

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!**

1. FERTIGUNG VERKEHRSWERTGUTACHTEN

THEMA: Verkehrswertermittlung betreffend den Grundbesitz

Anwesen: Medlinger Straße 30, 89567 Sontheim

Aktenzeichen: 1 K 7/24 03025 AGHDHSCHISON

Seitenzahl: Das nachstehende Verkehrswertgutachten in einer Ausfertigung und 3 CD für die Auftraggeberin besteht aus 43 Seiten und 8 Anlagen mit 55 Seiten. Eine Ausfertigung ist im Archiv des Verfassers.

Grundbuch von Sontheim, Nr. 3466		
Datum des Abrufs: 24. 10. 2024		
Flurstück-Nr.	Bezeichnung	Grundstücksgröße qm
1611	Medlinger Straße 30	4.764
Grundbuch von Sontheim, Nr. 3827		
Datum des Abrufs: 24. 10. 2024		
Flurstück-Nr.	Bezeichnung	Grundstücksgröße qm
1680	Medlinger Straße	216
1679	Medlinger Straße	374
1894	Medlinger Straße	103
Grundbuch von Sontheim, Nr. 5025		
Datum des Abrufs: 24. 10. 2024		
Flurstück-Nr.	Bezeichnung	Grundstücksgröße qm
1616/1	Medlinger Straße	707
1615/2	Fliederstraße	701
1615/3	Fliederstraße	1.401

Inhaltsverzeichnis

Seite

Wesentliche Daten – Übersichtsblatt

3

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Daten	4
1.2	Angaben zu Auftraggeberin	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Sachverhaltsfeststellungen und Prüfung der Unterlagen	7
2.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lagebeschreibung	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung und Baugrund	10
2.4	Privatschriftliche Gegebenheiten	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	11
2.6	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung	13
3.	Gebäudebeschreibung	14
3.1	Charakteristiken der baulichen Anlagen	14
3.2	Baubeschreibung	15
3.3	Außenanlagen	17
3.4	Nutzung des Anwesens	17
3.5	Baulicher Unterhaltungszustand	17
3.6	Beurteilungen	18
4.	Wertermittlung	20
4.1	Gegenstand der Wertermittlung	20
4.2	Grundsätze der Wertermittlung	20
4.3	Auswahl der Wertermittlungsverfahren	21
4.4	Bodenwertermittlung	21
4.5	Vergleichswertermittlung	24
4.6	Ertragswertermittlung	25
5.	Verkehrswert	34
5.1	Ableitung des Verkehrswerts	34
5.2	Sachwertfaktoren	34
5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
5.4	Anmerkungen zur Wertermittlung	37
5.5	Allgemeine Wertermittlungskriterien	38
5.6	Energetische Beurteilung	38
5.7	Verkehrswert	38
6.	Rechtsgrundlagen	40
7.	Schlussbemerkungen	41
8.	Fotos	42
9.	Anlagenverzeichnis – Anlagen	43

Wesentliche Daten Übersichtsblatt

Bewertungsumfang	Grundbuch von Sontheim, Nr. 3466		
	Datum des Abrufs: 24. 10. 2024		
	Flurstück-Nr.	Bezeichnung	Grundstücksgröße qm
	1611	Medlinger Straße 30	4.764
	Grundbuch von Sontheim, Nr. 3827		
	Datum des Abrufs: 24. 10. 2024		
	Flurstück-Nr.	Bezeichnung	Grundstücksgröße qm
	1680	Medlinger Straße	216
	1679	Medlinger Straße	374
	1894	Medlinger Straße	103
	Grundbuch von Sontheim, Nr. 5025		
	Datum des Abrufs: 24. 10. 2024		
	Flurstück-Nr.	Bezeichnung	Grundstücksgröße qm
	1616/1	Medlinger Straße	707
	1615/2	Fliederstraße	701
	1615/3	Fliederstraße	1.401

Ortstermin	14. Januar 2025
Wertermittlungsstichtag	14. Januar 2025
Mietflächen	190 m² Wohnhaus 1.091 m² Gewerbehalle
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Nutzung	Leerstand
Planungsrecht	§ 30 BauGB und § 35 BauGB
Zubehör	0 €
Verkehrswert	710.000 €

1. Allgemeines

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts

Objektadresse: Medlinger Straße 30, 89567 Sontheim

Grundbuchauszug: Die Grundakten habe ich nicht eingesehen. Die unten aufgeführten unbeglaubigten Grundbuchauszüge sind mir vom Amtsgericht Heidenheim zur Verfügung gestellt worden.

Grundbuchdaten: **Amtsgerichtsbezirk:** Heidenheim

Grundbuch von Sontheim, Nr. 3466		
Datum des Abrufs: 24. 10. 2024		
Flurstück-	Bezeichnung	Grundstücks-
Nr.		größe qm
1611	Medlinger Straße 30	4.764
Grundbuch von Sontheim, Nr. 3827		
Datum des Abrufs: 24. 10. 2024		
Flurstück-	Bezeichnung	Grundstücks-
Nr.		größe qm
1680	Medlinger Straße	216
1679	Medlinger Straße	374
1894	Medlinger Straße	103
Grundbuch von Sontheim, Nr. 5025		
Datum des Abrufs: 24. 10. 2024		
Flurstück-	Bezeichnung	Grundstücks-
Nr.		größe qm
1616/1	Medlinger Straße	707
1615/2	Fliederstraße	701
1615/3	Fliederstraße	1.401

Auszug aus dem

Liegenschaftskataster:

Erstellt am:

07. 11. 2024

Flurstücksnachweise:

Erstellt am:

06. 11. 2024

1.2 Angaben zu Auftraggeberin

Name der Auftraggeberin: **Amtsgericht Heidenheim**
Olgastraße 22, 89518 Heidenheim

Auftragsdatum: **31. Oktober 2024 bei mir eingehend**

Auftragsinhalt: **Beschluss**

**Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Auf-
hebung der Gemeinschaft**

Versteigerungsobjekte:

Eingetragen im Grundbuch von Sontheim

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück- Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	m ²	Blatt
1	Sontheim	1611	Gebäude- und Freifläche	Medlinger Straße	4.764	3466
2	Sontheim	1680	Landwirtschaftsfläche	Medlinger Straße	216	3827
	Sontheim	1679	Landwirtschaftsfläche	Medlinger Straße	374	3827
	Sontheim	1894	Landwirtschaftsfläche	Medlinger Straße	103	3827
3	Sontheim	1616/1	Gebäude- und Freifläche	Medlinger Straße	707	5025
	Sontheim	1615/2	Gebäude- und Freifläche	Fliederstraße	701	5025
	Sontheim	1615/3	Gebäude- und Freifläche	Fliederstraße	1.401	5025

hat das Amtsgericht Heidenheim a. d. Brenz am 24. 10. 2024 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlag-
nahmeobjekte zu schätzen.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der
Gutachtenerstellung: **Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft.**

Wertermittlungstichtag: 14. Januar 2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die
Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er
entspricht hier dem Wertermittlungstichtag.

Anwesende/Teilnehmer:
Antragstellerin
Antragsgegnerinnen
Ehemann einer Antragsgegnerin

**Nicht grundbuchrecht-
liche Vereinbarungen:**

**Nicht grundbuchrechtliche Vereinbarungen liegen lt. Aus-
sage der Beteiligten beim Ortstermin nicht vor.**

Objektunterlagen:

**Folgende Unterlagen sind mir zur Verfügung gestellt
worden:**

Amtsgericht Heidenheim - unbeglaubigte Grundbuchaus-
züge von Sontheim Nr. 3466, 3827 und 5025 mit Datum des
Abrufs vom 24. 10. 2024.

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd – Schreiben vom 13. 11.
2024 mit Beschluss zur Zwangsversteigerung, Dienstbar-
keitsverträge MÜAG vom 28. 01. 1977 und 15. 05. 1979.
Urkundenrolle II Nr. 552/2000 Übertragungsvertrag vom 13.
November 2000.

Gemeinde Sontheim – E-Mail vom 28. 01. 2025 mit An-
hängen FNP und Baulastenbuch. E-Mail vom 06. Mai 2025 –
Beantwortung meiner Fragen, E-Mail vom 08. Mai 2025 –
Erschließungsbeiträge.

Landratsamt Heidenheim – E-Mail vom 07. 11. 2024 mit
Auszügen aus dem Liegenschaftskataster und Flurstücks-
nachweise.

**Bei der Gemeinde Sontheim holte ich folgende Auskünfte ein und erhielt folgende
Antworten:**

- Baugenehmigungsunterlagen, Grundrissen, Schnitte – Auszüge erhalten
- Nutz- und Wohnflächenberechnungen - Keine
- Baulasten mit Kartenzeichnung – Auszug erhalten
- Flächennutzungsplan – Auszug erhalten
- Bebauungsplan – Keine Auskunft
- Bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen – Keine Auskunft
- Geplante oder laufende Sanierungsverfahren - Nein
- Denkmalschutzauflagen - Nein
- Ist ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz vorhanden – Auskunft
erhalten
- Sind die Erschließungskosten abgerechnet und bezahlt – Auskunft erhalten
- Sind Planungsänderungen (FNP, B-plan) beabsichtigt - Nein
- Befindet sich das Flurstück in einem Umlegungsgebiet - Nein
- Umweltschutzauflagen – Nicht bekannt
- Flurbereinigungsmaßnahmen - Nein
- Schutzgebiete – Nein
- Wärmeplanung – Derzeit in Ausarbeitung
- Begrünungs- und/oder Gestaltungssatzung – Nicht vorhanden

**Beim Landratsamt Heidenheim holte ich folgende Auskunft ein und erhielt folgende
Antwort:**

- Vergleichspreise aus Kaufpreissammlungen – Auskunft erhalten
- **Altlastenauskunft – Keine Auskunft erhalten. Sollten hier Belastungen vor-
liegen, müsste das Verkehrswertgutachten entsprechend überarbeitet werden.**

1.4 Sachverhaltsfeststellungen und Prüfung der Unterlagen:

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen werden nicht durchgeführt.

Prüfung der Unterlagen

Die zur Auswertung verwendeten Unterlagen sind mir von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt oder von mir bei den jeweiligen Stellen und Behörden angefordert worden. Eine Prüfung der Unterlagen auf Übereinstimmung mit den Gegebenheiten erfolgte durch Inaugenscheinnahme vor Ort sowie durch Plausibilitätsberechnungen. Aufgrund stichprobenartiger Kontrollen wurde eine grundsätzliche Übereinstimmung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen mit den vorgefundenen Räumlichkeiten festgestellt.

Von meiner Seite aus erfolgte vor Ort keine Überprüfung der von der Auftraggeberin und den Behörden zur Verfügung gestellten Flächenangaben durch Aufmaß. Es wird davon ausgegangen, dass die Angaben dennoch dem aktuellen Stand entsprechen.

Die vorliegenden Baugesuchsunterlagen sind teilweise mit Genehmigungstempeln versehen.

Zu welchem Zeitpunkt die letzte Feuerstättenbescheid/Brandverhütungsschau stattgefunden hat geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Diese wird einem zukünftigen Käufer empfohlen, dass vor Vertragsabschluss hier Einsicht genommen wird.

Lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin liegen keine Wartungsverträge für die zu bewertenden Grundstücke vor.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung:

Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Landkreis: Heidenheim

Ort und Einwohnerzahl: Das zu bewertende Anwesen sowie die unbebauten Flächen liegen in der Gemeinde Sontheim. Die Einwohnerzahl liegt bei rd. 5.800 und einer Größe von rd. 29 qkm. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 200 Einwohner/qkm. Sontheim liegt 445 m ü. NHN.

Verkehrsinfrastruktur: Nächstgelegene größere Städte:
Heidenheim 20 km
Dillingen 20 km
Ulm 50 km

Demographische Entwicklung: In der von Wegweiser Kommune zur Verfügung gestellten Bevölkerungsentwicklung hat sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Sontheim in den letzten 10 Jahren um rd. 8 % erhöht.

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Das Rathaus von Sontheim liegt ca. 1.000 m von den zu bewertenden Grundstücken entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe, öffentliche Verkehrsmittel – Bushaltestellen – befinden sich in der Nähe.

Art der Bebauung und Nutzungen: Gemischte Bauflächen, Landwirtschaftsflächen

Beeinträchtigungen: Verkehrslärm

Topographische Lage: Eben

2.2 Gestalt und Form, Grundstückszustand

Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften

Grundstücksmerkmale:

Flurstück Nr.:	Nutzung	Grundstücksmerkmale	Acker-/Grünlandzahl
1611	Wohnhaus Gewerbehalle	Medlinger Straße 30, Größe 4.764 m ² , fast rechteckig geschnitten, mit einem Gebäudekomplex bestehend aus einem Wohnhaus verbunden mit einer Gewerbehalle bebaut, eben, von zwei Straßenseiten her zufahrbar. Alle Erschließungsbeiträge erhoben und bezahlt.	-
1680	Bauland	Von zwei Straßenseiten her zufahrbar, rechteckig geschnitten, ebenes Gelände, derzeit noch nicht bebaubar, mit einem Bebauungsplan überplant, Erschließungsbeiträge (Straßenanliegergebühren) erhoben und bezahlt, Anschlussbeiträge sind noch nicht entstanden, Größe 216 m ² .	69
1679	Bauland	Von zwei Straßenseiten her zufahrbar, rechteckig geschnitten, ebenes Gelände, derzeit noch nicht bebaubar, mit einem Bebauungsplan überplant Erschließungsbeiträge (Straßenanliegergebühren) erhoben, Anschlussbeiträge sind noch nicht entstanden, Größe 374 m ² .	69
1894	Ackerland	Über eine Straße zufahrbar, rechteckig geschnitten, eben, Größe 103 m ² .	78
1616/1	Bauland Unbebaut Grünfläche	Über eine Straße direkt zufahrbar, fast rechteckig geschnitten, ebenes Gelände, bebaubar, mit einem Bebauungsplan überplant, alle Erschließungsbeiträge nach dem KAG sind erhoben und bezahlt, Größe 707 m ² .	-
1615/2	Bauland Unbebaut Grünfläche	Über eine Straße direkt zufahrbar, rechteckig geschnitten, ebenes Gelände, bebaubar, mit einem Bebauungsplan überplant, alle Erschließungsbeiträge nach dem KAG sind erhoben und bezahlt, Größe 701 m ² .	-
1615/3	Bauland Unbebaut Grünfläche	Nur über die Flurstücke 1611, 1616/1 oder 1615/2 zufahrbar, rechteckig geschnitten, ebenes Gelände, bebaubar, mit einem Bebauungsplan überplant, alle Erschließungsbeiträge nach dem KAG sind erhoben und bezahlt, Größe 1.401 m ² .	-

Lagemerkmale:

Verkehrsanbindungen gibt es über gut ausgebaute Landstraßen. Parkmöglichkeiten bieten sich auf dem Hofgrundstück. Das Gemeindezentrum ist ca. 1 km von dem zu bewertenden bebauten Grundstück entfernt. Das Anwesen ist gut einsehbar und bietet noch Erweiterungsflächen.

2.3 Erschließung; Baugrund

Erschließungszustand: Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits oben aufgeführt.

Baugrund / Grundwasser: Über einen erhöhten Grundwasserstand und/oder über Staunässe ist den Beteiligten beim Ortstermin nichts bekannt. Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Straßenart: Durchgangsstraße

Straßenausbau: Ausgebaut, Fahrbahnbelag aus Bitumen.

Gebäudeausrichtung: Die Firstrichtung verläuft in Nord-/Südrichtung. Der Hauszugang erfolgt an der östlichen Hausseite.

Erschließungszustand: Anlagen zur Ver- und Entsorgung:
Das bebaute Flurstück 1611 ist an Strom, Wasser und das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. In der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen (ebf).

Baugrund / Grundwasser: Ob auf dem zu bewertenden Grundstück Aufschüttungen/Verfüllungen, ein erhöhter Grundwasserstand und/oder Staunässe vorhanden sind, ist mir von den Beteiligten beim Ortstermin nicht mitgeteilt worden. Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.

Altlasten/Ablagerungen: Vom Landratsamt Heidenheim habe ich auf meine Anfrage hin keine Mitteilung erhalten, ob diesbezügliche Eintragungen hier vorliegen.

Bei Baujahren vor 1993 können bei Spachtel oder Kleber Asbeste nicht ausgeschlossen werden.

Immissionen: Wesentliche Immissionen in Form von Einwirkungen nicht-physischer Art, z. Bspl. Zuführung von Dämpfen, Gasen, Geruch, Rauch, Geräuschen, Licht, Erschütterungen oder Wärme auf das Grundstück sind nicht bekannt.

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene

Rechte und Belastungen: **Herrschervermerke:**
Keine weiteren Eintragungen ersichtlich.

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:
Grundbuch Nr.: 3466 betr. Flurstück 1611:

**Lfd.-Nr. 1 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betr. Umspannstation, Gittermast, Erdkabelleitungen und Bau-
beschränkungen**

Lfd.-Nr. 2 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betr. Erdkabelleitung und Benutzungsbeschränkung

**Lfd.-Nr. 3 – Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweili-
gen Miteigentümer – die Benützung des Grundstücks ist
geregelt**

**Lfd.-Nr. 4 - Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet**

Wichtige Hinweise:

Vor Weitergabe des Gutachtens ist die tatsächliche Grund-
stücksgröße anhand aktueller Grundbuch- bzw. Kataster-
auszüge zu überprüfen. Ggf. ist das Gutachten zu über-
arbeiten.

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Belastun-
gen konnten aufgrund der fehlenden Einsichtmöglichkeit
in die Grundakte sachverständig nicht näher untersucht
werden. Auch nicht, ob die im Grundbuch eingetragenen
Belastungen mit den tatsächlichen Belastungen überein-
stimmen. Eine Haftung wird dafür und dafür, dass weitere
wertrelevante Belastungen weder beantragt noch einge-
tragen sind, von mir nicht übernommen.

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende)
Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie
Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind lt. Aussage der Be-
teiligten beim Ortstermin nicht bekannt. Auftragsgemäß
sind von mir keine weiteren Nachforschungen angestellt
worden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Planungs- und baurechtliche Situation / vorhandene Bebauung

Baulasten:

Baulastenbuch I, Band III, Blatt 202 betreffend der Flur-
stücke 1608 und 1609/1 wegen einer Hauskläranlage.

Denkmalschutz:

Lt. E-Mail der Gemeinde Sontheim vom 06. Mai 2025 liegt
kein Denkmalschutz vor.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grund-
lage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden
Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung
durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung
wurde geprüft. Eine Übereinstimmung des ausgeführten
Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftrags-
gemäß nicht explizit geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

Flächennutzungsplan:

Ein Flächennutzungsplan vom 27. 11. 2013 liegt mir vor. Die Flurstücke 1611, 1616/1, 1615/3 und 1615/2 sind als M (gemischte Bauflächen) dargestellt. Die Flurstücke 1894, 1679 und 1680 sind als Landwirtschaftsflächen dargestellt.

Bebauungsplan:

Lt. E-Mail der Gemeinde Sontheim vom 06. Mai 2025 sind die Flurstücke 1611, 1616/1, 1615/2 und 1615/3 im Bebauungsplan „Breite“ festgesetzt und bebaubar. Alle anderen Flurstücke sind derzeit weder bebaubar noch voll erschlossen.

Lt. Baugesuch befindet sich das Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes „Breite“, genehmigt am 07. November 1967. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 BauGB. Folgende wesentliche Festsetzungen sind hier ausgewiesen:

MI	Gemischte Baufläche
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,7	Geschossflächenzahl
DN 30 °	Dachneigung

Planungsrechtlicher Zustand:

§ 30 BauGB und § 35 BauGB

Beitrags- und Abgabenzustand:

Lt. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Sontheim sind nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) betreffend den Flurstücken 1611, 1615/2, 1615/3 und 1616/1 alle Erschließungsbeiträge erhoben und bezahlt.

Auf den Flurstücken 1679 und 1680 ist bisher nur der Erschließungsbeitrag erhoben und bezahlt. Anschlussbeiträge sind bisher noch nicht entstanden.

Für das Flurstück 1894 wurden nach dem KAG bisher keine Erschließungsbeiträge erhoben und bezahlt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation sind von mir schriftlich bei der Gemeinde Sontheim mit Datum vom 04. November 2024 eingeholt worden.

2.8 Derzeitige Nutzungen – lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin

Die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 1611 stehen seit dem 10. März 2022 leer. Die Heizungsanlage sowie das Brauchwasser sind seit ca. 1,5 Jahren stillgelegt. Die unbebauten Flächen sind verpachtet. Schriftliche Miet-/Pachtverträge liegen mir hierzu nicht vor.

Bodenmerkmale: Die Bodenbeschaffenheit wie z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrags.

Immissionen: Immissionen in Form von Einwirkungen nichtphysischer Art, z. Bspl. Zuführung von Dämpfen, Gasen, Geruch, Rauch, Geräuschen, Licht, Erschütterungen oder Wärme sind den Beteiligten beim Ortstermin nicht bekannt.

Beeinträchtigungen: Zum Zeitpunkt des Ortstermins konnten augenscheinlich keine weiteren Beeinträchtigungen als die bereits oben genannten festgestellt werden.

Andere Entwicklungseinflüsse/Nutzungen: Nicht bekannt.

Weitere rechtliche Gegebenheiten sind nicht bekannt und auch von den am Ortstermin Beteiligten mir nicht mitgeteilt worden.

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Charakteristiken der baulichen Anlagen

Bebautes Flurstück 1611, Medlinger Straße 30, Sontheim/Brenz

Allgemeines:

Gebäudeart:

Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus und einer daran angebauten gewerblich genutzten Halle bebaut.

Geschosse:

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Bauweise mit einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem ausgebauten Obergeschoss und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss ausgeführt.

Die Gewerbehalle ist in eingeschossiger Bauweise mit teilweiser Unterkellerung erstellt.

Barrierefreiheit:

Bezugsgrundlage ist die DIN 18040 barrierefreies Bauen. Barrierefreiheit ist hier nicht gegeben.

Lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin werden die baulichen Anlagen seit dem 10. März 2022 nicht mehr wirtschaftlich genutzt.

Nutz- und Wohnfläche Wohnhaus lt. Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 25. 10. 1961:

Erdgeschoss Büroräume 74,60 m²

Obergeschoss Wohnfläche 74,67 m²

Dachgeschoss Wohnfläche 40,00 m²

(Hierzu liegen keine Planunterlagen vor. Die Wohnfläche habe ich aus den mir vorliegenden Bauunterlagen heraus ermittelt)

Nutzfläche Werkhalle 420,84 m²

Anbau (14. 12. 1973) 281,69 m²

Überdachung Ostseite (20. 10. 1977) 388,00 m²

Ausrichtung:

Die Firstrichtung verläuft in Nord-/Südrichtung.

Baujahr/Bauhistorie:

Lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin sind die baulichen Anlagen wie folgt erstellt worden:

Wohnhaus und Gewerbehalle 1967/1968

Fertigstellungsjahr 1968

Der Ausbau des Dachgeschosses im Wohnhaus ist nicht bekannt

Anbau Werkhalle 1973

Überdachung Ostseite Werkhalle 1977

Alter:	§ 4 ImmoWertV 2021 Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.
Renovierung/ Modernisierung:	Hier sind lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin außer den Anbaumaßnahmen an der Werkhalle und dem teilweisen Ausbau des Dachgeschosses im Wohnhaus keine wesentlichen Maßnahmen vorgenommen worden.
Gewichtetes Baujahr:	1989
Grundrisslösungen:	Die Grundrisse entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen an zeitgemäße Grundrisse.

3.2 Baubeschreibung

Vorbemerkung

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden die überwiegenden Bauteile und Ausstattungsmerkmale, ohne Anspruch auf Vollständigkeit beschrieben! Die Baubeschreibung soll lediglich dazu dienen, einen Eindruck über Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Gestaltung des Objektes zu vermitteln. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Bodenuntersuchungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchungen). Da von mir keine zerstörenden Maßnahmen durchgeführt werden dürfen und auch kein Mobiliar o. ä. entfernt wird, beruhen die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen oder Baustoffen ausschließlich auf den von mir gemachten Angaben, auf vorgelegte Unterlagen und gegebenen Informationen, die dem Verkehrswertgutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden.

Gleichfalls werden Gebäudeteile, die nicht zugänglich sind, z. B. da verschlossen oder auf verkehrssicherem Weg nicht zu erreichen sind, nicht berücksichtigt. Abweichungen zum tatsächlichen Istzustand sind also möglich! Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören nicht zum Gutachterauftrag und wurden nicht durchgeführt. Die Angaben stellen keine bautechnische Gebäude- oder Sicherheitsuntersuchung dar.

Rohbau – wesentliche Konstruktionsmerkmale

Außenwände:	Stahlkonstruktion, Mauerwerk
Trennwände:	Mauerwerk

Decken: Stahlbeton
Dachform: Satteldach, Pultdach
Dachkonstruktion: Holzbaukonstruktion, Bimshohlstegdielen
Dachhaut: Dachsteine, Welleternit

Ausbau – wesentliche Ausstattungsmerkmale

Fassade: Gestrichen, Klinker, Lichtbahnen, Glasbausteine
Treppen: Stahl- oder Betonkonstruktion
Bodenbeläge: PVC, Stein, Beton, Industrieboden
Deckenbekleidung: Gestrichen, Profilholz, Holzcasetten
Innenwände: Verputzt, gestrichen und/oder tapeziert, Pressspanplatten
Innentüren: Holzelemente mit Stahlumfassungszargen
Außentüren, -tore: Stahlelemente mit Lichtausschnitt
Fenster: Rahmen aus Holz, Kunststoff oder Metall in Einfach- oder Doppelverglasung

Haustechnische Anlagen – besondere Einbauten

Öffentliche Versorgungs-
anschlüsse: Strom, Wasser
Abwasserentsorgung: Öffentliche Kanalisation
WC: WC, Waschbecken
Bad EG: Dusche mit Kabine, Waschbecken
Bad OG: Badewanne, Waschbecken
Heizungsanlage: Öltank, Heizungsanlage fehlt, Elektrospeicheröfen
Elektro-Installationen: Leitungen überwiegend auf Putz
Beleuchtungskörper: Nicht in der Wertermittlung enthalten
Zubehör § 97 BGB: Kein werthaltiges Zubehör augenscheinlich ersichtlich

Unterirdische Anlagen: Lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin befinden sich auf dem Grundstück drei Öltanks. Im Untergeschoss des Wohnhauses (2.000 lt.), in der Werkhalle (5.000 lt.) sowie ein Erdtank mit 10.000 lt. Fassungsvermögen. Weitere unterirdische Anlagen sind den Beteiligten am Ortstermin nicht bekannt.

PKW- Stellplätze: Auf dem Hofgelände sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Grundstück ist über eine Zufahrt zur Medlinger Straße hin an öffentliche Verkehrswege angebunden. Ob die Freiflächen für Schwerlastverkehr geeignet sind, ist aus den Unterlagen nicht zu entnehmen. Weitere Parkmöglichkeiten bieten sich im öffentlichen Verkehrsraum.

Anmerkung: Eine Überprüfung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen im Sinne der Bauordnung wurde von mir nicht vorgenommen.

Inventar § 98 BGB: Wird auftragsgemäß nicht mitbewertet.

Trafostation: Die Trafostation gehört lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin zum Eigentum der EnWB.

3.3 Außenanlagen

Unter dem Begriff der Außenanlagen versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen und außerhalb des Gebäudes liegenden Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver- und Entsorgung der Bauwerke dienen. Eingeordnet werden hier unter anderem der Wert der Ver- und Entsorgungsleitungen wie Anschlüsse für Wasser, Strom und Abwasser, die befestigten Verkehrsflächen zur Garage und zum Hauseingang, Gartenwege und Terrassenbeläge, Einfriedungen sowie die Gestaltung und Bepflanzung des Grundstücks.

Die befestigten Freiflächen sind betoniert oder eingeschottert. Die restlichen Freiflächen sind Grünflächen. Das Anwesen ist nicht eingefriedet. Weiterführende Untersuchungen der Außenanlagen sind von mir nicht vorgenommen worden.

3.4 Nutzung des Anwesens

Lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin werden die baulichen Anlagen seit dem 10. März 2022 nicht mehr wirtschaftlich genutzt. Die nicht bebauten Flächen sind lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin alle verpachtet.

3.5 Baulicher Unterhaltungszustand – Beschaffenheit

**Vorgefundener Bauzustand – Abweichungen vom Normalzustand beim Ortstermin:
Die Räumlichkeiten sind von mir in Augenschein genommen worden.**

Allgemeiner Bauzustand:

Die konstruktiven Bauteile wie Außen- und Innenwände oder Fassade stammen aus den jeweiligen Ursprungsbaujahren und weisen augenscheinlich Instandhaltungsstau auf.

Ob die technischen Installationen und sanitären Anlagen noch funktionstüchtig sind, habe ich beim Ortstermin nicht geprüft.

Die baulichen Anlagen befinden sich überwiegend in einem auch für die Gebäudealter teilweise vernachlässigten Zustand.

Auf eine zeitgemäße Gebäudeausstattung gemäß Energieeinsparverordnung EnEV, insbesondere hinsichtlich Dämmung, Fenster oder Heizungsanlage wurden die baulichen Anlagen nicht überprüft.

Auf evtl. Nachrüstungspflichten gemäß EnEV wird ausdrücklich hingewiesen. Ein Vergleich mit heutigen Bauweisen ist, insbesondere was Baumaterialien anbelangt, nicht mehr gegeben.

Tierische und pflanzliche Schädlinge können bei Anwesen dieser Baujahrsklasse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Instandhaltungsstau - Abweichungen vom normalen baulichen Zustand:

Die Räumlichkeiten sind von mir in Augenschein genommen worden. Dabei habe ich folgende Unregelmäßigkeiten zum normalen baulichen Zustand festgestellt:

- Die betonierten Freiflächen weisen Beschädigungen und Rissbildungen auf
- Die Außenfassaden weisen Beschädigungen und Rissbildungen auf
- Die Außentüren und -toranlagen sind beschädigt
- Die Heizungsanlage ist demontiert
- Verschmutzungen, Beschädigungen und Rissbildungen an Bodenbelägen
- Putzschäden und Rissbildungen an Innenwänden
- Lichtbänder sind teilweise eingetrübt
- Durchfeuchtungen an Innenseiten der Dächer
- Fensterelemente sind beschädigt
- WC-Anlage im Obergeschoss ist demontiert
- Badewanne ist stark verschmutzt
- Dachflächenfenster weisen Undichtigkeiten auf
- Dachabläufe korrodieren

Statik:

Die Statikberechnungen wurden nicht überprüft.

Brandschutz:

Ein Protokoll über die letzte Brandschutzbegehung liegt nicht vor.

Modernisierungsgrad - Fehlanzeige

Wichtige Anmerkung!

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Über verdeckt liegende und/oder nicht sichtbare Unregelmäßigkeiten kann keine Aussage gemacht werden. Den am Verfahren Beteiligten wird deshalb empfohlen, evtl. eine exakte bautechnische Detailbegutachtung durch einen Bauschadensachverständigen durchzuführen. Evtl. Abweichungen zu den nachfolgend aufgeführten Kosten aus festgestellten Unregelmäßigkeiten müssten dann angepasst werden.

Die Bebauung in der zum Wertermittlungsstichtag angetroffenen und aufgenommenen Art und Größe, Umfang, Nutzung und Ausstattung sind nach den vorliegenden Bauunterlagen hin zu urteilen von den zuständigen Behörden genehmigt worden. Werterhöhende Investitionen Dritter sind keine bekannt. Erforderliche Aufwendungen für Fertigstellungsmaßnahmen, Umbauten oder gesondert zu veranschlagende Bauteile sind augenscheinlich nicht gegeben.

3.6 Beurteilungen - Marktsituationen

Marktanalyse - Marktgängigkeit:

Nachfragen nach gewerblich genutzten Immobilien sind am Markt eher weniger zu finden.

Käufermarkt:

Vom Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim konnten mir mangels Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung keine Vergleichsobjekte und auch keine Kauffälle für Grün- und Ackerland zur Verfügung gestellt werden.

Pachtmarkt:

Pachtauskünfte liegen mir nicht vor.

Drittverwendungsfähigkeit:

Eine Drittnutzung der gewerblich genutzten baulichen Anlagen könnte für andere Branchen zu Produktions- und/oder Lagerzwecken genutzt werden.

Zukünftige Entwicklungen:

Weitere aktuelle Informationen, welche den Verkehrswert beeinflussen könnten, sind mir nicht bekannt.

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

4. Wertermittlung

4.1 Gegenstände der Wertermittlung lt. Beschluss des Amtsgericht Heidenheim vom 24. 10. 2024:

Versteigerungsobjekte:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	m ²	Blatt
1	Sontheim	1611	Gebäude- und Freifläche	Medlinger Straße	4.764	3466
2	Sontheim	1680	Landwirtschaftsfläche	Medlinger Straße	216	3827
	Sontheim	1679	Landwirtschaftsfläche	Medlinger Straße	374	3827
	Sontheim	1894	Landwirtschaftsfläche	Medlinger Straße	103	3827
3	Sontheim	1616/1	Gebäude- und Freifläche	Medlinger Straße	707	5025
	Sontheim	1615/2	Gebäude- und Freifläche	Fliederstraße	701	5025
	Sontheim	1615/3	Gebäude- und Freifläche	Fliederstraße	1.401	5025

4.2 Grundsätze der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswerts:

Zur Wertermittlung ist das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln

Grundlagen der Wertermittlung:

Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln.

Ermittlung des Vergleichswerts:

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Ermittlung des Ertragswerts:

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes werden aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag die Bewirtschaftungskosten herausgerechnet. Von dem verbleibenden Reinertrag wird die Verzinsung des Bodenwertes abgezogen, so dass der Gebäudereinertrag übrigbleibt. Dieser wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert. Der kapitalisierte Reinertrag des Gebäudes ist der Ertragswertanteil des Gebäudes.

Ermittlung des Sachwerts:

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ermittelt.

4.3 Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich sind alle Wertermittlungsverfahren Modelle zur Abbildung des Grundstücksmarktes, bei der Überlegung der Kaufpreisbildung Simulationswerte. Jede Ermittlung kann nur ein Näherungswert sein. Bei der Auswahl des Verfahrens zur Grundstückswertermittlung sind zum Einen die Umstände des einzelnen Objekts und zum Anderen die Kriterien, wie der Grundstücksmarkt und der jeweilige Teilmarkt ein Grundstück beurteilen. Entscheidend hierfür ist die Marktauffassung.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von ausgewerteten Kaufpreisen, die z. B. in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte nachgewiesen sind.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden am Markt überwiegend von den Eigentümern selbst genutzt. Bei der Kaufpreisbildung solcher Objekte steht daher weniger die Ertragsfähigkeit des Objektes im Vordergrund als vielmehr die Orientierung an den Herstellungskosten vergleichbarer Gebäude – auf der Basis des Sachwertverfahrens.

Größere Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie größere Gewerbe- und Industriebetriebe werden in der Regel als Renditeobjekte gehandelt. Bei der Kaufpreisbildung solcher Objekte steht daher überwiegend die Ertragsfähigkeit des Objektes im Vordergrund.

4.4 Bodenwertermittlung/Vergleichswertermittlung:

Der Bodenwert ist immer als unbebaut zu bewerten. Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung liegen mir vom Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim nicht vor.

E-Mail Gutachterausschuss Stadt Heidenheim vom 13. Mai 2025:

Wie bereits telefonisch mitgeteilt ist es, aufgrund der spärlichen Datenlage und der schlechten Vergleichbarkeit bei bebauten Industrie- und Gewerbeflächen im ländlichen Raum, sehr schwierig Vergleichspreise zu finden. Somit können wir Ihnen zum angefragten Objekt "Medlinger Straße 30 - Flst. 1611" leider keine Vergleichspreise zusenden.

Bodenrichtwerte:

In Boris BW sind zum Stichtag 01. 01. 2023 aktuelle Bodenrichtwerte hinterlegt:

Gemeinde	Sontheim an der Brenz
Gemarkungsname	Sontheim
Bodenrichtwertnummer	26102140
Bodenrichtwert	95 €/m²
Bodenrichtwertzonename	Brenz Medinger-/Bächingerstraße
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitragsfrei
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche
Bodenrichtwertnummer	26104100
Bodenrichtwert	3,50 €/m²
Bodenrichtwertzone	Grünland
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Grünland
Grünlandzahl	50
Bodenrichtwertnummer	26104010
Bodenrichtwert	5,00 €/m²
Bodenrichtwertzone	Ackerland
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Acker
Grünlandzahl	55

Zum Stichtag 31. 12. 2020 und 31. 12. 2022 sind die Bodenrichtwerte in Boris BW in Sontheim für gemischte Bauflächen mit 90 €/m² und für Ackerland mit 4,80 €/m² ausgewiesen. Das angewandte Verfahren zur Bildung der Bodenrichtwertzonen ist in BORIS BW beschrieben.

Anpassungen:

Flurstück Nr.:	Nutzung	Grundstücksmerkmale	Anpassungen
1611	Bauland	Größe 4.746 m ²	0 %
1680	Grünland	Größe 216 m ²	100 %
1679	Grünland	Größe 374 m ²	100 %
1894	Ackerland	Größe 103 m ²	0 %
1616/1	Bauland	Größe 707 m ²	0 %
1616/2	Bauland	Größe 701 m ²	0 %
1616/3	Bauland	Größe 1.401 m ²	-10 %

Die Flurstücke 1679 und 1680 liegen im Außenbereich. Ein Erschließungsbeitrag ist erhoben und bezahlt worden. Hinzu kommt die unmittelbare Ortsnähe. Deshalb habe ich die beiden Grünlandflächen mit dem Bodenrichtwert von 3,50 €/m² um + 100 % angepasst.

Das Flurstück 1615/3 hat aktuell keinen öffentlichen Anschluss an eine Verkehrs-
 verbindung. Eine solche wäre nur über die Flurstücke 1611, 1616/1 oder 1615/2 in Form
 eines Geh- und Fahrrechts möglich. Hier habe ich eine Anpassung von rd. – 10 % auf
 den Bodenrichtwert vorgenommen.

Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan könnte das Flurstück 1611 bei einer GRZ
 von 0,4 auf einer Fläche von 1.904 m² überbaut werden. Die tatsächliche Überbauung
 liegt bei 1.252 m². Das Baufenster weist eine fast komplette Überbaumöglichkeit
 des Flurstücks 1611 aus. Weitere Bebauungspotential bietet das Flurstück im nörd-
 lichen und südlichen Grundstücksbereich. Hier könnte durch zusätzliche Baumaß-
 nahmen das Flurstück 1611 im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan kom-
 plett ausgenutzt werden. Deshalb habe ich hier auf eine Anpassung auf den Boden-
 richtwert verzichtet.

Vorläufige Bodenwertermittlung:						
Flurstück- Nr.	Bezeichnung	Größe m ²	BRW €/m ²	Summe	BW €/m ²	Boden- wert
1611	Medlinger Straße 30	4.764	95,00	452.580 €	95,00	452.580 €
1680	Medlinger Straße	216	3,50	756 €	7,00	1.512 €
1679	Medlinger Straße	374	3,50	1.309 €	7,00	2.618 €
1894	Medlinger Straße	103	5,00	515 €	5,00	515 €
1616/1	Medlinger Straße	707	95,00	67.165 €	95,00	67.165 €
1615/2	Fliederstraße	701	95,00	66.595 €	95,00	66.595 €
1615/3	Fliederstraße	1.401	95,00	133.095 €	85,00	119.085 €
Vorläufiger Bodenwert:		8.266		722.015 €		710.070 €

4.5 Vergleichswertermittlung

Ermittlung des Vergleichswerts

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Aktuelle Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim“ liegen mir nicht vor.

E-Mail des Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim vom 13. Mai 2025:

Wie bereits telefonisch mitgeteilt ist es, aufgrund der spärlichen Datenlage und der schlechten Vergleichbarkeit bei bebauten Industrie- und Gewerbeflächen im ländlichen Raum, sehr schwierig Vergleichspreise zu finden. Somit können wir Ihnen zum angefragten Objekt "Medlinger Straße 30 - Flst. 1611" leider keine Vergleichspreise zusenden.

4.6 Ertragswertermittlung

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (marktüblich gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, marktüblich gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächlichen Nutzungen von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des in der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Betriebskosten

Bei den Betriebskosten ist, soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, von Erfahrungssätzen auszugehen. Die außerdem zu den Bewirtschaftungskosten zählenden Betriebskosten werden überwiegend auf den Mieter umgelegt.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Gesamtnutzungsdauer

Als Gesamtnutzungsdauer wird in § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre angenommen, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an wirtschaftlich genutzt werden könnten. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer stellt eine Modellgröße dar und beruht nicht auf empirische Daten. bestimmt sich nach der „ImmoWertV 2021, Anlage 1, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer“.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird in § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden könne. Dabei handelt es sich nicht um eine mathematische Aufgabe, sondern um eine Schätzaufgabe des Gutachters.

Ermittlung des Ertragswerts

Grundstück

lfd. Nr.	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
5	Schwäbisch Gmünd	Sontheim	3466
lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück. Nr.	Größe
5	Sontheim	1611	4.764 m²

Größe 4.764 m²

Ermittlung des Bodenwertes

Bodenwert

Fläche	4.764 m²
Bodenrichtwert	95 €/m²
Umrechnungskoeffizient	1,00
Bodenwert	95 €/m²

Bodenwert 452.580 €

Ermittlung der Gesamt-/ Restnutzungsdauer

Gesamt-/Restnutzungsdauer

Objektteil	Gewichtetes Baujahr	Gesamtnutzungsdauer	Gewichtetes Alter	Rest-nutzungsdauer
Wohnhaus mit Gewerbehalle	1989	46	36	10

Restnutzungsdauer 10

Ermittlung des Ertragswertes

Mietfläche

Mieteinheit	Mietfläche [m²]
Wohnhaus	190
Werkhalle	421
Anbau Werkhalle	282
Überdachung Ostseite	388

Mietfläche **1.281 m²**

Rohertrag

Mieteinheit	Mietfläche [m²]	RoE/m²	RoE/Monat	RoE/Jahr
Wohnhaus	190	5,50 €	1.045 €	12.540 €
Werkhalle	421	3,00 €	1.263 €	15.156 €
Anbau Werkhalle	282	3,00 €	846 €	10.152 €
Überdachung Ostseite	388	3,00 €	1.164 €	13.968 €
Rohertrag			4.318 €	51.816 €

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten	% zu JRO	Betrag	/m²
Verwaltungskosten	3,00	1.554 €	1,21 €
Instandhaltungskosten	13,97	7.238 €	5,65 €
Mietausfallwagnis	4,00	2.073 €	1,62 €
	20,97 %	10.865 €	8,48 €
Bewirtschaftungskosten pro m²	Mietfläche: 1.281,00 m²		8,48 €
Bewirtschaftungskosten	20,97 % von RoE 51.816 €	10.865 €	

Ertragswert

Jahresrohertrag		51.816 €
Bewirtschaftungskosten		-10.865 €
Jahresreinertrag (JRE)		40.951 €
Liegenschaftszins	5,50 %	
Bodenwert	452.580 €	
Bodenwertverzinsung		-24.892 €
Reinertrag der baulichen Anlage		16.059 €
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre	
Vervielfältiger	7,5376	
Ertragswert der baulichen Anlage		121.046 €
Bodenwert		452.580 €
Vorläufiger Ertragswert		573.626 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Hinweise zur Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Ein Aufmaß von meiner Seite ist nicht erfolgt. Die Mietflächen habe ich aus den Bauunterlagen heraus anhand der mir vorliegenden Grundrisse ermittelt. Wie bereits unter Punkt 1.2 erwähnt, ist eine Überprüfung dieser Angaben auf ihre Richtigkeit vor Ort nicht erfolgt. Es erfolgte eine überschlägige Plausibilitätsprüfung aus den vorhandenen Plänen heraus. Grundlage der Mietflächenermittlung ist die „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 2023“.

Rohertrag

Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist regelmäßig die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Falls keine tatsächlichen Mietpreise vorliegen, könnte auch auf der Grundlage von Vergleichsmieten aus Mietspiegeln vergleichbarer Gemeinden ein Mietwert abgeleitet werden.

Ableitung der monatlichen Nettokaltmieten

Die zu bewertenden baulichen Anlagen werden zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr wirtschaftlich genutzt. Sie stehen lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin seit dem 10. März 2022 leer.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim wird kein Mietspiegel veröffentlicht.

Von der IHK Ostwürttemberg ist ein Mietpreisspiegel 2021 für das produzierende Gewerbe in Ostwürttemberg veröffentlicht worden. Für Giengen ist eine monatliche Nettokaltmiete für Produktions- und Lagerflächen in einer Spannweite von 1,50 €/m² bis 4,00 €/m² ausgewiesen.

In geoport liegen die Angebotsmieten im Zeitraum Juli 2024 bis Dezember 2024 für Hallen/Produktion im Kreis Heidenheim in einer Spannweite zwischen 2,16 €/m² und 15,00 €/m² - im Mittel bei 6,37 €/m² bei 11 Angeboten. Ob hier tatsächliche Mietabschlüsse zustande gekommen sind, ist nicht bekannt. Durch die enorme Streubreite der Mietangebote eignen sich die hier ausgewiesenen Angebotsmieten jedoch nicht für einen sachgerechten Mietwertansatz.

In geoport liegen die Angebotsmieten im Zeitraum Juli 2024 bis Dezember 2024 für Wohnimmobilien in einer Größe zwischen 60 m² bis 90 m² in Sontheim in einer Spannweite zwischen 7,70 €/m² und 12,65 €/m² - im Mittel bei 10,35 €/m² bei 7 Angeboten. Ob hier tatsächliche Mietabschlüsse zustande gekommen sind, ist nicht bekannt. Durch die enorme Streubreite der Mietangebote eignen sich die hier ausgewiesenen Angebotsmieten jedoch nicht für einen sachgerechten Mietwertansatz. Zudem muss im aktuellen Bewertungsfall noch die „gemischte Nutzung“ der baulichen Anlagen Berücksichtigung finden.

Im aktuellen Mietspiegel von Aalen/Essingen liegt die monatliche Basis-Nettokaltmiete bei einer Wohnfläche von 75 m² bei 7,74 €/m².

In Sontheim gibt es zum Bewertungszeitpunkt kaum Transparenz und keine vergleichbaren Objekte in Bezug auf Mietpreise von gemischt genutzten Immobilien – insbesondere in solchen Lagen, in dieser Art, Ausstattung und Qualität.

Auch habe ich Immobilienfachleute aus der Region um Heidenheim über gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien sowie deren Mietpreisentwicklungen befragt, ohne jedoch konkrete Angaben zu bekommen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Qualität und des Ausstattungsstandards der baulichen Anlagen schätze ich die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete der gewerblich genutzten Flächen auf 3,00 €/m² Nutzfläche und die der wohnwirtschaftlich genutzten Flächen auf 5,50 €/m² Wohnfläche ein.

Berücksichtigung des aktuellen Leerstands:

Die Wahrscheinlichkeit, dass die baulichen Anlagen einer raschen Folgenutzung zugeführt werden können, ist nur bei guter bis sehr guter Nutzungsaussicht, verbunden mit geringem Sanierungsaufwand, groß. Je schlechter der potenzielle Nutzen bewertet wird und je höher der Sanierungsaufwand einzuschätzen ist, umso weniger wahrscheinlich wird die Wiederverwendbarkeit des Grundstücks und umso geringer wird sein Wert zu bemessen sein.

Ich gehe in meiner Einschätzung von der Wahrscheinlichkeit aus, dass die baulichen Anlagen wieder einer Folgenutzung zugeführt werden. Unter Berücksichtigung einer klaren Vermietungs- und/oder Verkaufsabsicht könnte in einem angemessenen Zeitraum eine Folgenutzung stattfinden. Baualtersbedingt wäre hier noch zu berücksichtigen, dass augenscheinlich eine „Nutzungsaussicht nur mit einem entsprechenden Renovierungsaufwand“ zu bewerkstelligen wäre. Ein Zeitraum von rd. einem Jahr dürfte für die entsprechenden Maßnahmen ausreichend sein.

Grundlagen und Wertansätze der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach der „ImmoWertV 2021 Anlage 3 - „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten für das Ertragswertverfahren aktualisiert

Nach Anlage 3 der ImmoWertV sind die im Ertragswertverfahren zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten regelmäßig jährlich anzupassen. Für 2025 ergeben sich unter Einhaltung der Berechnungsvorschrift in der Anlage 3 folgende Werte:

Zeit	Verbraucherpreisindex Bund	Verwaltungskosten			Instandhaltungskosten	
		Je Wohnung oder Gebäude Einfamilienhaus	Eigentumswohnung	Garage o.ä. Stellplatz	je m ² Wohnfläche	je Garage/Stellplatz
		€	€	€	€/m ²	€
ab 01.01.2001	77,1	230	275	30	9,00	68
ab 01.01.2025	120,2	359	429	47	14,00	106

Bei der Anwendung ist auf die Modellkonformität zu achten, denn Liegenschaftszinssätze sind modellkonform anzuwenden.

Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung:

- a) **Verwaltungskosten**
 3 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und ge-
 mischter Nutzung.
- b) **Instandhaltungskosten**
 30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik und Produktionshallen
 und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleich-
 baren Baukosten, wenn der Vermieter die Kosten für „Dach und Fach“ trägt.

Mittel Instandhaltungskosten:			
	Mietfläche	€/m ²	Gesamt
Wohnen	190	14,00	2.660 €
Gewerbe	1.091	4,20	4.582 €
			7.242 €
Mittel			5,65 €/m ²

- c) **Mietausfallwagnis**
 4 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemisch-
 ter gewerblicher Nutzung.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Vom Gutachterausschuss Heidenheim sind im Grundstücksmarktbericht 2024
 folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen (bei 80 Jahren GND):

Wohn- und Geschäftshäuser	Mittel 0,7	Median 0,2
Betriebsgebäude	Mittel 1,5	Median 1,3
Werkstätten/Lagerhallen	Mittel 0,6	Median 1,4

Die Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses Heidenheim sind im Vergleich
 zu anderen Städten und Gemeinden als außerordentlich niedrig zu betrachten. Sie
 bilden nach meinem Ermessen den Markt nicht marktkonform ab.

Vom Gutachterausschuss Aalen/Essingen sind im Grundstücksmarktbericht 2023
 folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

Gewerbeobjekte	Spanne 3,7 – 5,2	Mittel 4,7
----------------	------------------	------------

Empfehlungen des IVD:

Freistehendes Einfamilienhaus	Mittlere Spanne	1,5 – 4,0 %
Lager- und Produktionshallen	Mittlere Spanne	4,5 – 8,5 %

Liegenschaftszinssatz

Risikofaktor	Note: 0	Note: 1	Note: 2
Lage	Sehr gute repräsentative Lagen oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung bzw. bei MFH repräsentative Wohnlage	Gute bis schlechte Lagen in Zentren oder zentrumsnahen Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lage in kleineren Städten	Lagen in Zentren dorflicher Siedlungen oder Einzellagen
Mietvertragsgestaltung	Indexierte, langfristige, vermietetfreundliche Mietverträge	Indexierte Mietverträge	Kurzfristige Mietverträge
Bonität der Mieter	Zweifelsfreie Bonität der Mieter	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter nicht über jeden Zweifel erhaben
Gebäudekundliche Konzeption	Überzeugend	mittel	Weniger überzeugend
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	über 50 Jahre	50 - 30 Jahre	unter 30 Jahren
Marktsituation	Steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist grösser als das Angebot	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage
Objektgröße	Für die zu bewertenden Objektart typische Gebäudegröße	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße

Risikofaktor	Note	Gewichtung	Gew. Note
Lage	2,00	0,20	0,40
Mietvertragsgestaltung	2,00	0,10	0,20
Bonität der Mieter	1,00	0,10	0,10
Gebäudekundliche Konzeption	1,00	0,10	0,10
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	2,00	0,20	0,40
Marktsituation	1,00	0,20	0,20
Objektgröße	1,00	0,10	0,10
		1,00	1,50

Berücksichtigung von Sonderfällen:

Objekte mit besonders positiver Ausprägung der Risikofaktoren. Notenskala: -2 und -1

Objekte mit besonders negativer Ausprägung der Risikofaktoren. Notenskala: 3 und 4

Übliche Zinsspanne beim zu bewertenden Objekttyp		
von	4,0 %	
bis	6,0 %	
Liegenschaftszinssatz neu		5,5 %

Begründung des abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Liegenschaftszinssätze und des aktuellen Marktgeschehens in der sehr ländlichen Region um Sontheim schätze ich die Zinsspanne in einer Bandbreite zwischen 4 % und 6 % ein. Unter weiterer Berücksichtigung der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse und der Qualität der baulichen Anlagen sowie der allgemeinen Zinssituation habe ich einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,5 % ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der „ImmoWertV 2021, Anlage 1, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer“. Die Immobilie wird bei unter der Kategorie „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ dort mit 80 Jahren ausgewiesen „Betriebsgebäude“ sind mit 40 Jahren ausgewiesen.

Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer der ältesten Bausubstanz bis zum Stichtag in 2025 liegt bei einem Ursprungsbaujahr 1968 bei 57 Jahren. Renovierungs-, Modernisierungs- und/oder Instandhaltungsmaßnahmen sind lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin bis zum Wertermittlungstichtag nicht vorgenommen worden.

Ermittlung einer gewichteten Restnutzungsdauer:								
Bezeichnung	Nutzung	Mietflächen m²	Mietflächen- anteil	GND Jahre	Baujahr	RND Jahre	Anteilige RND Jahre	Anteilige GND
Wohnhaus	Wohnen	190	0,15	80	1968	23	3,41	11,87
Werkhalle	Produktion/Lager	421	0,33	40	1968	6	1,97	13,15
Anbau Werkhalle	Produktion/Lager	282	0,22	40	1973	6	1,32	8,81
Überdachung Ostseite	Produktion/Lager	388	0,30	40	1977	6	1,82	12,12
Gesamt		1.281	1,00				8,52	45,93
Gewichtete Restnutzungsdauer						rd.	10 Jahre	rd. 46 Jahre

Anmerkung zur Restnutzungsdauer der gewerblich genutzten Flächen.

Betriebsgebäude für Produktions- und Lagerflächen sind im Modell der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren dargestellt. Die zu bewertenden baulichen Anlagen sind jedoch allesamt älter als 40 Jahre. Hier habe ich anhand der ImmoWertA 2023 zu Anlage 2 – (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) aus der Tabelle bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Gebäudealter von 40 Jahren bei 0 Modernisierungspunkten die „modifizierte Restnutzungsdauer“ von 6 Jahren übernommen.

Unter Berücksichtigung des augenscheinlich vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes der baulichen Anlagen schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen auf noch rd. 10 Jahre ein.

Zusammenfassung der vorläufigen Verfahrenswerte:

Vorläufiger Verfahrenswert:	
Flurstück-	
Nr.	
1611	573.626 €
1680	1.512 €
1679	2.618 €
1894	515 €
1616/1	67.165 €
1615/2	66.595 €
1615/3	119.085 €
Gesamt	831.116 €

5. Verkehrswert

Der vorläufige Verfahrenswert der zu bewertenden Flurstücke beträgt 831.116 €.

5.1 Ableitung des Verkehrswerts:

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist im Ersten Schritt grundsätzlich zu prüfen, ob aus Kaufpreissammlungen vergleichbare Grundstücke verkauft worden sind, aus denen Vergleichspreise abgeleitet werden können. Dies ist hier teilweise der Fall.

Im Zweiten Schritt ist dann zu prüfen, ob bei der Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dies kann bei einem gewerblich genutzten Anwesen unterstellt werden.

Prüfung der Datenlage:

- Abfragen in der Kaufpreissammlung für Bodenwerte und für das Grundstück wurden vorgenommen
- Recherche nach marktgerechten genauen Vergleichsfaktoren für gewerblich genutzte Flächen - solche werden vom Gutachterausschuss Heidenheim nicht veröffentlicht.
- Eine Überprüfung anderer Datensammlungen wie die von Kreditinstituten, Marktbeobachtern oder Datensammlern ist von mir vorgenommen worden.

5.2 Marktanpassungsfaktoren:

Marktanpassungsfaktoren sollen die allgemeine Lage auf dem Grundstücksmarkt darstellen. Es sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Der Sachwert entsteht überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus. Kostenüberlegungen führen meistens nicht zum Verkehrswert.

ImmoWertV § 36 Abs. 3 - Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
Modellparameter für Regionalfaktoren zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts sind vom Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim bisher noch nicht ermittelt worden.
Den Regionalfaktor sehe ich bei 1,0. Herstellungskosten haben keinen Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt!

ImmoWertV § 39 – Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Objektspezifische Anpassungsfaktoren sind vom Gutachterausschuss Heidenheim für gewerblich genutzte Flächen bisher noch nicht ermittelt worden.

Prüfung der Marktsituation und des Marktverhaltens

Gebäudespezifisch

Die mir vorliegenden ältesten Bauunterlagen datieren aus dem Jahr 1961. Die aktuellsten mir vorliegenden Bauunterlagen datieren aus dem Jahr 1974. Als gewichtetes Baujahr habe ich das Jahr 1989 (Gesamtnutzungsdauer 46 Jahre) ermittelt. Unter Berücksichtigung des zum Ortstermin vorgefundenen baulichen Zustands schätze ich die Restnutzungsdauer dieser Schicksalsgemeinschaft auf noch rd. 10 Jahre ein. Die Bauqualität entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen. Zudem sind die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

An den baulichen Anlagen sind lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin in den letzten Jahrzehnten keine wesentlichen Renovierungsmaßnahmen vorgenommen worden, die eine deutliche Verbesserung der Bausubstanz bzw. des energetischen Zustandes erzielen könnten.

Leerstandsrisiko:

Bei dem vorliegenden Leerstand wird unterstellt, dass dieser zeitnah – innerhalb eines Jahres - beseitigt werden könnte, falls auch ein entsprechendes Kaufpreis- oder Mietangebot aufgerufen wird.

Allgemeine konjunkturelle Lage

Auf dem Immobilienmarkt in Deutschland kann allgemein von einer steigenden Nachfrage nach Immobilien gesprochen werden. Allerdings sind die Nachfragen auch sehr stark Lageabhängig.

Die Fragen, wie bilden die Teilnehmer des Grundstücksmarktes die Preise und welche Kriterien und Einflüsse sind preisbildend und entscheidend kann abschließend aus dem vorliegenden Datenmaterial nicht beantwortet werden.

Vorläufiger Verfahrenswert 831.116 €

5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Modellkonformität nach der ImmoWertV 2021:

Alle Abweichungen von der Modellkonformität nach ImmoWertV 2021 fließen in die BoG ein!

- **Besondere Ertragsverhältnisse** – hier erfolgt eine Mietanpassung. Ich unterstelle in der Wertermittlung, dass die baulichen Anlagen auf Flurstück 1611 nach erfolgten Renovierungsmaßnahmen nach einem Jahr wieder einer Vermietung zugeführt werden könnten. Die in diesem Zeitraum entgangenen Mieteinnahmen belaufen sich auf rd. 50.000 €.
- **Herrschvermerk Grundbuch** – liegen hier keine vor

- **Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:**
Grundbuch Nr.: 3466 betr. Flurstück 1611:
Lfd.-Nr. 1 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betr. Umspannstation, Gittermast, Erdkabelleitungen und Baubeschränkungen
Lfd.-Nr. 2 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betr. Erdkabelleitung und Benutzungsbeschränkung

Die beiden Eintragungen sind nach meiner Beurteilung als nicht wesentlich werthaltig anzusehen.

- **Baulasten:** Baulastebuch I, Band III, Blatt 202 betreffend der Flurstücke 1608 und 1609/1 wegen einer Hauskläranlage – nicht mehr werthaltig
- **Baumängel und Bauschäden – siehe Seite 18**
Grundlagen sind Schadensbeseitigungskosten (Erfahrungswerte)
Diese schätze ich auf pauschal 70.000 € ein.
- **Wirtschaftliche Überalterung – ist hier noch nicht ganz gegeben**
- **Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand – ist hier gegeben**
- **Baulast – nicht wesentlich werthaltig**
- **Freilegungskosten – ist hier nicht gegeben**
- **Bodenverunreinigungen – hier ist mir vom Landratsamt Heidenheim keine Auskunft erteilt worden**
- **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen – Liegen hier nicht vor**
- **Objektspezifische Anpassungen – liegen hier nicht vor**
- **Abweichungen vom üblichen Grundstücksmarkt nach § 8 ImmoWertV 2021 – ist hier nicht erkennbar**
- **Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse – sozusagen eine Öffnungsklausel für alle Dinge, die bisher in der Wertermittlung nicht abgebildet worden sind – liegt hier nicht vor.**

Die Wertermittlung erfolgte unter der Maßgabe, dass die bisherige Nutzung unter den in der Wertermittlung beschriebenen Gegebenheiten ungestört fortgeführt wird.

Vorläufiger Verfahrenswert	831.116 €
./. Entgangene Mieteinnahmen	50.000 €
<u>./. Baumängel/Bauschäden</u>	<u>70.000 €</u>
Verkehrswert	711.116 €
Verkehrswert rd.	710.000 €

5.4 Anmerkungen zur Wertermittlung - Vorbehalte

Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen. Sie wurden im Detail nicht überprüft und können vom aktuellen Stand abweichen. Eine Haftung auf Grund fehlender Unterlagen und Informationen bleibt ausgeschlossen.

Bodenuntersuchungen wegen Grundwasser, Standfestigkeit, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt. Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse und die Freiheit der Bodenkontamination unterstellt.

Die Baubeschreibungen sind in Kurzform erstellt und vermitteln einen zusammenfassenden Überblick über Baustand und Ausstattung. Die im Rahmen der Ortsbegehung erkennbaren Gegebenheiten werden protokolliert und in ihren wesentlichen Teilen durch Bildmaterial dokumentiert.

Abweichungen vom Normalzustand konnten im Gutachten nur dann erfasst werden, wenn sie deutlich erkennbar waren. Eine Untersuchung einzelner Bauteile, Abweichungen vom Normalzustand oder die Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien wird im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht vorgenommen.

Die haustechnischen Anlagen wurden anlässlich der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelastenden Baustoffen wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc. untersucht, wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten).

Die technischen Berechnungen sind überschlägig, Maße sind den Unterlagen entnommen oder grafisch ermittelt und örtlich nicht überprüft. Technische Einrichtungen wurden lediglich in Augenschein genommen. Eine Überprüfung hat nicht stattgefunden. Sämtliche Gebäudetechnik ist nicht auf Unfallsicherheit und Funktion geprüft. Es ist nicht die Aufgabe des Sachverständigen, bei der Wertermittlung Prüfungen vorzunehmen.

Angaben über Kosten von Baumaßnahmen, Freilegungs- und Abrisskosten u.ä. beruhen auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten worden sind wie z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.

Abschläge wegen Abweichungen vom Normalzustand sind nicht identisch mit den Schadensbeseitigungskosten, sondern dienen der Angleichung des Wertes an den baualtersgemäßen Normalzustand. Vielmehr sind solche Eigenschaften in der Höhe berücksichtigt, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt.

5.5 Allgemeine Wertermittlungskriterien

Sollten sich nach dem Wertermittlungsstichtag andere Wertermittlungskriterien herausstellen, die wertbeeinflussend sind, so muss das Verkehrswertgutachten entsprechend fortgeschrieben werden.

5.6 Energetische Beurteilung und Betrachtung der zu bewertenden baulichen Anlagen

Von den am Verfahren Beteiligten ist mir kein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 80 GEG (Gebäudeenergiegesetz) zum Energieverbrauch vor (§ 81 GEG Energiebedarfsausweis, § 82 GEG Energieverbrauchsausweis) zur Verfügung gestellt worden.

Gebäuderenovierungen sind in der Vergangenheit lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin nicht vorgenommen worden. Der Wärmedämmstandard konnte nicht verbessert werden.

Den am Verfahren Beteiligten wird empfohlen, einen Energieberater zur Erstellung eines Energiepasses zu beauftragen und prüfen zu lassen, welche „unbedingte Nachrüstverpflichtungen“ bei den bestehenden baulichen Anlagen erfolgen müssen – auch im Hinblick auf einen möglichen Eigentümerwechsel!

5.7 Verkehrswert

Demnach wird für die im Grundbuch von Sontheim Nr. 3466, 3827 und 5025 eingetragenen, zu bewertenden, belasteten, unbebauten und bebauten Flurstücke 1611, 1680, 1679, 1894, 1616/1, 1615/2 und 1615/3 zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 ein

Verkehrswert von 710.000 €

(in Worten: Siebenhundertzehntausend EURO)

geschätzt.

Die Wertermittlung erfolgte unter der Maßgabe, dass die bisherige Nutzung unter den in der Wertermittlung beschriebenen Gegebenheiten ungestört fortgeführt wird. Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztendlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Die Schätzung erfolgt auf Basis der am besten verfügbaren Informationen.

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks in Anlehnung an § 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Das Ergebnis wurde unter den Umständen ermittelt, dass am Markt kaum Transaktionen zustandegekommen sind – kaufpreisarmer Lage - an denen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nicht aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet werden können bzw. an denen man sich orientieren kann.

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist stets aus der Sichtweise eines „verständigen Erwerbers“ zu ermitteln, also eines Erwerbers, der unter Ausschluss von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen auf dem freien Grundstücksmarkt agiert.

Mit dem geschätzten Verkehrswert habe ich versucht, den Markt mit dem ausgewiesenen Wert zu dem oben genannten Stichtag abzubilden. Diese Werteinschätzung basiert unter der Berücksichtigung des derzeitigen objektiven Marktgeschehens. Ändert sich das Marktgeschehen, so ist eine erneute Prüfung des Verkehrswerts unerlässlich. Der Verkehrswert kann sich dann trotzdem bestätigen oder er ist dann steigenden bzw. fallenden Tendenzen ausgesetzt.

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

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) 2020
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2010
- Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) 2011
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015

Verwendete Literatur

- KLEIBER, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020
- Fachzeitschrift GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand Verlag
- Grundstücks- und Gebäudewertermittlung Simon/Piehler
- Kröll / Hausmann / Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff
- Sprengnetter Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar
- Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe, HLBS Verlag 2. Auflage
- Landwirtschaftliche Taxationslehre Manfred Köhne Ulmer Verlag 2007

7. Schlussbemerkungen

Die vorstehende Wertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten, den erhaltenen Unterlagen und erteilten Auskünften, dem vorgefundenen Zustand entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wertbeeinflussende Gegebenheiten, die sich aus nicht vorgelegten Unterlagen bzw. im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten der am Verfahren Beteiligten sowie der Behörden ergeben, wurden nicht berücksichtigt. Eine Haftung daraus wird nicht übernommen.

Bei der Wertermittlung orientierte ich mich sowohl an den Grundsätzen zur Liegenschaftsbewertung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als auch an den Berufsgrundsätzen. Ich übernehme gegenüber Dritten keine Haftung und im Innenverhältnis nur für grobe Fahrlässigkeit und Verschulden.

Ich versichere, die vorstehende Ermittlung des Verkehrswerts parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Datum des Ausdrucks:

Crailsheim, 19. Mai 2025

Friedrich Kiefer

signiert von:

Friedrich Kiefer

am: 19.05.2025

mit:

digitSeal®
by secrypt



Von der Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft

Das Verkehrswertgutachten ist nur für die Auftraggeberin und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die Nutzung des Verkehrswertgutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Für die Richtigkeit und für die Zulässigkeit der Datenerhebung und –nutzung sowie für die Wahrung der Rechte der Betroffenen i.S.d. DSGVO ist und bleibt die Auftraggeberin verantwortlich.

Die Auftraggeberin ist die „verantwortliche Stelle“ i.S.d. Art. 4 Abs. 7 DSGVO für die Erhebung, Verarbeitung und/ oder Nutzung der personenbezogenen Daten. Sie ist für die Wahrung der Betroffenenrechte nach Art. 12 bis 21 DSGVO verantwortlich.

Der Auftraggeberin obliegen die Informationspflichten nach Art. 33, 34 DSGVO.

Die Auftraggeberin hat den Auftragnehmer unverzüglich zu informieren, wenn sie bei der Prüfung der Auftragsbefriedigung Fehler oder Unregelmäßigkeiten bzgl. datenschutzrechtlicher Bestimmungen feststellt.

7. Fotos



Nordostansichten

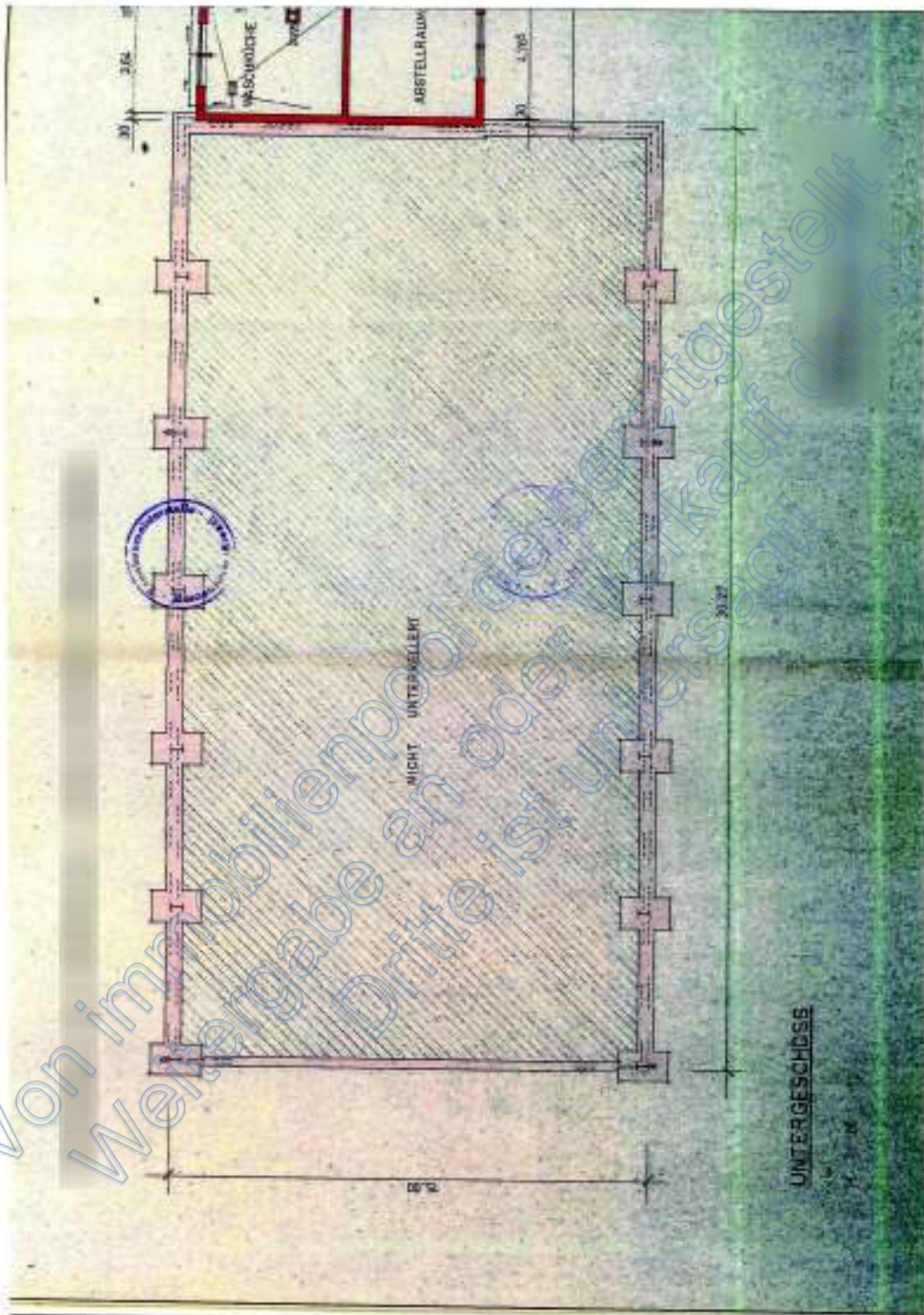


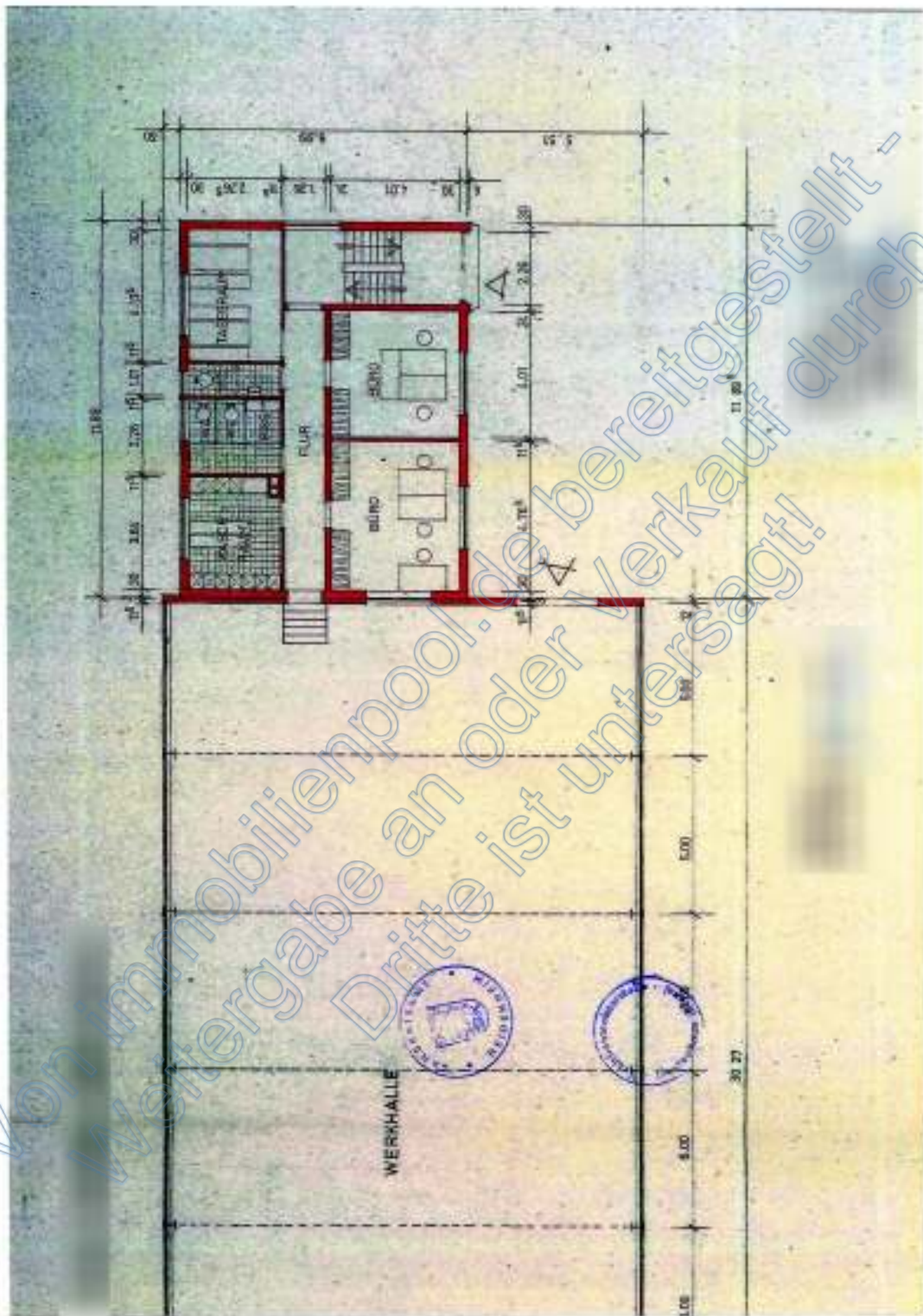
Südwestansicht

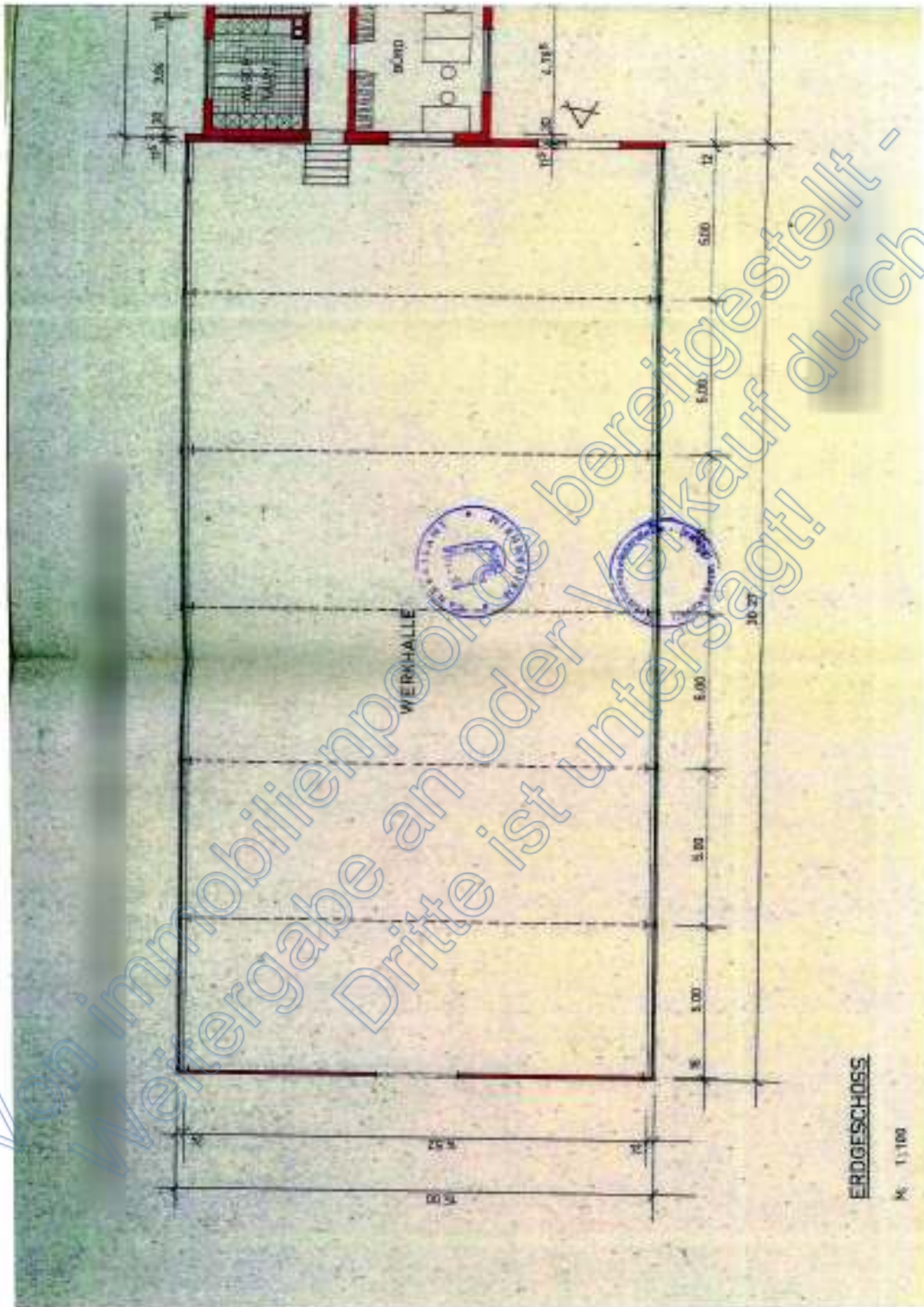
9. Anlagenverzeichnis

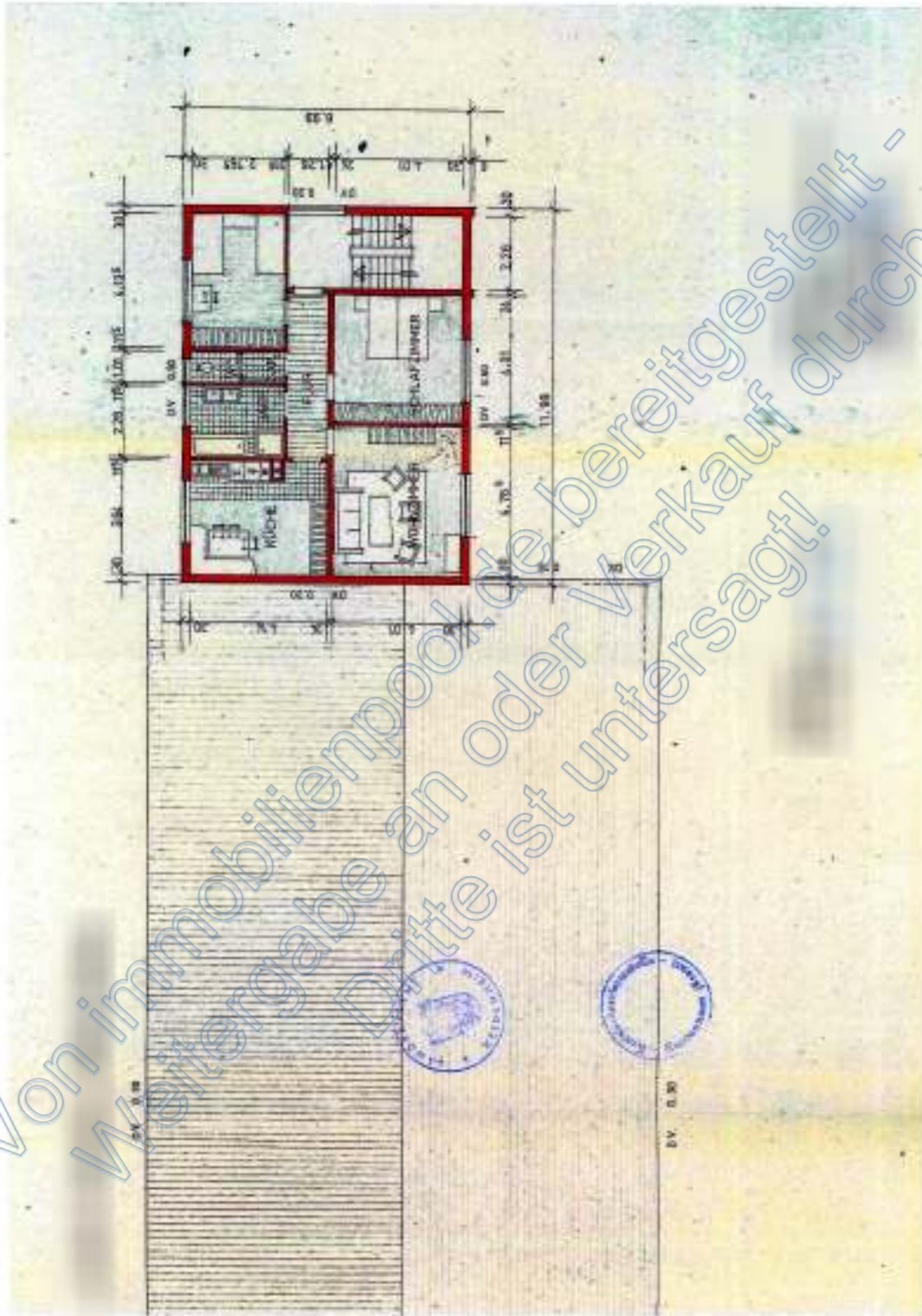
Anlagenteil	Seite
Anlage 1 - Bauunterlagen	44
Anlage 2 - Antworten der Gemeinde Sontheim	71
Anlage 3 - Liegenschaftskataster	76
Anlage 4 - Grundbuch	84
Anlage 5 - Baulast	88
Anlage 6 - Flächennutzungsplan	89
Anlage 7 - Bebauungsplan	90
Anlage 8 - Bodenrichtwert	94

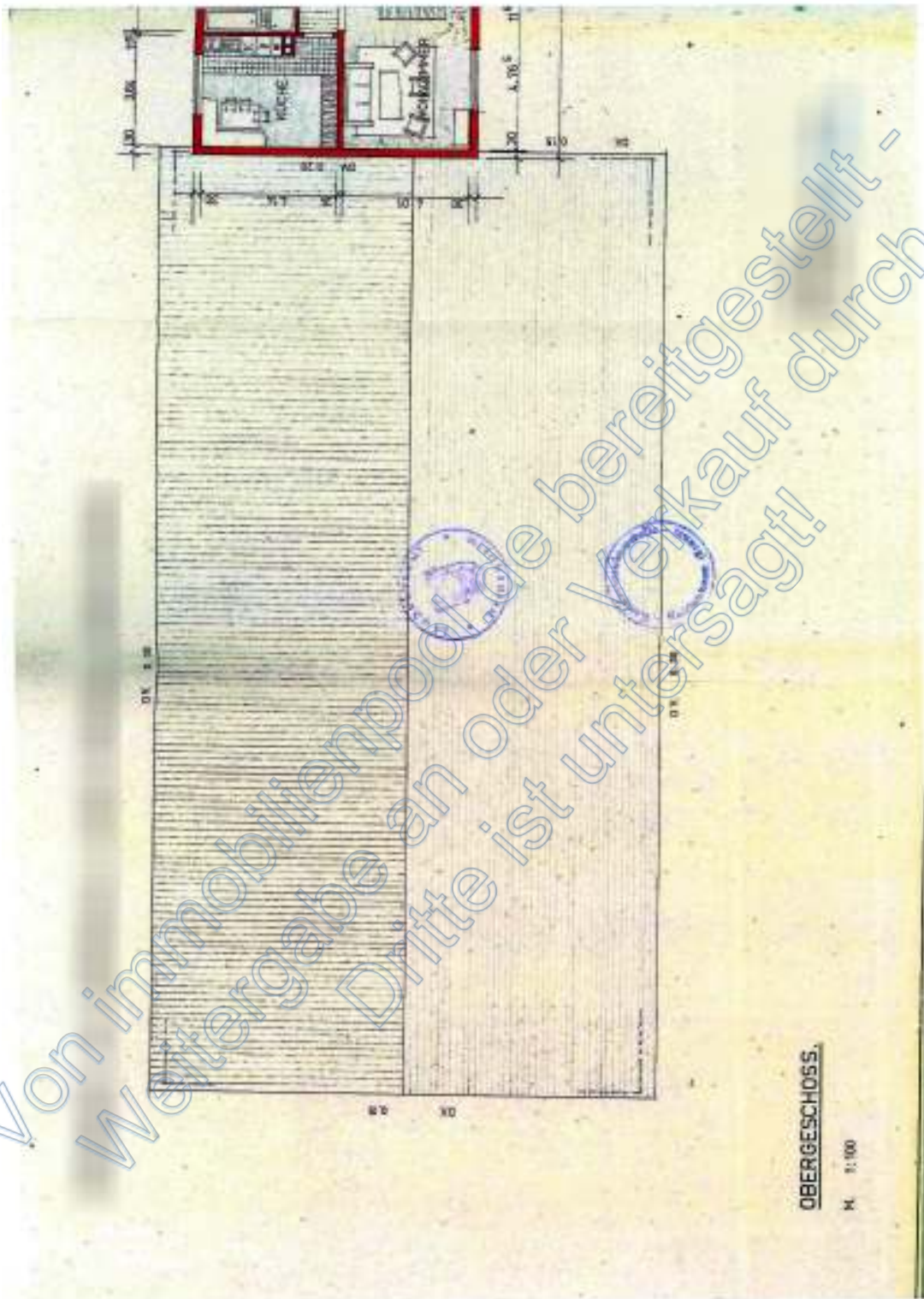
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!







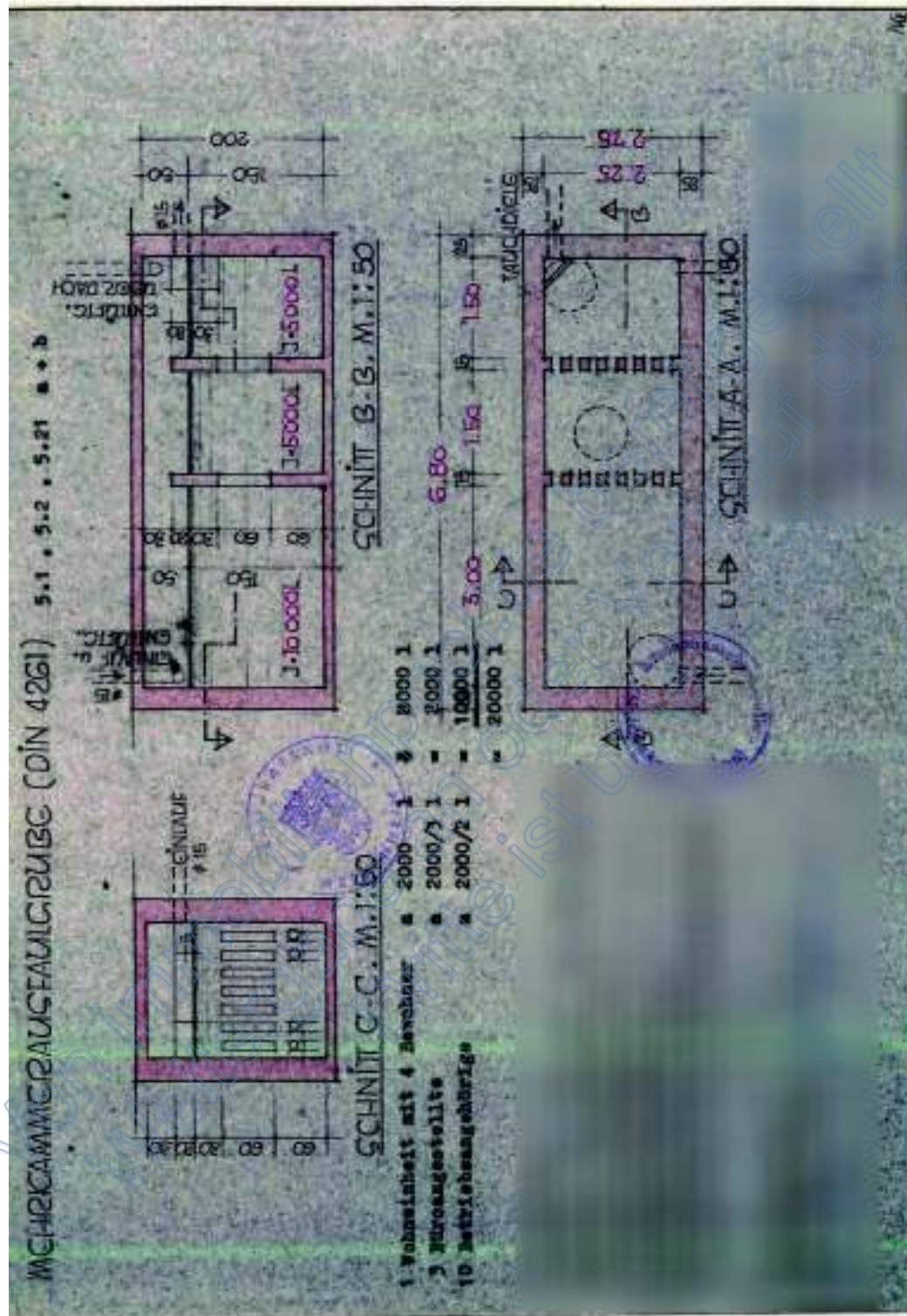




Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

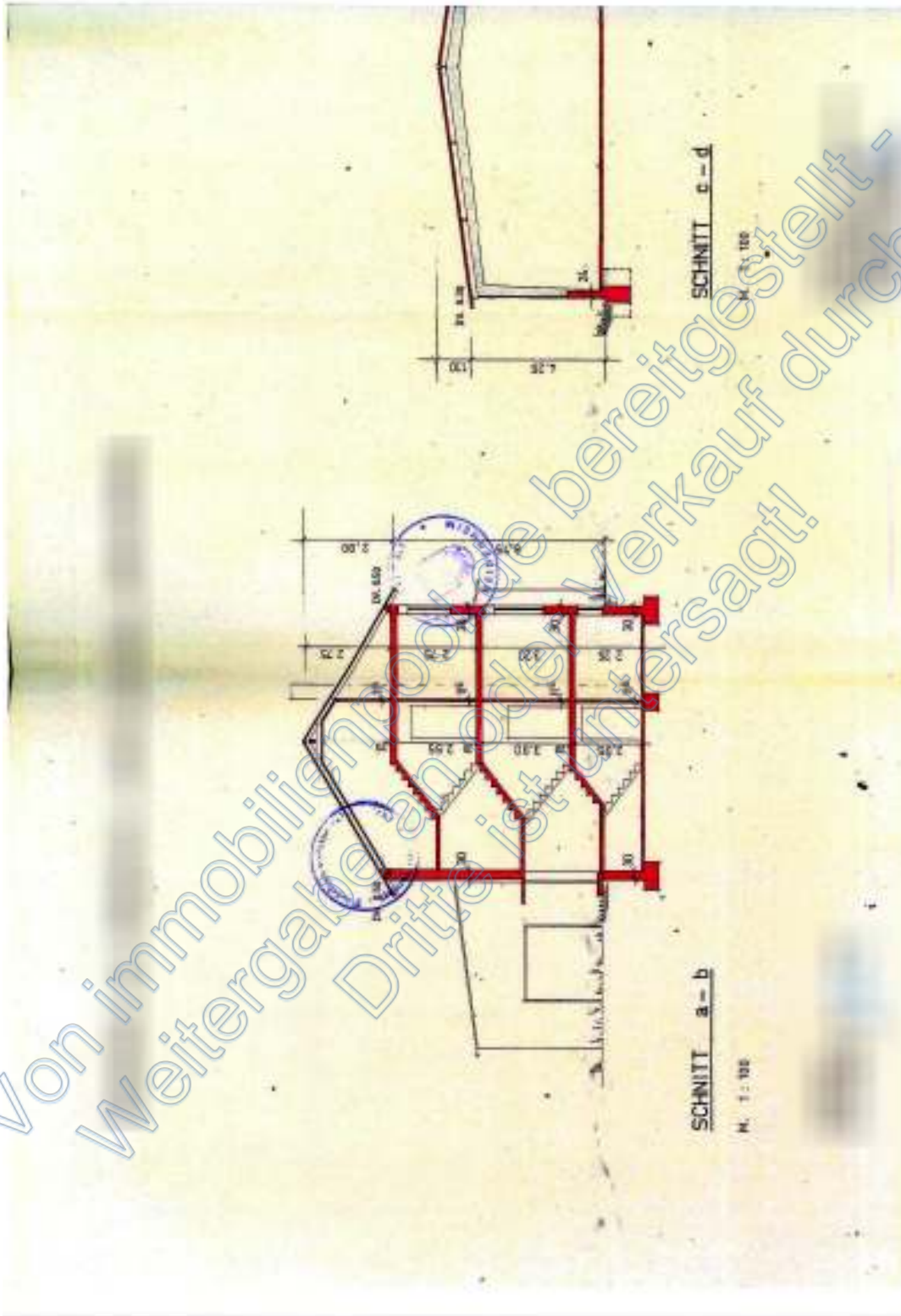
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

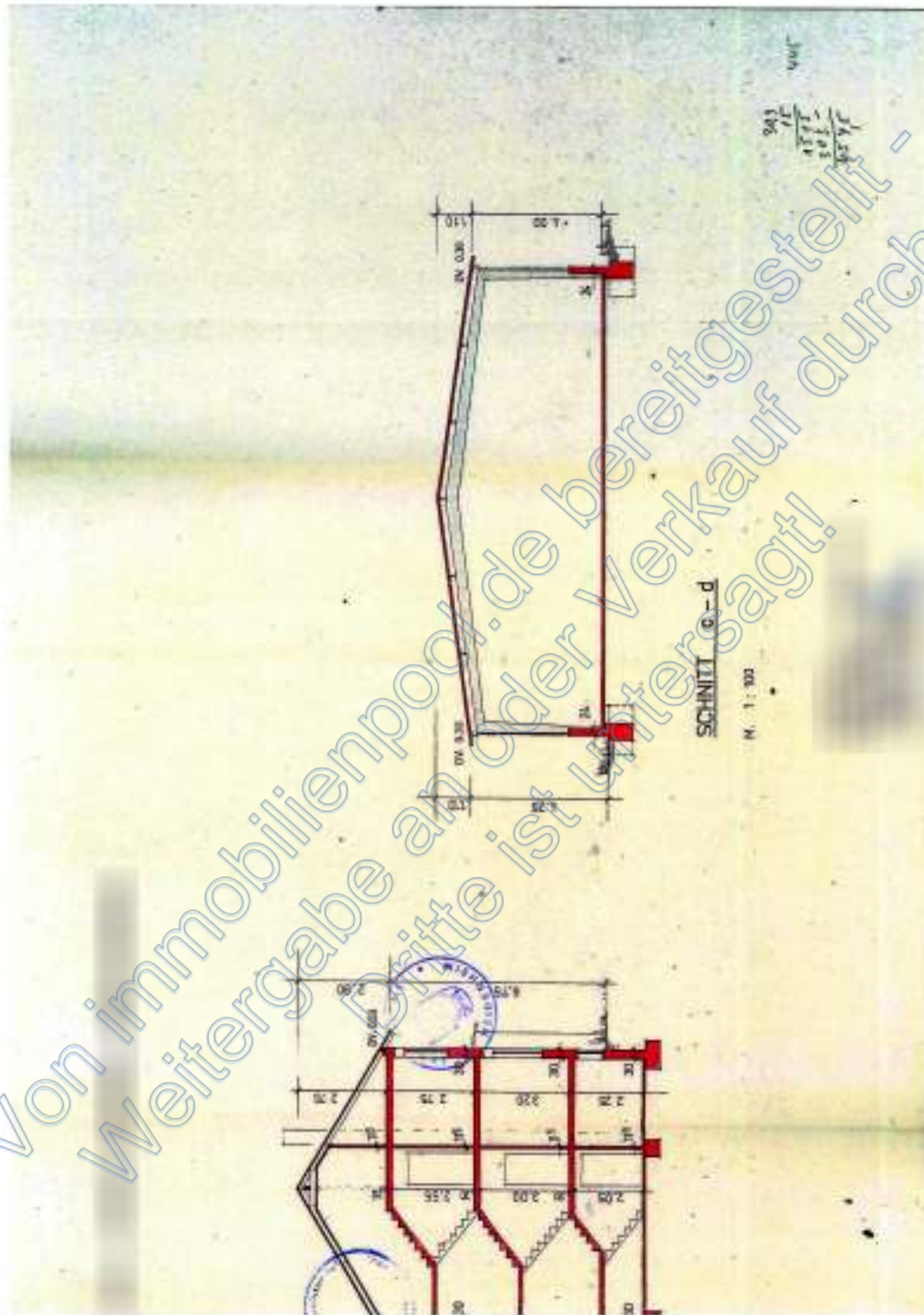
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



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

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



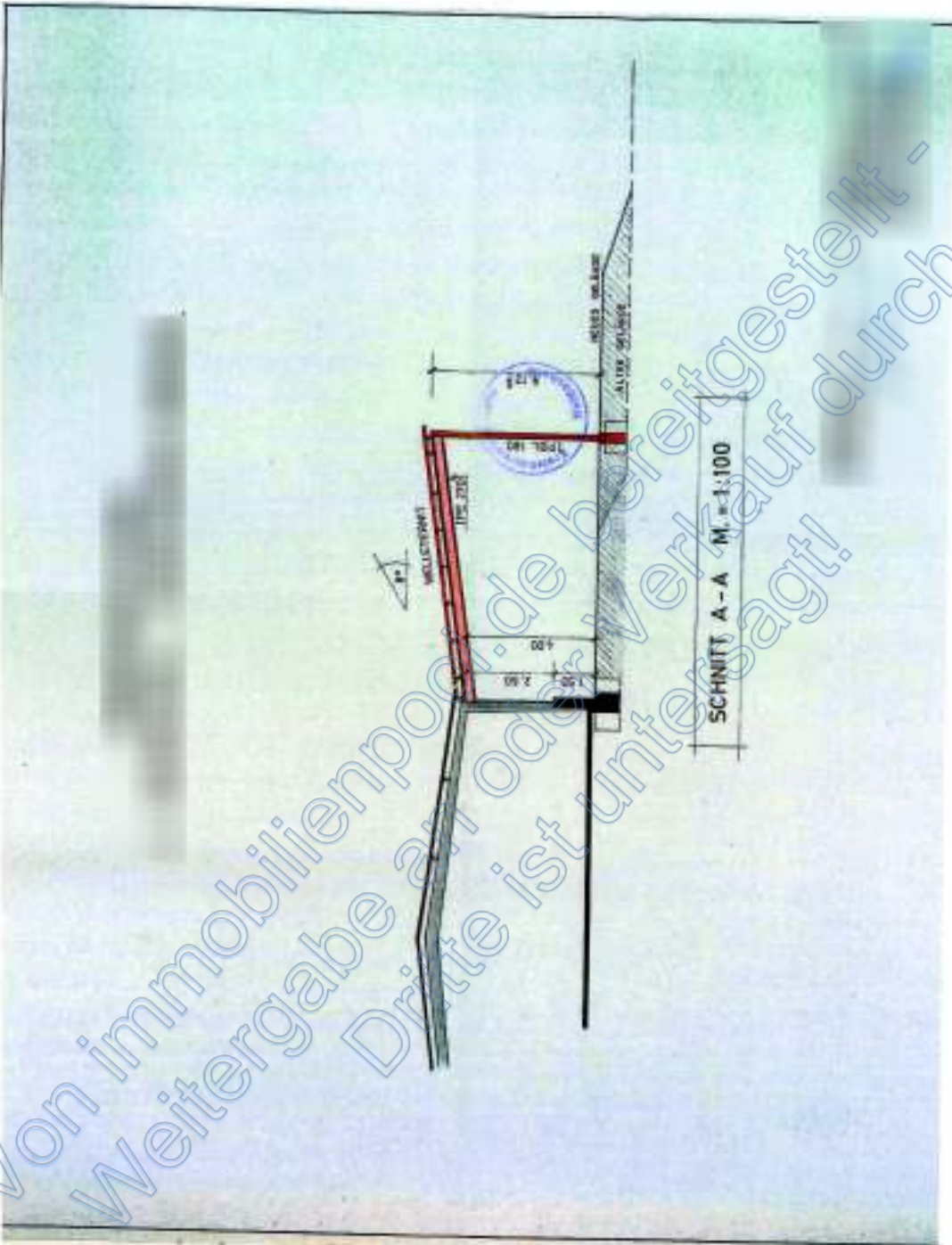


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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



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



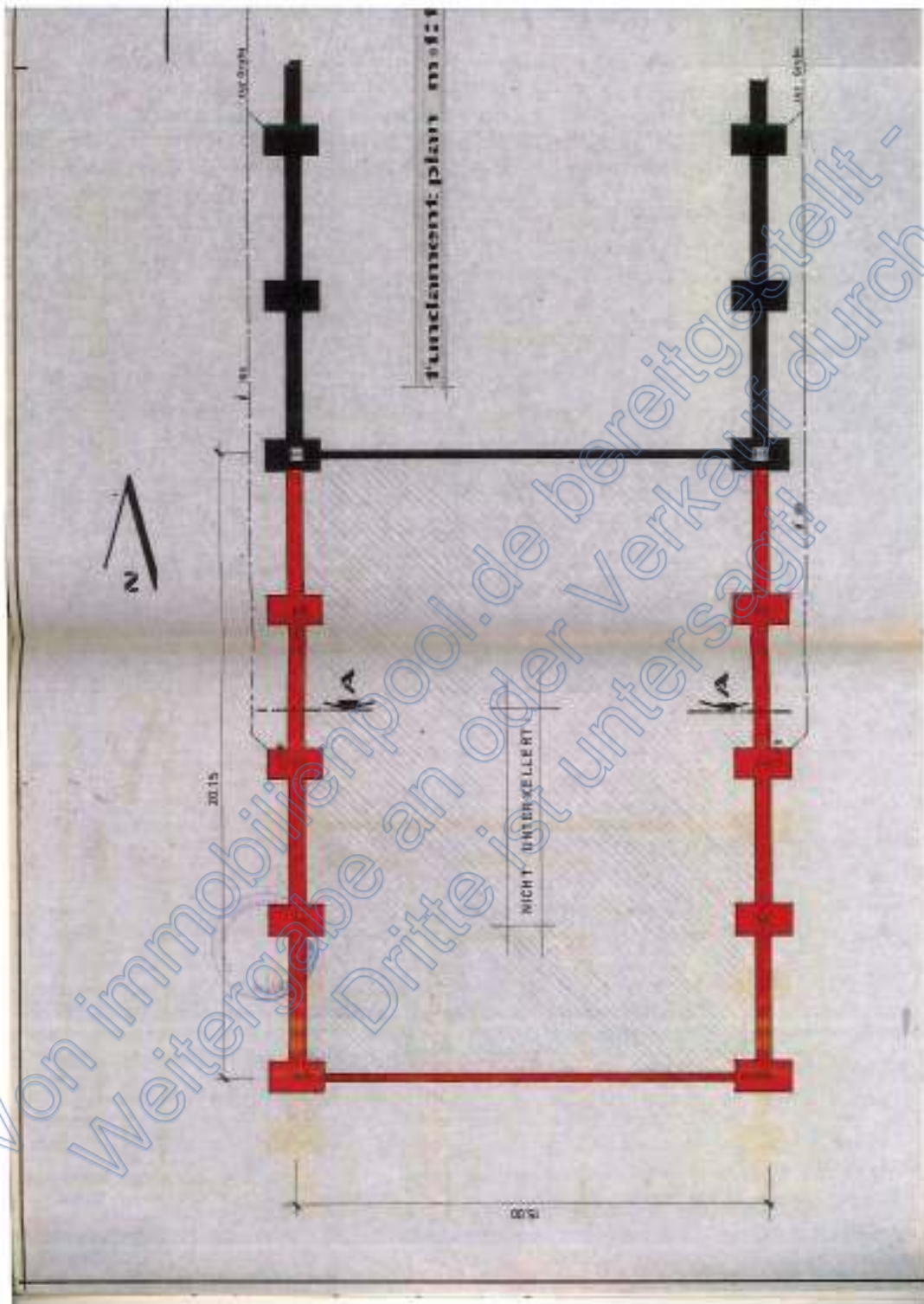
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

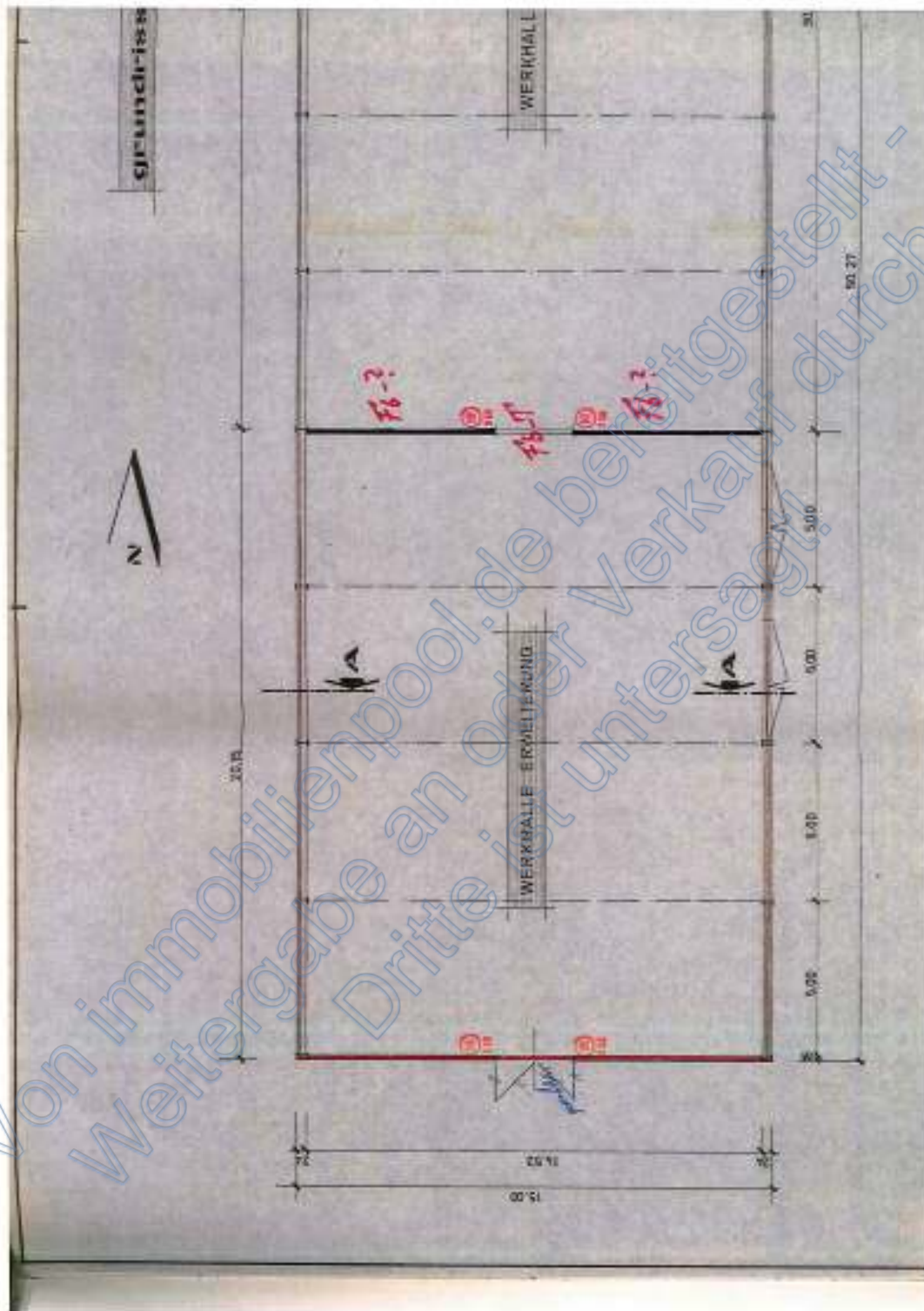
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

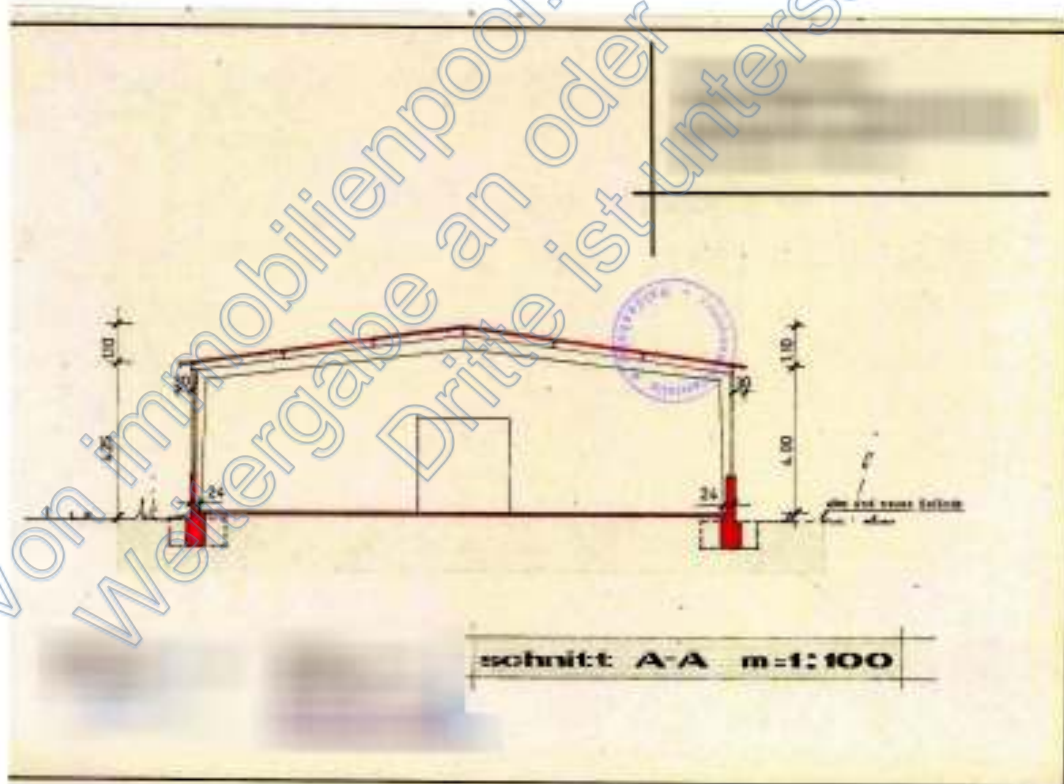
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

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







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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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