



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



**Einfamilienwohnhaus
Ermstalstraße 32, 72525 Münsingen-Trailfingen**

Auftraggeber

Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Verfasser

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|------------------------------------|----|
| 1 | Allgemeines..... | 2 |
| 2 | Wertrelevante Merkmale | 3 |
| 2.1 | Lage | 3 |
| 2.2 | Rechtliche Gegebenheiten | 3 |
| 2.3 | Gebäude- und Wohnungsmerkmale..... | 3 |
| 2.4 | Sonstiges | 5 |
| 3 | Wertermittlung | 5 |
| 3.1 | Vorgehensweise..... | 5 |
| 3.2 | Sachwertverfahren | 6 |
| 4 | Verkehrswert..... | 9 |
| | Umgebungskarte | 11 |
| | Lageplan | 12 |
| | Fotos | 13 |

Zusammenstellung wesentlicher Daten

| | | |
|--|--|-------------------------------|
| Objekt | Einfamilienwohnhaus Ermstalstraße 32, 72525 Münsingen-Trailfingen | |
| Aktenzeichen | 1 K 34/24 | |
| Ortstermin | 20. Januar 2025 | |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag | 23. Januar 2025 | |
| Grundstücksgröße | Flst. 45 98 m ² | Flst. 43 11 m ² |
| Miteigentumsanteil | 1/1 | 1/2 |
| Baujahr | unbekannt | |
| Wohnfläche | ca. 72 m ² | |
| Anzahl der Zimmer | 4 | |

| | |
|---------------------|------------------|
| Verkehrswert | 138.000 € |
|---------------------|------------------|

1 Allgemeines

| | |
|--|--|
| Zweck des Gutachtens | Ermittlung des Verkehrswerts des Grundbesitzes aufgrund Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Reutlingen vom 19. August 2024 und Auftrag vom 16. Oktober 2024. |
| Objekt | Einfamilienwohnhaus Ermstalstraße 32, 72525 Münsingen-Trailfingen |
| Angaben im Grundbuch | <ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Böblingen• Gemeinde Münsingen• Grundbuchbezirk Trailfingen• Grundbuch Nr. 1311• Ifd. Nr. 1 Grundstück Flst. 45, Ermstalstraße 32, Gebäude- und Freifläche, 91 m²• Ifd. Nr. 2 zu 1 $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an Grundstück Flst. 43, Ermstalstraße, Gebäude- und Freifläche, 11 m² |
| Angaben im Liegenschaftskataster | <ul style="list-style-type: none">• Flurstück 45, Gemarkung Trailfingen 98 m² zugeordnet $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an dem dienenden Grundstück Flurstück 43 Gemarkung Trailfingen• Flurstück 43, Gemarkung Trailfingen 11 m² $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil am Grundstück zugeordnet zu dem herrschenden Grundstück Flurstück 45 Gemarkung Trailfingen |
| Ortstermin | Der Ortstermin fand am 20. Januar 2025 statt. |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag | Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts war am 23. Januar 2025 abgeschlossen. Dieser Tag ist der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag. |
| Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen | <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 23.08.2024• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.01.2025• Auskünfte der Stadt Münsingen zu Baurecht, Baulisten und Beiträgen |
| Wesentliche rechtliche Grundlagen | Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch dieses Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none">• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)• Baugesetzbuch (BauGB)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) |
| Wesentliche Literatur | <ul style="list-style-type: none">• Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage 2023• Kleiber. ImmoWertV (2021), Reguvis Fachmedien GmbH, 14. Auflage 2024• Sommer. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung. Stand 4/2024. Rudolf Haufe Verlag Freiburg |

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage im Ort

Das Bewertungsgrundstück liegt westlich des Ortszentrums an der Ortsdurchfahrt (K6703). Trailfingen ist Teilort der Stadt Münsingen. Insgesamt leben in Münsingen mit Teilen ca. 15000 Menschen. Die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 4 km.

Nächere Umgebung

Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.

Parkplätze

An der Ostseite des Grundstücks besteht eine Abstellmöglichkeit für PKW. Im öffentlichen Straßenraum sind in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten vorhanden.

Makrolage

Trailfingen liegt auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb in ca. 2 km Entfernung zur B 465. Die Kreisstadt Reutlingen ist ca. 30 km entfernt. Nach Stuttgart (Hauptbahnhof) sind es ca. 58 km. Zur Anschlussstelle Möhringen der A 8 sind es ca. 48 km.

Immissionen

Die Ermstalstraße ist die Ortsdurchfahrt mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt des Ortstermins unbewohnt.

Rechte und Lasten

In Abt. II des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden:

- Ifd. Nr. 1
Übergangslast zu Gunsten des Gebäudes Nr. 92
siehe Primärcat. S. 48.

Baurecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Für die Beurteilung der baulichen Nutzbarkeit gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB (Einfügung in die Umgebungsbebauung).

Baulasten

Im Baulistenverzeichnis der Stadt Münsingen sind keine Eintragungen vorhanden.

Abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft der Stadt Münsingen sind die Erschließungsbeiträge abgegolten.

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale des Gebäudes Ermstalstraße 32. Teilbereiche hiervon können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen, Angaben des Eigentümers oder Annahmen. Im Bauarchiv der Stadt Münsingen sind keine Planunterlagen zum Gebäude vorhanden.

Baujahr

unbekannt

| | |
|--|---|
| Bauweise des Gebäudes | <ul style="list-style-type: none">• Wohnhaus mit 4 Geschossen• Erdgeschoss (Tiefparterre), Obergeschoss, Dachgeschoss, Bühne• Grenzbebauung an der Süd-, West- und Nordseite.• Bauweise vermutlich teilweise massiv, teilweise Holzkonstruktion• Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung• Dachflächenfenster an der Ost- und Westseite• Rinnen und Verwahrungen in Zinkblech• Putz-Außentfassade• Kunststofffenster mit wärmedämmender Verglasung• Warmwasserbereitung mit Elektroboiler |
| Raumaufteilung und Beschreibung | <p><u>Obergeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Wohn-/Esszimmer mit Einbauküche, offene Wendeltreppe zum Dachgeschoss,• Kinderzimmer• WC mit Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss <p><u>Dachgeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none">• zwei Schlafzimmer• Bad <p><u>Erdgeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Abstellräume |
| | <p>Die Wohnfläche kann im Obergeschoss mit ca. 48 m², im Dachgeschoss mit ca. 24 m² grob geschätzt werden.</p> |
| Zustand des Gebäudes | <p>Am Gebäude wurden umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Planunterlagen und Beschreibungen liegen nicht vor. Außenfassade und Dacheindeckung wurden erneuert und vermutlich mit einer Wärmedämmung versehen. In den Wohnräumen sind Laminat-Bodenbeläge vorhanden. Wände und Decken sind mit Streichputz versehen. Bad und WC sind teilweise gefliest. Eine Heizungsanlage ist laut Auskunft der Miteigentümerin nicht vorhanden. Teilweise sind elektrische Heizeräte vorhanden. Die Umbauarbeiten sind nicht fertiggestellt. Inwieweit die Installationen funktionsfähig sind, konnte anlässlich des Ortstermins nicht festgestellt werden.</p> <p>Inwieweit die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllt werden, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht festgestellt werden. Bei Nichterfüllung muss nach den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) die oberste Geschossdecke oder das darüber liegende Dach innerhalb von 2 Jahren nach einem Eigentümerwechsel entsprechend gedämmt werden. Ebenso muss ein Heizkessel, der mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt wird und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurde, bei Eigentümerwechsel innerhalb von 2 Jahren erneuert werden. Zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.</p> |
| Energieausweis | Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. |
| Brutto-Grundfläche | Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach den äußereren Maßen. Nicht nutzbare Dachflächen bleiben unberücksichtigt. |

| | |
|--------------|--------------------------|
| Erdgeschoss | 64 m ² |
| Obergeschoss | 64 m ² |
| Dachgeschoss | 64 m ² |
| | <hr/> 192 m ² |

Die Flächen wurden anhand eines Lageplans überschlägig ermittelt.

2.4 Sonstiges

| | |
|----------------------------|--|
| Bodenbeschaffenheit | Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Deshalb wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. |
| Erschließung | Das Grundstück wird über die Ermstalstraße verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass auch die übrige Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Telefon) über diese Straße verläuft. |
| Anmerkung | Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Bei der Substanzbeschreibung müssen daher unter Umständen eine übliche Ausführung und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Außerdem wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. |

3 Wertermittlung

3.1 Vorgehensweise

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

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

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

Sachwertverfahren

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

3.2 Sachwertverfahren**Hinweis**

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

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Sach- und Verkehrswert ergeben sich aus den folgenden Komponenten:

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

Normalherstellungskosten

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

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

Typ 1.01 Freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

| Standardmerkmal | Standardstufe | | | | |
|----------------------------------|---------------|-----|-----|------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | | 0,5 | | 0,5 | |
| Dach | | 0,5 | | 0,5 | |
| Fenster/Außentüren | | | 1 | | |
| Innenwände und -türen | | 1 | | | |
| Deckenkonstruktion, Treppen | | 0,5 | 0,5 | | |
| Fußböden | | 1 | | | |
| Sanitäreinrichtungen | | | 1 | | |
| Heizung | 1 | | | | |
| sonstige technische Ausstattung | | 1 | | | |
| Kostenkennwerte €/m ² | 655 | 725 | 835 | 1005 | 1260 |

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

| Standardmerkmal | Wägungsanteil | Anteil Kostenwert €/m ² BGF | Anteil Standardstufe |
|-----------------|---------------|--|----------------------|
| Außenwände | 23 % | 199 | 0,69 |
| Dach | 15 % | 130 | 0,45 |

| | | | |
|---------------------------------|--------------|------------|-------------|
| Fenster/Außentüren | 11 % | 92 | 0,33 |
| Innenwände und -türen | 11 % | 80 | 0,22 |
| Deckenkonstruktion, Treppen | 11 % | 86 | 0,28 |
| Fußböden | 5 % | 36 | 0,10 |
| Sanitäreinrichtungen | 9 % | 75 | 0,27 |
| Heizung | 9 % | 59 | 0,09 |
| sonstige technische Ausstattung | 6 % | 44 | 0,12 |
| Ergebnisse | 100 % | 800 | 2,55 |

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

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

Kostenkennwert und Herstellungskosten des Gebäudes

Kostenkennwert und Herstellungskosten des Gebäudes errechnen sich wie folgt:

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Kostenkennwert | 800 €/m ² |
| x Baupreisentwicklung | 1,847 |
| = korrigierter Kostenkennwert | 1.477 €/m ² |
| x Bruttogrundfläche | 192 m ² |
| = Herstellungskosten | 283.584 € |

Regionalfaktor

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

Alterswertminderung

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

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

Aufgrund des unbekannten Baujahres ist eine rechnerische Ermittlung der Restnutzungsdauer nicht möglich. Deshalb wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Fachliteratur als unproblematisch dargestellt:

„... denn die Restnutzungsdauer ist letztlich stets eine prognostische Schätzung. ...“ (Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage 2023, S 746, RN 29, 30)

Für die weiteren Berechnungen wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen mit 40 Jahren angesetzt.

Lt. § 38 ImmoWertV (2021) entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Somit ergibt sich bei einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein Faktor von 0,5.

Sachwert der baulichen Außenanlagen

An baulichen Außenanlagen sind insbesondere Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Hierzu wird ein Erfahrungswert in Höhe von 2 % des Sachwerts der baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Herstellungskosten bauliche Anlagen | 283.584 € |
| x Alterswertminderungsfaktor | 0,5 |
| = Sachwert bauliche Anlagen | 141.792 € |
| x Erfahrungssatz | 0,02 |
| = Sachwert bauliche Außenanlagen | 2.836 € |

Bodenrichtwert

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

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Bodenrichtwert | 75 €/m ² |
| Bodenrichtwertzone | Ortsbereich |
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | beitragsfrei |
| Art der Nutzung | Gemischte Baufläche |

Bodenwert

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich. Die Grundstücksfläche wird entsprechend den Katasterdaten angesetzt.

Der Bodenwertanteil ergibt sich somit wie folgt:

| | | |
|----------|---|---------|
| Flst. 45 | 98 m ² x 75 €/m ² | 7.350 € |
| Flst. 43 | 0,5 x 11 m ² x 75 €/m ² | 413 € |
| | | 7.763 € |

Sachwert

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

| | |
|--|-----------|
| vorl. Sachwert der baulichen Anlagen | 141.792 € |
| + vorl. Sachwert bauliche Außenanlagen | 2.836 € |
| = Zwischensumme | 144.628 € |
| + Bodenwert | 7.763 € |
| = vorläufiger Sachwert | 152.391 € |

Marktanpassung

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

Hierfür wird auf die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Münsingen veröffentlichten Sachwertfaktoren zurückgegriffen. Ausgewertet wurden Kauffälle von 2019 – 2022. Bei einem Sachwert von ca. 150.000 € wird der Mittelwert mit ca. 1,4 angegeben. Aufgrund der seit dem Auswertungszeitraum eingetretenen Entwicklung am Immobilienmarkt mit deutlich rückläufiger Nachfrage und der Lagemerkmale des Bewertungsgrundstücks wird im vorliegenden Fall der Sachwertfaktor mit 1,1 angesetzt.

Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert ergibt sich wie folgt:

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| vorläufiger Sachwert | 152.391 € |
| angepasster Sachwertfaktor | 1,1 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | 167.630 € |

4 Verkehrswert

Vorläufiger Verkehrswert

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

Besondere objekt-spezifische Merkmale

Ein potentieller Käufer wird den weiter oben beschriebenen Zustand des Gebäudes - insbesondere die nicht fertiggestellten Umbaumaßnahmen - bei seiner Kaufentscheidung berücksichtigen. Die damit verbundenen Risiken werden mit einem Betrag in Höhe von 30.000 € wertmindernd berücksichtigt.

Aus der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastung wird keine wertbeeinflussende Wirkung abgeleitet.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht zu berücksichtigen.

Ermittlung des Verkehrswerts

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

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | 167.630 € |
| besondere objektspezifische Merkmale | 30.000 € |
| Verkehrswert | rd. 138.000 € |

Ergebnis

Der Verkehrswert, wie er in § 194 Baugesetzbuch normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird das Anwesen Ermstalstraße 32 in Münsingen-Trailfingen zum Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025 geschätzt auf:

138.000 €

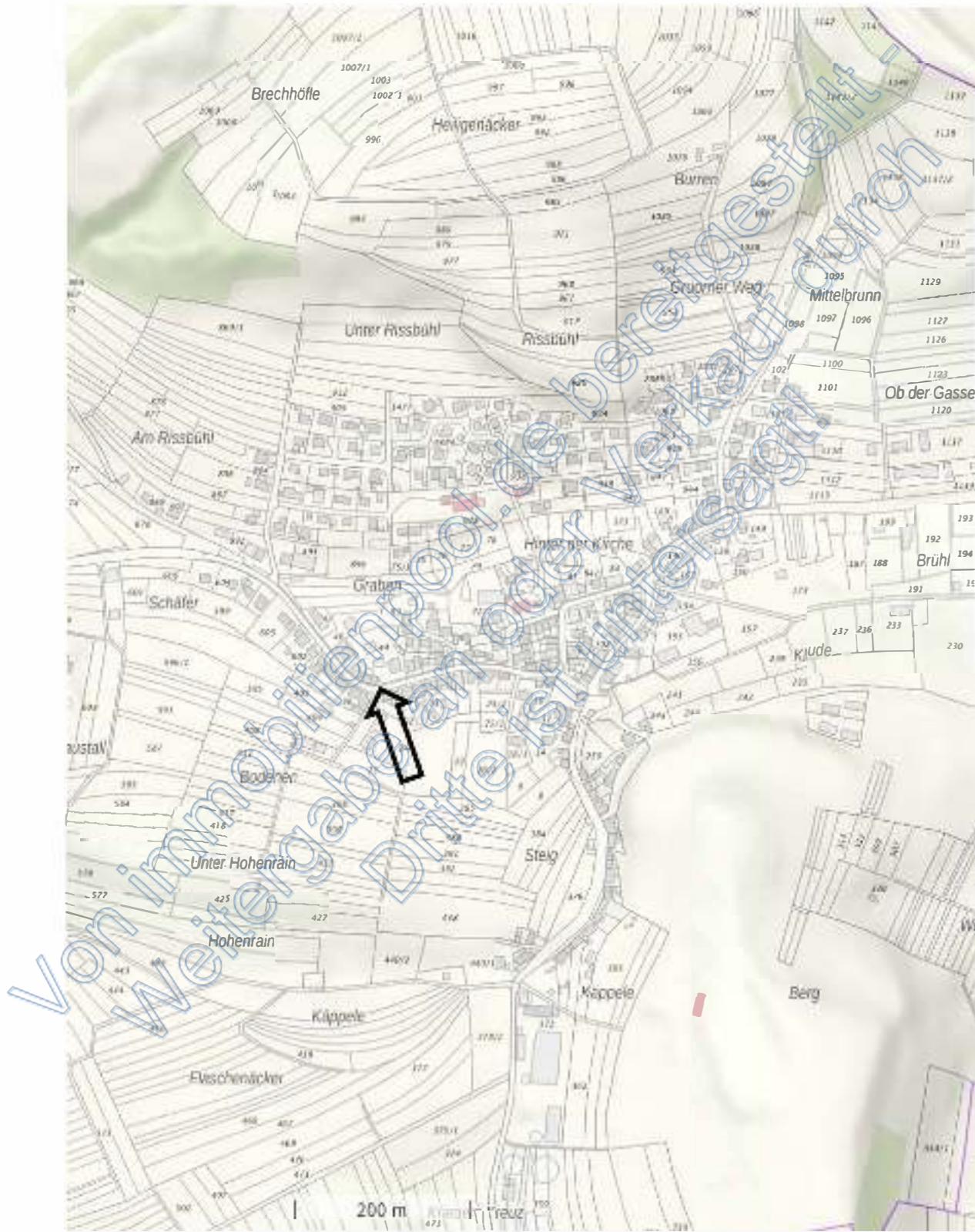
Ich versichere, das vorstehende Gutachten ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Bad Urach, 30. Januar 2025

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

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

Umgebungskarte



Lageplan

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

Fotos

**Obergeschoss
Wohnen/Essen/
Kochen**

Kinderzimmer



WC



Dachgeschoss
Schlafzimmer

Schlafzimmer



Bad



Galerie



Aufgang EG-OG



**Erdgeschoss
Abstellraum**

Abstellraum



Flur



Nordseite



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist verkauf verboten!