Whg.	.....	Wohnung
WM	.....	Warmmiete
WoFIV	.....	Wohnflächenverordnung
WST	.....	Wertermittlungsstichtag
ZF-DHH	.....	Zweifamilien-Doppelhaushälfte
ZVG	.....	Zwangsversteigerungsgesetz
ZWV	.....	Zwangsverwaltung / Zwangsverwalter

Anlage 18**Quellenangaben und Dokumentstatistik**

- [1] Kleiber, Simon / Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
Reguvis Fachmedien GmbH
- [2] Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung, mit WertV und WertR
11. Aufl. 2007/ Rehm
- [3] WertR 06, - Wertermittlungsrichtlinien 2006 -, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2006
- [4] Wertermittlungsrichtlinien 2016, Bundesanzeiger-Verlag, 12 Auflage 2016
- [5] Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), 80. Auflage 2017/ Beck-Texte im dtv
- [6] Landesbauordnung f. Baden-Württemberg v. 05.03.2010 (Neufassung),
mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- [7] Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche und der Aufstellung
der Betriebskosten vom 25. November 2003
- [8] Grundstückswertermittlung / Hildebrandt, 4. Auflage/ Wittwer Verlag
- [9] Immobilienwertermittlung / Gottschalk, 2. Auflage 2003/ C. H. Beck Verlag
- [10] Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler / Rosenbaum, 2. Auflage
Luchterhand Verlag
- [11] Praxishandbuch Sachverständigenrecht/ Dr. Walter Bayerlein, 6. Auflage 2021
C. H. Beck Verlag
- [12] Hochbaukosten - Flächen – Rauminhalte / Winkler . Fröhlich, 10. Auflage/ Vieweg Verlag
- [13] Baukosten 2020/2021 / Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Instandsetzung/ Sanierung/
Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung / Essen 24. Aufl. 2021
- [14] Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kröll, Haus-
mann, 5. Auflage 2015, Luchterhand-Verlag
- [15] Marktorientierte Immobilienbewertung, Petersen, Boorberg 7. Auflage 2005
- [16] Palandt / Bürgerliches Gesetzbuch, 80. Auflage 2021, C.H. Beck
- [17] Stöber / Zwangsversteigerungsgesetz (Kommentar), 22. Aufl. 2019, C.H. Beck
- [18] Schwirley, Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger-Verlag, 3. Aufl. 2017
- [19] Jezewski, Karin, Eintragungen in Abt. II des Grundbuches, 14. Auflage, Dt. Sparkassen-
verlag 2012
- [20] Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand,
3. Auflage 2005
- [21] Baukosten-Informationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI), Baukosten 2017,
Teil 1 + 2 – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude und Positionen, Ausgabe 2017

Dokumentstatistik

Dateiname / Urheber	2442.1 aa-li 1k_15-24
Größe der Datei in kilo-bytes	31.970
Anzahl der Zeichen im Dokument (einschl. Leerzeichen)	107593
Anzahl der Seiten im Dokument	101
Anzahl der Wörter im Dokument	15834