

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



Wohnhaus mit Garage und Lagerschuppen Kirchbergstraße 28, 72813 St. Johann-Lonsingen

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	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	3
2.3	Gebäude- und Wohnungsmerkmale.....	4
2.4	Sonstiges	8
3	Wertermittlung.....	9
3.1	Vorgehensweise.....	9
3.2	Sachwertverfahren	9
3.3	Zubehör.....	12
4	Verkehrswert.....	13
	Umgebungskarte	14
	Lageplan	15
	Fotos	16

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Wohnhaus mit Garage und Lagerschuppen Kirchbergstraße 28, 72813 St. Johann-Lonsingen
--------	---

Aktenzeichen	1 K 28/24		
Ortstermin	11. März 2025		
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	11. März 2025		
Grundstücksgröße	908 m ²		
Baujahr	2001		
Wohnfläche	<u>Erdgeschoss</u> ca. 69 m ²	<u>OG/DG links</u> ca. 89 m ²	<u>OG/DG rechts</u> ca. 136 m ²
Anzahl der Zimmer	3	3	5
Nutzfläche	ca. 205 m ²		

Verkehrswert davon Zubehör	698.000 € 5.000 €
---	------------------------------------

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswerts des Grundbesitzes aufgrund Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Reutlingen vom 6. September 2024 und Auftrag vom 19. Dezember 2024.
Objekt	Wohnhaus mit Garage und Lagerschuppen Kirchbergstraße 28, 72813 St. Johann-Lonsingen
Angaben im Grundbuch	• Amtsgericht Böblingen • Gemeinde St. Johann • Grundbuchbezirk Lonsingen • Grundbuch Nr. 2016 • lfd. Nr. 1 Grundstück Flst. 28, Kirchbergstraße 28, Gebäude- und Freifläche, 9 a 8 m² • lfd. Nr. 2 zu 1 Bezgl. Parz. 28 und 29 – 2,06 u. 1,40 ar: Überfahrtsrecht s. Serv. Buch Bl. 4-6
Eigentümer	• • Anteil je ½
Ortstermin	Der Ortstermin fand am 11. März 2025 statt. Teilnehmer waren: • • • (Bevollmächtigter der - • Günter Buck
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts war am 11. März 2025 abgeschlossen. Dieser Tag ist der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	• Grundbuchauszug vom 08.01.2025 • Auszüge aus der Bauakte vom Dezember 1999 • Auskünfte der Gemeinde St. Johann zu Baurecht, Baulasten und Beiträgen
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch dieses Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) • Baugesetzbuch (BauGB) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Wesentliche Literatur	• 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 im Ortszentrum von Lonsingen. Lonsingen hat ca. 630 Einwohner und ist Teilort der Gemeinde St. Johann.
Nähere Umgebung	Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden in verdichteter Bauweise.
Makrolage	Die Entfernung nach Reutlingen beträgt ca. 20 km, nach Stuttgart sind es ca. 55 km. Zur Anschlussstelle A 8 Stuttgart-Möhringen sind es ca. 45 km.
Parkplätze	Im Gebäude befindet sich eine Doppelgarage mit Vorplatz. Im öffentlichen Straßenraum sind in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten vorhanden.
Infrastruktur	Die Gemeinde St. Johann liegt auf der Schwäbischen Alb und hat in 6 Teilorten ca. 5200 Einwohner. In Lonsingen gibt es einen Kindergarten, in Würtingen eine Grund- und Werkrealschule. Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sowie weiterführende Schulen und Kliniken sind in den umliegenden Städten Bad Urach (ca. 10 km) und Münsingen (ca. 16 km) vorhanden.
Immissionen	Die Kirchbergstraße ist eine Durchgangsstraße mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Die Wohnung im EG sowie die Wohnung im OG/DG rechts wird von den Eigentümern selbst genutzt. Die Wohnung im OG/DG links ist mit unbefristetem Wohnungsmietvertrag vermietet.
Rechte und Lasten	In Abt. II des Grundbuchs sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen vorhanden. In Abt. III evtl. vorhandene Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.
Baurecht	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Für die Beurteilung der baulichen Nutzbarkeit gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB (Einfügung in die Umgebungsbebauung).
Baulasten	Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde St. Johann sind vier Eintragungen aus den Jahren 1946 – 1949 vorhanden. Diese beziehen sich auf frühere Baumaßnahmen.
Abgabenrechtliche Situation	Laut Auskunft der Gemeinde St. Johann sind die öffentlich-rechtlichen Anliegerleistungen nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes bezahlt.

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale des Gebäudes Kirchbergstraße 28. Teilbereiche hiervon können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen, Angaben des Eigentümers oder Annahmen.

Baujahr

1997 Umbau Holzlager zum Werkstattlager
2001 Neubau Wohnhaus

Das ursprünglich vorhandene Wohn- und Werkstattgebäude wurde nach einen Brandschaden im Jahr 1999 abgerissen.

Bauweise des Gebäudes

- Wohnhaus mit 3 Wohnungen
nördlicher Teil mit 4 Geschossen: Erdgeschoss (Garage/Werkstatt, Raumhöhe ca. 3,50m), Obergeschoss, Dachgeschoss, Bühne
südlicher Teil mit 5 Geschossen: Untergeschoss Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Bühne
- Massivbauweise
Beton, Mauerwerk
- Satteldach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen
Dachgauben und Dachflächenfenster an der Ost- und Westseite
- Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen in Kupfer
- Putz-Außenfassade
- Holzfenster mit wärmedämmender Verglasung
- Fußbodenheizung, Kessel mit Scheitholzfeuerung, zusätzlich Ölkessel als Steuerung der Anlage, zentrale Warmwasserversorgung
- Außenanlagen mit Grünflächen, Bepflanzung und Einfriedungen
- Garagenvorplatz und Hauszugang mit Verbundpflaster befestigt
- Lagerschuppen in Holzbauweise mit Satteldach, Eindeckung mit Beton-Dachsteinen

Zustand des Gebäudes

Das Gebäude befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand. Laut Auskunft des Miteigentümers wurden beim Neubau des Gebäudes teilweise Komponenten der alten Heizungsanlage übernommen.

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 Geschossdecke oder das darüber liegende Dach 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, erneuert werden. Zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.

Energieausweis

Ein Energieausweis vom 14.04.2022 liegt vor. Es wird ein nach dem erfassten Energieverbrauch des Gebäudes ermittelter Kennwert ausgewiesen:

Endenergieverbrauchskennwert: 133,2 kWh/(m²a)

Vergleichswerte Endenergiebedarf:

Mehrfamilienhaus Neubau ca. 50 kWh/(m²a)

Durchschnitt Wohngebäude ca. 150 kWh/(m²a)

**Ausstattungsmerkmale
der Wohnungen**OG/DG rechts

- Wohnräume
Bodenbelag Laminat bzw. Fliesen, Wände tapeziert bzw. Rauputz, Holzdecken
- Küche
Bodenbelag Linoleum, Holzdecke
Einbauküche mit Fliesenspiegel
- Bad (DG)
Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, Holzdecke
Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken, WC
- WC
Fliesenboden, Wände teilweise gefliest, Holzdecke
WC, Waschbecken

OG/DG links

- Wohnräume
Bodenbelag Laminat, Wände mit Raufaser tapeziert, Holzdecke
- Küche
Bodenbelag Laminat, Holzdecke
Einbauküche mit Fliesenspiegel
- Bad (DG)
Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, Holzdecke
Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper
- WC
Fliesenboden, Wände teilweise gefliest, Holzdecke
WC, Handwaschbecken

**Zustand der
Wohnungen**

- OG/DG rechts
Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchsfähigen Zustand und weist deutliche Gebrauchsspuren auf. Türfutter sind teilweise unvollständig, der Fußboden weist Fehlstellen auf.
- OG/DG links
Die Wohnung befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand
- Erdgeschoss
Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Zu Ausstattung und Zustand können deshalb keine Feststellungen getroffen 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.

nördlicher Gebäudeteil

Erdgeschoss	76,01 m ²
Obergeschoss	61,30 m ²
Dachgeschoss	61,30 m ²
Bühne	40,16 m ²

südlicher Gebäudeteil

Untergeschoss	90,14 m ²
Erdgeschoss	92,45 m ²
Obergeschoss	92,45 m ²
Dachgeschoss	92,45 m ²
Bühne	64,42 m ²

670,67 m²

Werkstattlager 95,65 m²

Aufteilung und FlächenErdgeschoss

Wohnen	20,43 m ²
Eltern	16,30 m ²
Dusche/WC	3,92 m ²
Kind	7,80 m ²
Abstellraum	2,21 m ²
Diele	7,82 m ²
Küche	5,38 m ²
Terrasse (1/2)	5,00 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	68,86 m ²

Obergeschoss rechts

Büro	6,88 m ²
Garderobe/WC	4,06 m ²
Essküche	16,30 m ²
Balkon (1/2)	7,50 m ²
Wohnen	26,45 m ²
Diele	7,82 m ²
	69,01 m ²

Dachgeschoss rechts

Bad/WC	10,41 m ²
Eltern	16,45 m ²
Kind	19,20 m ²
Kind	13,50 m ²
Vorplatz	5,82 m ²
Balkon (1/4)	1,75 m ²
	67,13 m ²

Wohnfläche Wohnung rechts 136,14 m²Obergeschoss links

Küche	6,41 m ²
Vorplatz	3,47 m ²
Dusche/WC	3,76 m ²
Essen/ Wohnen	29,28 m ²
Windfang	2,52 m ²
Balkon (1/2)	3,79 m ²
	49,23 m ²

Dachgeschoss links

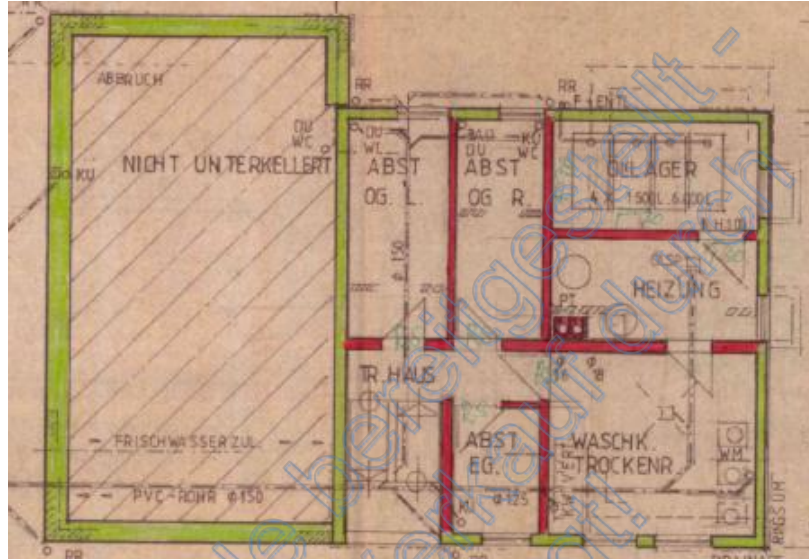
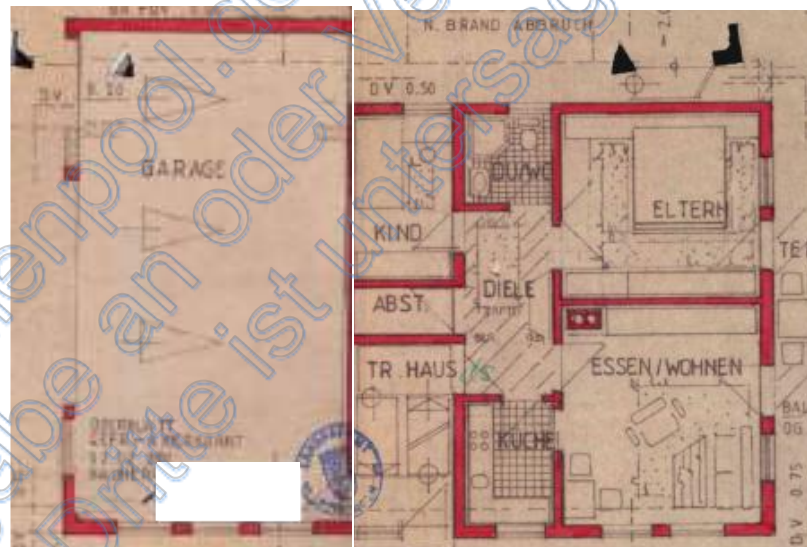
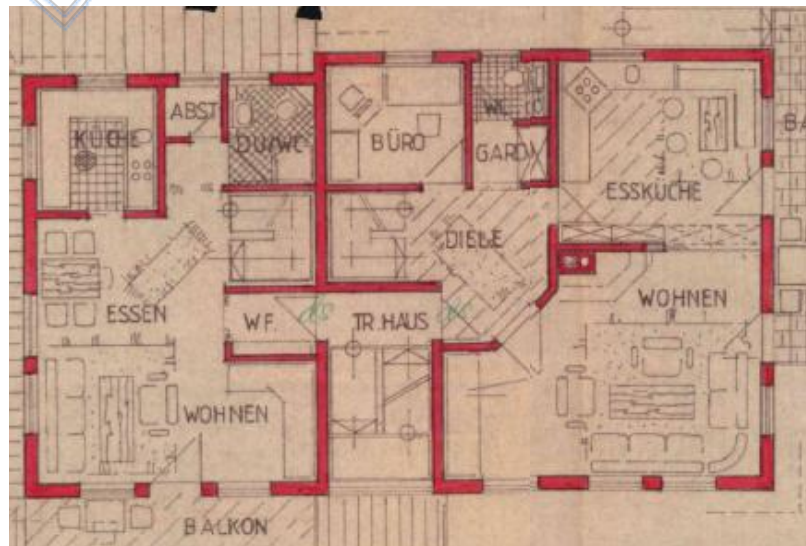
Kind	7,18 m ²
Bad/WC	7,41 m ²
Eltern	12,92 m ²
Kind	10,20 m ²
Vorplatz	1,82 m ²
	39,53 m ²

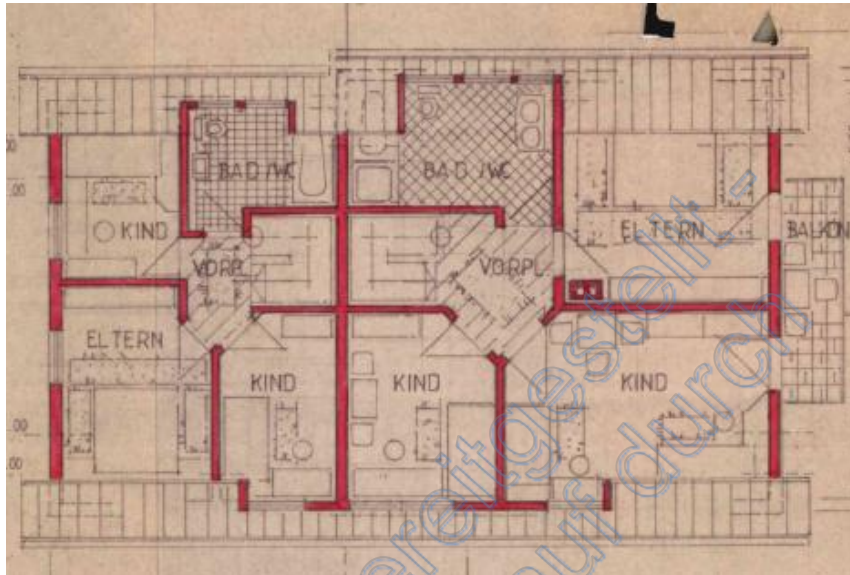
Wohnfläche Wohnung links 88,76 m²

Garage	64,12 m ²
Heizung/Öllager	18,89 m ²
Waschküche	17,55 m ²
Abstellraum OG links	10,43 m ²
Abstellraum OG rechts	9,28 m ²
Abstellraum EG	5,26 m ²
Nutzfläche UG	61,42 m ²

Werkstattlager 79,59 m²

Die Angaben wurden den Bauantragsunterlagen vom Dezember 1999 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entnommen. Die Raumaufteilung weicht teilweise von der Darstellung in den Plänen ab.

Grundriss UG**Grundriss EG****Grundriss OG**

Grundriss DG**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 Kirchbergstraße 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 kommt i. d. R. das Sachwertverfahren zur Anwendung. Die Einschätzung eines solchen Objekts wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baukosten bestimmt. Das Bewertungsobjekt wird überwiegend nicht ertragsorientiert genutzt. 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 - x Alterswertminderungsfaktor = 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 veröffentlichten Werte 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 4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Standardmerkmal	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	1		
Dach	1		
Fenster/Außentüren	1		
Innenwände und -türen	1		
Deckenkonstruktion, Treppen	1		
Fußböden	1		
Sanitäreinrichtungen	0,8	0,2	
Heizung	0,8	0,2	
sonstige technische Ausstattung	1		
Kostenkennwerte €/m²	825	985	1190

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungs- anteil	Anteil Kostenwert €/m² BGF	Anteil Standard- stufe
Außenwände	23 %	190	0,69
Dach	15 %	124	0,45
Fenster/Außentüren	11 %	91	0,33
Innenwände und -türen	11 %	91	0,33
Deckenkonstruktion, Treppen	11 %	91	0,33
Fußböden	5 %	41	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	77	0,29
Heizung	9 %	77	0,29
sonstige technische Ausstattung	6 %	50	0,18
Ergebnisse	100 %	831	3,04
Anpassung Wohnungsgröße	0,9	748	

Typ 16, Lagergebäude (einschließlich 16 % Baunebenkosten)

Typ		Standardstufe		
		3	4	5
16.1	Kaltlager	350	490	640

Gewählt wird Standardstufe 3 mit 350 €/m² BGF.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

Basis: 2021 = 100

Indexstand Jahresdurchschnitt 2010 70,8

Indexstand Februar 2025 132,6

Dies entspricht einer Steigerung um 87,3 %.

Kostenkennwert und Herstellungskosten des Gebäudes

Kostenkennwert und Herstellungskosten des Gebäudes errechnen sich wie folgt:

	Wohnhaus	Lager
Kostenkennwert	748 €/m²	350 €/m²
x Baupreisentwicklung	1,873	1,873
= korrigierter Kostenkennwert	1.401 €/m²	656 €/m²
x Bruttogrundfläche	671 m²	96 m²
= Herstellungskosten	940.074 €	62.933 €

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 Münsingen 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 Mehrfamilienhäuser mit 80 Jahren angegeben. Bei einem Gebäudealter von 24 Jahren ergibt sich die Restnutzungsdauer mit 56 Jahren. Für Lagergebäude wird die Gesamtnutzungsdauer mit 40 Jahren angegeben. Für das Werkstattlager ergibt sich bei einem Gebäudealter von 28 Jahren die Restnutzungsdauer mit 12 Jahren.

Lt. § 38 ImmoWertV (2021) entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Somit ergibt sich für das Wohnhaus bei einer Restnutzungsdauer von 56 Jahren unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein Faktor von 0,7. Für den Lagerschuppen liegt der Faktor bei 0,3.

Sachwert der baulichen Außenanlagen

An baulichen Außenanlagen sind insbesondere 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:

	<u>Wohnhaus</u>	<u>Lager</u>
Herstellungskosten bauliche Anlagen	940.074 €	62.933 €
x Alterswertminderungsfaktor	0,7	0,3
= Sachwert bauliche Anlagen	658.052 €	18.880 €
Summe Sachwert bauliche Anlagen	676.932 €	
x Erfahrungssatz	0,04	
= Sachwert bauliche Außenanlagen	27.077 €	

Sonstige Anlagen und nicht in den NHK enthaltene Bauteile

Zu berücksichtigen sind die Balkone, die Dachgauben und die Hofbefestigung. Diese werden mit einem Zeitwert in Höhe von 10.000 € berücksichtigt.

Bodenrichtwert

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwerts sind die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Münsingen zum Stichtag 01.01.2023 veröffentlichten Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwert	120 €/m ²
Bodenrichtwertzone	M - Ortslage
Entwicklungszustand	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche

Bodenrichtwert	10 €/m²
Bodenrichtwertzone	innerörtliche Grünfläche
Entwicklungszustand	sonstige Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	beitragspflichtig
Art der Nutzung	private Grünfläche

Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück liegt in zwei unterschiedlichen Richtwertzonen. Deshalb ist eine Aufteilung erforderlich:

Wohnbaufläche	627 m² x 120 €/m²	75.240 €
private Grünfläche	281 m² x 10 €/m²	2.810 €
		<u>78.050 €</u>

Sachwert

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

	vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	676.932 €
+	vorl. Sachwert bauliche Außenanlagen	27.077 €
+	vor. Sachwert der sonstigen Anlagen	10.000 €
=	Zwischensumme	<u>714.009 €</u>
+	Bodenwert	<u>78.050 €</u>
=	vorläufiger Sachwert	<u>792.059 €</u>

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. Da Sachwertfaktoren nur für Sachwerte bis zu 550.000 € angegeben werden, ist eine direkte Ableitung nicht möglich. Es ist jedoch erkennbar, dass mit steigendem Sachwert der Sachwertfaktor sinkt. Bei einem Sachwert von 550.000 € wird der Sachwertfaktor mit einer Bandbreite von ca. 1,0 bis 1,2 angegeben. Im vorliegenden Fall liegt der ermittelte Sachwert deutlich höher. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung am Immobilienmarkt seit dem Auswertungszeitraum zu einer deutlich rückläufigen Nachfrage geführt hat. Deshalb wird der Sachwertfaktor mit 0,9 angesetzt.

Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert ergibt sich wie folgt:

	vorläufiger Sachwert	792.059 €
x	angepasster Sachwertfaktor	0,9
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert	712.853 €

3.3 Zubehör**Küchen**

Die Einbauküchen der Wohnungen im Obergeschoss rechts und links werden mit einem Zeitwert in Höhe von 5.000 € angesetzt.

4 Verkehrswert

Vorläufiger Verkehrswert

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

Besondere objektspezifische Merkmale

Aus dem weiter oben aufgeführten Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs und den eingetragenen Baulasten wird keine wertbeeinflussende Wirkung abgeleitet.

Ein potentieller Käufer wird den oben beschriebenen Zustand der Wohnung OG/DG rechts sowie der Tatsache, dass Ausstattung und Zustand der Wohnung im EG nicht beschrieben werden können in seiner Kaufentscheidung berücksichtigen. Hierfür wird ein Betrag in Höhe von 20.000 € wertmindernd angesetzt.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht zu berücksichtigen.

Ermittlung des Verkehrswerts

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

	marktangepasster vorläufiger Sachwert	712.853 €
+	Wert des Zubehörs	5.000 €
-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20.000 €
	Verkehrswert	697.853 €
	rd.	698.000 €

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 Kirchbergstraße 28 in St. Johann-Lonsingen zum Wertermittlungstichtag 11. März 2025 geschätzt auf:

698.000 €**davon entfallen auf Zubehör****5.000 €**

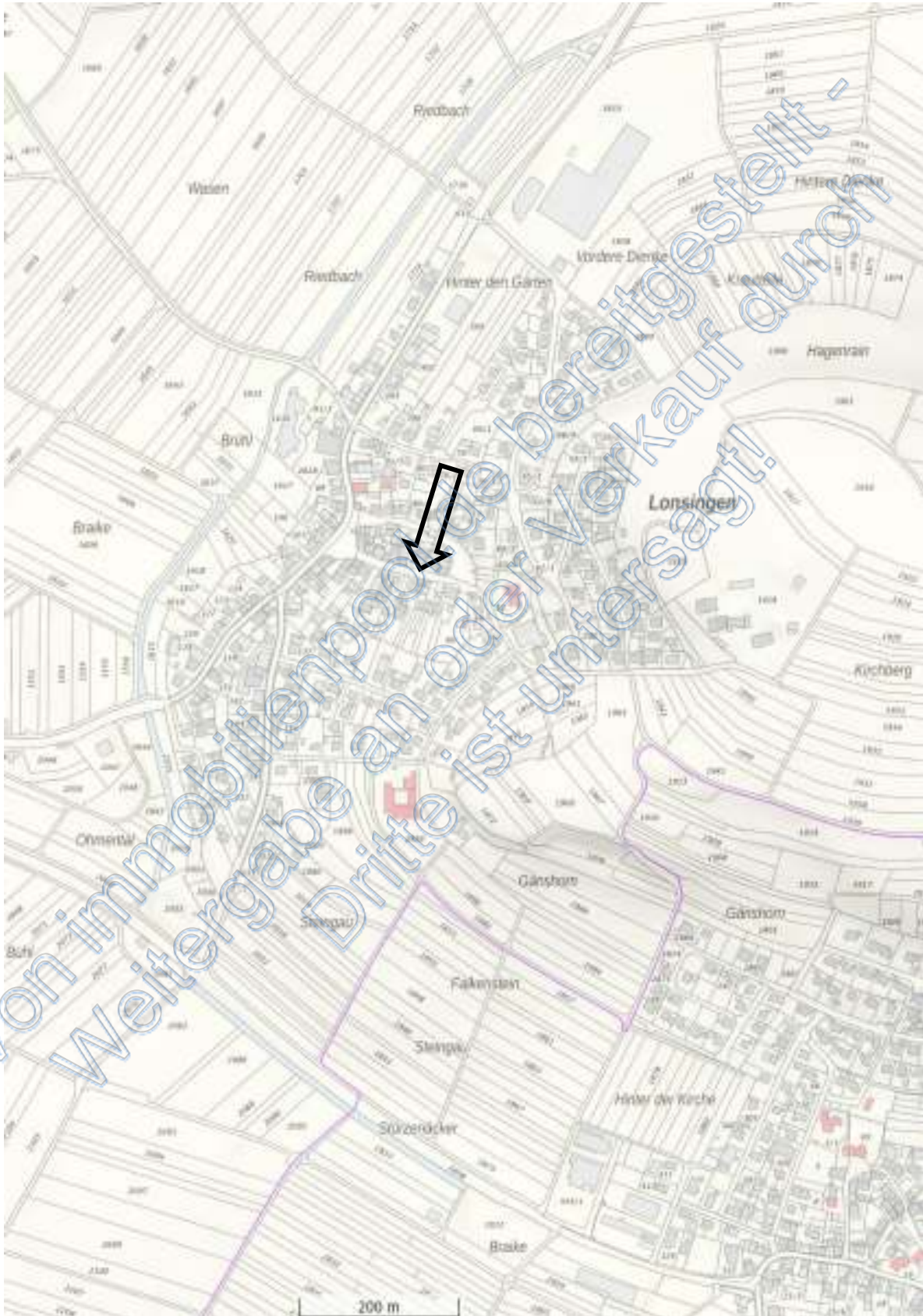
Ich versichere, das vorstehende Gutachten ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Bad Urach, 14. April 2025

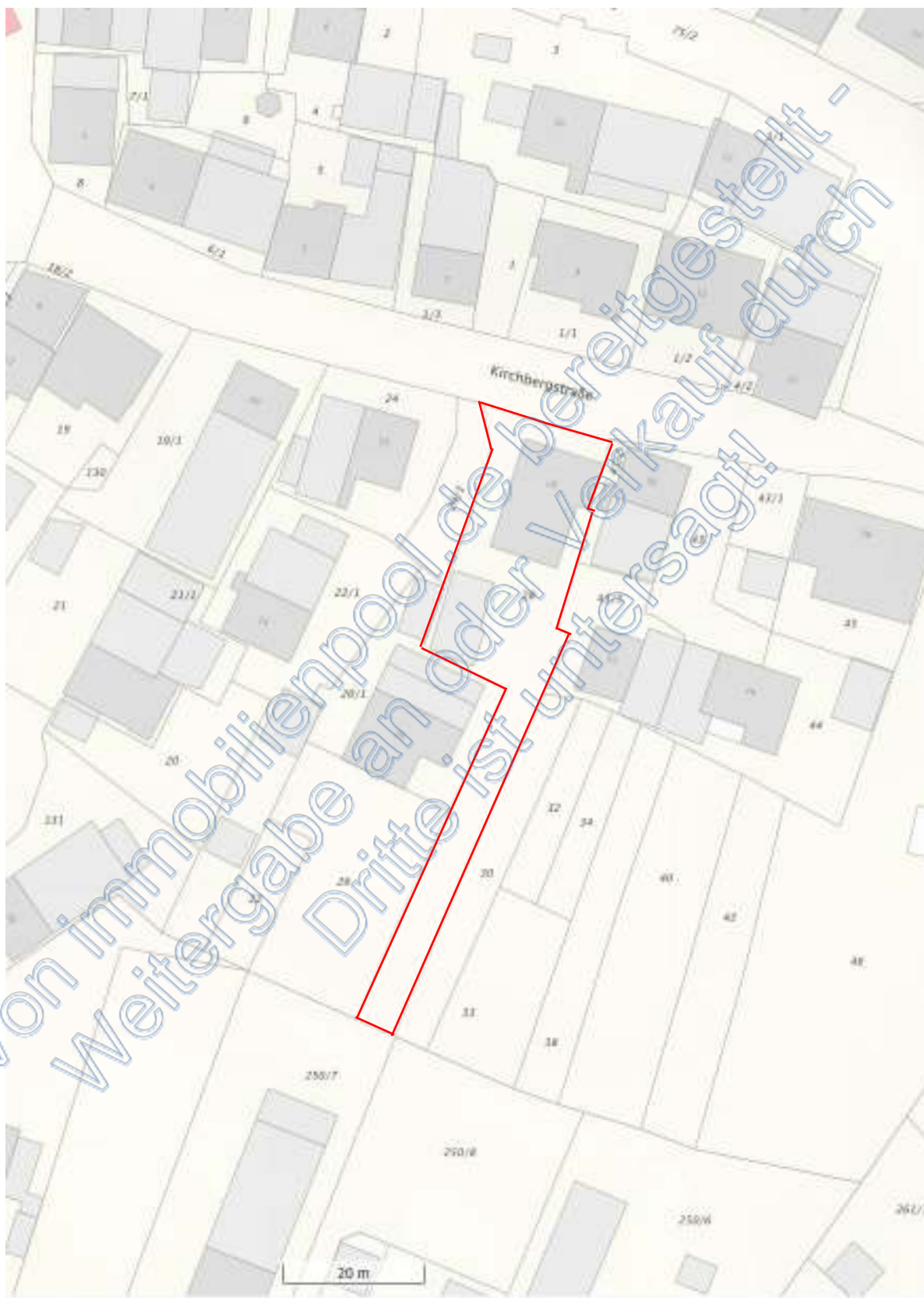


Günter Buck
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Umgebungskarte



Lageplan



Fotos

Wohnung OG
rechts
Diele

Büro

WC



Küche

Balkon



Wohnzimmer

DG
Bad

Eltern

Balkon



Kind

Kind

Bühne

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

Wohnung OG
links
Wohnzimmer

Balkon



Küche

WC



**DG
Zimmer**



Bad



Zimmer

Bühne



**Untergeschoss
Waschraum**

Heizraum



Garage

Lagerschuppen



Südseite

