

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!**

Verkehrswertgutachten



Zweifamilienhaus mit Garage Neuffener Straße 48, 72584 Hülben

Auftraggeber

Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Verfasser

Günter Buck
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)
Elsachstraße 5
72574 Bad Urach

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	2
2	Wertrelevante Merkmale	2
2.1	Lage.....	2
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	3
2.3	Gebäude- und Wohnungsmerkmale.....	3
2.4	Sonstiges	5
3	Wertermittlung.....	6
3.1	Vorgehensweise.....	6
3.2	Sachwertverfahren	6
4	Verkehrswert.....	9
	Umgebungskarte.....	11
	Lageplan	12

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Zweifamilienhaus mit Garage Neuffener Straße 48, 72584 Hülben
--------	--

Aktenzeichen	1 K 17/24	
Ortstermin	16. Januar 2025	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	16. Januar 2025	
Grundstücksgröße	392 m ²	
Baujahr	1955	
Wohnfläche	<u>Erdgeschoss</u> ca. 70 m ²	<u>Dachgeschoss</u> ca. 58 m ²
Anzahl der Zimmer	3	3

Verkehrswert	230.000 €
---------------------	------------------

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswerts des Grundbesitzes aufgrund Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Reutlingen vom 24.06.2024 und Auftrag vom 16.10.2024.
Objekt	Zweifamilienhaus mit Garage Neuffener Straße 48, 72584 Hülben
Angaben im Grundbuch	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Böblingen• Gemeinde Hülben• Grundbuchbezirk Hülben• Grundbuch Nr. 382• lfd. Nr. 24 Grundstück Flst. 1451/2, Neuffener Straße 48, Gebäude- und Freifläche, 3 a 92 m ²
Eigentümerin	Evi Maria Epple
Ortstermin	Der Ortstermin fand am 16. Januar 2025 als Außenbesichtigung statt.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts war am 16. Januar 2025 abgeschlossen. Dieser Tag ist der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 01.07.2024• Auszüge aus den Bauakten vom Mai 1954 und Oktober 1963• Auskünfte der Gemeinde Hülben zu Baurecht, Baulasten und Abgaben
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch dieses Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none">• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)• Baugesetzbuch (BauGB)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Wesentliche Literatur	<ul style="list-style-type: none">• Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage 2023• Kleiber. ImmoWertV (2021), Reguvis Fachmedien GmbH, 14. Auflage 2024• Sommer. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung. Stand 4/2024. Rudolf Haufe Verlag Freiburg

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage im Ort	Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Ortsrand direkt an der Ortsdurchfahrt (L 250). Das Ortszentrum (Rathaus) ist ca. 400 m entfernt. Hülben liegt auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb und hat ca. 3000 Einwohner.
Nähere Umgebung	Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern in aufgelockerter Bauweise.

Makrolage	Hülben liegt an der L 250. Die Kreisstadt Reutlingen ist ca. 25 km entfernt. Nach Stuttgart (Hauptbahnhof) sind es ca. 51 km. Die Anschlussstelle Kirchheim/Teck der A 8 ist ca. 17 km entfernt.
Parkplätze	Zum Bewertungsgrundstück gehört eine Garage mit Vorplatz. Im öffentlichen Straßenraum gibt es keine Parkmöglichkeiten.
Infrastruktur	In Hülben gibt es einen Kindergarten, einen interkommunalen Natur-Kindergarten sowie eine Ganztagesgrundschule. Die Gemeinschaftsschule Vordere Alb befindet sich im ca. 13 km entfernten Römerstein-Böhringen. Weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der ca. 6 km entfernten Stadt Bad Urach.
Immissionen	Die Neuffener Straße ist die Ortsdurchfahrt mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Zu evtl. vorhandenen Mietverträgen liegen keine Informationen vor.
Rechte und Lasten	In Abt. II des Grundbuchs ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung vorhanden.
Baurecht	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Östlich der Neuffener Straße“ vom 12.08.1935 mit der Festlegung von Baulinien. Für die Beurteilung der baulichen Nutzbarkeit gelten im Übrigen die Bestimmungen des § 34 BauGB (Einfügung in die Umgebungsbebauung).
Baulasten	Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Hülben sind keine Eintragungen vorhanden.
Abgabenrechtliche Situation	Laut Auskunft der Gemeinde Hülben sind die Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) entrichtet. Ein Erschließungsbeitrag fällt nicht an, da das Grundstück an einer Landesstraße liegt.

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

Vorbemerkung	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale des Gebäudes Neuffener Straße 48. Teilbereiche hiervon können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.
---------------------	--

Baujahr	<ul style="list-style-type: none">• 1955• 1964 Erstellung einer Garage
Bauweise des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none">• Zweifamilienwohnhaus mit 4 Geschossen Untergeschoss, Erdgeschoss (Hochparterre), Dachgeschoss, Bühne• Bauweise vermutlich teilweise massiv, teilweise Holzkonstruktion Balkon im Erdgeschoss an der Ostseite• Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung Dachgauben mit Schleppdach an der West- und Ostseite• Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen in Kupferblech• Putz-Außenfassade• Holzfenster

- angebaute Garage in Massivbauweise
flach geneigte Holzbalkendecke mit Eindeckung aus Wellplatten
- Außenanlagen mit Grünflächen, Bepflanzung und Einfriedungen

**Ausstattungsmerkmale
und Zustand des
Gebäudes**

Da eine Besichtigung nicht möglich war, können zu Ausstattung und Zustand des Gebäudes keine Angaben gemacht werden.

Inwieweit die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllt werden, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht festgestellt werden. Bei Nichterfüllung muss nach den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) die oberste Geschosdecke oder das darüber liegende Dach innerhalb von 2 Jahren nach einem Eigentümerwechsel entsprechend gedämmt werden. Ebenso muss ein Heizkessel, der mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt wird und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurde, bei Eigentümerwechsel innerhalb von 2 Jahren erneuert werden. Zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.

Energieausweis

Ob ein Energieausweis vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach den äußeren Maßen. Nicht nutzbare Dachflächen bleiben unberücksichtigt.

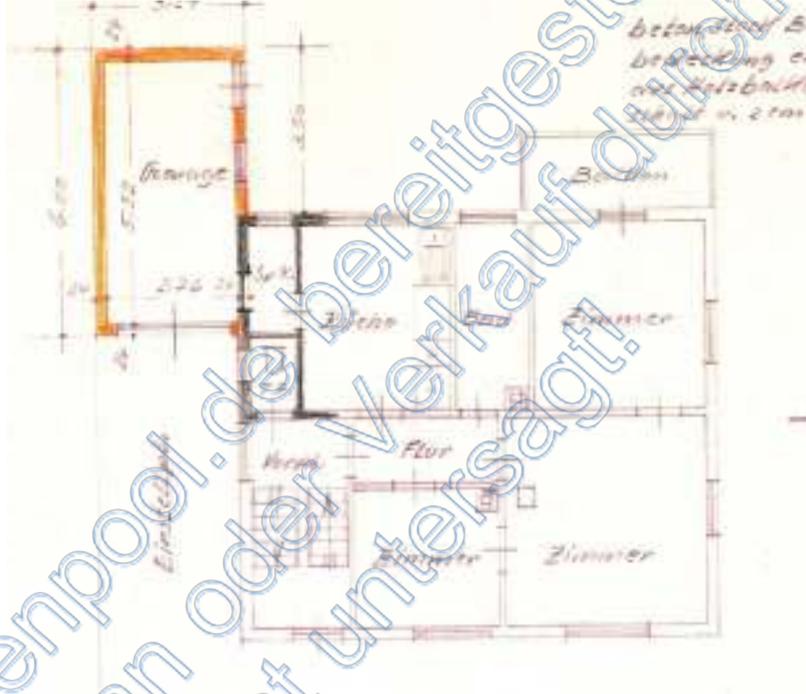
Aufteilung und Flächen

Untergeschoss	84,39 m ²
Erdgeschoss	84,39 m ²
Dachgeschoss	84,39 m ²
Bühne	48,50 m ²
	<u>301,67 m²</u>
Garage	19,44 m ²
<u>Erdgeschoss</u>	
Wohnzimmer	18,31 m ²
Schlafzimmer	14,40 m ²
Zimmer	8,93 m ²
Flur	4,25 m ²
Bad	6,00 m ²
Küche	12,80 m ²
Speisekammer	2,10 m ²
WC	1,44 m ²
Vorplatz	2,76 m ²
Balkon (1/4)	1,39 m ²
	<u>72,38 m²</u>
abz. 3 % Putz	<u>2,17 m²</u>
Wohnfläche EG	<u>70,21 m²</u>
<u>Dachgeschoss</u>	
Wohnzimmer	18,39 m ²
Schlafzimmer	14,40 m ²
Zimmer	8,93 m ²
Küche	12,40 m ²
Flur	4,25 m ²
WC	<u>1,44 m²</u>

	59,81 m ²
abz. 3 % Putz	<u>1,80 m²</u>
Wohnfläche DG	58,01 m ²
Garage	15,24 m ²

Die Angaben wurden den Planunterlagen vom Oktober 1963 und der Flächenaufstellung vom Mai 1954 überschlägig und in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entnommen.

Grundriss EG



2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Deshalb wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird über die Neuffener Straße verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass auch die übrige Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Telefon) über diese Straße verläuft.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Bei der Substanzbeschreibung müssen daher unter Umständen eine übliche Ausführung und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses

Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Außerdem wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

3.1 Vorgehensweise

Vorbemerkung

Grundsätzlich kann für die Ermittlung von Grundstückswerten das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks zu bemessen.

Vergleichswertverfahren

Es kann immer dann herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht erfüllt. Kaufpreise vergleichbarer Objekte in ausreichender Anzahl konnten nicht ermittelt werden.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird die Wertigkeit einer Immobilie durch die zu erwirtschaftenden Mieterträge zum Ausdruck gebracht.

Sachwertverfahren

Bei Gebäuden mit überwiegender Eigennutzung (z.B. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) kommt i. d. R. das Sachwertverfahren zur Anwendung. Die Einschätzung eines solchen Objekts wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baukosten bestimmt. Im vorliegenden Fall wird deshalb das Sachwertverfahren gewählt.

3.2 Sachwertverfahren

Hinweis

Im Gutachten sind bei den nachfolgenden Berechnungen in den Nachkommastellen Rundungen vorgenommen worden. Bei einem Nachvollzug der Kalkulation mit den aufgeführten Werten können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Sach- und Verkehrswert ergeben sich aus den folgenden Komponenten:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
- + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (Gebäude und Grundstück)
- x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Verkehrswert

Normalherstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlehnung an die in Anlage 4 der ImmoWertV (2021) angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden folgende Werte (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von ca. 17 %) angegeben:

Typ 1.12 Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss (Bühne) nicht ausgebaut

Typ	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
1.12	570	635	730	880	1100

Eine Gewichtung der einzelnen Bauteile nach Standardstufen ist aufgrund der nicht erfolgten Besichtigung nicht möglich. Für die weiteren Berechnungen wird deshalb der Kostenkennwert der Standardstufe 2 mit 635 €/m² BGF zugrunde gelegt.

Typ 14, Einzelgaragen, Mehrfachgaragen (einschließlich 12 % Baunebenkosten)

Typ		Standardstufen		
		3	4	5
14.1	Einzel-/Mehrfachgaragen	245	485	780

Für Garagen in Massivbauweise wird Standardstufe 4 mit 485 €/m² BGF gewählt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die Baupreise haben sich vom Jahr 2010 bis zum Wertermittlungstichtag laut Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes wie folgt entwickelt:

Basis: 2021 = 100
 Indexstand Jahresdurchschnitt 2010 70,8
 Indexstand August 2024 130,8
 Die entspricht einer Steigerung um 84,7 %.

Kostenkennwert und Herstellungskosten des Gebäudes

Kostenkennwert und Herstellungskosten des Gebäudes errechnen sich wie folgt:

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Garage</u>
Kostenkennwert	635 €/m ²	485 €/m ²
x Baupreisentwicklung	1,847	1,847
= korrigierter Kostenkennwert	1.173 €/m ²	896 €/m ²
x Bruttogrundfläche	302 m ²	19 m ²
= Herstellungskosten	354.199 €	17.020 €
Summe	371.219 €	

Regionalfaktor

Entsprechend § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten durch einen Regionalfaktor an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Metzingen wird der Regionalfaktor mit 1,0 angegeben.

Alterswertminderung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen

zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

In Anlage 1 der ImmoWertV (2021) wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 80 Jahren angegeben. Bei einem Gebäudealter von 70 Jahren ergibt sich die Restnutzungsdauer mit 10 Jahren. Dem äußeren Anschein nach wurden Dach und Fassade erneuert bzw. modernisiert. Die Verjüngung am Kamin auf der Westseite deutet auf eine Modernisierung der Heizungsanlage hin. In Anlehnung an die Angaben in Anlage 2 der ImmoWertV (2021) zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen wird im vorliegenden Fall die Restnutzungsdauer mit 25 Jahren angesetzt.

Lt. § 38 ImmoWertV (2021) entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Somit ergibt sich bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein Faktor von 0,3125.

Sachwert der baulichen Außenanlagen

An baulichen Außenanlagen sind insbesondere Einfriedungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Hierzu wird ein Erfahrungswert in Höhe von 4 % des Sachwerts der baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

Herstellungskosten bauliche Anlagen	371.219 €
- Alterswertminderungsfaktor	0,3125
= Sachwert bauliche Anlagen	116.006 €
x Erfahrungssatz	0,04
= Sachwert bauliche Außenanlagen	4.640 €

Sonstige Anlagen und nicht in den NHK enthaltene Bauteile

Zu berücksichtigen sind die beiden Dachgauben, der Balkon im EG und die Überdachung am Hauseingang. Diese werden mit einem Zeitwert in Höhe von 5.000 € angesetzt.

Bodenrichtwert

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwerts ist der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Metzingen zum Stichtag 01.01.2023 veröffentlichte Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert	170 €/m ²
Bodenrichtwertzone	76700050
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche

Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück weist für die Richtwertzone typische Lagemerkmale auf. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Der Bodenwertanteil ergibt sich somit wie folgt:

392 m² x 170 €/m² = 66.640 €

Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus den oben ermittelten Werten wie folgt:

	vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	116.006 €
+	vorl. Sachwert bauliche Außenanlagen	4.640 €
+	vor. Sachwert der sonstigen Anlagen	5.000 €
	= Zwischensumme	<u>125.646 €</u>
+	Bodenwert	<u>66.640 €</u>
=	vorläufiger Sachwert	192.286 €

Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am Wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Hierfür wird auf die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Münsingen veröffentlichten Sachwertfaktoren zurückgegriffen. Ausgewertet wurden Kauffälle von 2019 – 2022. Bei einem Sachwert von ca. 190.000 € wird der Mittelwert mit ca. 1,4 angegeben. Aufgrund der seit dem Auswertungszeitraum eingetretenen Entwicklung am Immobilienmarkt mit deutlich rückläufiger Nachfrage wird im vorliegenden Fall der Sachwertfaktor mit 1,3 angesetzt.

Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert ergibt sich wie folgt:

	vorläufiger Sachwert	192.286 €
x	angepasster Sachwertfaktor	1,3
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert	249.972 €

4 Verkehrswert**Vorläufiger Verkehrswert**

Der weiter oben angegebene vorläufige Verkehrswert wurde ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ermittelt.

Besondere objektspezifische Merkmale

Eine Besichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Angaben zum Zustand der Wohn- und Nebenräume sowie zur technischen Ausstattung können daher nicht gemacht werden. Ein potentieller Käufer wird evtl. vorhandene Mängel und Schäden bei seiner Kaufentscheidung berücksichtigen. Das damit verbundene Risiko wird mit einem Betrag von 20.000 € wertmindernd angesetzt.

Ermittlung des Verkehrswerts

Auf der Grundlage der obigen Werte ergibt sich der Verkehrswert wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	249.972 €
-	besondere objektspezifische Merkmale	<u>20.000 €</u>
=	Verkehrswert	229.972 €
	rd.	230.000 €

Ergebnis

Der Verkehrswert, wie er in § 194 Baugesetzbuch normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

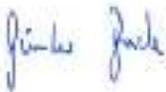
Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren herangezogen und unter Berücksichtigung der Marktsituation ein vorläufiger Verkehrswert ermittelt. Nach Einbeziehung der besonderen objektspezifischen Merkmale wurde der Verkehrswert abgeleitet. Weitere Korrekturen sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird das Anwesen Neuffener Straße 48 in Hülben zum Wertermittlungsstichtag 16. Januar 2025 geschätzt auf:

230.000 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Bad Urach, 21. Januar 2025



Günter Buck
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

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