

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

Gutachten Nr.:

M.707.4019

Landwirtschaftliche Hofstelle (innerorts)
Heidengasse 2 (Flst. 39/2) - Walbertsweiler
D-88639 Wald (Hohenzollern)

Landkreis Sigmaringen, Baden-Württemberg



Stichtag der Wertermittlung:

25.03.2021

Verkehrswert zum Stichtag:

200.000 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Sigmaringen
Karlstraße 17
72488 Sigmaringen
Az. 1 K 33/18

Erstellt am:

21.12.2021



Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F)
für alle Immobilienarten gemäß DIN/EN ISO/IEC 17024, auch für Beleihungswertmittlungen nach § 16 PfandBG

Dipl.- Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Immobilienwirt
(Dipl./VWA Freiburg)

Bundesweite Tätigkeit:

• Wertgutachten zur Ermittlung von Verkehrs-/Marktwerten

- nach ImmoWertV (§ 194 BauGB)
- gem. IAS 16/40, IFRS (Fair-/Market Value)
- gemäß BelWertV
- nach nationalen und internationalen Verfahren

• Wertermittlungen für

- Investitionsrechnungen
- Finanzierungen
- Beleihungen
- Steuerliche Zwecke
- Bilanzierungen
- Vermögensbewertungen
- Erbbaurechtsverträge
- Auseinandersetzungen

• Marktpreisschätzungen

- für Kauf und Verkauf von Liegenschaften

• Sonstiges

- Prüfgutachten
- Miet- und Pachtwertgutachten
- Beratungen
- Baukostenprüfung
- Bauzustandsdokumentationen

**Christophstr.15
D-88662 Überlingen**

Fon (07551) 94 74 293

Fax (07551) 94 74 298

www.gebaeude-wert.de

wolfgang.mock@gebaeude-wert.de



Inhaltsverzeichnis

Kap.	Inhalt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	3
1.1.	Gegenstand der Wertermittlung	3
1.2.	Auftraggeberin	3
1.3.	Eigentümer	3
1.4.	Verantwortlicher Gutachter	3
1.5.	Zweck des Gutachtens	3
1.6.	Stichtage der Wertermittlung	3
1.7.	Voraussetzungen der Wertermittlung	4
1.8.	Besondere Umstände dieser Wertermittlung	4
1.9.	Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen	4
1.10.	Objektbezogene Unterlagen	5
1.11.	Ortsbesichtigung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudeangaben	6
2.1.	Grundbuchdaten (auszugsweise)	6
2.2.	Grundstücksangaben	7
2.3.	Grundstücksbeschaffenheitsmerkmale	8
2.4.	Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten	9
2.5.	Gebäudeangaben	10
2.6.	Gesamt- und Restnutzungszeiten	12
2.7.	Nutzungs- und Ertragsverhältnisse	12
3.	Wertermittlung	13
3.1.	Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	13
3.2.	Bodenwertermittlung	14
3.3.	Bewertung des Sachwertes	15
4.	Verkehrswertfeststellung	18
4.1.	Marktverhältnisse	18
4.2.	Marktanpassung	18
4.3.	Verkehrswertableitung	18
4.4.	Verkehrswertfeststellung	19
	Anlagenteil	20 - 28
A1	Auszug Stadt- und Regionalkarte	
A2	Grundstückslageplan	
A3	Auszüge Gebäudepläne	
A4	Auszüge Fotodokumentation Ortstermin	

1. Allgemeine Angaben

1.1. Gegenstand der Wertermittlung

Bebautes Grundstück Flst. Nr. 39/2
Gemarkung Wald-Walbertsweiler

Heidengasse 2
88639 Wald (Hohenzollern)

1.2. Auftraggeberin

Amtsgericht Sigmaringen in der Teilungsversteigerungssache
Auftrag vom 22.08.2019
Aktenzeichen 1 K 33/18

1.3. Eigentümer

1.4. Verantwortlicher Gutachter

Wolfgang Mock
Dipl.- Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
Christophstr. 15
D-88662 Überlingen

1.5. Zweck des Gutachtens

Verkehrswertfeststellung für die Zwecke der Zwangsversteigerung des benannten Grundstücks.

1.6. Stichtage der Wertermittlung

Wertermittlungsstichtag: Wertermittlungsstichtag ist gemäß §3 Abs. 1 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Wertermittlungsstichtag ist hier der **25.03.2021**. (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag und Grundstückszustand: Gemäß §4 Abs. 1 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht er dem Wertermittlungsstichtag.

1.7. Voraussetzungen der Wertermittlung

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgen auf Grund unten genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte des Auftraggebers und der Behörden sowie der bloßen Augenscheinnahme beim Ortstermin. Auftragsgemäß erfolgten keine Maß-, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsüberprüfungen, ebenso sind keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel oder Bauschäden beauftragt. Weiterhin wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grunds und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit, einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern bewirken.

Prüfungen der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl., sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgten nicht. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte der Verfahrensbeteiligten sowie der Behörden etc. wird umfänglich unterstellt, eine Haftung für diese Auskünfte wird durch den Sachverständigen nicht übernommen.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte wurden nur stichprobenhaft auf Plausibilität und aus Kostengründen nicht noch auch durch örtliches Aufmaß geprüft.

1.8. Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit eventuellen Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen, wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

Es war nur eine Teilbesichtigung der Liegenschaft möglich. Eine Innenbesichtigung des Wohnhausteils erfolgte nicht, auf das diesbezügliche Risiko der Bewertung wird ausdrücklich hingewiesen.

1.9. Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen

Rechtsgrundlagen sind Gesetze und Verordnungen über die Wertermittlung, wie z.B. Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Wertermittlungsrichtlinien (WertR06, SW-RL, EW-RL u.a.) und andere, in jeweils aktueller oder zum Stichtag anzuwendender Ausgabe.

An gängiger Fachliteratur wurde u.a. eingesetzt: ‚Verkehrswertermittlungen von Grundstücken‘ Kommentar und Handbuch von Prof. Kleiber u.a., 4. Aufl. 2002, 5. Aufl. 2007, 6. Aufl. 2010, 7. Aufl. 2014, 8. Aufl. 2017 und 9. Aufl. 2020; Bundesanzeiger Verlag; ‚Marktwertermittlung‘ von Prof. Kleiber, 7. Aufl. 2012, 8. Aufl. 2018 und 9. Aufl. 2020, Bundesanzeiger Verlag; ‚Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung‘ von Kröll-Hausmann-Rolf, 5. Auflage 2015, Werner Verlag; weitere Fachliteratur und Seminarunterlagen zu Bewertungsthemen.

Auskünfte zur örtlichen Marktlage wurden auch durch Befragung von Marktkennern (Makler, Sachverständige, Banken, IVD, Investoren u.a.) erlangt, außerdem liegen Vergleichsdaten aus ähnlichen Objekten in der internen Datenbank des Sachverständigen vor.

Behördenauskünfte wurden u.a. eingeholt zum Baurecht, zur Abrechnung der Anlieger- und Erschließungskosten und zu Altlastenkartierungen sowie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss zu den Bodenrichtwertfeststellungen.

1.10. Objektbezogene Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Lageplan 1:500 und Flurstücksnachweis), erhoben am 17.02.21 beim Landratsamt Sigmaringen (Vermessungsbehörde)
- Vom Sachverständigen beschaffter Auszug aus dem Grundbuch von Wald - Walbertsweiler, Blatt 80 (Aktualität 22.02.021)
- Fragmentarische Auszüge aus Bauakten bei der Gemeindeverwaltung Wald
- Behördenauskünfte zum Bauplanungsrecht, zum Baulastenverzeichnis, zum Altlastenkataster und zur Abrechnung von Beiträgen nach KAG und Erschließung (erhoben bei der Gemeindeverwaltung Wald)
- Feststellung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten
- Mündliche Auskünfte des Eigentümers bei der Ortsbesichtigung
- Feststellungen des Sachverständigen beim Ortstermin

1.11. Ortsbesichtigung

Nach mehrmonatigen Verzögerungen, auch pandemiebedingt und wegen fehlender Kooperation durch den Eigentümer, erfolgten Ortsbesichtigungen am 26.02.21 (nur Außen- aufnahmen) und am 25.03.2021 (Innenbesichtigungen teilweise, Wohnhausteil gar nicht).

Anwesend beim Ortstermin am 25.03.21 waren:

- Herr (Eigentümer)
- Herr Wolfgang Mock, Sachverständiger

Das Ergebnis der Ortsbesichtigungen wurde durch den verantwortlichen Sachverständigen für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen zusätzlich dokumentiert.

2. Grundstücks- und Gebäudeangaben

2.1. Grundbuchdaten (auszugsweise)

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, des Lageplans sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand des Lageplans plausibilisiert.

Die Angaben zum Grundbuch sind dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 22.02.2021 entnommen und werden zum Stichtag dieser Wertermittlung so angesetzt. Ggf. danach erfolgte Änderungen des Grundbuchinhalts sind in diesem Gutachten daher nicht berücksichtigt.

In Abt. II sind eingetragen:

Lfd. Nr. 8: Leibgeding für geb. , . Löschar bei
Todesnachweis. Eingetragen am 13.02.2006.
Lfd. Nr. 15: Zwangsversteigerungsvermerk. Eingetragen am 17.12.2018.

Innerhalb dieses Gutachtens werden diese Eintragungen nicht berücksichtigt, das beauftragende Gericht wird eventuelle Ersatzwerte selbst bestimmen.

Amtsgericht				Grundbuch von	Blatt
Sigmaringen				Wald-Walbertsweiler	80
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
19	Walbertsweiler	SO 5508	39/2	Heidengasse 2, Gebäude- und Freifläche	976 m ²

2.2. Grundstücksangaben

2.2.1. Makrolage

Erläuterungen zur Makrolage

Die Gemeinde Wald liegt im Landkreis Sigmaringen (Regierungsbezirk Tübingen) und befindet sich ca. 31 km nördlich von Konstanz bzw. rd. 93 km südlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. Wald beherbergt rd. 2.700 Einwohner (Stand: 31.12.2020) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Bodensee-Oberschwaben keine zentralörtliche Funktion. Darüber hinaus liegt der Bodensee südlich von Wald.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2020 für Wald insgesamt ca. 1.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 380 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von -767 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 50 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Wald wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk sowie von der Agrarwirtschaft geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Wald bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 3,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Sigmaringen derzeit 2,7 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 3,4 % und Deutschland: 5,1 %, Stand: November 2021). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 100,7 Punkten für den Landkreis Sigmaringen, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

2.2.2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Ortsteil 'Walbertsweiler', ca. 2,3 km nördlich des Ortskerns von Wald in einem Dorfgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße (Heidengasse) von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart allerdings einen Standortfaktor von untergeordneter Priorität darstellt. In einem Umkreis von ca. 2,4 km um das Bewertungsobjekt sind neben einem Lebensmittelmarkt auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage an einer Durchgangsstraße aufgrund des insgesamt ländlich geprägten Umfelds entspannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

2.2.3. Verkehrsinfrastruktur

Wald ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B311 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A98 liegt allerdings erst rd. 22 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Stockach-Ost'. Die Bushaltestelle 'Walbertsweiler Ortsmitte' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Meßkirch' mit Regionalzugesanbindung. Wald selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 78 km zum ICE-Bahnhof 'Lindau-Reutin' bzw. rd. 72 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Zürich' [CH].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

2.2.4. Immissionen, Emissionen

Beim Ortstermin konnten, mit Ausnahme des geringen Verkehrslärms aus der Durchgangsstraße, keine weiteren, die Nutzungsart besonders beeinträchtigenden, Immissionen festgestellt werden. Vom Grundstück selbst gehen, außer den gebietstypischen Lärmemissionen aus Bewegungsverkehr, insbesondere Lärm- und Geruchsemissionen durch die Nutztierhaltung, u.a. in offenen Ställen, aus.

2.3. Grundstücksbeschaffenheitsmerkmale

2.3.1. Flächengehalt

Nach Grundbuchangaben:

976 m².

2.3.2. Zuschnitt

Unregelmäßig, polygonaler Grenzverlauf, Abrundungen im Straßenbereich
Straßenfrontlänge rd. 36 m, Grundstückstiefe i.M rd. 33 m.

2.3.3. Oberflächengestalt

Weitgehend eben, von Westen nach Osten leichte Böschungslage, nicht überbaute Bereiche teils befestigt, teils geschottert.

2.3.4. Erschließungsanlagen

Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen.
Die Zufahrt erfolgt an der Westseite unmittelbar aus der Heidengasse (Ortsdurchgangsstraße). An der Nordgrenze des Grundstücks (Hofeinfahrt) besteht vermutlich teilweise Überfahrt über das Nachbargrundstück Flst. 41/2, eine Besicherung durch Grunddienstbarkeit ist aus den Akten nicht ersichtlich (kein Herrschvermerk).

2.3.5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Anschlüsse an das Versorgungsnetz mit Frischwasser, Strom, Kommunikationsleitungen sind vorhanden, ebenso Abwasseranschluss.

2.3.6. Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdadlagerungen, Versickerungen, Kontaminationen durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen, Aufhaldungen u.a.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt, es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen. Siehe auch weitere Ausführungen hierzu unter Ziff. 2.4.6.

2.4. Öffentlich - Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück gilt als erschlossen, die Erschließungsanlagen sind hergestellt.

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung am 09.08.2021 sind für die bestehende Bebauung aktuell keine Veranlagungen offen.

2.4.2. Baurechtliche Lage, zulässige Nutzung

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB). Die bestehenden baulichen Anlagen sind in Art und Maß der baulichen Nutzung genehmigt.

2.4.3. Entwicklungszustand, tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist zulässig bebaut mit einem landwirtschaftlichen Wohn-/Ökonomiegebäude, Garage und einem Scheunengebäude.

Die baulichen Anlagen werden zu landwirtschaftlichen und zu Wohnzwecken genutzt.

2.4.4. Baulasten, sonstige Beschränkungen

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen (Auskunft der Gemeindeverwaltung 07.12.2018). Weitere baurechtliche oder privatrechtliche Beschränkungen sind nicht bekannt und konnten nicht ermittelt werden.

2.4.5. Denkmalschutz

Nach Auskunft der Gemeinde ist kein Eintrag im Denkmalverzeichnis vorhanden.

2.4.6. Altlasten

Nach Auskunft der Gemeinde vom 07.12.2018 besteht kein Altlastenverdacht.

2.5. Gebäudeangaben

2.5.1. Gebäudekonzeption, aktuelle Nutzung

- Wohn- und Ökonomiegebäude straßenseitig ausgerichtet, Wohnhausteil zweigeschossig mit teilausgebautem Dachgeschoss, Ökonomieteil mit Stall- und Einstellbereiche im Erdgeschoss sowie Heulager (Scheunenteil).
- Nach Westen anschließend überdachter Hofbereich, dahinter landwirtschaftliches Nutzgebäude mit Stallbereich, Scheune, Lager etc. Garagenanbau an der nördlichen Giebelseite.
- Mischbauweise (Mauerwerk, teilw. Beton, Holzkonstruktionen, ausgemauertes Fachwerk)
- Äußere Erschließung Hauptgebäude direkt aus Hofbereich zwischen Straße und Haus (Haustüre Wohnhausteil, Tore Ökonomieteil), innere Erschließung Wohnhausteil durch Innentreppenanlage sowie Zugang aus der östlichen Hofseite (Milchkammer). Erschließung Hinterhofgebäude durch Zufahrt an der Nordgrenze des Grundstücks über den dortigen Hofbereich.
- Der Wohnhausteil wird nach Angaben des Eigentümers derzeit von Mitarbeitern als Betriebswohnung genutzt. Die Stallbereiche werden derzeit vom Eigentümer selbst bewirtschaftet (Kälberaufzucht).

2.5.2. Gebäudemerkmale, Baubeschreibung

Beschrieben werden nur dominierende Merkmale ohne Detailbeschreibung. Die Beschreibung ist nicht vollständig und beruht nur auf den Erkenntnissen aus den Eindrücken bei der Ortsbesichtigung. Verdeckte Bauteile und Zusammensetzung der einzelnen Bauteile, Beschichtungen, Beläge etc. können nicht beurteilt werden, eine baufachliche Untersuchung ist für dieser Wertermittlung auch nicht beauftragt worden. Die Beschreibung dient nur der Einordnung in eine bestimmte Gebäudetypenklasse und in typische Ausführungs- und Ausstattungsstandards.

Besonderheiten: Der Wohnhausteil konnte innen nicht besichtigt werden, die Einordnung des Baustandards wird daher als einfach angenommen.

Rohbau	Vollgeschosse	II + DG
	Dachgeschoss	Teilausgebaut
	Bauweise	Mischbauweise Holz, Mauerwerk
	Dach	Nadelholz, Satteldach, Pfannendeckung und Asbestzementwellplatten
	Außenwände	Mauerwerk und ausgemauertes Holzfachwerk
	Fassade	Putz (teilweise), unverputzt (teilweise), Holzschalung (teilweise)
	Sonstiges	Geschossdecken vmtl. tlw. Beton, sonst Holz

Ausbau	Innenwände	Mauerwerk und ausgemauertes Fachwerk und Holzständerwände
	Treppenanlage Wohnh.	Vmtl. Holz (keine Innenbesichtigung möglich)
	Fenster, Balkontüren	Holz, Zweischiebenverglasung, tlw. auch nur Einfachverglasung, Glasbausteine, Stallfenster
	Außentüren, -tore	Holz, Toranlagen Holz auf Metallrahmen
	Innentüren	Keine Angaben (keine Innenbesichtigung möglich)
	Bodenbeläge	Keine Angaben (keine Innenbesichtigung möglich)
	Balkon	Als Flachdachterrasse über hofseitigem Milchammeranbau (im Rohbauzustand)

Haustechnik	Heizungsanlage	Öl-Zentralheizung für den Wohnhausteil, Radiatoren, Kesselanlage für Festbrennstoffe und Öl vorhanden
	Warmwasseraufbereitung	Über die Heizungsanlage
	Sanitärinstallation und Ausstattung	Keine Angaben (keine Innenbesichtigung möglich)
	Elektroinstallation	Keine Angaben (keine Innenbesichtigung möglich)
	Sonstiges	In den landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteilen fragmentarisch Strom- und Wasserinstallationen erkennbar

Außenanlagen	Außenanlagen	Hofbereiche überwiegend befestigt, teilweise geschottert. Gartenbereich zur Straße Böschungsmauer mit Drahtzaun, etwas Wiese, Bäume und sonstiges Begleitgrün, kleine Terrasse am Südgiebel Wohnhausteil
	Sonstiges	Pkw-Garage, Mauerwerk, Kipptor, Pultdach Holz mit Asbestzementwellplatten, tlw. verputzte Wände

2.5.3. Bauzustand, Baumängel, Instandhaltungsrückstand

Die baulichen Anlagen sind in einem einfachen, ungepflegten Gesamtzustand mit deutlich schon von außen erkennbarem Instandhaltungs-, Erneuerungs- und Fertigstellungsrückstand.

Der Zustand wird wertermittlungstechnisch durch Ansatz einer geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) berücksichtigt (s. Ziff. 2.6.).

2.5.4. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2.5.5. Gesamtbeurteilung, Drittverwendungsfähigkeit

Durchgreifende Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen sind erforderlich. Die Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle ist wegen der Erschließungssituation und auch wegen der Immissionslage aus der Viehhaltung eingeschränkt zu sehen.

Der Wohnhausteil kann auch künftig Wohnzwecken dienen, der Ökonomie teil straßenseitig würde sich ggf. nach entsprechenden Umbaumaßnahmen ebenfalls zu Wohnzwecken eignen.

2.6. Gesamt- und Restnutzungszeiten

Das Ursprungsbaupjahr der Hofstelle ist nicht bekannt. Fragmentarisch vorliegende Bauaktenauszüge weisen auf verschiedene Umbaumaßnahmen 1964 (Dunglege), 1976 (Ausbau, Umbau Dachgeschoss Wohnhausteil), 1983 (Garage) und 1993 (Anbau Milchkammer) hin. Die Besichtigung der Gebäude von außen und teilweise innen (außer Wohnhausteil) zeigte einen sehr deutlichen Instandhaltungs- und Erneuerungsrückstand an allen Gebäuden auf. Nach sachverständigem Ermessen werden die für die Bestimmung der Alterswertminderung anzusetzenden wirtschaftlichen Restnutzungszeiten unter diesem Eindruck festgestellt.

Objektteil	fiktives Baujahr	Gesamtnutzungsdauer	Alter	Restnutzungsdauer
1/Wohnhausteil	1971	70	50	20
2/Ökonomiegebäude am Wohnhaus	1976	40	45	-5
3/Hofüberdachung	1976	40	45	-5
4/Ökonomiegebäude Hinterhof	1976	40	45	-5
5/Milchkammer	1996	40	25	15
6/Garage	1983	50	38	12
Sachverständig angesetzte Restnutzungsdauer für das gesamte Objekt				15 Jahre

2.7. Nutzungs- und Ertragsverhältnisse

2.7.1. Aktuelle Nutzung des Bewertungsobjektes

Zu Wohnzwecken (Wohnhausteil) und zu landwirtschaftlichen Zwecken (Ökonomiegebäude mit Stall und Scheune)

2.7.2. Fremdmiet- und Pachtverhältnisse

Konnten nicht festgestellt werden. Der Wohnhausteil sei an eine polnische Familie (2 Erwachsene, 4 Kinder gemeldet nach Angaben der Gemeinde) vermietet, nach Angaben des Eigentümers seien dies Mitarbeiter seines Betriebes. Auch auf Verlangen wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

2.7.3. Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten

Sind nicht bekannt und konnten nicht ermittelt werden.

3. Wertermittlung

3.1. Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

Der Verkehrswert eines Grundstücks nach § 194 BauGB "wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV- in der zum Stichtag aktuellen Fassung anzuwenden

Nach den §§ 3, 4 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 3) auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks (§ 4) in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Nach § 8 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 15-16 ImmoWertV) sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Das Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) kommt dann in Betracht, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist. Der Verkehrswert von Ein- und 2-Familienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern wird in aller Regel aus dem Sachwert abgeleitet (sofern keine unmittelbaren Vergleichspreise vorliegen), da hier die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen in aller Regel keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Das Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV) kommt in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht und die Immobilie auf dem Markt nach Ertragskriterien gehandelt wird (sog. Renditeobjekte, Eigentumswohnungen, Mehrfamiliengebäude, Geschäftshäuser etc.).

Im vorliegenden Fall konnten keine in ausreichender Zahl vorhandenen oder direkt in Lage und Qualität übereinstimmenden Vergleichspreise recherchiert und ausgewertet werden.

Der Marktwert des bewertungsgegenständlichen Grundstücks wird aufgrund des beschriebenen Zustandes aus dem Sachwert (Bodenwert + Restwert Gebäude) abgeleitet.

3.2. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung, § 15 ImmoWertV, ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden. Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um Werte für unbebaute und normal geformte Grundstücke, welche im Zuge der Einzelbewertung jeweils sachgerecht anzupassen sind. Abweichungen beim Maß der baulichen Nutzung des zu wertenden Grundstücks und den zum Preisvergleich herangezogenen Grundstücken sind ggf. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat auf Anfrage keine Informationen über vergleichbare Grundstücksverkäufe als Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt. Im vorliegenden Fall konnten keine verwertbaren oder direkt in Lage und Qualität übereinstimmenden Vergleichspreise recherchiert und ausgewertet werden. Es werden daher die Bodenrichtwerte vergleichbarer Nutzungszonen zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss benennt einen aktuellen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks von 55,0 €/m² (erschlossen, beitragsfrei, Bauland für Misch- oder Wohnnutzung). Die Richtwertfeststellung wurde zum 31.12.2020 getroffen und kann als Bodenwertannahme zum Stichtag dieser Wertermittlung übernommen werden. Andere Vergleichswerte stehen auch dem Gutachterausschuss nicht zur Verfügung und konnten vom Sachverständigen auch nicht ermittelt werden. Wegen der Lage an der Ortsdurchgangsstraße wird von einem eventuell möglichen Preiszuschlag aufgrund konjunktureller Weiterentwicklung und generell guter Nachfrage nach Baugrundstücken, abgesehen. Der Richtwert wird als zutreffender Bodenwert übernommen.

Bodenwert

Fläche	976 m ²	
Bodenrichtwert	55,00 €/m ²	
Bodenwertansatz		55,00 €/m ²
Bodenwert gesamt		53.680 €

3.3. Bewertung des Sachwertes

3.3.1. Herstellungswert

Aufgrund des beschriebenen Bauzustandes und nicht ermöglichter Innenbesichtigung wird von einem einfachen Bau- und Ausbaustandard ausgegangen.

Nachfolgend werden die Neubauerstellkosten in Anlehnung an die Tabellenwerten der Normalherstellungskosten 2010 (Sachwertrichtlinie SW-RL 2012) für den jeweiligen Gebäudetyp angesetzt. Die Werte 2010 werden mittels bundesweitem Baupreisindex auf den Stichtag dieser Wertermittlung hochindexiert.

In diesen NHK Ansätzen sind 17% Baunebenkosten sowie 19% MwSt. enthalten.

1/Wohnhausteil

Normalherstellungskosten	750,00 €/m ²	
Bruttogrundfläche	251 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		188.250 €
Baupreisindex	1,341	
Herstellungswert Wohnhausteil		252.443 €

2/Ökonomiegebäude am Wohnhaus

Normalherstellungskosten	620,00 €/m ²	
Bruttogrundfläche	176 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		109.120 €
Baupreisindex	1,350	
Herstellungswert Ökonomiegebäude am Wohnhaus		147.312 €

3/Hofüberdachung

Normalherstellungskosten	200,00 €/m ²	
Bruttogrundfläche	70 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		14.000 €
Baupreisindex	1,350	
Herstellungswert Hofüberdachung		18.900 €

4/Ökonomiegebäude Hinterhof

Normalherstellungskosten	600,00 €/m ²	
Bruttogrundfläche	128 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		76.800 €
Baupreisindex	1,350	
Herstellungswert Ökonomiegebäude Hinterhof		103.680 €

5/Milchkammer

Normalherstellungskosten	900,00 €/m ²	
Bruttogrundfläche	5 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		4.500 €
Baupreisindex	1,350	
Herstellungswert Milchkammer		6.075 €

6/Garage

Normalherstellungskosten	350,00 €/m ²	
Bruttogrundfläche	21 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		7.350 €
Baupreisindex	1,350	
Herstellungswert Garage		9.923 €

3.3.2. Alterswertminderung

1/Wohnhausteil

Alterswertminderung linear		
Alter	50 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Alterswertminderung	71,4 %	
Alterswertminderung (252.443 € * 71,4 %)		180.244 €

2/Ökonomiegebäude am Wohnhaus

Alterswertminderung linear		
Alter	45 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
Restnutzungsdauer	15 Jahre	
fiktives Alter [Jahre]	25,0 Jahre	
Alterswertminderung	62,5 %	
Alterswertminderung (147.312 € * 62,5 %)		92.070 €

3/Hofüberdachung

Alterswertminderung linear		
Alter	45 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
Restnutzungsdauer	15 Jahre	
fiktives Alter [Jahre]	25,0 Jahre	
Alterswertminderung	62,5 %	
Alterswertminderung (18.900 € * 62,5 %)		11.813 €

4/Ökonomiegebäude Hinterhof

Alterswertminderung linear		
Alter	45 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
Restnutzungsdauer	15 Jahre	
fiktives Alter [Jahre]	25,0 Jahre	
Alterswertminderung	62,5 %	
Alterswertminderung (103.680 € * 62,5 %)		64.800 €

5/Milchkammer

Alterswertminderung linear		
Alter	25 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
Restnutzungsdauer	15 Jahre	
Alterswertminderung	62,5 %	
Alterswertminderung (6.075 € * 62,5 %)		3.797 €

6/Garage

Alterswertminderung linear		
Alter	38 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre	
Restnutzungsdauer	15 Jahre	
fiktives Alter [Jahre]	35,0 Jahre	
Alterswertminderung	70,0 %	
Alterswertminderung (9.923 € * 70,0 %)		6.946 €

3.3.3. Sachwert

Bauteil	Herstellungswert	Alterswertminderung	Zeitwert
1/Wohnhausteil	252.443 €	71,4 %	180.244 €
2/Ökonomiegebäude am Wohnhaus	147.312 €	62,5 %	92.070 €
3/Hofüberdachung	18.900 €	62,5 %	11.813 €
4/Ökonomiegebäude Hinterhof	103.680 €	62,5 %	64.800 €
5/Milchkammer	6.075 €	62,5 %	3.797 €
6/Garage	9.923 €	70,0 %	6.946 €
Zwischensumme			178.663 €
Zeitwert der Außenanlagen		2,0 %	3.573 €
Zeitwert gesamt			182.236 €
Bodenwert			53.680 €
Sachwert vor Marktanpassung			235.916 €
Marktanpassungsfaktor: keine Angaben des Gutachterausschusses; sachverständiger Ansatz wegen des erschwerten Vermarktungszustandes u.a. auch wegen fehlender Innenbesichtigung, geschätzt rd.		-15,00 %	-35.387 €
Sachwert nach Marktanpassung			200.529 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Baumängel u.a. – im Ansatz NHK und RND bereits berücksichtigt			
Summe Objektspezifische Grundstücksmerkmale			---
Sachwert rechnerisch			200.529 €
Sachwert gerundet			200.000 €

4. Verkehrswertfeststellung

4.1. Marktverhältnisse

Regional stabiler Immobilienmarkt auf stabilem Preisniveau mit guter Nachfrage nach wohnwirtschaftlich genutzten Kauf- und Mietobjekten. Entscheidende Kaufkriterien sind vor allem die örtlichen Lagequalitäten (Milieu, Infrastruktur der Gemeinde, Aussichtslage, Umgebungsbebauung, Verkehrsanbindung). Die Kaufpreise sind in den letzten Jahren infolge des Nachfragedrucks und der allgemein steigenden Bau- und Baunebenkosten tendenziell steigend. Landwirtschaftliche Hofstellen im Ortsetter sind vor allem nachgefragt von Interessenten mit Umbauabsichten (Umnutzung zu Wohnzwecken).

4.2. Marktanpassung

Für das Bewertungsobjekt kommen vor allem Investoren (Bauträger) in Betracht, welche vermutlich ob des unbefriedigenden aktuellen Bauzustandes eher eine Freilegung des Grundstücks mit anschließender Neubebauung (Geschossbau, Reihenhäuser) anstreben würden. Eine weitere Zielgruppe könnten Privatpersonen mit handwerklichem Geschick sein, welche sich eine Sanierung und den vollständigen Um- und Ausbau des Bestandes zutrauen. Der in der Herleitung des Sachwertes bereits berücksichtigte Bauzustand, samt Ansatz einer zusätzlichen Wertminderung (u.a. wegen des Risikos aus fehlender Innenbesichtigung) bedarf für diese Interessentengruppen und auch in Einschätzung der allgemeinen Marktlage keiner weiteren Marktanpassung.

4.3. Verkehrswertableitung

Der Verkehrswert eines Grundstücks nach § 194 BauGB "wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Für die vorliegende Objekt- und Nutzungsart sowie Grundstückslage geht der Immobilienmarkt bei der Preisfindung vorrangig von Substanzwertbetrachtungen aus. Das wertführende Verfahren ist somit die dargestellte Sachwertermittlung, der Verkehrswert wird hieraus abgeleitet.

4.4. Verkehrswertfeststellung

Der Verkehrswert der Liegenschaft:

**Bebautes Grundstück Flst. Nr. 39/2
Gemarkung Wald-Walbertsweiler**

**Heidengasse 2
88639 Wald (Hohenzollern)**

wird zum Stichtag **25.03.2021** festgestellt zu rd.

200.000 €

(Zweihunderttausend Euro)

Schlussbemerkungen

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte zwischen dem Sachverständigen und dem Auftraggeber begründet. Nur diese Vertragspartner können aus diesem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen, Dritten ist grundsätzlich die Verwendung dieses Gutachtens untersagt.

Überlingen, 21.12.2021

Wolfgang Mock
Dipl.- Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilien-
bewertung DIAZert (F)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
für alle Immobilienarten, einschl. Beleihungswertermittlung
gem. BelWertV (§ 16 PfandBriefG) und Immobilieninvestments (INV)

A1 Auszug Stadt- und Regionalkarte

Mikrolage (Ortslage)

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

Makrolage (Regionallage)

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

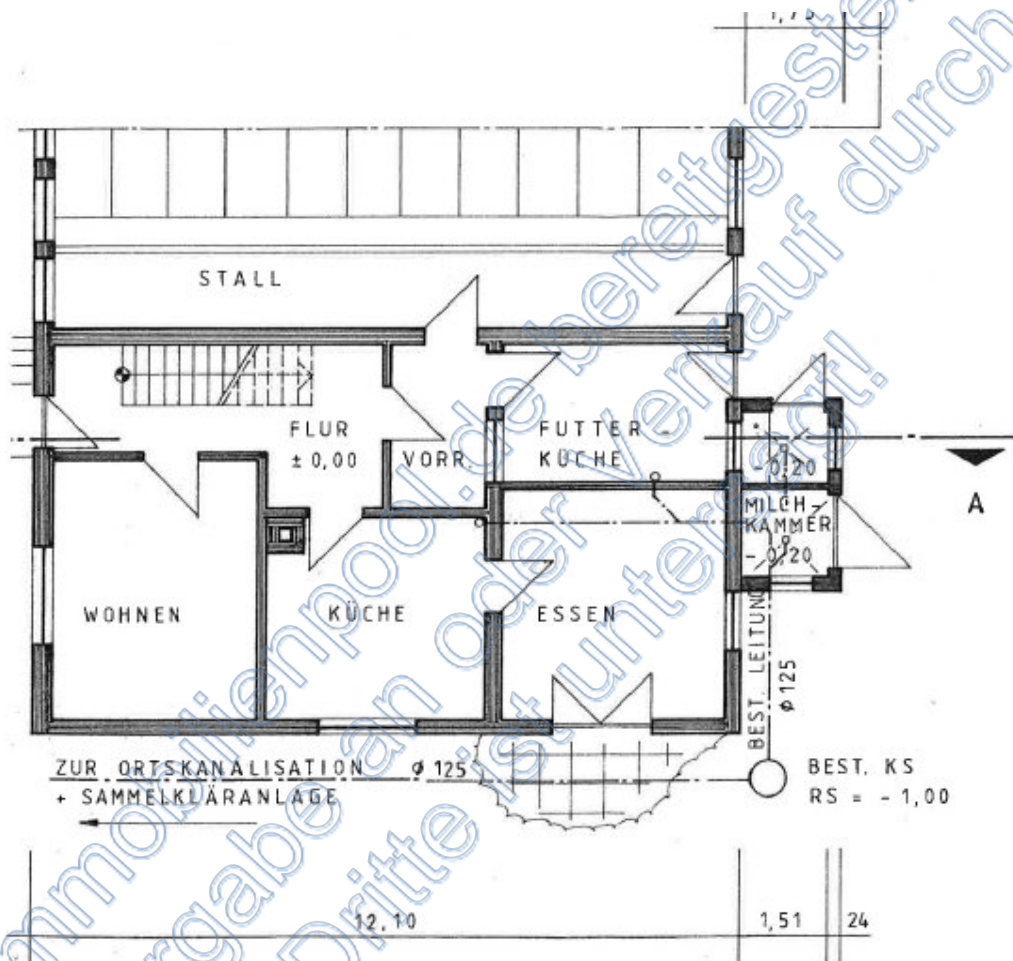
A2 Grundstückslageplan (unmaßstäbliche Kopie)

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

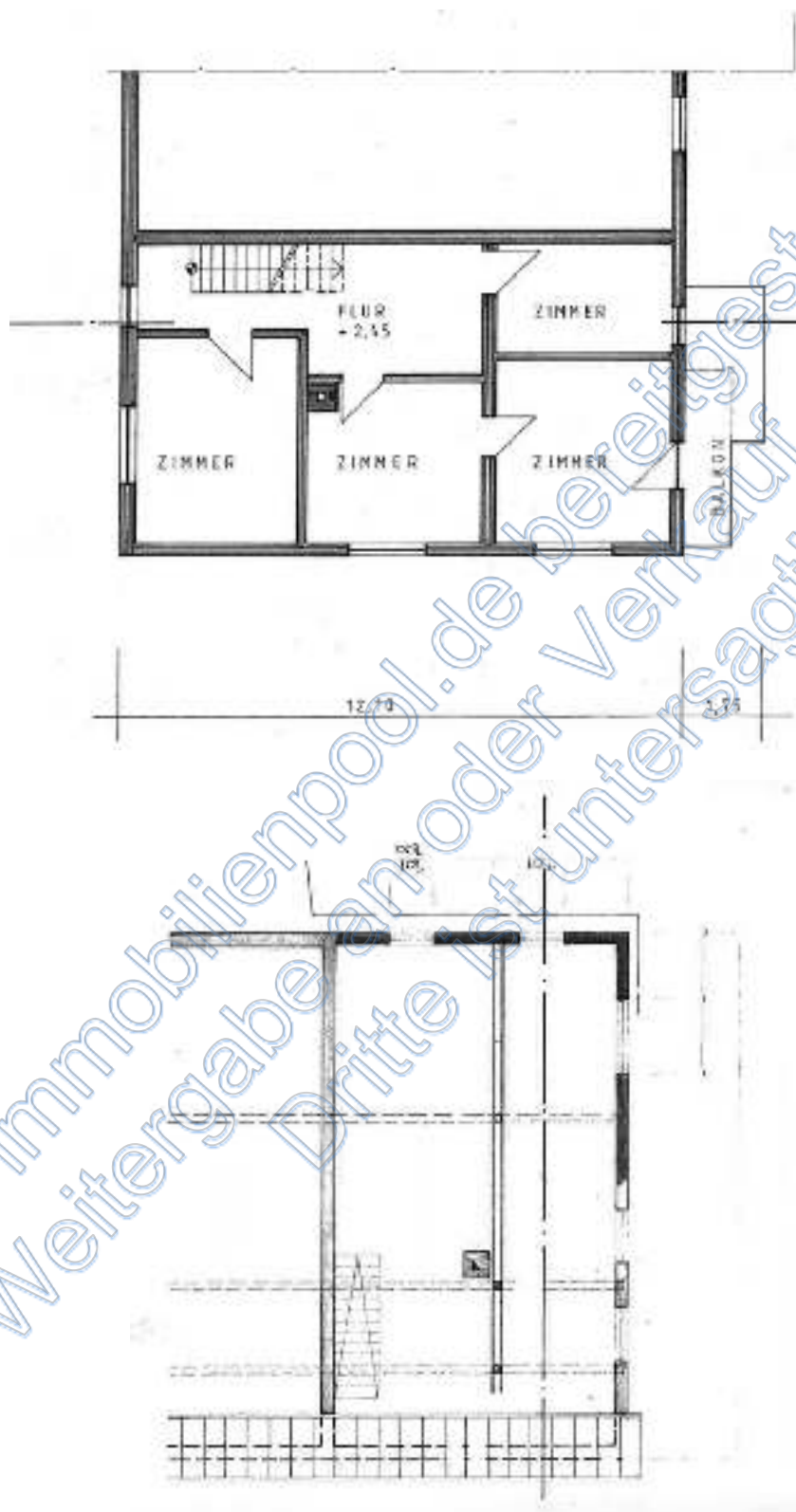
A3 Auszüge Gebäudepläne (informativ/verkleinert)

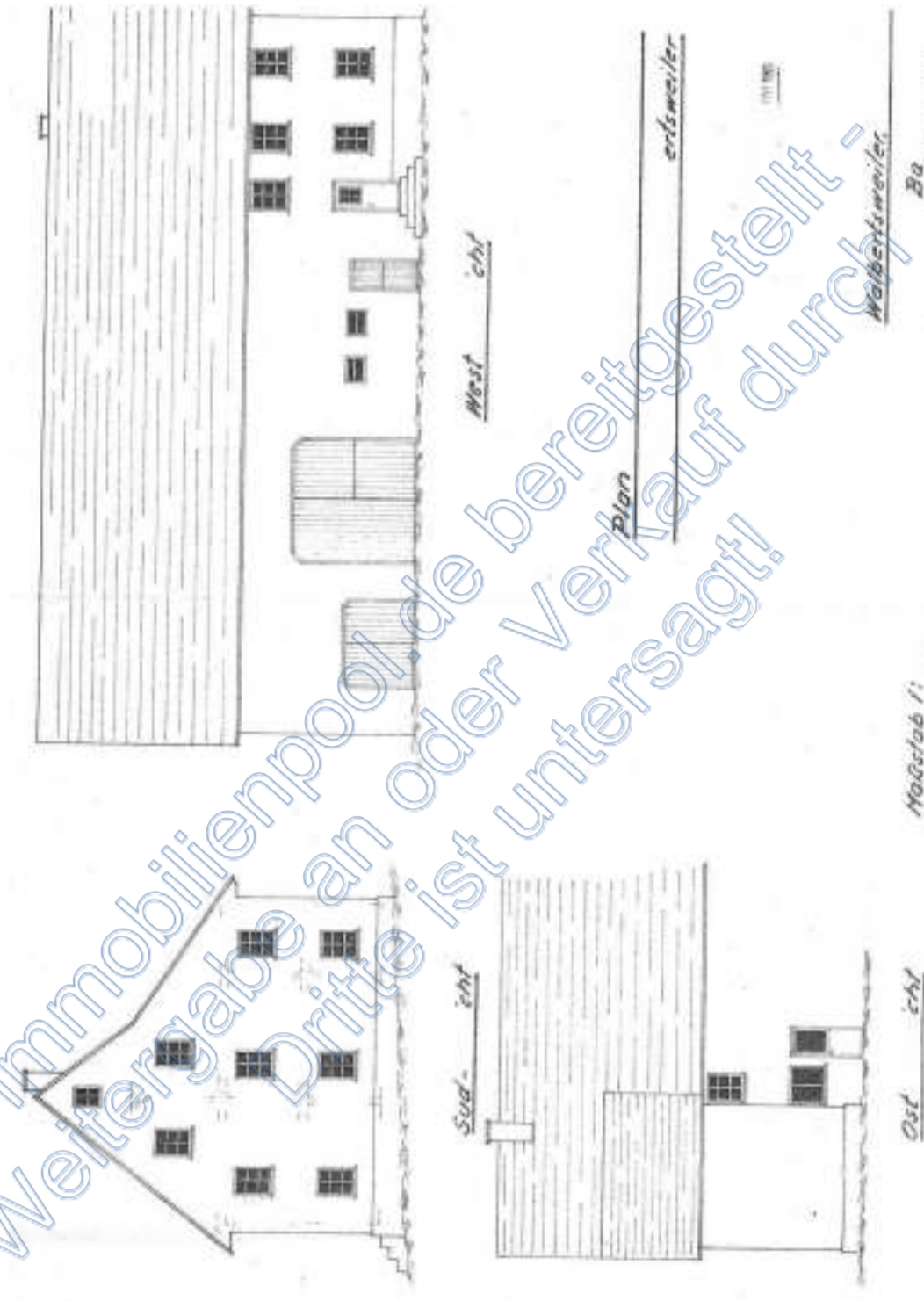
Hinweis: Die Plandarstellungen sind den fragmentarisch vorhandenen Bauaktenunterlagen der Gemeinde entnommen, es besteht keine Gewähr für eine Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten – hierauf wird ausdrücklich hingewiesen. Weitere Planunterlagen liegen nicht vor und waren auch nicht beschaffbar.

Skizze Grundriss Erdgeschoss Wohnhausteil

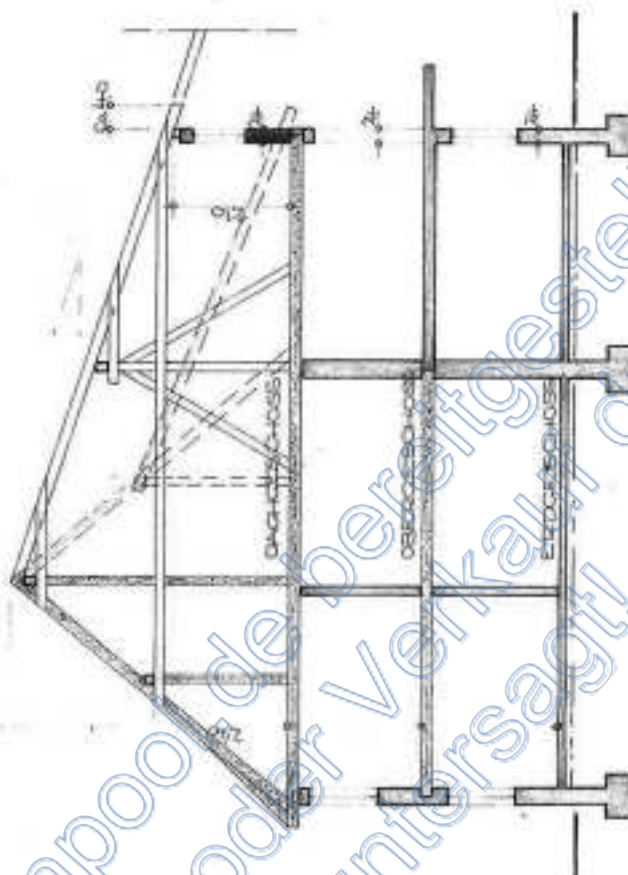


Skizze Grundriss Obergeschoss und Dachgeschoss Wohnhausteil



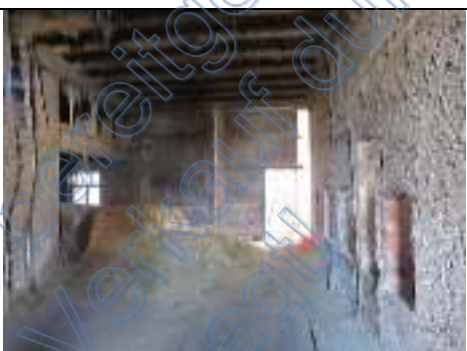


Schnitte



A4 Auszüge Fotodokumentation



Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71/106-494
Fax 0 75 71 /106-166
Az.: 625.25-045/2024

GUTACHTEN über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Nr. 045/2024



Bewertungsobjekte:

**Feldscheune,
Im Oberdorf 5,
Flst. Nr. 152/1 mit 2.339 m²,
Gemarkung Walbertsweiler,
88639 Wald - Walbertsweiler,**

**sowie 12 weitere unbebaute, landwirtschaftlich
genutzte Grundstücke**

Beschlossene Verkehrswerte:

<u>Gemarkung</u>	<u>Flurstück Nr.</u>	<u>Seite im Gutachten</u>	<u>Verkehrswert</u>
Walbertsweiler	152/1	5	203.000,00 €
Walbertsweiler	24	23	1.300,00 €
Walbertsweiler	295	26	7.200,00 €
Walbertsweiler	292/1	29	30.700,00 €
Walbertsweiler	412	32	5.300,00 €
Walbertsweiler	370	36	30.700,00 €
Walbertsweiler	584	39	10.000,00 €
Walbertsweiler	562	42	40.500,00 €
Walbertsweiler	304	45	16.400,00 €
Walbertsweiler	502	48	20.500,00 €
Walbertsweiler	292/3	52	30.600,00 €
Walbertsweiler	292/4	55	11.600,00 €
Walbertsweiler	152/25	58	32.800,00 €

I. Allgemeines

1. Antragsteller: Amtsgericht Sigmaringen
- Vollstreckungsgericht -
Karlstraße 17
72488 Sigmaringen

2. Bewertungsobjekte: **Feldscheune**

Im Oberdorf 5
Flst. Nr. 152/1
88639 Wald - Walbertsweiler

Hinweis:

Das im Grundbuch eingetragene Flst. Nr. 152/1 mit 2.339 m² wurde im Liegenschaftskataster zum Wertermittlungstichtag unter den Flst. Nrn. 152/1 (1.831 m²) und 152/26 (508 m²) geführt.

12 unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Flurstücknummer 24
Gemarkung: Walbertsweiler
Gewann: Grundesch

Flurstücknummer 295
Gemarkung: Walbertsweiler
Gewann: Langenmannen

Flurstücknummer 292/1
Gemarkung: Walbertsweiler
Gewann: Breitenwiesen

Flurstücknummer 412
Gemarkung: Walbertsweiler
Gewann: Mooswiesen

Flurstücknummer 370
Gemarkung: Walbertsweiler
Gewann: Berg

Flurstücknummer 584
Gemarkung: Walbertsweiler
Gewann: Neubruch

Flurstücknummer 562
Gemarkung: Walbertsweiler
Gewann: Stock- und Buchenäcker

Flurstücknummer 304
Gemarkung: Walbertsweiler
Gewann: Langenmannen

Flurstücknummer 502
Gemarkung: Walbertsweiler
Gewann: Mittelesch

Flurstücknummer 292/3
Gemarkung: Walbertsweiler
Gewann: Breitenwiesen

Flurstücknummer 292/4
Gemarkung: Walbertsweiler
Gewann: Breitenwiesen

Flurstücknummer 152/25
Gemarkung: Walbertsweiler
Gewann: Teichacker

3. Eigentümer: lt. Grundbucheintragung am Wertermittlungstichtag:
N.N.
4. Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes für das gerichtliche
Zwangsversteigerungsverfahren (1 K 33/18)
5. Wertermittlungstichtag: 23.01.2025
Wertermittlungstichtag: = Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und
der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4
ImmoWertV).
6. Qualitätsstichtag: 23.01.2025
Qualitätsstichtag: = Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche
Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei
denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks
zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist gemäß (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).
7. Ortsbesichtigung: 23.01.2025
8. Beteiligte Mitglieder des Gemeinsamen Gutachter-
ausschusses: Vorsitzender:
Gutachter:
Gutachter:
Gutachter:
9. Teilnehmer der Geschäftsstelle:
10. Grundbuch: Grundbuchamt Sigmaringen
Grundbuch von: Walbertsweiler
Blatt: 80
Lfd. Nrn.: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 17, 20, 21,
23
Stand: 16.01.2025
Datum der letzten Eintragung: 03.09.2024

11. Verwendete Dokumente, Unterlagen und Informationen für die Wertermittlung:

- Auszug aus dem Grundbuch
- Bauakten bei der Gemeinde Wald
- Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee und Wald
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Gemeinde Wald
- Bestandspläne über Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser und Abwasser) der Gemeinde Wald
- Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertkarten des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen für die Gemeinde Wald
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster bzw. dem Geoinformationssystem (giswelt) des Landratsamtes Sigmaringen
- Angaben des Antragstellers zum Bewertungsobjekt
- eigene Erhebungen sowie Auskünfte der Gemeinde Wald (z. B. zur abgabenrechtlichen Situation, Baulasten, Trinkwasserversorgung etc.)

II. Flurstück Nr. 152/1, Im Oberdorf 5, Gemarkung Walbertsweiler

A. Grundstücksangaben und –beschreibung (Flst. Nr. 152/1)

1. Grundbuch (Grundbuch von Walbertsweiler, Blatt 80, lfd. Nr. 23)

1.1 Bestandsverzeichnis

a) lfd. Nr.	23
Lage:	Im Oberdorf 5
Flurstück Nr.:	152/1
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche

b) Größe: 2.339 m²

1.2 Erste Abteilung: Eigentümer (lt. Eintragung am Wertermittlungstichtag):

N.N.

1.3 Zweite Abteilung: Laufende Nummer 7 der Eintragungen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Wald, bestehend in dem Recht auf Einlegung und Unterhaltung a) einer Abwasserdruckleitung, b) einer Abwasserleitung, nebst Benutzungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 31. August 1988, GA. Bl. 69 f. Den 23. Januar 1991.“

Laufende Nummer 15 der Eintragungen:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Sigmaringen vom 30.11.2018 (1 K 33/18).
Eingetragen am 17.12.2018.“

Laufende Nummer 16 der Eintragungen:

„Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam (Amtsgericht Hechingen, Az.: 10 IN 189/2023).
Eingetragen (SIG015/71/2024) am 20.02.2024.“

Laufende Nummer 17 der Eintragungen:

„Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 29.08.2024 (10 IN 189/23).
Eingetragen (SIG016/1078/2024) am 03.09.2024.“

1.4 Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, wurden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wurde davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2. Planungsrecht, tatsächliche Eigenschaften und Verhältnisse

a) Makrolage:

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landeshauptstadt:	Stuttgart
Landkreis:	Sigmaringen
Gemeinde:	Wald
Gemarkungsfläche:	4.384 ha
Einwohnerzahl:	2.831 Gemeinde Wald 643 Ortsteil Walbertsweiler (Stand: 30.06.2024)

Im Landkreis Sigmaringen liegt Wald von der Kreisstadt Sigmaringen (Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan) ca. 20 Kilometer in südlicher Richtung entfernt.

b) Mikrolage:

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Bereich auf der Gemarkung Walbertsweiler der Gemeinde Wald. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem beigefügten Lageplan und dem Luftbild (Anlagen 1 und 2) ersichtlich.

Die Gebäude in der unmittelbaren Umgebung sind gemischt genutzt. Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 2 km vom Rathaus im Gemeindeteil Wald entfernt.

c) Flächennutzungsplan:

Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee und Wald in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.11.2017:

Wohnbaufläche (W)

- d) Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften, sonstige bebauungsrechtliche Festsetzungen: Ein rechtskräftiger Bebauungsplan zum Wertermittlungstichtag mit Festsetzungen zur Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstückes bestand nicht.
- Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch. Vorhaben sind danach zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.
- e) Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Keine
- f) Sonstige Festsetzungen: Keine
- g) Bauweise: Das Bewertungsobjekt wurde mit Grenzabständen zu den Nachbargrundstücken errichtet.
- h) Grundstückszuschnitt: Ungleicher Zuschnitt
- Straßenfront: ca. 41 Meter
Mittlere Tiefe: ca. 57 Meter
- i) Topographie: Eben
- j) Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Das Grundstück ist mit Anschlüssen für Wasser, Abwasser und Strom versorgt.
- k) Wegemäßige Erschließung: Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt über die Straße „Im Oberdorf“. Bei der Straße „Im Oberdorf“ handelt es sich um eine bituminierte Gemeindestraße ohne Gehweg im Bereich des Bewertungsobjektes.
- Das Grundstück „Im Oberdorf 5“ liegt im südlichen Ortsbereich von Walbertsweiler. Die Straße „Im Oberdorf“ dient als Hauptdurchfahrtsstraße von Walbertsweiler und mündet nach ca. 60 Metern südöstlich vom Bewertungsobjekt in die Landesstraße L 195. Die L 195 verläuft von Meßkirch bis nach Herdwangen-Schönach (Kreisgrenze Landkreis Bodenseekreis). Ca. 1,5 km südlich vom Bewertungsobjekt besteht über die Landesstraße L 212 eine verkehrliche Anbindung an die Stadt Pfullendorf.
- l) Stellplätze: Stellplätze befinden sich auf der Hoffläche und in der Feldscheune.
- m) Altlasten: Im Altlastenkataster befindet sich keine Eintragung. Es wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen. Es wurde daher von kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.
- n) Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.
- o) Baulasten: Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Wald, Gemarkung Walbertsweiler, Baulastenblatt Nr. 56, befindet sich folgende Eintragung zu Lasten des Flurstücks Nr. 152/1:

„Die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 152/1 der Gemarkung Walbertsweiler, N.N. haben am 31.08.1988 für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 70 LBO zu Gunsten der Gemeinde Wald die Verpflichtung übernommen, zur Herstellung der erforderlichen Abwasserbeseitigungsanlage für Walbertsweiler in das oben genannte Flurstück entsprechend den genehmigten Kanalisationsplänen des Ingenieurbüros Ellendt, Sigmaringendorf, wird gestattet

- a) eine Abwasserdruckleitung in PVC mit Ø 12,5 cm entlang der Grundstücksgrenze zu dem Flst. Nr. 599 und 600 sowie entlang der Gemeindestraße „Im Oberdorf“
- b) eine Abwasserleitung in Schleuderwaldbeton mit Ø 30 cm entlang der Gemeindestraße „Im Oberdorf“ bis Flst. Nr. 153

einzubauen und zu dulden entsprechend beil. Skizze vom 19.08.1988. Außerdem wird gestattet, dieses Grundstück zum Bau, Betrieb sowie zur Wartung, Unterhaltung und evtl. Erneuerung der Leitungen bzw. der Schächte zu benutzen und zu betreten. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich weiter, die Leitungstrasse in einer Breite von 1,5 m rechts und links der Leitungen nicht zu überbauen oder überbauen zu lassen, ausgenommen bereits bestehende Gebäude. Sie verpflichten sich insbesondere keine Erdauffüllungen bzw. Abgrabungen sowie sonstige Einwirkungen auf Grund und Boden dieser Trasse vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, die nachteilig für die Leitungen sein könnten. Die Anpflanzung von Sträuchern (kein Baum) ist gestattet. Die Verpflichtung erstreckt sich auch auf die Angehörigen des Eigentümers, auf Personen, die bei ihm beschäftigt sind sowie auf evtl. Nutzungsberechtigte. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Einlegung und den Einbau der Leitungen so vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen, dass die landwirtschaftliche und sonstige Nutzung des Grundstückes nicht mehr als notwendig beeinträchtigt wird. Sie sichert weiter zu, Schäden, die durch den Bau und Betrieb, sowie durch die Wartung, Unterhaltung und Erneuerung der Leitungen bzw. der Schächte am Grundstück bzw. Gebäude entstehen, zu ersetzen. Im Übrigen wird der frühere Zustand wieder hergestellt.“

(siehe Anlage 3)

p) Infrastruktur:

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, Arzt, Apotheke, Banken und verschiedene Dienstleistungsbetriebe sind in Wald vorhanden. Einkaufsmöglichkeit: Im zweiten Halbjahr 2025 soll ein Discounter im Gewerbegebiet eröffnet werden.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des periodischen Bedarfs befinden sich im ca. 7 km entfernten Meßkirch und im ca. 9 km entfernten Pfullendorf. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in der ca. 21 km entfernten Kreisstadt Sigmaringen.

q) ÖPNV:

Es bestehen mit den Buslinien 102 und 106 Anbindungen an den überregionalen Buslinienverkehr. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hartgaß“ liegt ca. 0,1 km vom Bewertungsgrundstück entfernt. Der nächste Bahnhof liegt im ca. 21 km entfernten Sigmaringen.

r) Öffentliche Einrichtungen:

Die Grundschule und der Kindergarten befinden sich im ca. 1,7 km entfernten Gemeindeteil Wald. Dort befindet sich auch die Heimschule Kloster Wald, eine Schule für Mäd-

chen mit Gymnasium und Realschule. Weiterführende Schulen sind im ca. 7 km entfernten Meßkirch und im ca. 9 km entfernten Pfullendorf vorhanden. Die nächste Hochschule befindet sich im ca. 21 km entfernten Sigmaringen.

- s) Beitrags- und abgabenrecht-
rechtliche Situation:

Nach dem derzeitigen Rechtsstand zum Wertermittlungs-
stichtag war ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetz-
buch nicht mehr zu entrichten.
Nach Auskunft der Gemeinde Wald waren zum Wertermitt-
lungsstichtag der Wasserversorgungsbeitrag in Höhe von
1.672,38 € und ein Abwasserbeitrag in Höhe von 4.580,78
€ noch nicht bezahlt.

B. Gebäudebeschreibung

1. Allgemeines

Für das Bewertungsobjekt war ein Gebäude Gegenstand der Wertermittlung:

- Feldscheune

2. Gebäude

Feldscheune

a) Allgemeines

Gebäudeart:	Feldscheune
Baujahr:	1973
Vorhandene	22.08.1973:
Baugenehmigung:	Neubau einer Feldscheune
Rohbauabnahme:	In den Bauakten bei der Gemeinde Wald befindet sich kein Rohbauabnahmeschein.
Schlussabnahme:	In den Bauakten bei der Gemeinde Wald befindet sich kein Schlussabnahmeschein.
Wesentliche An- und Umbauten, Modernisierungen:	Keine
Zahl der Vollgeschosse:	1
Nutzung:	Maschinenhalle
Angenommene Gesamt- nutzungsdauer (GND):	30 Jahre
Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) nach ImmoWertV 2021:	Etwaige Modernisierungen eines Gebäudes wirken sich auf die Restnutzungsdauer aus. Diese werden in Modernisierungspunkten bemessen, durch die

die Restnutzungsdauer (RND) berechnet wird. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen erfolgte auf der Grundlage der Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV:

„Bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Festlegung der

Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV und zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung das in Anlage 2 ImmoWertV beschriebene Modell zugrunde zu legen.“

Die Berechnung der Restnutzungsdauer auf der Grundlage von Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist aus Anlage 4 zu diesem Verkehrswertgutachten ersichtlich.

Angenommene Restnutzungsdauer:

6 Jahre

Bauliche Grundfläche:	ca. 198 m ² (siehe Anlage 5)
Brutto-Grundfläche (BGF):	ca. 198 m ² (siehe Anlage 5)
Nutzfläche:	ca. 184 m ² (siehe Anlage 5)

b) Bauausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (Gemäß Baubeschreibung in den Bauvorlagen der Baugenehmigung vom 22.08.1973)
Außenwände:	Bims-Hohlblock (Gemäß Baubeschreibung in den Bauvorlagen der Baugenehmigung vom 22.08.1973)
Innenwände:	Keine
Decken:	Keine
Dach:	Welleternit, Nagelbrettbinder, Eindeckung vermutlich asbesthaltig (Gemäß Baubeschreibung in den Bauvorlagen der Baugenehmigung vom 22.08.1973)
Besondere Bauteile:	Keine
Beheizung:	Keine

Elektroinstallation:	Vorhanden, vermutlich aus dem Baujahr
Sanitärausstattung:	Keine
Fenster:	Einfachverglast und teilweise beschädigt
Tore:	Holzkipptore
Nebenanlagen/Außenanlagen:	Keine
Einfriedung:	Hecke, Holzschuttschutz und Betonmauer der Nachbargrundstücke
Bau- und Unterhaltungszustand:	Die Beurteilung erfolgte nach dem optischen Eindruck der Ortsbesichtigung am 23.01.2025.

Die Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes erstreckte sich auf die sichtbaren Bauteile des Gebäudeäußeren und -inneren. Untersuchungen nicht sichtbarer Bauteile (z. B. auf tierische oder pflanzliche Schädlinge) sowie Funktionsprüfungen technischer Betriebseinrichtungen wurden nicht vorgenommen.

Es wurde insoweit unterstellt, dass sich derartige Einrichtungen und Bauteile in altersgemäßem Zustand und normgerechter Ausführung befanden. Für die Freiheit von verdeckten Mängeln konnte insoweit keine definitive Aussage getroffen werden.

Das Gebäude befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem funktionalen Zustand. Altersbedingte Einschränkungen waren gegeben. Sichtbare Mängel am bautechnischen und baukonstruktiven Zustand waren beim Ortstermin nicht feststellbar.

C. Bodenwert

1. Bodenrichtwert-Zone:

Zonennummer:	92491003
Zonenbezeichnung:	Wohnbaugebiet Im Oberdorf
Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Stichtag:	01.01.2023
Bodenrichtwert:	80,00 €/m ²

(Basis: unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke)

2. Berücksichtigung wertbeeinflussender Kriterien im Vergleich zum Bodenrichtwert

Ausgangs-Bodenrichtwert: 80,00 €/m²

Unterschiede in der Lage:

Entfernung zu Dienstleistungen und Handel:	-
Entfernung zu Verkehrseinrichtungen:	-
Bebauung des Grundstücks:	-
Wohnlage/Geschäftslage:	-
unmittelbares Umfeld:	-

Unterschiede in der Ausnutzbarkeit:

verkehrstechnische Erschließung, Parkmöglichkeiten:	-
Ausnutzbarkeit des Grundstücks:	-

Unterschiede in der Erschließung:

ortstechnische Versorgung	-
---------------------------	---

3. Preisentwicklung: -

4. Bodenwert (erschließungsbeitrags- und kommunalabgabefrei) 80,00 €/m²

5. Wert des Grund und Bodens zum Wertermittlungsstichtag
ohne Beitragsrückstände: 2.339 m² x 80,00 €/m² = 187.120,00 €

6. Beitragsrückstände:

Wasserversorgungsbeitrag: ./ 1.672,38 €

Abwasserbeitrag: ./ 4.580,78 €

7. **Bodenwert gesamt:** **180.866,84 €**

D. Wertermittlung

1. Verfahrensart

Die Wertermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021.

In der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren vorgesehen. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen.

Verkaufsfälle mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren individuellen Eigenschaften lagen nach der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung in letzter Zeit nicht vor.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind (vorrangig bei eigengenutzten bebauten Grundstücken).

Beim Bewertungsgrundstück hatte die Eigennutzung zum Qualitätsstichtag eine wesentliche Bedeutung. Deswegen wurde die Wertermittlung weniger orientiert am Ertrag, als vielmehr nach dem Bau- bzw. Substanzwert der baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen. Der Gemeinsame Gutachterausschuss hatte deswegen für die Ermittlung des Verkehrswertes auf das Sachwertverfahren zurückgegriffen.

2. Sachwertverfahren, Verfahrensbeschreibung

Der Sachwert umfasst den Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, bauliche Außenanlagen und sonstige Betriebseinrichtungen), den Wert der sonstigen Anlagen (nichtbauliche Außenanlagen wie z.B. Gartenflächen) sowie den Bodenwert.

a) Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 35 – 39 ImmoWertV) ist ausgehend von durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum-, oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den

Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

b) Normalherstellungskosten

Durchschnittliche Normalherstellungskosten sind die Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt an Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die in Anlage 4 zur ImmoWertV detailliert beschrieben sind. Die NHK 2010 sind in €/m²-Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes.

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zugrunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

c) Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf die m²-Brutto-Grundfläche. Die BGF ist die Summe der, bezogen auf die jeweilige Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile, einschließlich Bekleidung, in Höhe der Bodenbelagsoberkante anzusetzen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

d) Berücksichtigung baulicher Besonderheiten.

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Gebäudegeometrie (Größe, Dachhöhe, Dachneigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wurden Korrekturen zum Kostenkennwert für die zugrunde gelegte Gebäudeart hinsichtlich des ausgebauten Dachgeschosses, des Spitzbodens und eines nicht vorhandenen Kniestocks vorgenommen.

e) Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten sind mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen (§ 36 Abs.1 Satz 4 ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

f) Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mithilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung, § 38 ImmowertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

3. Ermittlung der objektbezogenen Normalherstellungskosten (Feldscheune)

a) Eigenschaften des Bewertungsgebäudes, sonstige Berechnungsdaten

Gebäudeart:	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Gebäudetyp NHK 2010:	18.5
Baukosten:	Grundwert nach NHK 2010:
	Standardstufe 3: 245 €/m ² BGF
	Standardstufe 4: 270 €/m ² BGF
	(inkl. Baunebenkosten: 11 %)
	Angesetzt werden: <u>250,50 €/m² BGF</u>
	<u>- vgl. Anlage 6 -</u>
Fiktives Baujahr:	2001 (= für die Restnutzungsdauer angenommenes Baujahr)
Alterswertminderung:	80,00 %

b) Korrekturen

aa)	Regionalfaktor:	= 1,00
bb)	Korrekturfaktor Gebäudegröße:	= 1,20
cc)	Baupreientwicklung:	2010 = 1,00
		4. Quartal 2024 = 1,883 (Gewerbliche Betriebsgebäude)

4. Berechnung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

NHK-2010-Ausgangswert		250,50 €/m² BGF
Regionalfaktor	x 1,00	250,50 €/m² BGF
Korrekturfaktor Gebäudegröße	x 1,20	+ 50,10 €/m² BGF
Zwischensumme		300,60 €/m² BGF
Baupreisentwicklung	x 1,883	+ 265,43 €/m² BGF
<u>objektbezogene Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</u>		<u>566,03 €/m² BGF</u>

5. Berechnung des vorläufigen Gebäudesachwertes

	Feldscheune
Objektbezogene Normalherstellungskosten: (unter Berücksichtigung des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag: 4. Quartal 2024 = 188,3 2010 = 100 %)	566,03 €/m² BGF
Brutto-Grundfläche (BGF): (= Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks ohne Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und konstruktiv bedingten Hohlräumen)	198,06 m²
Herstellungswert: (BGF x objektbezogene Normalherstellungskosten)	112.107,90 €
Alterswertminderung: 80,00 %	./ 89.686,32 €
<u>Vorläufiger Gebäudesachwert:</u>	<u>22.421,58 €</u>

6. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und Abs. 3 ImmoWertV 2021)

a) Allgemeines

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelten Wert darstellt.

Im Sachwertverfahren sind nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes noch zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV):

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

b) Marktanpassung

Erfahrungen zeigen, dass bei Grundstücksverkäufen Abweichungen zwischen dem herstellungskostenorientierten Rechenergebnis „Vorläufiger Sachwert“ und den gezahlten Kaufpreisen nicht ungewöhnlich sind. Das heißt, dass das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt. Weil der Kaufpreis nicht zwingend aus den Kosten bestimmt wird, sondern z. B. auch durch Angebot und Nachfrage, muss der Sachwert an die Marktlage angepasst werden. Dies erfolgt mittels eines sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage der Auswertung der von den Gutachterausschüssen zu führenden Kaufpreissammlung ermittelt. Er gliedert sich nach der Objektart (z. B. ist er für Einfamilienhäuser anders als für Geschäftshausgrundstücke), der Region (in wirtschaftsschwachen Regionen ist der Verkaufspreis in Relation zum Sachwert niedriger als in wirtschaftsstarken) und der Objektgröße. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“.

Orientiert an der Marktsituation war für den Preis des Bewertungsobjektes, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre, nach Einschätzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ein Zuschlag von 2 % zum ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert vorzunehmen. Basis: Dem Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen lagen im Verkaufszeitraum 01.01.2023 bis 16.01.2025 für den gesamten Zuständigkeitsbereich (= Landkreis Sigmaringen) 10 Kaufverträge für Betriebs-, Werkstatt- und Lagergebäude vor. Die Sachwertfaktoren wiesen eine Spanne von 0,75 bis 1,21 auf. Der Durchschnitt lag bei 1,03 und der Median mit 1,02. Der Sachwertfaktor wurde entsprechend dem Median, mit 1,02, festgelegt.

c) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sind alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes zu verstehen.

Dazu können zählen:

- wirtschaftliche Überalterung,
- über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand,
- Baumängel und Bauschäden,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, soweit sie nicht anderweitig berücksichtigt wurden sind, durch marktübliche Zu- oder Abschläge angesetzt:

- Laufende Nr. 7 in Abteilung zwei des Grundbuchs:

Laut Planauskunft der Gemeinde Wald verläuft entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Abwasserleitung und entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze die Abwasserdruckleitung. Dabei darf eine Breite von 1,5 m rechts und links der Leitungen nicht überbaut werden. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 180 m² (ca. 100 m² nordwestlich und ca. 80 m² nordöstlich). Die Einschränkung der Fläche ist unwesentlich. Es ergab sich bei einem Bodenwert von 80 €/m² und einer Wertminderungsquote von 5 %, eine Belastung von 720 € (180 m² x 80 € x 5 %).

- Laufende Nr. 15 in Abteilung zwei des Grundbuchs:

Die Zwangsversteigerung 1 K 33/18 wurde durch das Amtsgericht angeordnet. Es wurde davon ausgegangen, dass das Recht beim Verkauf gelöscht wird. Ein Wertansatz erfolgte nicht.

- Laufende Nr. 16 in Abteilung zwei des Grundbuchs:

Die Verfügungsbeschränkung wurde durch das Amtsgericht Hechingen eingetragen. Es wurde davon ausgegangen, dass das Recht beim Verkauf gelöscht wird. Ein Wertansatz erfolgte nicht.

- Laufende Nr. 17 in Abteilung zwei des Grundbuchs:

Das Insolvenzverfahren 10 IN 189/23 wurde durch das Amtsgericht Hechingen eröffnet. Es wurde davon ausgegangen, dass das Recht beim Verkauf gelöscht wird. Ein Wertansatz erfolgte nicht.

- Baulast

Die Baulast zur Herstellung einer Abwasserdruckleitung und einer Abwasserleitung für das Bewertungsgrundstück bezieht sich auf das Recht in Abteilung zwei, laufende Nr. 7 des Grundbuchs. Das Recht wurde unter diesem Punkt bereits mit einem Wertabschlag von 720 € bewertet.

- Mängel am Gebäude

Altersbedingte Beschädigungen und Mängel wurden bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer und dem Ausstattungsstandard bereits berücksichtigt. Darüber hinaus bestanden nachfolgende Mängel, die gesondert zu berücksichtigen sind:

1. Schäden an der östlichen Außenwand: Rissbildungen und Putzabplatzungen,
2. zerbrochenes Fenster im östlichen Gebäudeteil,
3. bei einem etwaigen Rückbau der Dachaufbaus könnten wegen potentieller Asbesthaltigkeit erhöhte Entsorgungskosten anfallen.

Für die oben genannten, altersuntypischen Mängel wurde ein pauschaler Abschlag von 4.000,00 € auf den vorläufigen marktangepassten Grundstückssachwert vorgenommen. Der Abschlag entspricht nicht den Kosten der Mängelbeseitigung, sondern einen marktüblichen Abschlag.

7. Berechnung des Grundstückssachwertes

Bodenwert	180.866,84 €
Vorläufiger Gebäudesachwert	22.421,58 €
Wert der sonstigen baulichen Anlagen	0,00 €
Vorläufiger Grundstückssachwert	203.288,42 €
Marktanpassungsfaktor: 1,02; d. h. es wurde ein Zuschlag in Höhe von 2 % zum ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert vorgenommen.	4.065,77 €
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert	207.354,19 €
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./. 4.720,00 €
<u>Grundstückssachwert</u>	<u>202.634,19 €</u>

E. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gesetzlich im § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach einstimmigem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ergab sich für das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren, ein Verkehrswert (gerundet) von

203.000 €

Zur Beurkundung:

Sigmaringen, den 07.03.2025

Der Vorsitzende des Gemeinsamen
Gutachterausschusses bei der Stadt
Sigmaringen

Markus Beck



III. Allgemeines zum Wertermittlungsverfahren für die unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke

1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist gesetzlich im § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

2. Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuchs haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3. Wertermittlungsverfahren

a) Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z. B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z. B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall.

b) Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV):

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich.

Im Sachwertverfahren erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen berücksichtigt (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

c) Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswerts anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Bodenwert von Grundstücken und damit auch von landwirtschaftlichen Flächen ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da es sich um eine unbebaute/landwirtschaftliche Fläche handelt. Eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte ist in den letzten Jahren veräußert worden. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswerts aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit den Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses zur Verfügung.

IV. Flurstück Nr. 24, Gewann Grundesch, Gemarkung Walbertsweiler

1. Grundbuch (Grundbuch von Walbertsweiler, Blatt 80, lfd. Nr. 1)

1.1 Bestandsverzeichnis

- a) Lfd. Nr. 1
Lage: Grundesch
Flurstück Nr.: 24
Wirtschaftsart: Landwirtschaftsfläche
b) Größe: 133 m²

1.2 Erste Abteilung: Eigentümer (lt. Eintragung am Wertermittlungstichtag):

N.N.

1.3 Zweite Abteilung:

Laufende Nummer 15 der Eintragungen:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Sigmaringen vom 30.11.2018 (1 K 33/18).
Eingetragen am 17.12.2018.“

Laufende Nummer 16 der Eintragungen:

„Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam (Amtsgericht Hechingen, Az.: 10 IN 189/2023).
Eingetragen (SIG015/71/2024) am 20.02.2024.“

Laufende Nummer 17 der Eintragungen:

„Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 29.08.2024 (10 IN 189/23).
Eingetragen (SIG016/1078/2024) am 03.09.2024.“

1.4 Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2. Planungsrecht, tatsächliche Eigenschaften und Verhältnisse

- a) Lage: Das Grundstück liegt auf der Gemarkung Walbertsweiler. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem beigefügten Lageplan und dem Luftbild (Anlagen 1 und 2) ersichtlich.

Das Grundstück liegt am nordöstlichen Ortsrandbereich von Walbertsweiler.

- b) Planungsrecht: Das Bewertungsgrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.

- c) Flächennutzungsplan: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach,

Illmensee und Wald in der Fassung der 1. Änderung,
rechtskräftig seit dem 15.11.2017:

Fläche für die Landwirtschaft

- d) Umlegungs-; Flurbe-
reinigungsverfahren: Keine
- e) Sonstige
Gebietsfestsetzungen: Landschaftsschutzgebiet: Nein
FFH-Gebiet: Nein
Naturschutzgebiet: Nein
Biotope: Nein
Vogelschutzgebiet: Nein
Streuobstwiese: Nein
Wasserschutzgebiet: Nein
Naturdenkmale: Nein
Überschwemmungsgebiet: Nein
Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Regionaler Grünzug): Nein
Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Natur- und Landschaftspflege): Nein
- f) Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1
Immobilienwertverordnung
- g) Grundstückform: Rechteckiger Zuschnitt
- h) Grundstückgröße: 133 m²
- i) Tatsächliche Nutzung: Nach Angaben im Liegenschaftskataster:
Gartenland: 133 m²
- j) Ertragsfähigkeit: Nach Angaben zur Bodenschätzung im Liegenschafts-
kataster für das Flst. Nr. 24:
Gartenlandzahl: 053
Fläche: 133 m²
Ertragsmesszahl: 70
- k) Topografie: Eben
- l) Altlasten: Keine
- m) Wegemäßige
Erschließung: Die Zufahrt erfolgt über die bituminierte Kreisstraße
K 8235 ohne Gehweg im Bereich des Bewertungsgrund-
stückes.
- n) Rechte und
Belastungen: Eintragungen in Abt. II und Abt III des Grundbuches
(siehe Nrn. 1.3 und 1.4)
- o) Beitrags- und abgaben-
rechtliche Situation: Keine Beitragsveranlagung, da Außenbereich

3. Ermittlung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück

3.1 Erläuterungen zu den individuellen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und den Auswirkungen auf den Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich um eine
Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2 Bodenrichtwert:

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (gesamte Gemeinde Wald):

Ackerland: 3,25 €/m² Grundstücksfläche

Grünland: 2,50 €/m² Grundstücksfläche

Waldfläche: 0,50 €/m² Grundstücksfläche

3.3 Ermittlung des Bodenwertes:

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Kleingartenanlage. Eine Bodenrichtwertzone speziell für Kleingartenanlagen in Walbertsweiler wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss nicht beschlossen. Abgeleitet aus Bodenrichtwerten für Kleingartenanlagen in anderen Kommunen und Auswertungen von Kaufverträgen für diese Nutzungsart wurde folgender Wertansatz für den Bodenwert des Bewertungsgrundstückes zugrunde gelegt:

Gartenland: 10,00 €/m²

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Lageeigenschaften des Flurstücks sind bereits bei Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt. Die in Abt. II und Abt. III des Grundbuches eingetragenen Rechte beeinträchtigen die Nutzung nicht, daher wurde kein Abschlag vorgenommen.

3.5 Bodenwert:

133 m² x 10,00 €/m² = 1.330,00 €

Bodenwert: **1.330,00 €**

4. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes

Der Verkehrswert ist gesetzlich gemäß § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach einstimmigem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ergab sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025 ein Verkehrswert (gerundet) in Höhe von

1.300 €

V. Flurstück Nr. 295, Gewann Langenmannen, Gemarkung Walbertsweiler

1. Grundbuch (Grundbuch von Walbertsweiler, Blatt 80, lfd. Nr. 2)

1.1 Bestandsverzeichnis

a) Lfd. Nr.	2
Lage:	Langenmannen
Flurstück Nr.:	295
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche
b) Größe:	2.860 m ²

1.2 Erste Abteilung: Eigentümer (lt. Eintragung am Wertermittlungssichttag):
N.N.

1.3 Zweite Abteilung: Laufende Nummer 15 der Eintragungen:
„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Sigmaringen vom 30.11.2018 (1 K 33/18).
Eingetragen am 17.12.2018.“

Laufende Nummer 16 der Eintragungen:

„Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam (Amtsgericht Hechingen, Az.: 10 IN 189/2023).
Eingetragen (SIG015/71/2024) am 20.02.2024.“

Laufende Nummer 17 der Eintragungen:

„Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 29.08.2024 (10 IN 189/23).
Eingetragen (SIG016/1078/2024) am 03.09.2024.“

1.4 Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2. Planungsrecht, tatsächliche Eigenschaften und Verhältnisse

- a) Lage: Das Grundstück liegt auf der Gemarkung Walbertsweiler. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem beigefügten Lageplan und dem Luftbild (Anlagen 1 und 2) ersichtlich.
- Das Grundstück liegt ca. 300 Meter vom nordwestlichen Ortsrand von Walbertsweiler entfernt.
- b) Planungsrecht: Das Bewertungsgrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.
- c) Flächennutzungsplan: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach,

Illmensee, Wald in der Fassung der 1. Änderung,
rechtskräftig seit dem 15.11.2017:

Fläche für die Landwirtschaft

- d) Umlegungs-; Flurbe-
reinigungsverfahren: Keine
- e) Sonstige
Gebietsfestsetzungen: Landschaftsschutzgebiet: Nein
FFH-Gebiet: Nein
Naturschutzgebiet: Nein
Biotope: Nein
Fließgewässer: Ja (siehe Anlage 8)
Vogelschutzgebiet: Nein
Streuobstwiese: Nein
Wasserschutzgebiet: Nein
Naturdenkmale: Nein
Überschwemmungsgebiet: Nein
Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Regionaler Grünzug): Nein
Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Natur- und Landschaftspflege): Nein
Gewässerrandstreifen: Ja (Teilfläche)
- f) Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1
Immobilienwertverordnung
- g) Grundstückform: Rechteckiger Zuschnitt
- h) Grundstücksgröße: 2.860 m²
- i) Tatsächliche Nutzung: Nach Angaben im Liegenschaftskataster:
Grünland: 2.860 m²
- j) Ertragsfähigkeit: Nach Angaben zur Bodenschätzung im Liegenschafts-
kataster für das Flst. Nr. 295:
- | Grünlandzahl: | Fläche: | Ertragsmesszahl: |
|---------------|----------------------|------------------|
| 042 | 1.298 m ² | 545 |
| 045 | 1.562 m ² | 703 |
- k) Topografie: Gefälle von Ost nach West
- l) Altlasten: Keine
- m) Wegemäßige
Erschließung: Nordwestlich von Walbertsweiler führt ein befestigter
Feldweg zum Bewertungsgrundstück.
- n) Rechte und
Belastungen: Eintragungen in Abt. II und Abt III des Grundbuches (siehe
Nr. 1.3 und 1.4)
- o) Beitrags- und abgaben-
rechtliche Situation: Keine Beitragsveranlagung, da Außenbereich

3. Ermittlung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück

3.1 Erläuterungen zu den individuellen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und den Auswirkungen auf den Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich um eine Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2 Bodenrichtwert:

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (gesamte Gemeinde Wald):

Ackerland: 3,25 €/m² Grundstücksfläche

Grünland: 2,50 €/m² Grundstücksfläche

Waldfläche: 0,50 €/m² Grundstücksfläche

3.3 Ermittlung des Bodenwertes:

Orientiert an den individuellen Eigenschaften und Merkmalen des Grundstücks wie Lage, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, wegemäßige Erschließung, planungsrechtliche Situation, Topografie, sonstige Gebietsfestsetzungen, sowie den aus der Auswertung der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehenden Daten und der Preisentwicklung wurde für die Ermittlung des Bodenwertes von folgendem Wertansatz ausgegangen:

Grünland: 2,50 €/m²

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Eine Teilfläche des Grundstücks liegt im Gewässerrandstreifen, für den es im Verkaufsfall ein Vorkaufsrecht der Gemeinde gibt. Ein separater Wertansatz für den Gewässerrandstreifen wurde nicht vorgenommen.

Die sonstigen Lageeigenschaften des Flurstücks sind bereits bei Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt. Die in Abt. II und Abt. III des Grundbuches eingetragenen Rechte beeinträchtigen die Nutzung nicht, daher wurde kein Abschlag vorgenommen.

3.5 Bodenwert:

2.860 m² x 2,50 €/m² = 7.150,00 €

Bodenwert: **7.150,00 €**

4. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes

Der Verkehrswert ist gesetzlich gemäß § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach einstimmigem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ergab sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025 ein Verkehrswert (gerundet) in Höhe von

7.200 €

VI. Flurstück Nr. 292/1, Gewann Breitenwiesen, Gemarkung Walbertsweiler

1. Grundbuch (Grundbuch von Walbertsweiler, Blatt 80, lfd. Nr. 4)

1.1 Bestandsverzeichnis

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| a) Lfd. Nr. | 4 |
| Lage: | Breitenwiesen |
| Flurstück Nr.: | 292/1 |
| Wirtschaftsart: | Landwirtschaftsfläche |
| b) Größe: | 12.276 m ² |

1.2 Erste Abteilung: Eigentümer (lt. Eintragung am Wertermittlungsstichtag):

N.N.

1.3 Zweite Abteilung: Laufende Nummer 15 der Eintragungen:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Sigmaringen vom 30.11.2018 (1 K 33/18).
Eingetragen am 17.12.2018.“

Laufende Nummer 16 der Eintragungen:

„Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam (Amtsgericht Hechingen, Az.: 10 IN 189/2023).
Eingetragen (SIG015/71/2024) am 20.02.2024.“

Laufende Nummer 17 der Eintragungen:

„Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 29.08.2024 (10 IN 189/23).
Eingetragen (SIG016/1078/2024) am 03.09.2024.“

1.4 Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht

berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2. Planungsrecht, tatsächliche Eigenschaften und Verhältnisse

a) Lage: Das Grundstück liegt auf der Gemarkung Walbertsweiler. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem beigefügten Lageplan und dem Luftbild (Anlagen 1 und 2) ersichtlich.

Das Grundstück liegt ca. 500 Meter vom nordwestlichen Ortsrand von Walbertsweiler entfernt.

b) Planungsrecht: Das Bewertungsgrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.

c) Flächennutzungsplan: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.11.2017:

Fläche für die Landwirtschaft

d) Umlegungs-; Flurbereinigungsverfahren: Keine

e) Sonstige Gebietsfestsetzungen:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
FFH-Gebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotope:	Nein
Vogelschutzgebiet:	Nein
Wasserschutzgebiet:	Nein
Naturdenkmale:	Nein
Überschwemmungsgebiet:	Nein
Vorrang-/Vorbehaltsgebiet (Regionaler Grünzug):	Nein
Vorrang-/Vorbehaltsgebiet (Natur- und Landschaftspflege):	Nein

f) Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 Immobilienwertverordnung

g) Grundstückform: Ungleichlicher Zuschnitt

h) Grundstücksgröße: 12.276 m²

i) Tatsächliche Nutzung: Nach Angaben im Liegenschaftskataster:

Grünland: 12.276 m²

j) Ertragsfähigkeit: Nach Angaben zur Bodenschätzung im Liegenschaftskataster für das Flst. Nr. 292/1:

Grünlandzahl:	Fläche:	Ertragsmesszahl:
035	712 m ²	249
037	2887 m ²	1068
038	1842 m ²	700
040	6835 m ²	2734

- | | |
|--|--|
| k) Topografie: | Gefälle von West nach Ost |
| l) Altlasten: | Keine |
| m) Wegemäßige Erschließung: | Über den befestigten Feldweg Wegegrundstück Flst. Nr. 292/8 |
| n) Rechte und Belastungen: | Eintragungen in Abt. II und Abt III des Grundbuches (siehe Nrn. 1.3 und 1.4) |
| o) Beitrags- und abgaben-rechtliche Situation: | Keine Beitragsveranlagung, da Außenbereich |

3. Ermittlung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück

3.1 Erläuterungen zu den individuellen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und den Auswirkungen auf den Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich um eine Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2 Bodenrichtwert:

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (gesamte Gemeinde Wald):

Ackerland:	3,25 €/m² Grundstücksfläche
Grünland:	2,50 €/m² Grundstücksfläche
Waldfläche:	0,50 €/m² Grundstücksfläche

3.3 Ermittlung des Bodenwertes:

Orientiert an den individuellen Eigenschaften und Merkmalen des Grundstücks wie Lage, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, wegemäßige Erschließung, planungsrechtliche Situation, Topografie, sonstige Gebietsfestsetzungen, sowie den aus der Auswertung der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehenden Daten und der Preisentwicklung wurde für die Ermittlung des Bodenwertes von folgendem Wertansatz ausgegangen:

Grünland:	2,50 €/m²
-----------	-----------

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Lageeigenschaften des Flurstücks sind bereits bei Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt. Die in Abt. II und Abt. III des Grundbuches eingetragenen Rechte beeinträchtigen die Nutzung nicht, daher wurde kein Abschlag vorgenommen.

3.5 Bodenwert:

$$12.276 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 30.690,00 \text{ €}$$

Bodenwert: **30.690,00 €**

4. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes

Der Verkehrswert ist gesetzlich gemäß § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach einstimmigem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ergab sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025 ein Verkehrswert (gerundet) in Höhe von

30.700 €

VII. Flurstück Nr. 412, Gewann Mooswiesen, Gemarkung Walbertsweiler

1. Grundbuch (Grundbuch von Walbertsweiler, Blatt 80, lfd. Nr. 5)

1.1 Bestandsverzeichnis

- a) Lfd. Nr. 5
Lage: Mooswiesen
Flurstück Nr.: 412
Wirtschaftsart: Landwirtschaftsfläche

- b) Größe: 4.352 m²
1.2 Erste Abteilung: Eigentümer (lt. Eintragung am Wertermittlungsstichtag):
N.N.

- 1.3 Zweite Abteilung: Laufende Nummer 3 der Eintragungen:

„Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Flst. Nr. 411 (Bd. 1 Bl. 43) und 417 (Bl. 54). Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 8. Dezember 1952, und umgeschrieben am 30. August 1977.“

Laufende Nummer 5 der Eintragungen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung Stuttgart, bestehend in dem Recht, eine Wasserleitung mit Betriebszubehör zu halten, sowie in einer Benutzungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. November 1971, GA. 198 Bl. 61, eingetragen am 6. Juni 1972 und umgeschrieben am 30. August 1977.“

Laufende Nummer 15 der Eintragungen:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Sigmaringen vom 30.11.2018 (1 K 33/18).
Eingetragen am 17.12.2018.“

Laufende Nummer 16 der Eintragungen:

„Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam (Amtsgericht Hechingen, Az.: 10 IN 189/2023).
Eingetragen (SIG015/71/2024) am 20.02.2024.“

Laufende Nummer 17 der Eintragungen:

„Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 29.08.2024 (10 IN 189/23).
Eingetragen (SIG016/1078/2024) am 03.09.2024.“

1.4 Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2. Planungsrecht, tatsächliche Eigenschaften und Verhältnisse

- a) Lage: Das Grundstück liegt auf der Gemarkung Walbertsweiler. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem beigefügten Lageplan und dem Luftbild (Anlagen 1 und 2) ersichtlich.
Das Grundstück liegt ca. 1,2 km nördlich von Walbertsweiler entfernt.
- b) Planungsrecht: Das Bewertungsgrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.
- c) Flächennutzungsplan: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.11.2017:
Fläche für die Landwirtschaft
- d) Umlegungs-; Flurber-
reinigungungsverfahren: Keine
- e) Sonstige
Gebietsfestsetzungen:
- | | |
|--|---------------------|
| Landschaftsschutzgebiet: | Nein |
| FFH-Gebiet: | Nein |
| Naturschutzgebiet: | Nein |
| Biotop: | Ja (siehe Anlage 9) |
| Fließgewässer: | Ja (siehe Anlage 9) |
| Vogelschutzgebiet: | Nein |
| Streuobstwiese: | Nein |
| Wasserschutzgebiet: | Nein |
| Naturdenkmale: | Nein |
| Überschwemmungsgebiet: | Nein |
| Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Regionaler Grünzug): | Nein |

- | | | |
|--|---|-----------------------------|
| | Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Natur- und Landschaftspflege
Gewässerrandstreifen: | Nein

Ja (Teilfläche) |
|--|---|-----------------------------|
- f) Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 Immobilienwertverordnung
- g) Grundstückform: Ungleichler Zuschnitt
- h) Grundstücksgröße: 4.352 m²
- i) Tatsächliche Nutzung: Nach Angaben im Liegenschaftskataster:
- | | |
|----------|----------------------|
| Grünland | 4.352 m ² |
|----------|----------------------|
- j) Ertragsfähigkeit: Nach Angaben zur Bodenschätzung im Liegenschaftskataster für das Flst. Nr. 412:
- | | | |
|---------------|---------------------|------------------|
| Grünlandzahl: | Fläche: | Ertragsmesszahl: |
| 034 | 4352 m ² | 1480 |
- k) Topografie: Eben
- l) Altlasten: Keine
- m) Wegemäßige Erschließung: Über ein bituminiertes Wegegrundstück Flst. Nr. 357/2 und ein Feldweg Flst. Nr. 414
- n) Rechte und Belastungen: Eintragungen in Abt. II und Abt. III des Grundbuches (siehe Nrn. 1.3 und 1.4)
- o) Beitrags- und abgaben-rechtliche Situation: Keine Beitragsveranlagung, da Außenbereich

3. Ermittlung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück

3.1 **Erläuterungen zu den individuellen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und den Auswirkungen auf den Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich um eine Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2 **Bodenrichtwert:**

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (gesamte Gemeinde Wald):

Ackerland:	3,25 €/m ² Grundstücksfläche
Grünland:	2,50 €/m ² Grundstücksfläche
Waldfläche:	0,50 €/m ² Grundstücksfläche

3.3 **Ermittlung des Bodenwertes:**

Im Vergleich zur Umgebung liegt das Bewertungsgrundstück tiefer und neigt dazu, regelmäßig feucht oder nass zu sein. Orientiert an den individuellen Eigenschaften und Merkmalen des Grundstücks wie Lage, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, wegemäßige Erschließung, planungsrechtliche Situation, Topografie, Biotopkartierung, Bewirtschaftungsmöglichkeit (Feuchte/Nässe) und Zuwegung

sowie den aus der Auswertung der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehenden Daten und der Preisentwicklung wurde für die Ermittlung des Bodenwertes von folgendem Wertansatz ausgegangen:

Grünland: 1,25 €/m²

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Eine Teilfläche des Grundstücks liegt im Gewässerrandstreifen, für den es im Verkaufsfall ein Vorkaufsrecht der Gemeinde gibt. Ein zusätzlicher, separater Wertansatz für den Gewässerrandstreifen über die unter Nr. 3.3. genannten Grundstücksmerkmale hinaus wurde nicht vorgenommen.

Für die nordwestlich angrenzenden Flst. Nrn. 411 und 417 besteht ein Geh- und Fahrrecht. Die Flurstücke werden augenscheinlich mit dem Bewertungsgrundstück zusammen bewirtschaftet. Der Eintragung konnte kein Wert zugeschrieben werden.

Die Eintragung laufende Nr. 3 in Abteilung zwei des Grundbuchs besteht zu Gunsten des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung Stuttgart. Die eingelegte Wasserleitung mit Betriebszubehör darf gehalten werden und das Grundstück darf für Betrieb, Untersuchung, Unterhaltung, Änderung und Erneuerung betreten werden. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, auf einem Geländestreifen, durch den die Wasserleitung verläuft, in einer beiderseitigen, von der Rohrmitte gemessenen Breite von jeweils 3 Metern, keine Einrichtungen zu errichten, die die Sicherheit der Leitung gefährden könnten, insbesondere keine Gebäude zu bauen oder Bäume anzupflanzen. Das Bewertungsgrundstück wird als Grünland bewirtschaftet. Das eingetragene Leitungsrecht beeinflusst die Nutzung als Grünland nicht. Der Eintragung konnte kein Wert zugeschrieben werden.

Auf dem Bewertungsgrundstück verläuft von Ost nach West ein Graben. Dadurch ergibt sich eine nördliche Teilfläche von ca. 1002 m² und eine südliche Teilfläche von ca. 3.250 m². Der Teilbereich von ca. 100 m² konnte nicht bewirtschaftet werden. Bei einem Flächenanteil von 100 m², einem Bodenwert von 1,25 €/m², ergibt sich eine Belastung von 125 € (1,25 €/m² x 100 m²). Es erfolgte ein Wertabschlag in Höhe von 125 €.

3.5 Bodenwert:

4.352 m² x 1,25 €/m² = 5.440,00 €

Abzüglich besondere objektspezifische 125,00 €

Grundstücksmerkmale

Bodenwert: **5.315,00 €**

4. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes

Der Verkehrswert ist gesetzlich gemäß § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach einstimmigem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ergab sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025 ein Verkehrswert (gerundet) in Höhe von

5.300 €

VIII. Flurstück Nr. 370, Gewann Berg, Gemarkung Walbertsweiler

1. Grundbuch (Grundbuch von Walbertsweiler, Blatt 80, lfd. Nr. 6)

1.1 Bestandsverzeichnis

- a) Lfd. Nr. 6
Lage: Berg
Flurstück Nr.: 370
Wirtschaftsart: Landwirtschaftsfläche
b) Größe: 9.443 m²

1.2 Erste Abteilung: Eigentümer (lt. Eintragung am Wertermittlungssichttag):

N.N.

1.3 Zweite Abteilung: Laufende Nummer 15 der Eintragungen:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Sigmaringen vom 30.11.2018 (1 K 33/18).
Eingetragen am 17.12.2018.“

Laufende Nummer 16 der Eintragungen:

„Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam (Amtsgericht Hechingen, Az.: 10 IN 189/2023).
Eingetragen (SIG015/71/2024) am 20.02.2024.“

Laufende Nummer 17 der Eintragungen:

„Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 29.08.2024 (10 IN 189/23).
Eingetragen (SIG016/1078/2024) am 03.09.2024.“

1.4 Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2. Planungsrecht, tatsächliche Eigenschaften und Verhältnisse

- a) Lage: Das Grundstück liegt auf der Gemarkung Walbertsweiler. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem beigefügten Lageplan und dem Luftbild (Anlagen 1 und 2) ersichtlich.

Das Grundstück liegt ca. 600 Meter nördlich von Walbertsweiler entfernt.
- b) Planungsrecht: Das Bewertungsgrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.
- c) Flächennutzungsplan: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach,

Illmensee, Wald in der Fassung der 1. Änderung,
rechtskräftig seit dem 15.11.2017:

Fläche für die Landwirtschaft

- d) Umlegungs-; Flurbe-
reinigungsverfahren: Keine
- e) Sonstige
Gebietsfestsetzungen: Landschaftsschutzgebiet: Nein
FFH-Gebiet: Nein
Naturschutzgebiet: Nein
Biotope: Nein
Vogelschutzgebiet: Nein
Streuobstwiese: Nein
Wasserschutzgebiet: Nein
Naturdenkmale: Nein
Überschwemmungsgebiet: Nein
Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Regionaler Grünzug): Nein
Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Natur- und Landschaftspflege) Nein
- f) Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1
Immobilienwertverordnung
- g) Grundstückform: Ungleichlicher Zuschnitt
- h) Grundstückgröße: 9.443 m²
- i) Tatsächliche Nutzung: Nach Angaben im Liegenschaftskataster:
Ackerland: 9.443 m²
- j) Ertragsfähigkeit: Nach Angaben zur Bodenschätzung im Liegenschafts-
kataster für das Flst. Nr. 370:
- | Ackerzahl: | Fläche: | Ertragsmesszahl: |
|------------|----------------------|------------------|
| 043 | 3.702 m ² | 1.592 |
| 036 | 5.741 m ² | 2.067 |
- k) Topografie: Eben
- l) Altlasten: Keine
- m) Wegemäßige
Erschließung: Über das bituminierte Wegegrundstück Flst. Nr. 326/3
- n) Rechte und
Belastungen: Eintragungen in Abt. II und Abt. III des Grundbuches
(siehe Nrn. 1.3 und 1.4)
- o) Beitrags- und abgaben-
rechtliche Situation: Keine Beitragsveranlagung, da Außenbereich

3. Ermittlung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück

3.1 **Erläuterungen zu den individuellen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und den Auswirkungen auf den Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich um eine Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2 Bodenrichtwert:

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (gesamte Gemeinde Wald):

Ackerland: 3,25 €/m² Grundstücksfläche

Grünland: 2,50 €/m² Grundstücksfläche

Waldfläche: 0,50 €/m² Grundstücksfläche

3.3 Ermittlung des Bodenwertes:

Orientiert an den individuellen Eigenschaften und Merkmalen des Grundstücks wie Lage, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, wegemäßige Erschließung, planungsrechtliche Situation, Topografie, sonstige Gebietsfestsetzungen, sowie den aus der Auswertung der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehenden Daten und der Preisentwicklung wurde für die Ermittlung des Bodenwertes von folgendem Wertansatz ausgegangen:

Ackerland: 3,25 €/m²

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Lageeigenschaften des Flurstücks sind bereits bei Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt. Die in Abt. II und Abt. III des Grundbuches eingetragenen Rechte beeinträchtigen die Nutzung nicht, daher wurde kein Abschlag vorgenommen.

3.5 Bodenwert:

9.443 m² x 3,25 €/m² = 30.689,75 €

Bodenwert: 30.689,75 €

4. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes

Der Verkehrswert ist gesetzlich gemäß § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach einstimmigem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ergab sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025 ein Verkehrswert (gerundet) in Höhe von

30.700 €

IX. Flurstück Nr. 584, Gewann Neubruch, Gemarkung Walbertsweiler

1. Grundbuch (Grundbuch von Walbertsweiler, Blatt 80, lfd. Nr. 7)

1.1 Bestandsverzeichnis

a) Lfd. Nr.	7
Lage:	Neubruch
Flurstück Nr.:	584
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche

b) Größe: 3.152 m²

1.2 Erste Abteilung: Eigentümer (lt. Eintragung am Wertermittlungsstichtag);

N.N.

1.3 Zweite Abteilung: Laufende Nummer 15 der Eintragungen:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Sigmaringen vom 30.11.2018 (1 K 33/18).
Eingetragen am 17.12.2018.“

Laufende Nummer 16 der Eintragungen:

„Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam (Amtsgericht Hechingen, Az.: 10 IN 189/2023).
Eingetragen (SIG015/71/2024) am 20.02.2024.“

Laufende Nummer 17 der Eintragungen:

„Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 29.08.2024 (10 IN 189/23).
Eingetragen (SIG016/1078/2024) am 03.09.2024.“

1.4 Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2. Planungsrecht, tatsächliche Eigenschaften und Verhältnisse

a) Lage: Das Grundstück liegt auf der Gemarkung Walbertsweiler. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem beigefügten Lageplan und dem Luftbild (Anlagen 1 und 2) ersichtlich.

Das Grundstück liegt ca. 800 Meter vom östlichen Ortsrand von Walbertsweiler entfernt.

b) Planungsrecht: Das Bewertungsgrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.

c) Flächennutzungsplan: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach,

Illmensee, Wald in der Fassung der 1. Änderung,
rechtskräftig seit dem 15.11.2017:

Fläche für die Landwirtschaft

- d) Umlegungs-; Flurbe-
reinigungsverfahren: Keine
- e) Sonstige
Gebietsfestsetzungen:
- | | |
|--|------|
| Landschaftsschutzgebiet: | Nein |
| FFH-Gebiet: | Nein |
| Naturschutzgebiet: | Nein |
| Biotope: | Nein |
| Vogelschutzgebiet: | Nein |
| Streuobstwiese: | Nein |
| Wasserschutzgebiet: | Nein |
| Naturdenkmale: | Nein |
| Überschwemmungsgebiet: | Nein |
| Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Regionaler Grünzug): | Nein |
| Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Natur- und Landschaftspflege): | Nein |
- f) Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1
Immobilienwertverordnung
- g) Grundstückform: Ungleichher Zuschnitt
- h) Grundstücksgröße: 3.152 m²
- i) Tatsächliche Nutzung: Nach Angaben im Liegenschaftskataster:
- | | |
|------------|----------------------|
| Ackerland: | 3.052 m ² |
| Weg: | 100 m ² |
- j) Ertragsfähigkeit: Nach Angaben zur Bodenschätzung im Liegenschafts-
kataster für das Flst. Nr. 584:
- | Ackerzahl: | Fläche: | Ertragsmesszahl: |
|------------|----------------------|------------------|
| 045 | 3.065 m ² | 1.379 |
- k) Topografie: Eben
- l) Altlasten: Keine
- m) Wegemäßige
Erschließung: Über das südwestliche Flst. Nr. 580 (Ackerland) und das
bituminierte Wegegrundstück Flst. Nr. 577/3. Zu Gunsten
des Bewertungsgrundstücks wurde bei dem Flst. Nr. 580
ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Der Eintragung
konnte kein Wert zugeschrieben werden.
- n) Rechte und
Belastungen: Eintragungen in Abt. II und Abt III des Grundbuches
(siehe Nrn. 1.3 und 1.4)
- o) Beitrags- und abgaben-
rechtliche Situation: Keine Beitragsveranlagung, da Außenbereich

3. Ermittlung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück

3.1 Erläuterungen zu den individuellen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und den Auswirkungen auf den Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich um eine Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2 Bodenrichtwert:

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (gesamte Gemeinde Wald):

Ackerland: 3,25 €/m² Grundstücksfläche

Grünland: 2,50 €/m² Grundstücksfläche

Waldfläche: 0,50 €/m² Grundstücksfläche

3.3 Ermittlung des Bodenwertes:

Orientiert an den individuellen Eigenschaften und Merkmalen des Grundstücks wie Lage, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, wegemäßige Erschließung, planungsrechtliche Situation, Topografie, sonstige Gebietsfestsetzungen, sowie den aus der Auswertung der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehenden Daten und der Preisentwicklung wurde für die Ermittlung des Bodenwertes von folgendem Wertansatz ausgegangen:

Ackerland: 3,25 €/m²

Weg: 0,50 €/m²

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Lageeigenschaften des Flurstücks sind bereits bei Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt. Die in Abt. II und Abt. III des Grundbuches eingetragenen Rechte beeinträchtigen die Nutzung nicht, daher wurde kein Abschlag vorgenommen.

3.5 Bodenwert:

3.052 m² x 3,25 €/m² = 9.919,00 €

100 m² x 0,50 €/m² = 50,00 €

Bodenwert: **9.969,00 €**

4. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes

Der Verkehrswert ist gesetzlich gemäß § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach einstimmigem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ergab sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025 ein Verkehrswert (gerundet) in Höhe von

10.000 €

X. Flurstück Nr. 562, Gewann Stock- und Buchenäcker, Gemarkung Walbertsweiler

1. Grundbuch (Grundbuch von Walbertsweiler, Blatt 80, lfd. Nr. 9)

1.1 Bestandsverzeichnis

a) Lfd. Nr.	9
Lage:	Stock- und Buchenäcker
Flurstück Nr.:	80
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche

b) Größe: 12.468 m²

1.2 Erste Abteilung: Eigentümer (lt. Eintragung am Wertermittlungsstichtag):
N.N.

1.3 Zweite Abteilung: Laufende Nummer 15 der Eintragungen:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Sigmaringen vom 30.11.2018 (1 K 33/18).
Eingetragen am 17.12.2018.“

Laufende Nummer 16 der Eintragungen:

„Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam (Amtsgericht Hechingen, Az.: 10 IN 189/2023).
Eingetragen (SIG015/71/2024) am 20.02.2024.“

Laufende Nummer 17 der Eintragungen:

„Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 29.08.2024 (10 IN 189/23).
Eingetragen (SIG016/1078/2024) am 03.09.2024.“

1.4 Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2. Planungsrecht, tatsächliche Eigenschaften und Verhältnisse

a) Lage: Das Grundstück liegt auf der Gemarkung Walbertweiler. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem beigefügten Lageplan und dem Luftbild (Anlagen 1 und 2) ersichtlich.

Das Grundstück liegt ca. 500 Meter vom nordwestlichen Ortsrand von Walbertweiler entfernt.

b) Planungsrecht: Das Bewertungsgrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.

c) Flächennutzungsplan: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.11.2017:

Fläche für die Landwirtschaft

d) Umlegungs-; Flurbereinigungsverfahren:

Keine

e) Sonstige Gebietsfestsetzungen:

Landschaftsschutzgebiet:	Nein
FFH-Gebiet:	Nein
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotope:	Nein
Vogelschutzgebiet:	Nein
Streuobstwiese:	Nein
Wasserschutzgebiet:	Nein
Naturdenkmale:	Nein
Überschwemmungsgebiet:	Nein
Vorrang-/Vorbehaltsgebiet (Regionaler Grünzug):	Nein
Vorrang-/Vorbehaltsgebiet (Natur- und Landschaftspflege):	Nein

f) Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 Immobilienwertverordnung

g) Grundstückform: Trapezähnlicher Zuschnitt

h) Grundstücksgröße: 12.468 m²

i) Tatsächliche Nutzung: Nach Angaben im Liegenschaftskataster:

Ackerland:	12.468 m ²
------------	-----------------------

j) Ertragsfähigkeit: Nach Angaben zur Bodenschätzung im Liegenschaftskataster für das Flst. Nr. 562:

Ackerzahl	Fläche	Ertragsmesszahl
051	5110 m ²	2606
038	7358 m ²	2796

4. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes

Der Verkehrswert ist gesetzlich gemäß § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach einstimmigem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ergab sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025 ein Verkehrswert (gerundet) in Höhe von

40.500 €

XI. Flurstück Nr. 304, Gewann Langenmannen, Gemarkung Walbertsweiler

1. Grundbuch (Grundbuch von Walbertsweiler, Blatt 80, lfd. Nr. 12)

1.1 Bestandsverzeichnis

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| a) Lfd. Nr. | 12 |
| Lage: | Langenmannen |
| Flurstück Nr.: | 304 |
| Wirtschaftsart: | Landwirtschaftsfläche |
| a) Größe: | 6.557 m ² |

1.2 Erste Abteilung: Eigentümer (lt. Eintragung am Wertermittlungsstichtag):

N.N.

1.3 Zweite Abteilung: Laufende Nummer 15 der Eintragungen:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Sigmaringen vom 30.11.2018 (1 K 33/18).
Eingetragen am 17.12.2018.“

Laufende Nummer 16 der Eintragungen:

„Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam (Amtsgericht Hechingen, Az.: 10 IN 189/2023).
Eingetragen (SIG015/71/2024) am 20.02.2024.“

Laufende Nummer 17 der Eintragungen:

„Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 29.08.2024 (10 IN 189/23).
Eingetragen (SIG016/1078/2024) am 03.09.2024.“

1.4 Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf.

valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2. Planungsrecht, tatsächliche Eigenschaften und Verhältnisse

- a) Lage: Das Grundstück liegt auf der Gemarkung Walbertsweiler. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem beigefügten Lageplan und dem Luftbild (Anlagen 5 und 6) ersichtlich.
- Das Grundstück liegt ca. 100 Meter vom nördlichen Ortsrand von Walbertsweiler entfernt.
- b) Planungsrecht: Das Bewertungsgrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.
- c) Flächennutzungsplan: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.11.2017:
- Fläche für die Landwirtschaft
- d) Umlegungs-; Flurberreinigungsverfahren: Keine
- e) Sonstige Gebietsfestsetzungen:
- | | |
|---|----------------------|
| Landschaftsschutzgebiet: | Nein |
| FFH-Gebiet: | Nein |
| Naturschutzgebiet: | Nein |
| Biotope: | Ja (siehe Anlage 10) |
| Fließgewässer: | Ja (siehe Anlage 10) |
| Vogelschutzgebiet: | Nein |
| Wasserschutzgebiet: | Nein |
| Naturdenkmale: | Nein |
| Überschwemmungsgebiet: | Nein |
| Vorrang-/Vorbehaltsgebiet (Regionaler Grünzug): | Nein |
| Vorrang-/Vorbehaltsgebiet (Natur- und Landschaftspflege): | Nein |
- f) Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 Immobilienwertverordnung
- g) Grundstückform: Trapezähnlicher Zuschnitt
- h) Grundstücksgröße: 6.557 m²
- i) Tatsächliche Nutzung: Nach Angaben im Liegenschaftskataster:
- | | |
|-----------|----------------------|
| Grünland: | 6.557 m ² |
|-----------|----------------------|
- j) Ertragsfähigkeit: Nach Angaben zur Bodenschätzung im Liegenschaftskataster für das Flst. Nr. 304:
- | Grünlandzahl | Fläche | Ertragsmesszahl |
|--------------|----------------------|-----------------|
| 045 | 1.396 m ² | 628 |
| 038 | 5.161 m ² | 1961 |
- k) Topografie: Eben
- l) Altlasten: Keine

- | | |
|--|--|
| m) Wegemäßige Erschließung: | Das Bewertungsobjekt ist über einen befestigten Feldweg, das Wegegrundstück Flst. Nr. 317/3, erreichbar. |
| n) Rechte und Belastungen: | Eintragungen in Abt. II und Abt III des Grundbuches (siehe Nrn. 1.3 und 1.4) |
| o) Beitrags- und abgaben-rechtliche Situation: | Keine Beitragsveranlagung, da Außenbereich |

3. Ermittlung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück

3.1 Erläuterungen zu den individuellen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und den Auswirkungen auf den Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich um eine Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2 Bodenrichtwert:

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (gesamte Gemeinde Wald):

Ackerland: 3,25 €/m² Grundstücksfläche

Grünland: 2,50 €/m² Grundstücksfläche

Waldfläche: 0,50 €/m² Grundstücksfläche

3.3 Ermittlung des Bodenwertes:

Orientiert an den individuellen Eigenschaften und Merkmalen des Grundstücks wie Lage, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, wegemäßige Erschließung, planungsrechtliche Situation, Topografie, sonstige Gebietsfestsetzungen, sowie den aus der Auswertung der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehenden Daten und der Preisentwicklung wurde für die Ermittlung des Bodenwertes von folgendem Wertansatz ausgegangen:

Grünland: 2,50 €/m²

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Bei dem Bewertungsgrundstück gab es einen Gewässerrandstreifen für den es im Verkaufsfall ein Vorkaufsrecht der Gemeinde gibt. Der Eintragung konnte kein Wert zugeschrieben werden.

Die Lageeigenschaften des Flurstücks sind bereits bei Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt. Die in Abt. II und Abt. III des Grundbuches eingetragenen Rechte beeinträchtigen die Nutzung nicht, daher wurde kein Abschlag vorgenommen.

3.5 Bodenwert:

6.557 m² x 2,50 €/m² = 16.392,50 €

Bodenwert: 16.392,50 €

4. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes

Der Verkehrswert ist gesetzlich gemäß § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach einstimmigem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ergab sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025 ein Verkehrswert (gerundet) in Höhe von

16.400 €

XII. Flurstück Nr. 502, Gewinn Mittelech, Gemarkung Walbertsweiler

1. Grundbuch (Grundbuch von Walbertsweiler, Blatt 80, lfd. Nr. 17)

1.1 Bestandsverzeichnis

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| a) Lfd. Nr. | 17 |
| Lage: | Mittelech |
| Flurstück Nr.: | 502 |
| Wirtschaftsart: | Landwirtschaftsfläche |
| b) Größe: | 6.418 m ² |

- 1.2 Erste Abteilung: Eigentümer (lt. Eintragung am Wertermittlungsstichtag):
N.N.

- 1.3 Zweite Abteilung: Laufende Nummer 4 der Eintragungen:

„Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Flst. Nr. 514/2, 516/2 (Bd. 5 Bl. 177), 516/4 (Bd. 1 Bl. 43), 515, 516/3 (Bd. 3 Bl. 140). Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 18. Dezember 1952, GA. 198 Bl. 26ff., eingetragen am 15. April 1953 und umgeschrieben am 30. August 1977.“

Laufende Nummer 15 der Eintragungen:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Sigmaringen vom 30.11.2018 (1 K 33/18).
Eingetragen am 17.12.2018.“

Laufende Nummer 16 der Eintragungen:

„Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam (Amtsgericht Hechingen, Az.: 10 IN 189/2023).
Eingetragen (SIG015/71/2024) am 20.02.2024.“

Laufende Nummer 17 der Eintragungen

„Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 29.08.2024 (10 IN 189/23).
Eingetragen (SIG016/1078/2024) am 03.09.2024.“

1.4 Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2. Planungsrecht, tatsächliche Eigenschaften und Verhältnisse

- a) Lage: Das Grundstück liegt auf der Gemarkung Walbertsweiler. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem beigefügten Lageplan und dem Luftbild (Anlagen 1 und 2) ersichtlich.
- Das Grundstück liegt im nördlichen Ortsrandbereich von Walbertsweiler.
- b) Planungsrecht: Das Bewertungsgrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.
- c) Flächennutzungsplan: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.11.2017:
- Fläche für die Landwirtschaft
- d) Umlegungs-; Flurber-
reinigungungsverfahren: Keine
- e) Sonstige
Gebietsfestsetzungen:
- | | |
|--|------|
| Landschaftsschutzgebiet: | Nein |
| FFH-Gebiet: | Nein |
| Naturschutzgebiet: | Nein |
| Biotop: | Nein |
| Vogelschutzgebiet: | Nein |
| Streuobstwiese: | Nein |
| Wasserschutzgebiet: | Nein |
| Naturdenkmale: | Nein |
| Überschwemmungsgebiet: | Nein |
| Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Regionaler Grünzug): | Nein |
| Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Natur- und Landschaftspflege): | Nein |
- f) Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 Immobilienwertverordnung

- g) Grundstückform: Rechteckiger Zuschnitt
- h) Grundstücksgröße: 6.418 m²
- i) Tatsächliche Nutzung: Ackerland: 6.418 m²
- j) Ertragsfähigkeit: Nach Angaben zur Bodenschätzung im Liegenschaftskataster für das Flst. Nr. 502:
- | Ackerzahl | Fläche | Ertragsmesszahl |
|-----------|----------------------|-----------------|
| 041 | 3.152 m ² | 1.292 |
| 046 | 3.266 m ² | 1.502 |
- k) Topografie: Gefälle von Ost nach West
- l) Altlasten: Keine
- m) Wegemäßige Erschließung: Das Bewertungsobjekt ist über das bituminierte Wegegrundstück Flst. Nr. 319/2 erreichbar.
- n) Rechte und Belastungen: Eintragungen in Abt. II und Abt. III des Grundbuches (siehe Nrn. 1.3 und 1.4)
- o) Beitrags- und abgabenrechtliche Situation: Keine Beitragsveranlagung, da Außenbereich

3. Ermittlung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück

3.1 Erläuterungen zu den individuellen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und den Auswirkungen auf den Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich um eine Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2 Bodenrichtwert:

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (gesamte Gemeinde Wald):

Ackerland:	3,25 €/m ² Grundstücksfläche
Grünland:	2,50 €/m ² Grundstücksfläche
Waldfläche:	0,50 €/m ² Grundstücksfläche

3.3 Ermittlung des Bodenwertes:

Orientiert an den individuellen Eigenschaften und Merkmalen des Grundstücks wie Lage, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, wegemäßige Erschließung, planungsrechtliche Situation, Topografie, sonstige Gebietsfestsetzungen, sowie den aus der Auswertung der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehenden Daten und der Preisentwicklung wurde für die Ermittlung des Bodenwertes von folgendem Wertansatz ausgegangen:

Ackerland:	3,25 €/m ²
------------	-----------------------

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Es besteht ein Geh- und Fahrrecht für die südöstlichen Flst. Nrn. 514/2, 516/2 516/4, 515 und 516/3. Die Flurstücke werden augenscheinlich mit dem Bewertungsgrundstück zusammen bewirtschaftet. Ein südöstlicher Teilbereich mit ca. 120 m² wurde als Feldweg benutzt. Der Teilbereich von ca. 120 m² konnte nicht bewirtschaftet werden. Bei einem Flächenanteil von 120 m² und einem Bodenwert von 3,25 €/m² ergibt sich eine Belastung von 390 € (3,25 €/m² x 120 m²). Es erfolgte ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 400 €.

Die Lageeigenschaften des Flurstücks sind bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt. Die in Abt. II und Abt. III des Grundbuches eingetragenen Rechte beeinträchtigen die Nutzung nicht, daher wurde kein Abschlag vorgenommen.

3.5 Bodenwert:

6.418 m ² x 3,25 €/m ² =	20.858,50 €
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	./. 400,00 €

Bodenwert: **20.458,50 €**

4. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes

Der Verkehrswert ist gesetzlich gemäß § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach einstimmigem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ergab sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025 ein Verkehrswert (gerundet) in Höhe von

20.500 €

XIII. Flurstück Nr. 292/3, Gewann Breitenwiesen, Gemarkung Walbertsweiler

1. Grundbuch (Grundbuch von Walbertsweiler, Blatt 80, lfd. Nr. 20)

1.1 Bestandsverzeichnis

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| a) Lfd. Nr. | 20 |
| Lage: | Breitenwiesen |
| Flurstück Nr.: | 292/3 |
| Wirtschaftsart: | Landwirtschaftsfläche |
| b) Größe: | 12.248 m ² |

1.2 Erste Abteilung: Eigentümer (lt. Eintragung am Wertermittlungsstichtag):

N.N.

1.3 Zweite Abteilung: Laufende Nummer 15 der Eintragungen:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Sigmaringen vom 30.11.2018 (1 K 33/18).
Eingetragen am 17.12.2018.“

Laufende Nummer 16 der Eintragungen:

„Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam (Amtsgericht Hechingen, Az.: 10 IN 189/2023).
Eingetragen (SIG015/71/2024) am 20.02.2024.“

Laufende Nummer 17 der Eintragungen:

„Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 29.08.2024 (10 IN 189/23).
Eingetragen (SIG016/1078/2024) am 03.09.2024.“

1.4 Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2. Planungsrecht, tatsächliche Eigenschaften und Verhältnisse

- | | |
|-------------------------|--|
| a) Lage: | Das Grundstück liegt auf der Gemarkung Walbertsweiler. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem beigefügten Lageplan und dem Luftbild (Anlagen 1 und 2) ersichtlich.

Das Grundstück liegt ca. 700 Meter vom nordwestlichen Ortsrand von Walbertsweiler entfernt. |
| b) Planungsrecht: | Das Bewertungsgrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen. |
| c) Flächennutzungsplan: | Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, |

Illmensee, Wald in der Fassung der 1. Änderung,
rechtskräftig seit dem 15.11.2017:

Fläche für Landwirtschaft

- d) Umlegungs-; Flurbereinigungsverfahren: Keine
- e) Sonstige Gebietsfestsetzungen:
- | | |
|---|------|
| Landschaftsschutzgebiet: | Nein |
| FFH-Gebiet: | Nein |
| Naturschutzgebiet: | Nein |
| Biotop: | Nein |
| Vogelschutzgebiet: | Nein |
| Wasserschutzgebiet: | Nein |
| Naturdenkmale: | Nein |
| Überschwemmungsgebiet: | Nein |
| Vorrang-/Vorbehaltsgebiet (Regionaler Grünzug): | Nein |
| Vorrang-/Vorbehaltsgebiet (Natur- und Landschaftspflege): | Nein |
- f) Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 Immobilienwertverordnung
- g) Grundstückform: Ungleichlicher Zuschnitt
- h) Grundstücksgröße: 12.248 m²
- i) Tatsächliche Nutzung: Grünland: 12.248 m²
- j) Ertragsfähigkeit: Nach Angaben zur Bodenschätzung im Liegenschaftskataster für das Flst. Nr. 292/3:
- | Grünlandzahl | Fläche | Ertragsmesszahl |
|--------------|-----------------------|-----------------|
| 038 | 2.204 m ² | 838 |
| 040 | 10.044 m ² | 4018 |
- k) Topografie: Gefälle von West nach Ost
- l) Altlasten: Keine
- m) Wegemäßige Erschließung: Über den befestigten Feldweg, Wegegrundstück Flst. Nr. 292/7
- n) Rechte und Belastungen: Eintragungen in Abt. II und Abt III des Grundbuches (siehe Nrn. 1.3 und 1.4)
- o) Beitrags- und abgabenrechtliche Situation: Keine Beitragsveranlagung, da Außenbereich

3. Ermittlung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück

3.1 **Erläuterungen zu den individuellen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und den Auswirkungen auf den Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich um eine Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2 Bodenrichtwert:

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (gesamte Gemeinde Wald):

Ackerland:	3,25 €/m ² Grundstücksfläche
Grünland:	2,50 €/m ² Grundstücksfläche
Waldfläche:	0,50 €/m ² Grundstücksfläche

3.3 Ermittlung des Bodenwertes:

Orientiert an den individuellen Eigenschaften und Merkmalen des Grundstücks wie Lage, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, wegemäßige Erschließung, planungsrechtliche Situation, Topografie, sonstige Gebietsfestsetzungen, sowie den aus der Auswertung der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehenden Daten und der Preisentwicklung wurde für die Ermittlung des Bodenwertes von folgendem Wertansatz ausgegangen:

Grünland:	2,50 €/m ²
-----------	-----------------------

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Lageeigenschaften des Flurstücks sind bereits bei Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt. Die in Abt. II und Abt. III des Grundbuches eingetragenen Rechte beeinträchtigen die Nutzung nicht, daher wurde kein Abschlag vorgenommen.

3.5 Bodenwert:

$$12.248 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 30.620,00 \text{ €}$$

Bodenwert: **30.620,00 €**

4. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes

Der Verkehrswert ist gesetzlich gemäß § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach einstimmigem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ergab sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025 ein Verkehrswert (gerundet) in Höhe von

30.600 €

XIV. Flurstück Nr. 292/4, Gewann Breitenwiesen, Gemarkung Walbertsweiler

1. Grundbuch (Grundbuch von Walbertsweiler, Blatt 80, lfd. Nr. 21)

1.1 Bestandsverzeichnis

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| a) Lfd. Nr. | 21 |
| Lage: | Breitenwiesen |
| Flurstück Nr.: | 292/4 |
| Wirtschaftsart: | Landwirtschaftsfläche |
| b) Größe: | 4.652 m ² |

1.2 Erste Abteilung: Eigentümer (lt. Eintragung am Wertermittlungsstichtag):

N.N.

1.3 Zweite Abteilung: Laufende Nummer 15 der Eintragungen

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Sigmaringen vom 30.11.2018 (1 K 33/18).
Eingetragen am 17.12.2018.“

Laufende Nummer 16 der Eintragungen

„Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam (Amtsgericht Hechingen, Az.: 10 IN 189/2023).
Eingetragen (SIG015/71/2024) am 20.02.2024.“

Laufende Nummer 17 der Eintragungen

„Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 29.08.2024 (10 IN 189/23).
Eingetragen (SIG016/1078/2024) am 03.09.2024.“

1.4 Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2. Planungsrecht, tatsächliche Eigenschaften und Verhältnisse

- | | |
|-------------------------|--|
| a) Lage: | Das Grundstück liegt auf der Gemarkung Walbertsweiler. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem beigefügten Lageplan und dem Luftbild (Anlagen 1 und 2) ersichtlich.

Das Grundstück liegt ca. 600 Meter vom nordwestlichen Ortsrand von Walbertsweiler entfernt. |
| b) Planungsrecht: | Das Bewertungsgrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen. |
| c) Flächennutzungsplan: | Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, |

Illmensee, Wald in der Fassung der 1. Änderung,
rechtskräftig seit dem 15.11.2017:

Fläche für die Landwirtschaft

- d) Umlegungs-; Flurbe-
reinigungsverfahren: Keine
- e) Sonstige
Gebietsfestsetzungen: Landschaftsschutzgebiet: Nein
FFH-Gebiet: Nein
Naturschutzgebiet: Nein
Biotope: Nein
Vogelschutzgebiet: Nein
Wasserschutzgebiet: Nein
Naturdenkmale: Nein
Überschwemmungsgebiet: Nein
Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Regionaler Grünzug): Nein
Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Natur- und Landschaftspflege):
- f) Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1
Immobilienwertverordnung
- g) Grundstückform: Rechteckähnlicher Zuschnitt
- h) Grundstücksgröße: 4.652 m²
- i) Tatsächliche Nutzung: Grünland: 4.652 m²
- j) Ertragsfähigkeit: Nach Angaben zur Bodenschätzung im Liegenschafts-
kataster für das Flst. Nr. 292/4:
- | Grünlandzahl | Fläche | Ertragsmesszahl |
|--------------|----------------------|-----------------|
| 043 | 4.652 m ² | 2000 |
- k) Topografie: Gefälle von Ost nach West
- l) Altlasten: Keine
- m) Wegemäßige
Erschließung: Über den befestigten Feldweg, Wegegrundstück Flst. Nr.
291/2
- n) Rechte und
Belastungen: Eintragungen in Abt. II und Abt III des Grundbuches (siehe
Nr. 1.3 und 1.4)
- o) Beitrags- und abgaben-
rechtliche Situation: Keine Beitragsveranlagung, da Außenbereich

3. Ermittlung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück

3.1 **Erläuterungen zu den individuellen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und den Auswirkungen auf den Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich um eine
Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2 Bodenrichtwert:

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (gesamte Gemeinde Wald):

Ackerland:	3,25 €/m ² Grundstücksfläche
Grünland:	2,50 €/m ² Grundstücksfläche
Waldfläche:	0,50 €/m ² Grundstücksfläche

3.3 Ermittlung des Bodenwertes:

Orientiert an den individuellen Eigenschaften und Merkmalen des Grundstücks wie Lage, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit, wegemäßige Erschließung, planungsrechtliche Situation, Topografie, sonstige Gebietsfestsetzungen, sowie den aus der Auswertung der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehenden Daten und der Preisentwicklung wurde für die Ermittlung des Bodenwertes von folgendem Wertansatz ausgegangen:

Grünland:	2,50 €/m ²
-----------	-----------------------

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Lageeigenschaften des Flurstücks sind bereits bei Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt. Die in Abt. II und Abt. III des Grundbuches eingetragenen Rechte beeinträchtigen die Nutzung nicht, daher wurde kein Abschlag vorgenommen.

3.5 Bodenwert:

$$4.652 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 11.630,00 \text{ €}$$

Bodenwert: **11.630,00 €**

4. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes

Der Verkehrswert ist gesetzlich gemäß § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach einstimmigem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ergab sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025 ein Verkehrswert (gerundet) in Höhe von

11.600 €

XV. Flurstück Nr. 152/25, Gewann Teichäcker, Gemarkung Walbertsweiler

1. Grundbuch (Grundbuch von Walbertsweiler, Blatt 80, lfd. Nr. 23)

1.1 Bestandsverzeichnis

a) Lfd. Nr.	23
Lage:	Teichäcker
Flurstück Nr.:	152/25
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche

b) Größe: 6.712 m²

1.2 Erste Abteilung: Eigentümer (lt. Eintragung am Wertermittlungssichttag):

N.N.

1.3 Zweite Abteilung:

Laufende Nummer 7 der Eintragungen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Wald, bestehend in dem Recht auf Einlegung und Unterhaltung a) einer Abwasser-druckleitung, b) einer Abwasserleitung, nebst Benutzungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 31. August 1988, GA. Bl. 69 f. Den 23. Januar 1991.“

Laufende Nummer 15 der Eintragungen:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Sigmaringen vom 30.11.2018 (1 K 33/18).
Eingetragen am 17.12.2018.“

Laufende Nummer 16 der Eintragungen:

„Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam (Amtsgericht Hechingen, Az.: 10 IN 189/2023).
Eingetragen (SIG015/71/2024) am 20.02.2024.“

Laufende Nummer 17 der Eintragungen:

„Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 29.08.2024 (10 IN 189/23).
Eingetragen (SIG016/1078/2024) am 03.09.2024.“

1.4 Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2. Planungsrecht, tatsächliche Eigenschaften und Verhältnisse

- a) Lage: Das Grundstück liegt auf der Gemarkung Walbertsweiler. Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem beigefügten Lageplan und dem Luftbild (Anlagen 1 und 2) ersichtlich.

Das Grundstück liegt am südwestlichen Ortsrandbereich von Walbertsweiler.

- b) Planungsrecht: Das Bewertungsgrundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.
- c) Flächennutzungsplan: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.11.2017:

Fläche für die Landwirtschaft
- d) Umlegungs-; Flurber-
reinigungsverfahren: Keine
- e) Sonstige
Gebietsfestsetzungen: Landschaftsschutzgebiet: Nein
FFH-Gebiet: Nein
Naturschutzgebiet: Nein
Biotope: Nein
Vogelschutzgebiet: Nein
Wasserschutzgebiet: Nein
Naturdenkmale: Nein
Überschwemmungsgebiet: Nein
Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Regionaler Grünzug): Nein
Vorrang-/Vorbehaltsgebiet
(Natur- und Landschaftspflege): Nein
- f) Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 Immobilienwertverordnung
- g) Grundstückform: Rechteckähnlicher Zuschnitt
- h) Grundstücksgröße: 6.712 m²
- i) Tatsächliche Nutzung: Ackerland: 6.712 m²
- j) Ertragsfähigkeit: Nach Angaben zur Bodenschätzung im Liegenschafts-
kataster für das Flst. Nr. 152/25:

Ackerzahl: Fläche: Ertragsmesszahl:
044 6.042 m² 2.658
045 670 m² 302
- k) Topografie: Gefälle von West nach Ost
- l) Altlasten: Keine
- m) Wegemäßige
Erschließung: Über das bituminierte Wegegrundstück Flst. Nr. 653
- n) Rechte und
Belastungen: Eintragungen in Abt. II und Abt III des Grundbuches (siehe
Nr. 1.3 und 1.4)
- o) Beitrags- und abgaben-
rechtliche Situation: Keine Beitragsveranlagung, da Außenbereich

3. Ermittlung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück

3.1 Erläuterungen zu den individuellen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und den Auswirkungen auf den Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich um eine Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2 Bodenrichtwert:

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (gesamte Gemeinde Wald):

Ackerland: 3,25 €/m² Grundstücksfläche

Grünland: 2,50 €/m² Grundstücksfläche

Waldfläche: 0,50 €/m² Grundstücksfläche

3.3 Ermittlung des Bodenwertes:

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um Ackerland, das unmittelbar an den bebauten, südwestlichen Ortsrandbereich von Walbertweiler angrenzt. Der Immobilienmarkt macht für Landwirtschaftsflächen im Außenbereich bei Angrenzen oder unmittelbarer Nähe zum Bebauungszusammenhang Zuschläge. Es wurde ein Zuschlag von 50 % vorgenommen. Der Grund für diesen Marktzuschlag liegt in langfristigen, spekulativen Wertsteigerungspotenzialen, die der Immobilienmarkt mit Zuschlägen in genannter Höhe abbildet. Als individueller Bodenwert wurde daher ein Wert von 4,88 €/m² Grundstücksfläche (3,25 €/m² + (3,25 €/m² x 50 %)) festgelegt.

Ackerland: 4,88 €/m²

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Lageeigenschaften des Flurstücks sind bereits bei Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt. Die in Abt. II und Abt. III des Grundbuches eingetragenen Rechte beeinträchtigen die Nutzung nicht, daher wurde kein Abschlag vorgenommen.

3.5 Bodenwert:

6.712 m² x 4,88 €/m² = 32.754,56 €

Bodenwert: **32.754,56 €**

4. Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes

Der Verkehrswert ist gesetzlich gemäß § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach einstimmigem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ergab sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025 ein Verkehrswert (gerundet) in Höhe von

32.800 €

Zur Beurkundung:

Sigmaringen, den 07.03.2025

**Der Vorsitzende des Gemeinsamen
Gutachterausschusses bei der Stadt
Sigmaringen**

Markus Beck





Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71/106-494
Fax 0 75 71 /106-166
Az.: 625.25-045/2024

Übersicht der Anlagen zum Verkehrswertgutachten

Az.: 625.25-045/2024

Anlage 1	Lagepläne
Anlage 2	Luftbilder
Anlage 3	Baulast (betreffend Flst. Nr. 152/1)
Anlage 4	Ermittlung der Restnutzungsdauer
Anlage 5	Ermittlung der baulichen Grundfläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Nutzfläche
Anlage 6	Ermittlung des Ausstattungsstandards
Anlage 7	Baugenehmigung vom 22.08.1973
Anlage 8	Umweltschutzrechtliche Kartierung Flst. Nr. 295, Gewann Langenmannen, Fließgewässer
Anlage 9	Umweltschutzrechtliche Kartierung Flst. Nr. 412, Gewann Mooswiesen, Fließgewässer und geschützte Biotope nach § 32 Naturschutzgesetz (Offenland)

Anlage 10

Umweltschutzrechtliche Kartierung Flst. Nr. 304,
Gewann Langenmannen, Fließgewässer

Anlage 11

Fotos von den Bewertungsobjekten

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



Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71 / 106-494
Fax 0 75 71 / 106-166
Az.: 625.25-045/2024

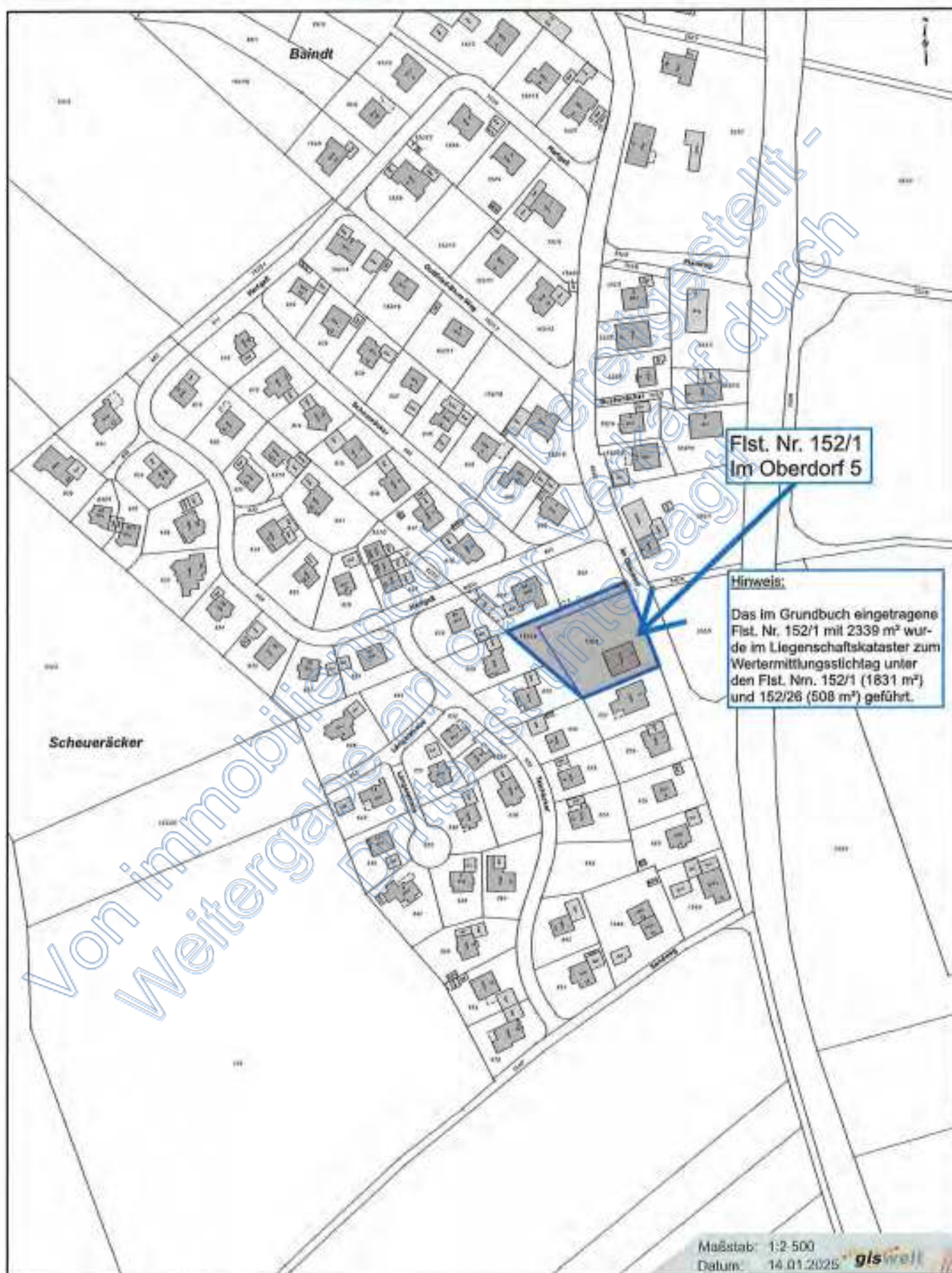
Anlage 1

Lagepläne

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

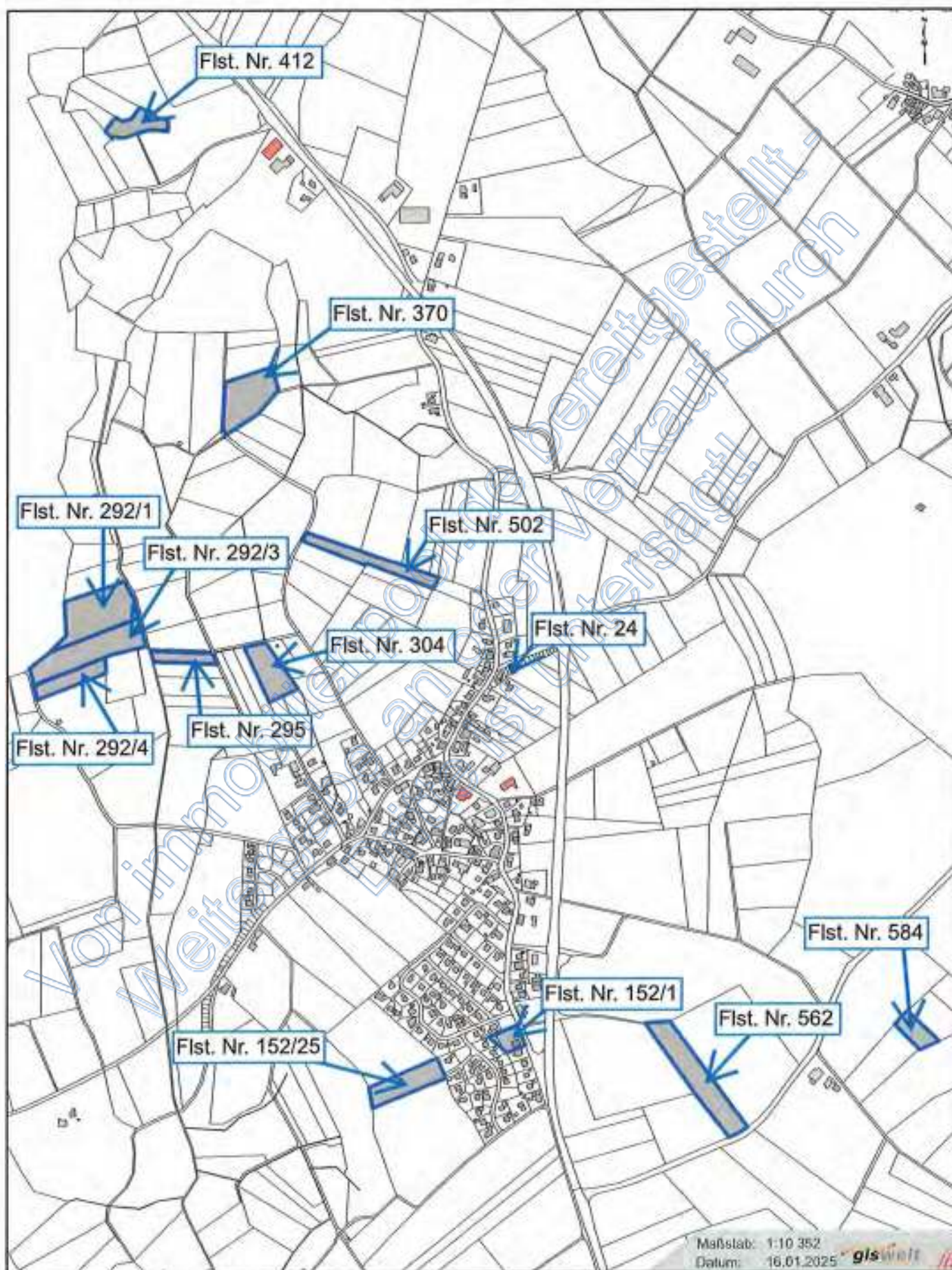
Lageplan

Anlage 1



Lageplan

Anlage 1





Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der **Stadt Sigmaringen**

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71 / 106-494
Fax 0 75 71 / 106-166
Az.: 625.25-045/2024

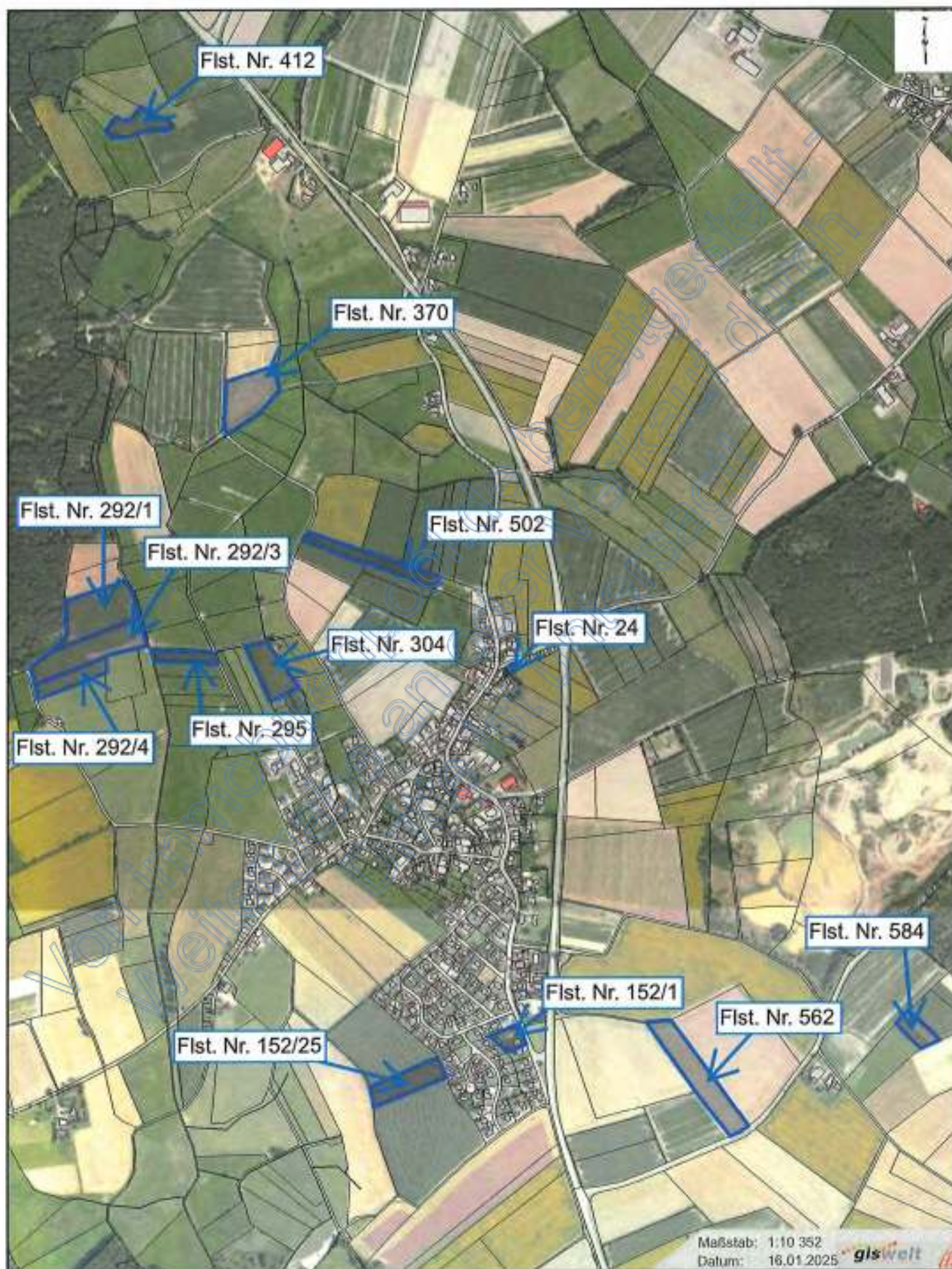
Anlage 2

Luftbilder

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

Luftbild

Anlage 2



Luftbild

Anlage 2



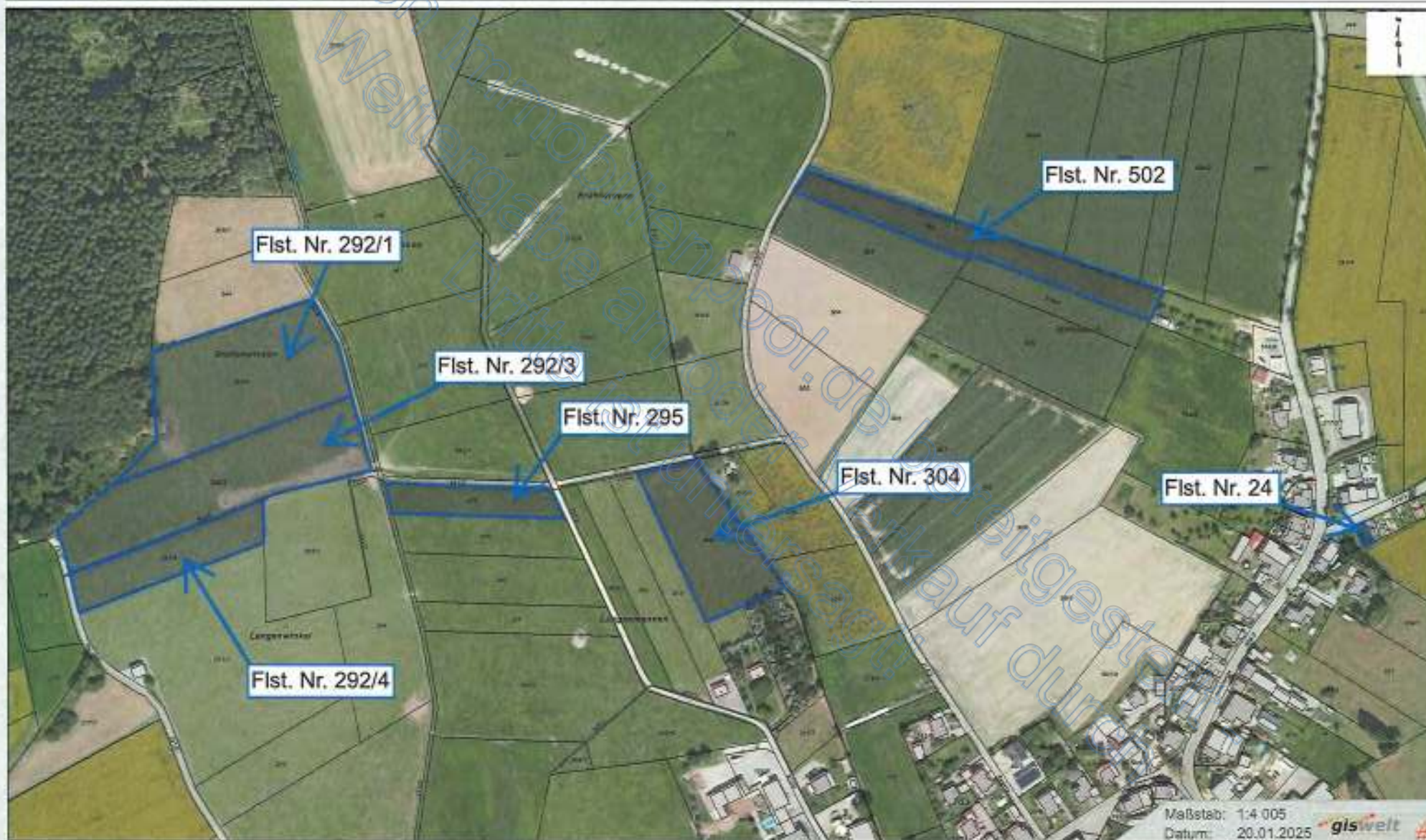
Dieser Auszug wurde aus dem Geografischen-Informationssystem (GIS) erstellt und hat keinen rechtlichen Anspruch.

Hauschild, Nico

Maßstab: 1:4.647
Datum: 20.01.2025
giswelt
Datenherkunft:
© Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung
Baden-Württemberg (www.gis-welt.de) Nr. 2851-9-1/ET

Luftbild

Anlage 2



Luftbild

Anlage 2





Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71 / 106-494
Fax 0 75 71 / 106-166
Az.: 625.25-045/2024

Anlage 4

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Gutachten:

045/2024

Anlage 4

Im Oberdorf 5, Flst. Nr. 152/1, in 88639 Wald - Walbertsweiler

Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Feldscheune zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025

Gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung der Restnutzungsdauer die Gebäude hinsichtlich etwaiger Modernisierungen zu prüfen. Erfolgte Modernisierungen sind in Modernisierungspunkten zu bewerten. Anhand der Summe an vergebenen Modernisierungspunkten sind Angaben der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer der Tabelle 3 zu Anlage 2 der ImmoWertV zu entnehmen und die Restnutzungsdauer daraus zu ermitteln.

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer:

$$\text{RND} = a * \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Die Baugenehmigung für den Neubau einer Feldscheune wurde am 22.08.1973 erteilt. Zum Wertermittlungsstichtag war die anzunehmende Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren gemäß ImmoWertV bereits überschritten. Zur modellhaften Herleitung eines fiktiven Baujahres und der Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag wurde das Gebäudealter mit 30 Jahren angesetzt. Nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021 kann der Modernisierungsgrad durch Vergabe einzelner Modernisierungspunkte oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades über eine Gesamtpunktzahl ermittelt werden. Es wurden kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Gemäß Tabelle 2 der Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind für solche Gebäude 2 bis 5 Punkte zu vergeben. Angesetzt wurden pauschal 2 Modernisierungspunkte.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

Bei 2 Modernisierungspunkten und einem relativen Alter von 55 % ergaben sich somit zum Wertermittlungstichtag die nachfolgenden Variablen:

a = 1,0767 b = 2,2757 c = 1,3878

Gebäudesalter	a	b	c	GND
30 Jahre	1,0767	2,2757	1,3878	30 Jahre

Ermittlung der Restnutzungsdauer:

$$\text{RND} = 1,0767 \times \frac{30^2}{30} - 2,2757 \times 30 + 1,3878 \times 30$$

$$\text{RND} = 6 \text{ Jahre}$$

Somit ergab sich zum Wertermittlungstichtag eine gerundete Restnutzungsdauer von 6 Jahren, eine prozentuale Alterswertminderung von 80,00 % und ein fiktives Baujahr 2001.



Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71 / 106-494
Fax 0 75 71 / 106-166
Az.: 625.25-045/2024

Anlage 5

Ermittlung der baulichen Grundfläche, der Brutto-
Grundfläche (BGF) und der Nutzfläche

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

Im Oberdorf 5, Flst. Nr. 152/1, in 88639 Wald - Walbertsweiler

Feldscheune

1. Berechnungsgrundlagen: vor Ort ausgemessene Maße und Baugenehmigungsakten

a) Bauliche Grundfläche

Geschoss	Breite (m)	Tiefe (m)	Höhe (m)	m ²	Gesamt m ²
	12,77 x	15,51		198,06	198,06
Summe					198,06

b) Brutto-Grundfläche NHK 2010

Geschoss	Breite (m)	Tiefe (m)	Höhe (m)	m ²	Gesamt m ²
	12,77 x	15,51		198,06	198,06
Summe					198,06

c) Nutzfläche

Geschoss	Breite (m)	Tiefe (m)	Höhe (m)	m ²	Gesamt m ²
	12,26 x	15,03	4,23	184,27	184,27
Summe					184,27



Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71 / 106-494
Fax 0 75 71 / 106-166
Az.: 625.25-045/2024

Anlage 6

Ermittlung des Ausstattungsstandards

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

Im Oberdorf 5 in 88639 Wald - Walbertsweiler

Ermittlung des Ausstattungsstandards auf Grundlage der Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsobjekt wurde als Feldscheune errichtet. Die Nutzung gleicht einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle. Es wurde daher der Gebäudetyp 18.5 (Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen) zugrunde gelegt.

Ermittlung des Ausstattungsstandards			
Standardstufe	3	4	5
Außenwände		1,00	
Dach	1,00		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	1,00		
Innenwände	1,00		
Deckenkonstruktion	1,00		
Fußböden	1,00		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	1,00		
Wärmeversorgungsanlagen	1,00		
lufttechnische Anlagen	1,00		
Starkstrom-Anlage	1,00		
nutzungsspezifische Anlagen	1,00		
Gebäudeart 18.5	245	270	350
Standardstufe	2,67		

Ermittlung des Ausstattungsstandards						
			18.5	Durchschnitt (€/m² BGF)	Wägungsanteil (%)	Wägungsanteil (€)
Außenwände	1,00	270		270,00	22,0	59,40
Dach	1,00	245		245,00	13,0	31,85
Fenster und Außentüren bzw. -tore	1,00	245		245,00	10,0	24,50
Innenwände	1,00	245		245,00	10,0	24,50
Deckenkonstruktion	1,00	245		245,00	10,0	24,50
Fußböden	1,00	245		245,00	4,0	9,80
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	1,00	245		245,00	8,0	19,60
Wärmeversorgungsanlagen	1,00	245		245,00	8,0	19,60
lufttechnische Anlagen	1,00	245		245,00	5,0	12,25
Starkstrom-Anlage	1,00	245		245,00	5,0	12,25
nutzungsspezifische Anlagen	1,00	245		245,00	5,0	12,25
Ermittelter Kostenkennwert (Summe)						250,50

Einen Wägungsanteil für den Gebäudetyp 18.5 ist in der ImmoWertV nicht geregelt. Aufgrund des abweichenden Ausstattungsstandards wurde der Wägungsanteil in Anlehnung an Ein- und Zweifamilienhäuser gewählt.



Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71 / 106-494
Fax 0 75 71 / 106-166
Az.: 625.25-045/2024

Anlage 7

Baugenehmigung vom 22.08.1973

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

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

Feldscheune 17

Landwirt

Walbertsweiler

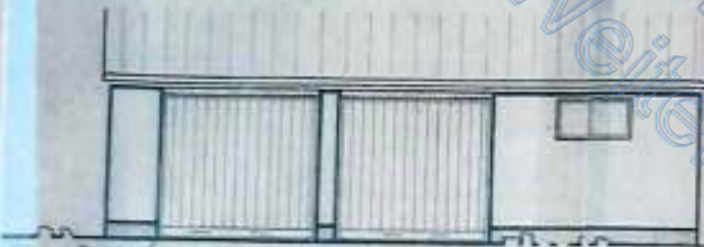
M - 1 - 100

ANSICHTEN

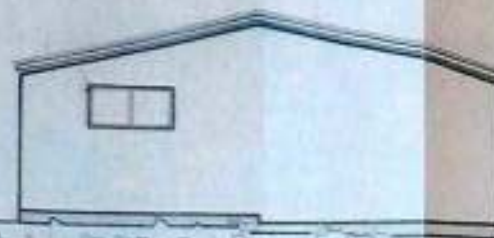
Genehmigt
Landrat Ummaggen

DER BAUHERR

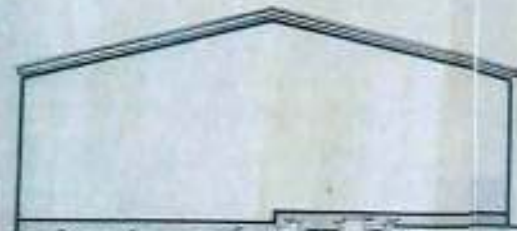
GEF. WALBERTSWEILER IM FEBR. 1973
DER ARCHITECT



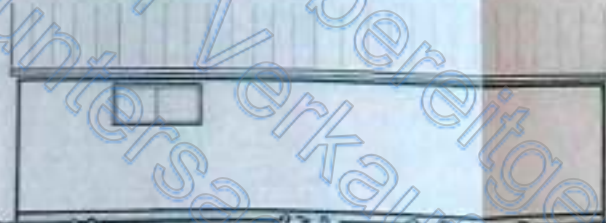
ANSICHT - NORD



ANSICHT - SÜD



ANSICHT - WEST



ANSICHT - OST



Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71 / 106-494
Fax 0 75 71 / 106-166
Az.: 625.25-045/2024

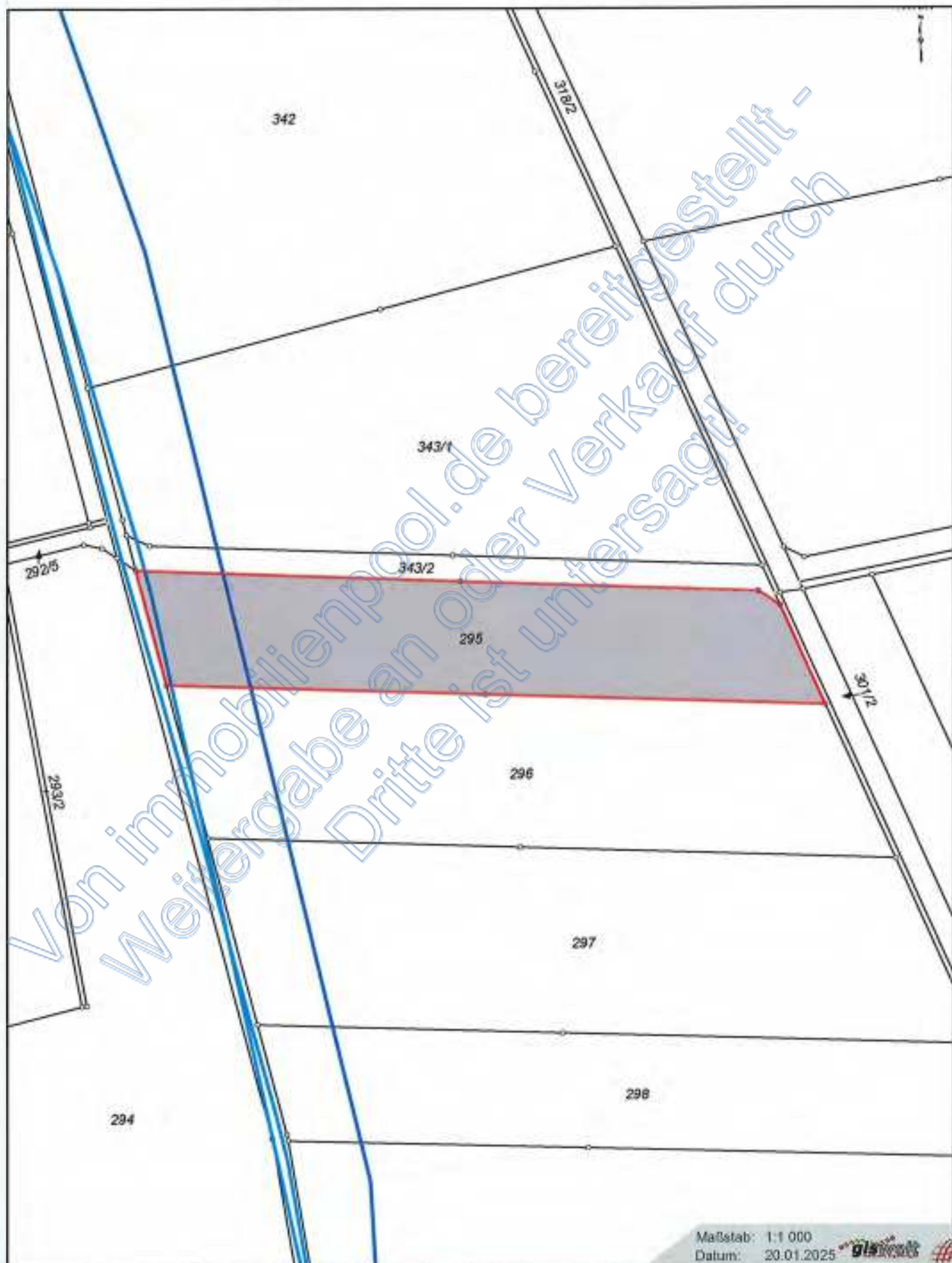
Anlage 8

Umweltschutzrechtliche Kartierung Flst. Nr. 295,
Gewann Langenmannen, Fließgewässer

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

Kartierung Flst. Nr. 295

Anlage 8



Luftbild Flst. Nr. 295



Fließgewässer nach ATKIS (Linien)

Das "Amtliche Topographisch-Kartographische Informationssystem" (ATKIS) ist ein digitales Verzeichnis zur Erfassung, Verwaltung und Bereitstellung von topographischer Daten. Es kartiert Fließgewässer im Geoinformationssystem.

Fließgewässer nach AWGN

Das "Amtliche Digitale Wasserwirtschaftliche Gewässernetz" (AWGN) ist ein digitales Verzeichnis für Fließgewässer und berücksichtigt ständig wasserführende Gewässer, Gewässer mit einer Länge größer 500 m und Gewässer die zur Verortung von Wasserschutzobjekten benötigt werden.

Fließgewässer 1:10.000 (AWGN)

Fließgewässer 1:10.000 AWGN bezieht sich auf eine spezifische kartographische Darstellung von Fließgewässern im Maßstab 1:10.000 innerhalb des AWGN.

Fließgewässer 1:200.000 (WABOA)

Der "Wasser- und Bodenatlas Baden- Württemberg" WABOA ist ein digitales Fachinformationssystem des Landes Baden-Württemberg zur Bereitstellung von Daten zu Gewässern, Böden und wasserwirtschaftlichen Themen. Fließgewässer 1:200.000 WABOA bezieht sich auf die Darstellung von Fließgewässern im Maßstab 1:200.000.

Flurstücke

☐



Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71 / 106-494
Fax 0 75 71 / 106-186
Az.: 625.25-045/2024

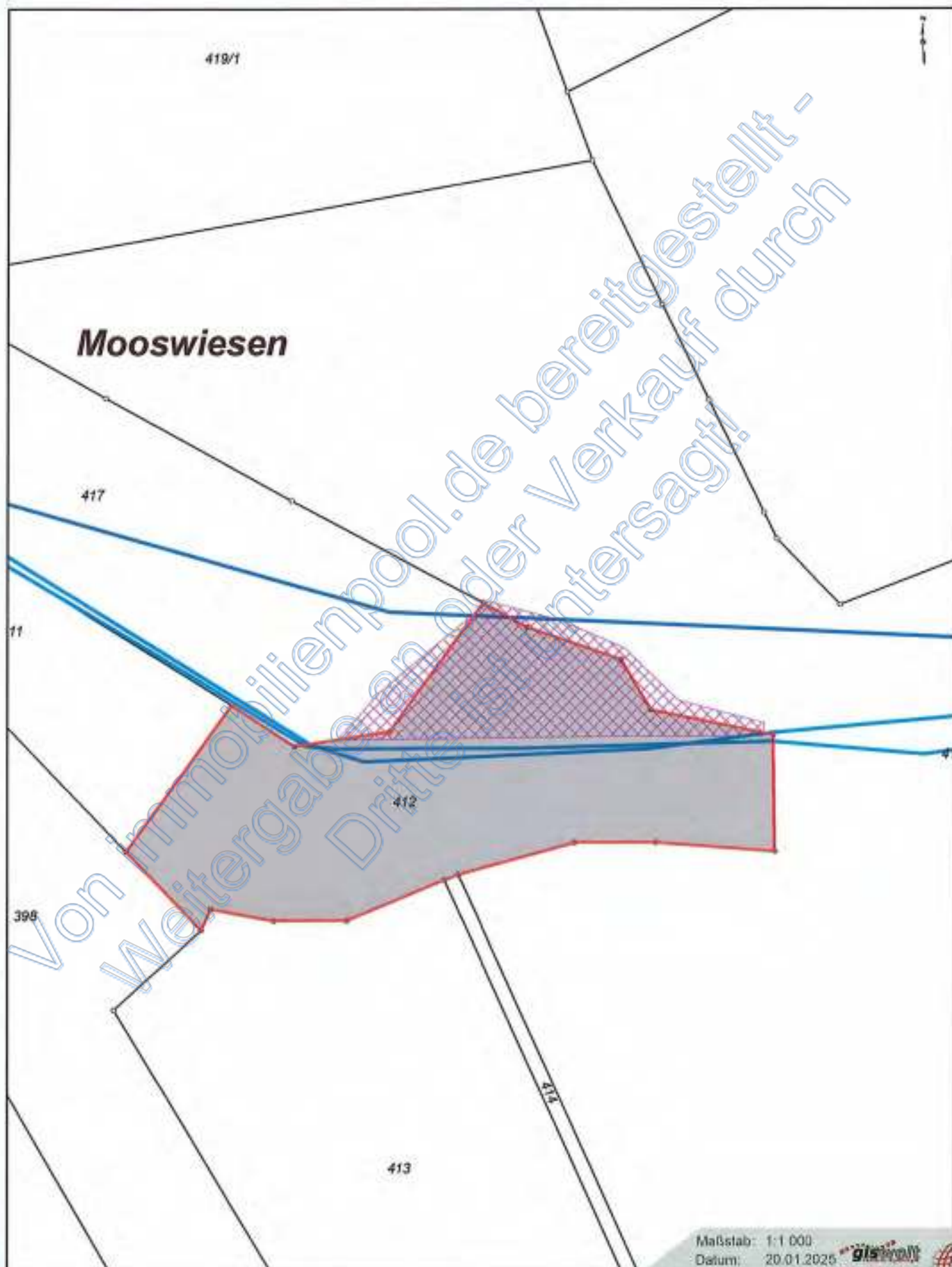
Anlage 9

Kartierung Flst. Nr. 412, Gewinn Mooswiesen,
Fließgewässer und geschützte Biotope nach §
32 Naturschutzgesetz (Offenland)

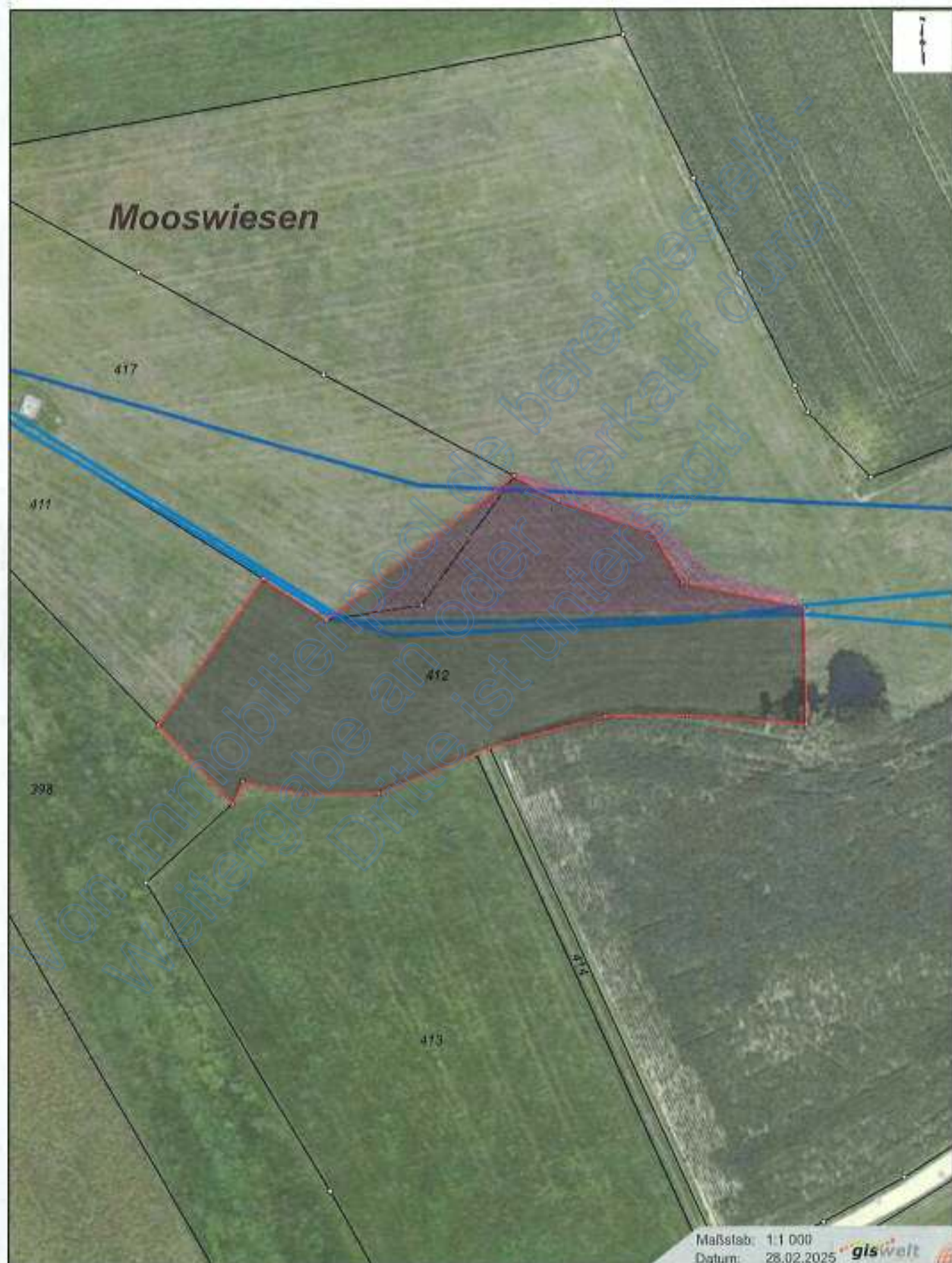
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Kartierung Flst. Nr. 412

Anlage 9



Luftbild Flst. Nr. 412



Fließgewässer nach ATKIS (Linien)

Das "Amtliche Topographisch-Kartographische Informationssystem" (ATKIS) ist ein digitales Verzeichnis zur Erfassung, Verwaltung und Bereitstellung von topographischer Daten. Es kartiert Fließgewässer im Geoinformationssystem.

Fließgewässer nach AWGN

Das "Amtliche Digitale Wasserwirtschaftliche Gewässernetz" (AWGN) ist ein digitales Verzeichnis für Fließgewässer und berücksichtigt ständig wasserführende Gewässer, Gewässer mit einer Länge größer 500 m und Gewässer die zur Verortung von Wasserschutzobjekten benötigt werden.

Fließgewässer 1:10.000 (AWGN)

Fließgewässer 1:10.000 AWGN bezieht sich auf eine spezifische kartographische Darstellung von Fließgewässern im Maßstab 1:10.000 innerhalb des AWGN.

Fließgewässer 1:200.000 (WABOA)

Der "Wasser- und Bodenatlas Baden- Württemberg" WABOA ist ein digitales Fachinformationssystem des Landes Baden-Württemberg zur Bereitstellung von Daten zu Gewässern, Böden und wasserwirtschaftlichen Themen. Fließgewässer 1:200.000 WABOA bezieht sich auf die Darstellung von Fließgewässern im Maßstab 1:200.000.

Kartierung § 32 NatSchG Offenland



Die Kartierung zeigt Flächen für geschützte Biotop nach § 32 Naturschutzgesetzes (NatSchG) für Offenland an. Sie ist ein wesentliches Instrument, um natürliche Lebensräume in Baden-Württemberg zu schützen und nachhaltige Entwicklungsmaßnahmen zu steuern.



Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

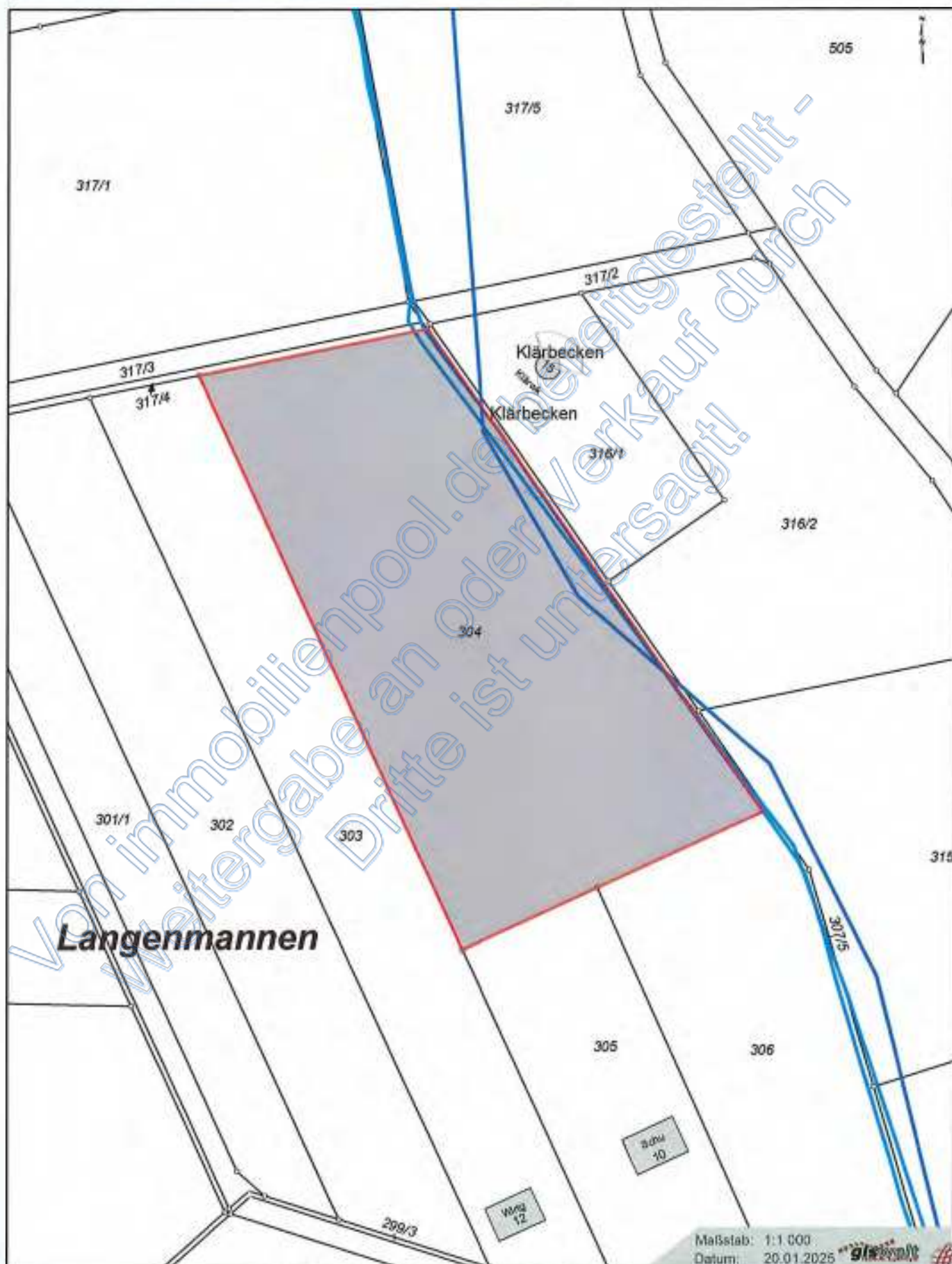
Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71 / 106-494
Fax 0 75 71 / 106-166
Az.: 625.25-045/2024

Anlage 10 Umweltschutzrechtliche Kartierung Flst. Nr. 304,
Gewann Langenmannen, Fließgewässer

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

Kartierung Flst. Nr. 304

Anlage 10



Luftbild Flst. Nr. 304



Fließgewässer nach ATKIS (Linien)

Das "Amtliche Topographisch-Kartographische Informationssystem" (ATKIS) ist ein digitales Verzeichnis zur Erfassung, Verwaltung und Bereitstellung von topographischer Daten. Es kartiert Fließgewässer im Geoinformationssystem.

Fließgewässer nach AWGN

Das "Amtliche Digitale Wasserwirtschaftliche Gewässernetz" (AWGN) ist ein digitales Verzeichnis für Fließgewässer und berücksichtigt ständig wasserführende Gewässer, Gewässer mit einer Länge größer 500 m und Gewässer die zur Verortung von Wasserschutzobjekten benötigt werden.

Fließgewässer 1:10.000 (AWGN)

Fließgewässer 1:10.000 AWGN bezieht sich auf eine spezifische kartographische Darstellung von Fließgewässern im Maßstab 1:10.000 innerhalb des AWGN.

Fließgewässer 1:200.000 (WABOA)

Der "Wasser- und Bodenatlas Baden- Württemberg" WABOA ist ein digitales Fachinformationssystem des Landes Baden-Württemberg zur Bereitstellung von Daten zu Gewässern, Böden und wasserwirtschaftlichen Themen. Fließgewässer 1:200.000 WABOA bezieht sich auf die Darstellung von Fließgewässern im Maßstab 1:200.000.

Flurstücke



Gebäudeinfo



P290-P290-Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe



Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71 / 106-494
Fax 0 75 71 / 106-166
Az.: 625.25-045/2024

Anlage 11 Fotos von den Bewertungsobjekten

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

A. Feldscheune



Abbildung 1: Ansicht Nord



Abbildung 2: Ansicht Ost



Abbildung 3: Ansicht West



Abbildung 4: Ansicht Süd, Rissbildung



Abbildung 5: Ansicht Süd, Fensterschaden und Putzabplatzung



Abbildung 6: Flst. Nr. 152/1 Hoffläche, Blickrichtung von Ost nach West

Abbildung 7: Feldscheune innen, Blickrichtung von West nach Ost



Abbildung 8: Feldscheune innen, Blickrichtung von Nord nach Süd



Abbildung 9: Flst. Nr. 24, Blickrichtung von Nord nach Ost



Abbildung 10: Flst. Nr. 295, Blickrichtung von Ost nach West



Abbildung 11: Flst. Nrn. 292/1, 292/3 und 292/4, Blickrichtung von Süd nach Nord



Abbildung 12: Flst. Nrn. 292/1, 292/3 und 292/4, Blickrichtung von Südwest nach Nordost



Abbildung 13: Flst. Nrn. 292/1, 292/3 und 292/4, Blickrichtung von Ost nach West



Abbildung 14: Flst. Nr. 412, Blickrichtung von Ost nach West



Abbildung 15: Flst. Nr. 370, Blickrichtung von Süd nach Nord



Abbildung 16: Flst. Nr. 584, Blickrichtung von Südwest nach Nordost



Abbildung 17: Flst. Nr. 562, Blickrichtung von Süd nach Nord



Abbildung 18: Flst. Nr. 304, Blickrichtung von Nord nach Süd



Abbildung 19: Fist. Nr. 502, Blickrichtung von Nord nach Süd



Abbildung 20: Flst. Nr. 152/25, Blickrichtung von Ost nach West