

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!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück,
Flst. 393, Grabenstraße 3, 72820 Sonnenbühl-Erpfingen,
Scheuer mit westlichem und östlichem Wohnhausanbau



Auftraggeber: Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Bezug: Zwangsversteigerungsverfahren gegen
Grabenstraße 3, 72820 Sonnenbühl
Gutachten gemäß Anordnungsbeschluss vom 20.05.2025 - **1 K 7/25**

Bewertungstichtag: 26.06.2025
Qualitätsstichtag: 26.06.2025
Ortsbesichtigung: 26.06.2025

Teilnehmer: Herr - Volksbank Ermstal-Alb eG
Herr Bekannter des Eigentümers
Herr Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner,
Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	5
1.1	Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes	5
1.2	Ermittelte Werte	6
1.3	Digitalbild des bebauten Grundstücks	6
2	Grundlagen des Gutachtens	7
2.1	Grundlagen der Wertermittlung	7
2.2	Auftrag, Stichtag, Zweck	7
2.3	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.4	Allgemeines zu dieser Wertermittlung	8
2.5	Ortsbesichtigung	9
2.6	Allgemeine Unterlagen	9
2.7	Objektbezogene Unterlagen	10
3	Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten	12
3.1	Grundbuch	12
3.2	Baulastenverzeichnis	13
3.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	15
3.4	Erschließungszustand	15
3.5	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben	15
4	Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	16
4.1	Merkmale des Standortes	16
4.1.1	Bevölkerung	16
4.1.2	Makrolage	16
4.1.3	Mikrolage	18
4.1.4	Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität	19
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	19
4.3	Altlasten	20
4.4	Denkmalschutz	20
4.5	Hochwassergefährdungslage	21
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	22
5.1	Gebäudeart	22
5.2	Gebäudenutzung	22
5.3	Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl	22
5.4	Baubeschreibung	22
5.4.1	Bauweise / Bauart	23
5.4.2	Baujahre	24
5.5	Bautechnische Beschreibung	24
5.5.1	Konstruktion	24
5.5.2	Gebäudehülle	24
5.5.3	Innenbereich	25
5.5.4	Energiepass	26
5.6	Außenanlagen	27

6	Bautechnische Bewertung	28
6.1	Konstruktive Baumängel.....	28
6.2	Technische Baumängel.....	28
6.3	Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“	28
7	Flächen- und Massenermittlung	29
7.1	Wohnfläche (WF)	29
7.2	Nutzfläche (NF).....	30
7.3	Bruttogrundfläche (BGF).....	32
7.4	Bruttorauminhalt (BRI)	33
8	Ermittlung des Bodenwertes	34
8.1	Allgemeine Definitionen	34
8.2	Festlegung Bodenwert.....	34
8.3	Berechnung Bodenwert.....	36
8.4	Bodenwert von Grundstücken mit abbruchträchtiger Bausubstanz	36
9	Feststellung des Verkehrswertes.....	38
9.1	Ermittelte Werte	38
9.2	Gewichtung Verfahrensergebnisse.....	38
9.3	Feststellung des Verkehrswertes	39

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 26.06.2025
2. Liegenschaftskarte 1:250 vom 22.07.2014
3. Grundrisse, Schnitte und Ansichten vom Juli 1952, Teilgrundrisse, Ansicht vom Mai 1968
4. Energieausweis

Abkürzungsverzeichnis:

2.BV	–	2. Berechnungsverordnung
BauGB	–	Baugesetzbuch
BauNVO	–	Baunutzungsverordnung
BGF	–	Brutto-Grundfläche
BNK	–	Baunebenkosten
BRI	–	Brutto-Rauminhalt
DG	–	Dachgeschoss
ebf	–	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	–	erschließungsbeitragspflichtig
EG	–	Erdgeschoss
Ew-RL	–	Ertragswertrichtlinie
FH	–	Familienhaus
GFZ	–	Geschossflächenzahl
GND	–	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	–	Grundflächenzahl
HdA	–	Höhe der baulichen Anlage
KG	–	Kellergeschoss
MEA	–	Miteigentumsanteil
MFH	–	Mehrfamilienhaus
MGF	–	maßgebliche Grundstücksfläche
NF	–	Nutzfläche
NHK	–	Normalherstellungskosten
nö	–	nicht öffentlich
OG	–	Obergeschoss
RND	–	Restnutzungsdauer
SW-RL	–	Sachwertrichtlinie
TE	–	Teileinheit
TG	–	Tiefgarage
UG	–	Untergeschoss
WF	–	Wohnfläche
WertR	–	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WGFZ	–	wertrelevante Geschossflächenzahl
ImmoWertV	–	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
VW-RL	–	Vergleichswertrichtlinie
WoFIV	–	Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003
Z	–	Anzahl der Vollgeschosse

1 Zusammenfassung

1.1 Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes

Anschrift: Grabenstraße 3, 72820 Sonnenbühl-Erpfingen, Landkreis Reutlingen, Land Baden-Württemberg

Gebäudetyp: Scheuer mit westlichem und östlichem Wohnhausanbau

Baujahre: vor 1952 Scheune, Stall und Wohnhausanbau östlich
1952 (Wohnhaus westlich)
1968 (Wohnhaus östlich)

Grundbuch: Grundbuch von Erpfingen, Nr. 3081

Grundstücksfläche: 686,00 m²

Wohnfläche, Wohnhaus westlich: ca. 98,00 m² (gerundet)

Nutzfläche, Wohnhaus westlich: ca. 81,00 m² (gerundet)

Wohnfläche, Wohnhaus östlich: ca. 64,00 m² (gerundet)

Nutzfläche, Wohnhaus östlich: ca. 33,00 m² (gerundet)

Nutzfläche Scheuer: ca. 107,00 m² (gerundet)

Bruttorauminhalt, Wohnhausanbauten: ca. 1.034,00 m³ (gerundet)

Bruttorauminhalt, Scheuer: ca. 908,00 m³ (gerundet)

Zweck der Wertermittlung: Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 20.05.2025, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das bebaute Grundstück in 72820 Sonnenbühl-Erpfingen, Grabenstraße 3, zu erstatten.

Wertermittlungstichtag: 26.06.2025

Qualitätstichtag: 26.06.2025

Ortsbesichtigung: 26.06.2025

Wertermittlung abgeschlossen: 17.09.2025

Erforderliche bauliche Maßnahmen zum Wertermittlungstichtag:
Keine

Wirtschaftlichkeit:

Wirtschaftlichkeit ist teilweise gegeben. Es können lediglich im westlichen Wohnhausanbau das Obergeschoss sowie ein Raum im Dachgeschoss wohnwirtschaftlich genutzt werden. Im östlichen Wohnhausanbau besteht Leerstand, da aufgrund des baulichen Zustands eine wohnliche Nutzbarkeit aktuell nicht gegeben ist.

1.2 Ermittelte Werte

Bodenwert			89.180,00 €
Bodenwert gem. § 16 Abs. 3, 1			30.925,70 €
Bodenwert	gerundet	=	90.000,00 €
Bodenwert gem. § 16 Abs. 3, 1	gerundet	=	31.000,00 €

Anmerkung:

In der Kennzahl ist die Garage mit einbezogen.

Verkehrswert (§194 BauGB): 31.000,00 €

1.3 Digitalbild des bebauten Grundstücks

Grabenstraße 3, Flst 393, Ansicht Nord-West

2 Grundlagen des Gutachtens

2.1 Grundlagen der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV), und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit, einer baulichen oder sonstigen Nutzung dieses Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

2.2 Auftrag, Stichtag, Zweck

Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 20.05.2025, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das Zweifamilienhaus des bebauten Grundstücks Grabenstraße 3, in 72820 Sonnenbühl-Erpfingen, zu erstatten.

Der Auftrag beinhaltet die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von § 194 des Baugesetzbuches für die wirtschaftliche Einheit, Grabenstraße 3, betreffend das Flurstück 393 des bebauten Grundstücks unter der Anschrift Grabenstraße 3, 72820 Sonnenbühl-Erpfingen, Landkreis Reutlingen.

Der Stichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der **26.06.2025**. Der Stichtag wurde zum Tag der Ortsbesichtigung festgelegt. Der Wertermittlungstichtag ist sowohl maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt als auch für den Zustand des Grundstücks, siehe § 3 Wertermittlungsverordnung.

Die Leistung beinhaltet neben der Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert), die Erstellung dieses Sachverständigengutachtens, die teilweise Beschaffung, Durchsicht und Analyse relevanter Objektunterlagen und Objektinformationen sowie die Objektbesichtigung.

2.3 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

- a) Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der angeforderten Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung vom 26.06.2025.
- b) Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funk-

tionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung am 26.06.2025 erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

- c) Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht.
- d) Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit sowie die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
- e) Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene, bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist, und die behördlichen Auflagen erfüllt sind.
- f) Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- g) Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- h) Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Herrn - Volksbank Ermstal-Alb eG und Herrn Bekannter des Eigentümers, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

2.4 Allgemeines zu dieser Wertermittlung

- a) Das zu bewertende Wohnhaus war zum Wertermittlungsstichtag lediglich im westlichen Wohnhausanbau im Ober- und Dachgeschoss bewohnt. Der östliche Wohnhausanbau stand leer.
- b) Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Scheuer mit westlichem und östlichem Wohnhausanbau auf einem Grundstück im Ortskern von Erpfingen.
- c) In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag ausgeübte Wohnnutzung des Wertermittlungsgegenstandes nach Art, Umfang und Struktur nicht bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen Bestand hat, sofern eine Restnutzungsdauer vorhanden ist.

- d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestanden zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag nicht.
- e) Das Wohnhaus wird **nicht** durch Dritte verwaltet.
- f) Aktuelle Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das Gebäude wird eigen-genutzt, die restlichen Flächen stehen leer.
- g) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- h) Es wird **kein** Gewerbebetrieb geführt.
- i) Im Wohnhaus und auf dem Grundstück befinden sich **keine** Maschinen oder Betriebseinrichtungen.
- j) Ein Energieausweis nach EnEV war verfügbar.
- k) Eine Innenbesichtigung war möglich. Es war kein Verdacht auf Hausschwamm festzustellen.
- l) Bei allen Einrichtungsgegenständen liegt **kein** Fremdeigentum vor.

2.5 Ortsbesichtigung

Die Außen- und Innenbesichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Donnerstag, den 26.06.2025, von 10:30 – 11:00 Uhr statt.

Teilnehmer:

- Herr - Volksbank Ermstal-Alb eG
- Herr - Bekannter des Eigentümers
- Herr Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung gemachter digitaler Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieser Wertermittlung enthalten.

2.6 Allgemeine Unterlagen

- a) BauGB (Baugesetzbuch) mit BauNVO (Baunutzenverordnung), WertV (Wertermittlungsverordnung), 50. Auflage, 2018, Deutscher Taschenbuch Verlag
- b) WertR 2006 (Wertermittlungsrichtlinien), vom 1. März 2006, 35. Auflage, 10. Juni 2006, Deutscher Taschenbuch Verlag
- c) ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021
- d) Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – WertR), Neubekanntmachung vom Oktober 2012

- e) Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
- f) Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015
- g) Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014
- h) Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 9. Januar 2011
- i) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), gemäß Sachwertrichtlinie – SW-RL, Bekanntmachung veröffentlicht am 18.10.2012 BAnz. AT 18.10.2012 B1
- j) BKI Baukosten 2024, Teil 1 Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart im Mai 2024
- k) Kleiber · Fischer · Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Köln, Bundesanzeiger Verlag
- l) Rechtswörterbuch, 24. Auflage 2022, Verlag C. H. Beck München
- m) Mietpreisspiegel der Region Neckar-Alb 2024
- n) Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Reutlingen (die Gemeinde Sonnenbühl-Erpfingen hat keinen eigenen Grundstücksmarktbericht)

2.7 Objektbezogene Unterlagen

Der Sachverständige geht in dieser Wertermittlung ungeprüft davon aus, dass die von der Gemeinde Sonnenbühl-Erpfingen angeforderten Unterlagen und gegebenen Informationen, wie nachstehend aufgeführt, zum Wertermittlungsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, wie auch uneingeschränkt zutreffend und vollständig sind. Der Sachverständige führt keine Kontrolle bezüglich Vollständigkeit und Richtigkeit der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen durch.

Zur Erstellung dieser Wertermittlung erhielt der Sachverständige vom Amtsgericht Reutlingen, vom Landratsamt Reutlingen und von der Gemeinde Sonnenbühl sowie vom Eigentümer Unterlagen in Fotokopie sowie Informationen in schriftlicher Form:

- a) Antrag auf Anordnung einer Zwangsversteigerung, Volksbank Ermstal-Alb eG, vom 24.01.2025
- b) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 05.02.2025

- c) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Verkehrswertschätzung vom 20.05.2025
- d) Grundbuch von Erpfingen (beglaubigter Auszug) vom 17.04.2025
- e) Kaufvertrag vom 18.09.2014
- f) Baugesuch mit Lageplan im Maßstab 1:500 vom 05.07.1952 sowie Grundrisse, Schnitte, Ansichten im Maßstab 1:100 vom 15. Juli 1952
- g) Grundrisse und Ansicht (Dachladenaufbau östlich) im Maßstab 1:100 vom Mai 1968
- h) Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:250 vom 22.07.2014
- i) Wohnflächen-, BGF- und BRI-Berechnung des Architekten Traugott Walter vom 23.07.2014
- j) Exposé vom 21.03.2014
- k) Baubeschreibung vom 17.07.2014
- l) Energieausweis vom 27.06.2014
- m) Schriftliche Auskunft über Baulasten der Gemeinde Sonnenbühl-Erpfingen vom 29.08.2022
- n) Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Reutlingen über Altlasten vom 23.08.2022
- o) Alt-Gutachten vom 29.08.2022
- p) Feststellungen beim Ortstermin vom 26.06.2025

3 Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten

Es werden nachstehend nur erkennbar wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Grundbuch

Stand 17.04.2025

Amtsgerichtsbezirk Böblingen	Grundbuch von Erpfingen Nr. 3081
BV lfd. Nr. 1	Karte Flur SO 1710, Flurstück 393, Grabenstraße 3, Gebäude- und Freifläche, Größe 686 m ² ;
zu lfd. Nr. 1	Betr. 235 m ² (fr. Parz. 389) Fahrrecht s. Serv. Buch Bl. 48.
Erste Abteilung lfd. Nr. 3	geb. am Hohenstein
Zweite Abteilung lfd. Nr. 1	Belastung von zugeschriebenen 105 m ² (von Parz. Nr. 396) und 183 m ² (von Parz. Nr. 389): Durchgang zum Hof s. Serv. Buch Bl. 1. Hierher mitübertragen am 20. August 2003.
Zweite Abteilung lfd. Nr. 2	Der Eigentümer von Geb. Nr. 1 hat das jederzeitige Überfahrtsrecht auf dem zwischen Geb. Nr. 1 und 3 gelegenen Hofraum des Gebäudes Nr. 3. Gemäß Bewilligung vom 22. Sept. 1909 eingetragen am 22. Sept. 1909. Hierher mitübertragen am 20. August 2003.
Zweite Abteilung lfd. Nr. 7	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts vom 05.02.2025 (1 K 7/25). Eingetragen (BOE054/164/2025) am 17.04.2025

Anmerkung:

zu BV lfd. Nr. 1: Das Fahrrecht gem. Serv. Buch Bl. 48 wird nicht mehr genutzt. Es muss geklärt werden inwiefern dieses Fahrrecht noch Gültigkeit besitzt. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass dieses Fahrrecht keine Gültigkeit mehr besitzt. Sollte dieses Fahrrecht noch Gültigkeit besitzen, muss das Gutachten entsprechend überarbeitet werden.

zu Abt. II lfd. Nr. 1: Das Durchgangsrecht gem. Serv. Buch Bl. 1 war zum Berücksichtigungszeitpunkt nicht mehr erkennbar. Es muss geklärt werden inwiefern dieses Durchgangsrecht noch Gültigkeit besitzt. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass dieses Durchgangsrecht keine Gültigkeit mehr besitzt. Sollte dieses Durchgangsrecht noch Gültigkeit besitzen, muss das Gutachten entsprechend überarbeitet werden.

zu Abt. II lfd. Nr. 2: Das Überfahrtsrecht war zum Besichtigungszeitpunkt nicht mehr erkennbar. Es muss geklärt werden inwiefern dieses Überfahrtsrecht noch Gültigkeit besitzt. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass dieses Überfahrtsrecht keine Gültigkeit mehr besitzt. Sollte dieses Überfahrtsrecht noch Gültigkeit besitzen, muss das Gutachten entsprechend überarbeitet werden.

Anmerkungen zur Wertrelevanz der angeordneten Zwangsversteigerung

Die Anordnung der Zwangsversteigerung ist nicht wertbeeinflussend. Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote unterhalb des Verkehrswerts üblich sind, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände dabei anders zu beurteilen, als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin. Ein Abschlag wegen des „Makels der Zwangsversteigerung“ (Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs finden auftragsgemäß in dieser Wertermittlung für die Zwangsversteigerung keine Berücksichtigung.

3.2 Baulastenverzeichnis

Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet.
Gem. schriftlicher Auskunft durch Frau _____, Leitung Hauptbauamt, Gemeinde Sonnenbühl, vom 16.09.2025, enthält das Baulastenverzeichnis der Gemeinde Sonnenbühl bezüglich des Grundstücks Flst. 393, Grabenstraße 3, 72820 Sonnenbühl-Erpfingen, folgende Eintragung:

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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wird der Ist-Bestand bewertet und deshalb wird davon ausgegangen, dass dieser Ist-Bestand (tatsächliche Bebauung) baurechtlich genehmigt ist und die Baulast entsprechend berücksichtigt wurde.

3.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht:

Für das zu bewertende Flurstück 393 gilt § 34 BauGB: Somit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Baugebiet:

Gemischt genutztes Gebiet

Anmerkung:

Keine

Tatsächliche Nutzung, Flst. 393, Scheuer mit westlichem und östlichem Wohnhausanbau:

	<i>Grabenstraße 3</i>
Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche/Baugebiet:	Mischgebiet
Zahl der Vollgeschosse	I-II
GRZ:	ca. 0,3
GFZ:	ca. 0,4
WGFZ:	ca. 0,5
Dachform:	Satteldächer

Anmerkung:

Die Flächen der Scheuer wurden lediglich bei der Ermittlung der Grundflächenzahl berücksichtigt. In Ermangelung von vollständig vermassten Plänen konnten die Flächen der Dachgeschosse zu Ermittlung der Wertrelevanten GFZ nur grob überschlägig berechnet werden.

3.4 Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrsmäßig erschlossen, Stromanschluss ist vorhanden.

Die Anschlüsse für Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation sind vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen dem Sachverständigen keine weiteren Informationen vor.

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

4 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

Es werden nachstehend nur die nach sachverständigem Ermessen erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

4.1 Merkmale des Standortes

4.1.1 Bevölkerung

Land Baden-Württemberg	11.245.898	Einwohner
Regierungsbezirk Tübingen	1.904.079	Einwohner
Region Neckar-Alb	720.355	Einwohner
Landkreis Reutlingen	293.483	Einwohner
Gemeinde Sonnenbühl	7.022	Einwohner

(Stand: 31.12.2024, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>)

4.1.2 Makrolage

Reutlingen ist Kreisstadt, liegt 382 m ü. NN und ist die größte Stadt des Landkreises Reutlingen in zentraler Lage Baden-Württembergs. Heute ist Reutlingen die neunt größte Stadt in Baden-Württemberg und gehört mit dem näheren Umland zum südlichen Bereich der Metropolregion Stuttgart.

Sonnenbühl ist eine Gemeinde im Landkreis Reutlingen, in Baden-Württemberg. Sie liegt ca. 15 km südlich von Reutlingen auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Erpfingen, einem südlich, auf einer Höhe von 731 m ü. NHN, liegenden Ortsteil von Sonnenbühl.

Durch das Gemeindegebiet führen die Landesstraßen 230 in Ost-West-Richtung und 382 in Nord-Süd-Richtung. Die L 230 verbindet die Gemeinden Sonnenbühl und Lichtenstein.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet. Alle Linien sind zu einheitlichen Preisen innerhalb des Verkehrsverbunds nutzbar. Die Gemeinde befindet sich in der Wabe 223. Durch die Gemeinde führen unter anderem Buslinien nach Reutlingen, Münsingen oder Gammertingen. Der nächste internationale Flughafen von Erpfingen aus, befindet sich in Leinfelden-Echterdingen (Stuttgart), in ca. 50 km Entfernung. Dieser ist über die Landesstraße 382 und die Bundesstraße 27 zu erreichen.

Regio-Karte:

Ortskarte:

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

4.1.3 Mikrolage

Allgemein:

Das zu bewertende Objekt liegt ca. 50 m nordöstlich der Ortsmitte (Marktplatz) von Erpfingen in einem Mischgebiet.

Die „Johann-Ludwig-Schneller-Grundschule“ befindet sich ca. 300 m südlich des Objektes.

Kleinere Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Erpfingen vorhanden. Im ca. 6,0 km nördlich liegenden Ortsteil Udingen befinden sich zwei größere Lebensmittelmärkte.

Parkierungssituation:

Die ehemalige Scheuer bietet Stellplatzfläche, in Hintereinander Stellung, für 3 PKWs. Zusätzlich befinden sich im Freien auf dem Grundstück 5 PKW-Stellplätze vor dem Gebäude.

Infrastruktur:

Eine gute verkehrstechnische Anbindung der Grabenstraße ist vorhanden. Vom Bewertungsobjekt aus gelangt man über die ca. 3,3 km entfernt liegende Landesstraße 385 auf die Bundesstraße 27 nach Tübingen mit Anschluss auf die B 296 nach Herrenberg auf die A 81 (Heilbronn-Stuttgart-Singen) sowie über die ca. 150 m entfernt liegende L 382 nach Reutlingen bzw. weiterführend nach Wendlingen auf die A 8 (Stuttgart-Ulm-München). Der Stuttgarter Flughafen ist über die L 382 und B 27 in ca. 50 Min. zu erreichen.

Vom Bewertungsobjekt besteht ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle „Erpfingen Marktplatz“, mit der Linie 7635 (Reutlingen Hbf.), ist ca. 50 m vom Objekt entfernt. Über sie werden der Reutlinger Hauptbahnhof in ca. 40 - 55 Fahrminuten, der Stuttgarter Flughafen sowie die Neue Messe in ca. 130 Minuten erreicht.

Umgebungsbebauung:

Es handelt sich um ein Mischgebiet, in dem sich überwiegend freistehende Wohnhäuser sowie vereinzelte Gehöfte mit Satteldächern befinden.

Wirtschaft:

Die Wirtschaft der Gemeinde ist geprägt von mittelständischen Klein- und Handwerksbetrieben. Die Gemeindeflur wird sowohl land- als auch forstwirtschaftlich intensiv genutzt. In Steinbrüchen am Nordrand von Willmandingen und von Genkingen wird Kalkstein gebrochen. Sonnenbühl ist ein ganzjähriges Ferienziel. Ansonsten gehört Sonnenbühl infrastrukturell vor allem zum Einzugsbereich des Großraums Stuttgart, insbesondere Reutlingens.

- Wirtschaftskennzahlen:
- 1.722 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort (2023)
 - 1.006 Berufseinpender: (2023)
 - 2.476 Berufsauspendler: (2023)
 - Umsatz 2023 im verarbeitenden Gewerbe Gemeinde Sonnenbühl:
156.194 T€ bei insgesamt 8 Betrieben mit 604 Beschäftigten. (2023)
(<https://www.statistik-bw.de/>)

4.1.4 Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität

Befriedigende bis gute Lage für ländliches Wohnen mit befriedigender infrastruktureller Anbindung im Großraum Reutlingen.

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe: Die Fläche des Flst. 393 beträgt 686 m².

Erschließung: Die Erschließung des Grundstücks erfolgt südlich für Zugang und Zufahrt. Als Zufahrt sind abgesenkte Randsteine vorhanden. Das Grundstück ist an die Erschließungsstraße „Grabenstraße“ angeschlossen.

Abmessungen: Straßenfront, Grabenstraße: ca. 23,50 m
Mittlere Tiefe: ca. 29,00 m

Form: Polygonal, stark unregelmäßiges längliches Grundstück, viereckiges Grundstück, sich verjüngend und mit Einschnitten in nördlicher Richtung.

Oberflächengestalt: eben

Verkehrliche Anschließung: Die Grabenstraße ist eine öffentliche voll ausgebaute Straße, ohne Gehwege auf den Straßenseiten.

4.3 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft durch Herrn H. Landratsamt Reutlingen, Umweltschutzamt, vom 23.08.2022, liegen für das Grundstück, Flurstück 393 keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Reutlingen vor.

Allgemeiner Hinweis: Diese Auskunft gibt den Informationsstand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters BAK wieder. Daraus kann keine tatsächliche Altlastenfreiheit des Grundstücks abgeleitet werden.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

4.4 Denkmalschutz

Das Gebäude stand zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag nicht unter Denkmalschutz.

4.5 Hochwassergefährdungslage

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

Anmerkung:

Für das Grundstück, Flst. 393, Grabenstraße 3 in Sonnenbühl-Erpfingen, besteht gemäß Auskunft aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW vom 18.08.2025, keine Überflutungsgefahr.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

Es werden nachstehend nur die nach sachverständigem Ermessen erkennbaren wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

5.1 Gebäudeart

Das Flurstück 393 ist mit einer Scheuer mit westlichem und östlichem Wohnhausanbau bebaut. Unmittelbar vor der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei Schuppengebäude.

5.2 Gebäudenutzung

Die ost- und westseitig, an die Scheuer, angebauten Einfamilienhäuser können nicht mehr wohnwirtschaftlich genutzt werden. Die Scheuer wird als Abstell- und Lagerfläche genutzt. Das Gesamtobjekt wurde zum Besichtigungszeitpunkt eigengenutzt und steht leer. Die nördlich liegenden auffälligen Schuppen wurden als Lager genutzt.

5.3 Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Grundfläche: ca. 231,00 m² (gerundet)
Geschossfläche: ca. 297,00 m² (gerundet)

Grundflächenzahl: GRZ = ca. 0,34
Geschossflächenzahl: GFZ = ca. 0,43
Wertrelevante Geschossflächenzahl: WGFZ = ca. 0,55

Anmerkung: Die Flächen der Scheuer wurden lediglich bei der Ermittlung der Grundflächenzahl berücksichtigt. In Ermangelung von vollständig vermassten Plänen konnten die Flächen der Dachgeschosse zu Ermittlung der Wertrelevanten GFZ nur grob überschlägig berechnet werden.

5.4 Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung ist die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Bauakte und Beschreibung. Gebäude und Außenanlagen werden insoweit dargestellt, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und dominierenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (Heizung, Elektro, Wasser, Toranlagen (Garage) etc.) wurde nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit zum Wertermittlungstichtag unterstellt.

Nachfolgend der Übersichtsplan (Lageplan) mit dem Flurstück 393:

5.4.1 Bauweise / Bauart

Die beiden Wohnhäuser sind jeweils an die Seiten der Scheuer angebaut. Westlich angebautes, 2-geschossiges Wohnhaus, teilunterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, östlich angebautes, 1-geschossiges Wohnhaus, vermutlich unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, 1-geschossige Scheuer. Die Gebäude sind jeweils mit Satteldächern, teilweise mit Gauben, überdeckt.

Anmerkung: Die Unterkellerung des östlichen Wohnhausanbaus wird lediglich vermutet. In der vorliegenden Ostansicht sind Kellerfenster erkennbar. Des Weiteren wird in der vorliegenden Flächenberechnung des Architekten Traugott

Walter ein Gewölbekeller im Untergeschoss erwähnt. Der Zugang zum Keller war nicht sichtbar da dieser komplett verstellt war und konnte folglich nicht besichtigt werden

5.4.2 Baujahre

Ca. 1923: Scheuer mit Stall, Wohnhaus östlich
1952: Anbau Wohnhaus und Abort, westlich, an bestehender Scheuer
1968: Wohnhaus östlich: Anbau Dachgaube und nördliches Bad
1969 – heute: Sanierungsmaßnahmen teilweise: Fenster, Böden, Wände

Anmerkung:

Die Scheuer mit westlichem und östlichem Wohnhausanbau ist überaltert und kann in dem, zum Besichtigungstermin angetroffenen, Zustand nicht mehr bewohnt bzw. bewirtschaftet werden. Das Gebäudeensemble wurde teilweise Instand gehalten, wobei die einzelnen Maßnahmen mit zugehörigem Instandhaltungsdatum nicht mehr nachvollzogen werden können.

Das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV2021) findet hier keine Anwendung, aufgrund des angetroffenen Zustands. Wird in dieser Wertermittlung von einem bereinigten Jahr 1952 ausgegangen, ist bei einer GND von 70 Jahren (gewichtet über die BGF der Nutzung Wohnen 80 Jahre und Scheuer 40 Jahre) für das zu bewertende Gebäudeensemble keine Restnutzungsdauer mehr vorhanden. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass das Gebäude abgerissen werden muss (Liquidationswertverfahren).

5.5 Bautechnische Beschreibung

5.5.1 Konstruktion

Fundamente: Stahlbeton-Streifenfundamente
Außenwände: Fachwerkkonstruktion mit Mauerwerksausfachung (Scheuer mit Wohnhausanbauten)
Dachtragwerk: Holzkonstruktion; teilweise isoliert und ausgebaut (Wohngebäude);

5.5.2 Gebäudehülle

Fassade: verputzt und gestrichen; Wohnhaus westlich: Gaube mit Holzverkleidung
Fenster: Holzfenster mit Doppelverglasung, vereinzelt Kst.-Fenster mit Isolierverglasung; West-Wohnhaus: Holzklappläden, gestrichen, teilweise Kst.-Rollläden; Ost-Wohnhaus: Innenjalousien, teilweise Kst.-Rollläden
Dacheindeckung: Ziegeleindeckung
Dachform: Satteldächer
Dachrinnen: Zink
Boden: Stahlbeton, teilweise Naturboden (Scheuer)

Heizung: Nachtspeicherheizung, elektrisch (Wohnhaus westlich); keine Heizung (Wohnhaus östlich)
Warmwasserversorgung: Warmwasser-Boiler (elektrisch)

Anmerkung:

Keine

5.5.3 Innenbereich

Wohngebäude westlich

Untergeschoss: Flur mit Treppe, Vorrats- und Lagerkeller

Belichtung: Natürlich über Kellerlichtschächte (2 Stück)
Fußboden: Estrich
Innenwände: Mauerwerk, verputzt und gestrichen,
Decke: Stahlbetondecke, verputzt
Türen: Holztüren, gestrichen;
Treppe UG-EG: Massiv-Holzstiege

Erdgeschoss: Flur mit Treppe, Abstellraum, Waschküche, integrierte Garage / Lager

Belichtung: Natürlich über Fenster (5 Stück)
Fußboden: Estrich, Bodenfliesen
Innenwände: Holzständerwände, ausgemauert, verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert;
Decke: Holzbalkendecke, verputzt und gestrichen
Türen: Holztüren, gestrichen;
Treppe EG-OG: Massiv-Holzstiege mit PVC-Auflage

Obergeschoss: Flur mit Treppe, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad

Belichtung: Natürlich über Fenster (9 Stück)
Fußboden: Holzdielen, Bodenfliesen, PVC, Teppich
Innenwände: Holzständerwände, ausgemauert, verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert; Bad: halbhoch gefliest
Decke: Holzbalkendecke, verputzt und gestrichen
Türen: Holztüren, gestrichen, teilweise mit Glasausschnitt;
Sanitäre Anlagen: Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC
Treppe OG-DG: Massiv-Holzstiege mit PVC-Auflage

Dachgeschoss: Flur mit Treppe, Zimmer, Abstellraum

Belichtung: Natürlich über Fenster (2 Stück) und Dachflächenfenster (1 Stück)
Fußboden: Holzdielen, PVC
Innenwände: Holzständerwände, ausgemauert, verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert
Decke: Dachschrägen, beplankt, verputzt und tapeziert; Abstellraum teilweise offene Dachkonstruktion
Türen: Holztüren, gestrichen

Wohngebäude östlich**Erdgeschoss:** Flur mit Treppe, Wohnzimmer, Esszimmer, Küchenzeile, Bad

Belichtung:	Natürlich über Fenster (5 Stück)
Fußboden:	Estrich, Bodenfliesen, Laminat
Innenwände:	Holzständerwände, ausgemauert, verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert (Rauhfaser) und gestrichen; Bad: raumhoch gefliest
Decke:	Holzbalkendecke, verputzt und gestrichen
Türen:	Holzwerkstofftüren, furniert, mit Glasausschnitt, tw. Gestrichen
Sanitäre Anlagen:	Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC
Treppe EG-OG:	Massiv-Holzstiege mit PVC-Auflage

Dachgeschoss: Flur mit Treppe, 2 Zimmer

Belichtung:	Natürlich über Fenster (3 Stück) und Dachflächenfenster (1 Stück)
Fußboden:	Laminat, PVC
Innenwände:	Holzständerwände, ausgemauert, verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert (Rauhfaser) und gestrichen
Decke:	Holzbalkendecke, verputzt und gestrichen
Türen:	Holzwerkstofftüren, furniert
Treppe DG-Spitzboden:	Massiv-Holzstiege

Scheuer**Erdgeschoss:** Abstellfläche für Fahrzeuge und Geräte

Belichtung:	Fensterluken (3 Stück) und Fenster (1 Stück)
Fußboden:	Estrich
Decke:	Dachkonstruktion (Holzträger)
Türen:	Holztor, zweiflügelig, unterteilt

Anmerkung:

Die beiden nördlich erstellten Holzschuppen sind extrem baufällig und entsprechen nicht mehr den statischen Vorgaben. In dieser Wertermittlung werden die Abbruchkosten dieser beiden Holzschuppen wertmindernd angesetzt.

5.5.4 Energiepass

Ein Energieausweis für Wohngebäude, gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV), vom 27.06.2014 mit Gültigkeit bis zum 27.06.2024, lag bei der Erstellung des Gutachtens vor. Der berechnete Endenergiebedarf des Gebäudes beträgt: 453,2 kWh/(m²a).

5.6 Außenanlagen

Die südliche Zuwegung zu beiden Wohnhäusern sowie Zufahrt zur Scheuer ist asphaltiert. Der straßenseitige Grundstücksbereich enthält, bis auf einen Laubbaum vor dem östlich angebauten Wohnhaus keine Pflanzen. Der sich in Richtung Norden erstreckende Hauptgarten beinhaltet neben einer großen Wiese, vereinzelte Laubgehölze in den Randbereichen. Das Grundstück ist straßenseitig und teilweise nachbarseitig offen.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt vermutlich (Annahme) über Straßeneinläufe der Grabenstraße sowie durch Sickerung.

Anmerkung:

Keine

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

6 Bautechnische Bewertung

6.1 Konstruktive Baumängel

Es wurden zum Besichtigungstermin keine offensichtlich konstruktive Baumängel festgestellt, welche die Erstellung des Gebäudes betreffen. Eine Notwendigkeit für eine entsprechende Untersuchung am Gebäude konnte somit nicht erkannt werden.

6.2 Technische Baumängel

Die technische Gebäudeausstattung befindet sich im Gebäudeensemble nach sachverständigem Ermessen in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es konnten keine offensichtlichen technischen Baumängel festgestellt werden, welche die Erstellung des Gebäudes betreffen. Bezüglich der mit dem Gebäude verbundenen Ausstattungen wie Heizung, Elektroinstallationen und Sanitäranlagen wird festgestellt, dass diese in Ordnung, jedoch veraltet sind und nicht den heutigen Erfordernissen entsprechen. Es wird eine regelmäßige Prüfung und Wartung unterstellt.

6.3 Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“

Das Gebäudeensemble befindet sich nach den während der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen sowohl von der Substanz als auch von der technischen Ausstattung in einem total veralteten Gesamtzustand. Schall- und Wärmeschutz sind dem Baujahr entsprechend ausgeführt und sind nicht mehr zeitgemäß. Um das Gebäude wohnwirtschaftlich nutzen zu können, müsste das gesamte Gebäude kernsaniert werden.

Ab- und Zuwasserleitungen, die gesamte Elektrik, Fenster, Böden, Fassade, Heizung sowie das Dach müssten dringend instand gesetzt bzw. komplett saniert werden, Raumhöhen und Funktionalität sind veraltet und müssten allumfassend auf den aktuellen Stand angepasst werden. Die Ausstattung ist heruntergewirtschaftet und veraltet. Diese Komplettsanierung ist wesentlich kostenintensiver als ein Neubau, auch kann das Grundstück nach einem Abriss höher und somit maximaler bebaut werden. Kein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde das zu bewertende Gebäude sanieren.

Zum Stichtag wird für das bebaute Grundstück von einer Freilegung ausgegangen, da die in § 16 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV genannten technischen oder wirtschaftlichen Gründe Bestand haben und dadurch (nach den sonstigen Gegebenheiten) auch tatsächlich mit einer „alsbaldigen“ Freilegung zu rechnen ist. Wie vorstehend ausgeführt, ist eine Rentierlichkeit der baulichen Anlagen nicht durch geeignete Maßnahmen herbeizuführen. Unter diesen Voraussetzungen muss folglich das Gebäude abgerissen werden.

Der Bodenwert ist um die Freilegungskosten zu mindern (siehe Kleiber-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Köln, 10. Auflage 2023, S. 2207-2208, Rn 41-46).

7 Flächen- und Massenermittlung

Anhand der vorliegenden Grundrisse und Schnitte wurden die Wohn- und Nutzflächen sowie die Bruttogrundflächen und der Bruttorauminhalt, im Abgleich mit der Flächenberechnung vom 23.07.2014, ermittelt und plausibilisiert.

7.1 Wohnfläche (WF)

Die Wohnfläche wird gem. Wohnflächenverordnung vom 01.01.2004 ermittelt. Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) ist eine deutsche Verordnung, mit der Wohnflächen definiert und berechnet werden können.

Wohnhaus westlich:

Obergeschoss

Raum	NF
Flur	6,33 m ²
Wohnzimmer	18,14 m ²
Schlafzimmer	14,09 m ²
Küche	12,25 m ²
Bad und WC	5,23 m ²
Gesamt	56,05 m²

Dachgeschoss

Raum	WF
Flur mit Treppe	5,52 m ²
Zimmer	13,97 m ²
Abstellraum	22,75 m ²
Gesamt	42,24 m²

Ermittelte Gesamt-Wohnfläche (Wohnhaus westlich) = 98,30 m² (gerundet)

Wohnhaus östlich:

Erdgeschoss

Raum	NF
Flur	4,77 m ²
Wohnzimmer	11,09 m ²
Esszimmer	10,07 m ²
Küche	7,37 m ²
Bad	3,67 m ²
Gesamt	36,97 m²

Dachgeschoss

Raum	WF
Flur mit Treppe	4,77 m ²
Zimmer 1	10,36 m ²
Zimmer 2	12,32 m ²
Gesamt	27,45 m²

Ermittelte Gesamt-Wohnfläche (Wohnhaus östlich) = 64,40 m² (gerundet)

Anmerkung:

Aufgrund unvollständiger Vermassung des Dachgeschosses und fehlendem Schnitt wurde teilweise die Flächeneintragung des Grundrisses übernommen bzw. über Maßabtragung ermittelt.

7.2 Nutzfläche (NF)

Unter Nutzfläche (NF) versteht man den Anteil der Grundfläche, der der Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung dient. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (zum Beispiel Eingänge, Treppenräume, Aufzüge, Flure) und Funktionsflächen (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume).

Wohnhaus westlich:

Untergeschoss (teilunterkellert)

Raum	NF
Flur	6,33 m ²
Kellerraum	25,85 m ²
Gesamt	32,18 m²

Erdgeschoss

Raum	NF
Flur	6,33 m ²
Abstellraum	11,93 m ²
Waschküche	12,93 m ²
Lagerraum	17,31 m ²
Gesamt	48,50 m²

Ermittelte Gesamt-Nutzfläche (Wohnhaus westlich) = 80,70 m² (gerundet)

Wohnhaus östlich:

Untergeschoss (teilunterkellert)

Raum	NF
Gewölbekeller	32,77 m ²
Gesamt	32,77 m²

Ermittelte Gesamt-Nutzfläche (Wohnhaus östlich) = 32,80 m² (gerundet)**Anmerkung:**

Die Nutzfläche des Gewölbekellers konnte in Ermangelung eines Grundrisses lediglich grob überschlägig ermittelt werden.

Scheuer:

Erdgeschoss

Raum	NF
Tenne	62,71 m ²
Stall	44,17 m ²
Gesamt	106,88 m²

Ermittelte Gesamt-Nutzfläche (Scheuer) = 106,90 m² (gerundet)**Anmerkung:**

Keine

7.3 Bruttogrundfläche (BGF)

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise zu ermitteln.

Somit umfasst die BGF im Gegensatz zur Geschossfläche (GF) sämtliche Geschosse eines Gebäudes einschließlich nicht als Vollgeschosse geltender Dachgeschosse und der unterirdischen Flächen (Kellerräume, Tiefgaragen, etc.), jedoch ausgenommen von Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Wohnhaus westlich:

Bruttogrundfläche

Ebene	BGF
UG	62,22 m ²
EG	62,22 m ²
OG	66,19 m ²
DG	62,74 m ²
Spitzboden	34,78 m ²
Gesamt	288,16 m²

Wohnhaus östlich:

Bruttogrundfläche

Ebene	BGF
UG	41,55 m ²
EG	45,84 m ²
DG	42,43 m ²
Spitzboden	26,40 m ²
Gesamt	156,22 m²

Anmerkung:

Aufgrund des fehlenden UG-Grundrisses sowie eines Schnittes konnten die Flächen des Untergeschosses bzw. Spitzbodens lediglich grob überschlägig ermittelt werden.

Scheuer:

Bruttogrundfläche

Ebene	BGF
EG	122,97 m ²
Gesamt	122,97 m²

7.4 Bruttorauminhalt (BRI)

Der Bruttorauminhalt (BRI) ist ein Begriff, der das Volumen eines Gebäudes definiert. In Deutschland wird er auf Grundlage der Norm DIN 277 berechnet, die Maßeinheit ist Kubikmeter.

Berechnungsgrundlage für den Bruttorauminhalt sind die einzelnen Bruttogrundflächen (BGF) der Geschosse multipliziert mit den resultierenden Höhen der einzelnen Geschosse:

$BRI = \text{Bruttogrundfläche} \times \text{Höhe}$

Die Höhen zur Berechnung des BRI werden folgendermaßen ermittelt:

Bei Erd- und Obergeschossen:

Abstand zwischen den einzelnen Fertigfußböden der Geschosse untereinander, d.h. inklusive der fertigen Bodenbeläge.

Bei Dachgeschossen:

Abstand zwischen Fertigfußboden des Dachgeschossraumes bis zur Oberkante der fertigen Dachfläche (Oberkante Dachdeckung).

Bei Untergeschossen (Kellergeschossen):

Abstand zwischen der konstruktiven Bauwerkssohle (= Unterkante Bodenplatte) bis zur Oberkante des Fertigfußbodens des darüberliegenden Geschosses.

Nicht zum Bruttorauminhalt werden gerechnet:

Fundamente, Bauteile von untergeordneter Bedeutung (Bsp. Kellerlichtschächte, Kriechkeller, Außenrampen, Außentreppen, Eingangsstufen).

Bruttorauminhalt

Ebene	BRI
Wohnhaus westlich	656,13 m ³
Wohnhaus östlich	377,89 m ³
Gesamt	1.034,02 m³

BRI Scheuer	907,79 m³
--------------------	-----------------------------

Anmerkung:

Aufgrund fehlender Schnitte, insbesondere den östlichen Wohnhausanbau betreffend, sowie aktueller Flächenberechnungen konnte der Bruttorauminhalt lediglich grob überschlägig ermittelt werden.

8 Ermittlung des Bodenwertes

8.1 Allgemeine Definitionen

Der Bodenwert ist nach § 14 (1) und 40 Abs. (1 und 2) ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 14.07.2021) i.d.R. im Wege des Preisvergleichs zu ermitteln (§ 40 (2)), und zwar mit dem Wert, der sich ohne Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen auf dem Grundstück ergeben würde. Zur Bodenwertermittlung können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, die nach § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ebenfalls mit dem Wert ermittelt und veröffentlicht werden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Gegenstand der Regelung des § 13 (2) ImmoWertV ist im Kern lediglich der sich durch alle Wertermittlungsverfahren ziehende Grundsatz, dass sich der Bodenwert eines bebauten Grundstücks nach dem Wert des unbebauten Grundstücks bemisst.

(siehe Kleiber-Fischer-Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Köln, 10. Auflage 2023, S. 1194 ff)

Der Gutachterausschuss hat nach § 192 ff BauGB für die Ermittlung von Grundstückswerten den gesetzlichen Auftrag zur Führung der Kaufpreissammlung (§195 BauGB). In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses liegen verwendungsfähige Kaufpreise vergleichbarer unbebauter Grundstücke vor.

Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 BauGB durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie beziehen sich in der Regel auf unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben freie Grundstücke

8.2 Festlegung Bodenwert

Aus der Bodenrichtwertkarte für die Zone (ImmowertV § 15), in der das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss (GAA) den Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag festgestellt und beschlossen. Der Bodenrichtwert ist für das Wertermittlungsgrundstück:

Bodenrichtwertzone Nr. 77301201 „MI-Alte Ortslage“: 115,00 €/m², gemischte Baufläche, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, ohne weitere Abhängigkeiten wie GRZ, WGFZ, Grundstückstiefe etc., unbebaut und erschlossen, zum Stichtag 01.01.2025. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Münsingen erhebt auf den bebauten Zustand keinen Abschlag.

Anpassung des Bodenwertes

Der spezielle Bodenwert des Wertermittlungsobjektes muss aus dem Bodenrichtwert, der nur ein durchschnittlicher Lagewert ist, abgeleitet werden. Hierzu ist der Bodenrichtwert durch entsprechende Zu- und Abschläge an die tatsächliche Situation des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 6 + 16 Abs. (1) + (2) Immo WertV):

Korrektur aufgrund der Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Eine Bodenwertkorrektur vom 01.01.2025 bis zum 26.06.2025 ist nach sachverständigem Ermessen nicht erkennbar, eine Korrektur ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen der baulichen Ausnutzung

Der Bodenwert wird ohne Abhängigkeiten ausgewiesen. Für das zu bewertende Objekt findet keine WGFZ-Umrechnung statt.

Korrektur wegen zu erwartender Erschließungsbeiträge

Keine Korrektur, da die Erschließungsbeiträge bereits bezahlt wurden.

Korrektur wegen Grundstückszuschnitt

Keine Korrektur, da es sich um ein nahezu regelmäßiges Grundstück handelt.

Korrektur wegen baulicher Einschränkung durch die Nachbarschaft

Keine Korrektur, da keine Einschränkung besteht.

Korrektur wegen der Lage in der Bodenrichtwertzone

Die zu bewertende Scheuer mit westlichem und östlichem Wohnhausanbau liegt ruhig und unmittelbar im Zentrum in dieser Bodenrichtwertzone. Aufgrund dieser priorisierten Lage innerhalb dieser Bodenrichtwertzone, werden in dieser Wertermittlung 130,00 €/m² angesetzt.

Nach sachverständigem Ermessen wird für diese Bewertung, ein Bodenwert für

Bauland von:
130,00 €/m²

festgelegt.

8.3 Berechnung Bodenwert

Grabenstraße 3

Bodenrichtwert Bauland, Flst. Nr. 393:

130,00 €/m²

Fläche Bauland, Flst. Nr. 393:

686 m²**Bodenwert Bauland****89.180,00 €**

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

- €

Bodenwert**89.180,00 €**

gerundet =

90.000,00 €

8.4 Bodenwert von Grundstücken mit abbruchträchtiger Bausubstanz

Aufgrund der Feststellungen unter Punkt 6.3, regelt § 8 Abs. 3, Punkt 3 ImmoWertV die Bodenwertermittlung von Grundstücken, bei denen mit einem alsbaldigen Abriss (Rückbau) der baulichen Anlagen, vgl. Punkt 6.3, zu rechnen ist. Nach der Grundsatzregelung des § 8 Abs. 3, Punkt 3 ImmoWertV bestimmt sich der Bodenwert auch in diesem Fall nach dem Bodenwert eines unbebauten Grundstücks, jedoch ist dieser Wert um die üblichen Freilegungskosten zur Freilegung zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Diese Vorgehensweise wird auch als Liquidationswertverfahren (siehe Kleiber-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Köln, 10. Auflage 2023, S. 2207-2208, Rn 44 sowie S. 937, Rn 132-135) bezeichnet.

Bodenwert	+	89.180,00 €
Besondere objektspezifische Merkmale		
Unterhaltungsrückstau	./.	0,00 €
Baumängel, Bauschäden	./.	0,00 €
Abriss Wohnhaus mit Scheune und Schopf	./.	58.254,30 €
Bodenwert von Grundstücken mit abbruchträchtiger Bausubstanz		30.925,70 €
gerundet		31.000,00 €

Erläuterungen:

Die Abrisskosten wurden nach Absprache zweier Abrissunternehmen mit ca. 55.000 € veranschlagt. Gem. der einschlägigen Fachliteratur werden in dieser Lage 30,00 €/m³ angesetzt, hierin sind die beiden baufälligen Holzschuppen enthalten:

$$(1.941,81 \text{ m}^3) \times 30,00 \text{ €/m}^3 = 58.254,30 \text{ €}$$

Der Bodenwert gem. § 40 Abs. 1. ImmoWertV des bebauten Grundstücks, Flst. 393, Grabenstraße 3, 72820 Sonnenbühl-Erpfingen wurde zum Wertermittlungstichtag

26.06.2025 wie folgt ermittelt:

Bodenwert gem. § 16 Abs. 3, 1.	+	30.925,70 €
gerundet	=	31.000,00 €

9 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird über § 6 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 14.07.2021) und § 194 BauGB definiert.

Definition des Verkehrswertes:

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

9.1 Ermittelte Werte

Bodenwert		89.180,00 €
Bodenwert gem. § 16 Abs. 3, 1		30.925,70 €
Bodenwert	gerundet =	90.000,00 €
Bodenwert gem. § 16 Abs. 3, 1	gerundet =	31.000,00 €

Anmerkung:

Keine

9.2 Gewichtung Verfahrensergebnisse

Das Ertragswertverfahren wird immer dann angewendet, wenn es sich um die Bewertung von ertragsorientierten Objekten handelt. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Betriebs- und Industriegrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke, siehe Kleiber-Simon-Weyers, 10. Auflage 2023, S.2529 ff und vgl. 3.1.2 WertR.

Das Sachwertverfahren ist das Verfahren, welches angewandt wird, wenn es sich um kein Renditeobjekt handelt, z. B. bei einem Zwei-Familienhaus.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren, Ertrags- und Sachwertverfahren überlegen, bei denen die ermittelten Ausgangswerte noch durch schwer nachweisbare Marktanpassungszuschläge oder -abschläge zu korrigieren sind.

Der Reutlinger Gutachterausschuss führt eine sehr ausführliche und detaillierte Kaufpreissammlung für Bodenwerte.

Für diese Art von freigelegten Grundstücken existieren genügend Vergleichsfälle bzw. Vergleichspreise. Unter Abwägung dieser Argumente wird zur Bestimmung des Verkehrswertes das Liquiditätswertverfahren angesetzt.

9.3 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB für die Scheuer mit westlichem und östlichem Wohnhausanbau auf dem Grundstück:

Flurstück 393, Gebäude- und Freifläche

in 72820 Sonnenbühl-Erpfingen, Grabenstraße 3, wurden zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 26.06.2025 (§ 3+4 ImmoWertV) festgestellt mit

31.000,00 €

(einunddreißigtausend Euro)

Hinweis:

Grundsätzlich ist es im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich, Kaufpreise für ein bestimmtes Objekt im Voraus festzulegen oder zu bestimmen. Die Wertermittlung kann lediglich einen unter den Restriktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelten Verkehrswert liefern. Dieser kann jedoch, da er auf empirisch abgeleiteten Daten erfolgter Verkäufe basiert, als der wahrscheinlichste Wert interpretiert werden, zu dem der nächste gleichartige Verkaufsfall bzw. der relevante Bewertungsfall abgewickelt werden würde. Der Verkehrswert stellt keinen punktgenauen Wert, sondern eine Spanne dar. Insofern sind Kaufpreise in einer Bandbreite von +/- 5 bis 10% um den jeweils ausgewiesenen Verkehrswert in jedem Fall mit diesem konform und stützen ihn.

Ausgefertigt:

Reutlingen, den 17.09.2025

Das vorstehende Gutachten umfasst 39 Seiten und 3 Anlagen.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Michael Eberhard Wendler

Dipl. Kfm t. o. und Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung
Zertifiziert nach DIN 17024 (W + G, Bel)

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 26.06.2025
2. Liegenschaftskarte 1:250 vom 22.07.2014
3. Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Zeitraum 1952 bis 1968
4. Energieausweis vom 27.06.2014

Anlagen

1. Digitalfotoaufnahmen vom 26.06.2025



Foto 1: Ansicht Süd



Foto 2: Ansicht Ost



Foto 3: Ansicht West, Bad-Anbau (EG), Stall / Scheuer



Foto 4: Ansicht Nord-West, ehemals Stall / Scheuer



Foto 5: Teil-Ansicht Nord, Wohnhausanbau an Stall / Scheuer



Foto 6: Ansicht West, Wohnhaus

Foto 7: Wohnhaus westlich, EG: Waschküche

Foto 8: Wohnhaus westlich, OG: Küche

Foto 9: Wohnhaus westlich, OG: Wohnzimmer



Foto 10: Wohnhaus westlich, OG: Bad

Foto 11: Wohnhaus westlich, DG: Schlafzimmer



Foto 12: Wohnhaus westlich, Spitzboden



Foto 13: Scheuer straßenseitig



Foto 14: ehemaliger Stall



Foto 15: Scheuer-Innenraum



Foto 16: Wohnhausanbau östlich, straßenseitige Ansicht



Foto 17: Wohnhaus östlich, EG: 2 Zimmer



Foto 18: Wohnhaus östlich, EG: ehemals Flur mit Küchenzeile



Foto 19: Wohnhaus östlich, EG: ehemals Bad



Foto 20: Wohnhaus östlich, DG: Zimmer



Foto 21: Wohnhaus östlich, Spitzboden



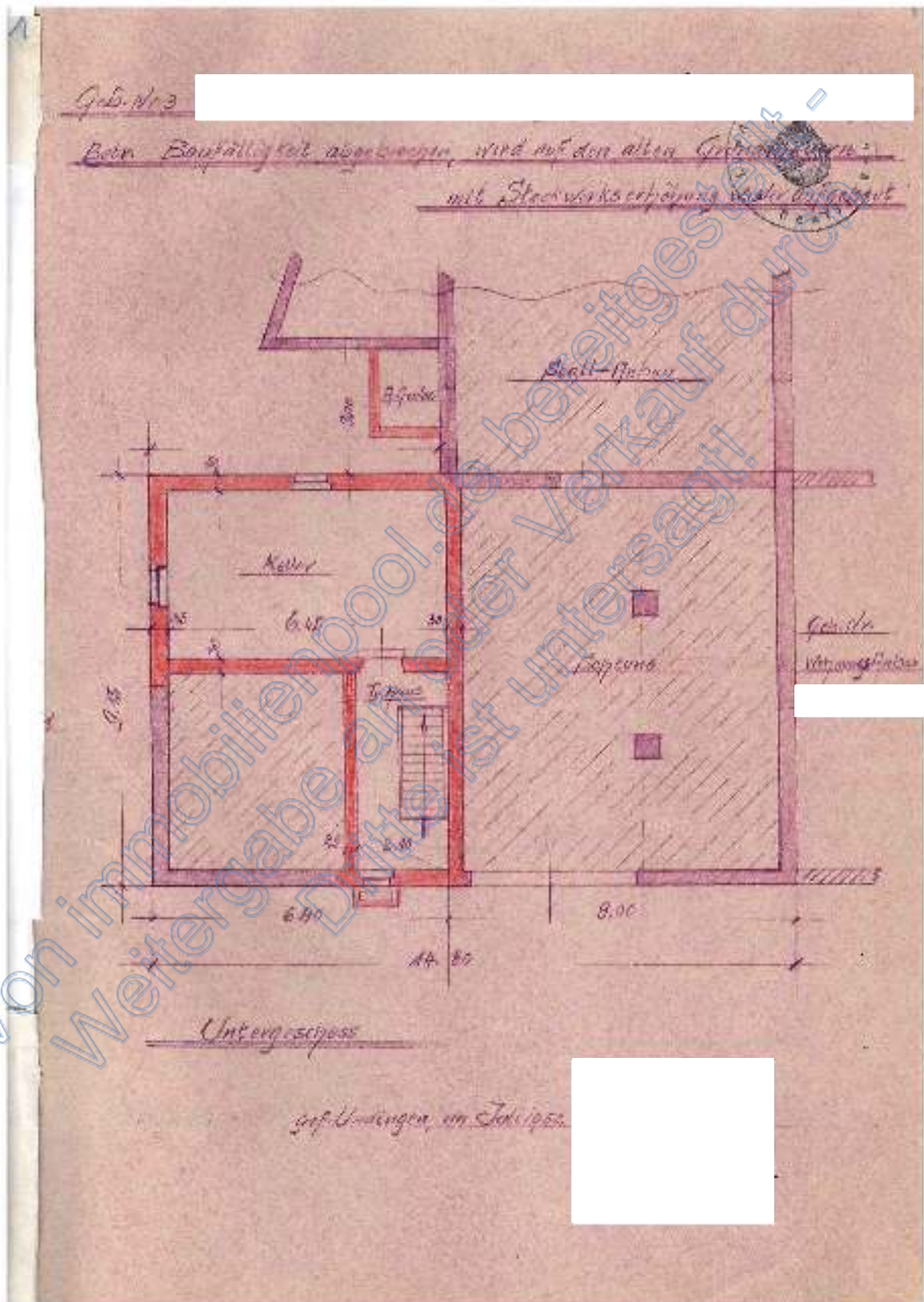
Foto 22: Schuppen nördlich

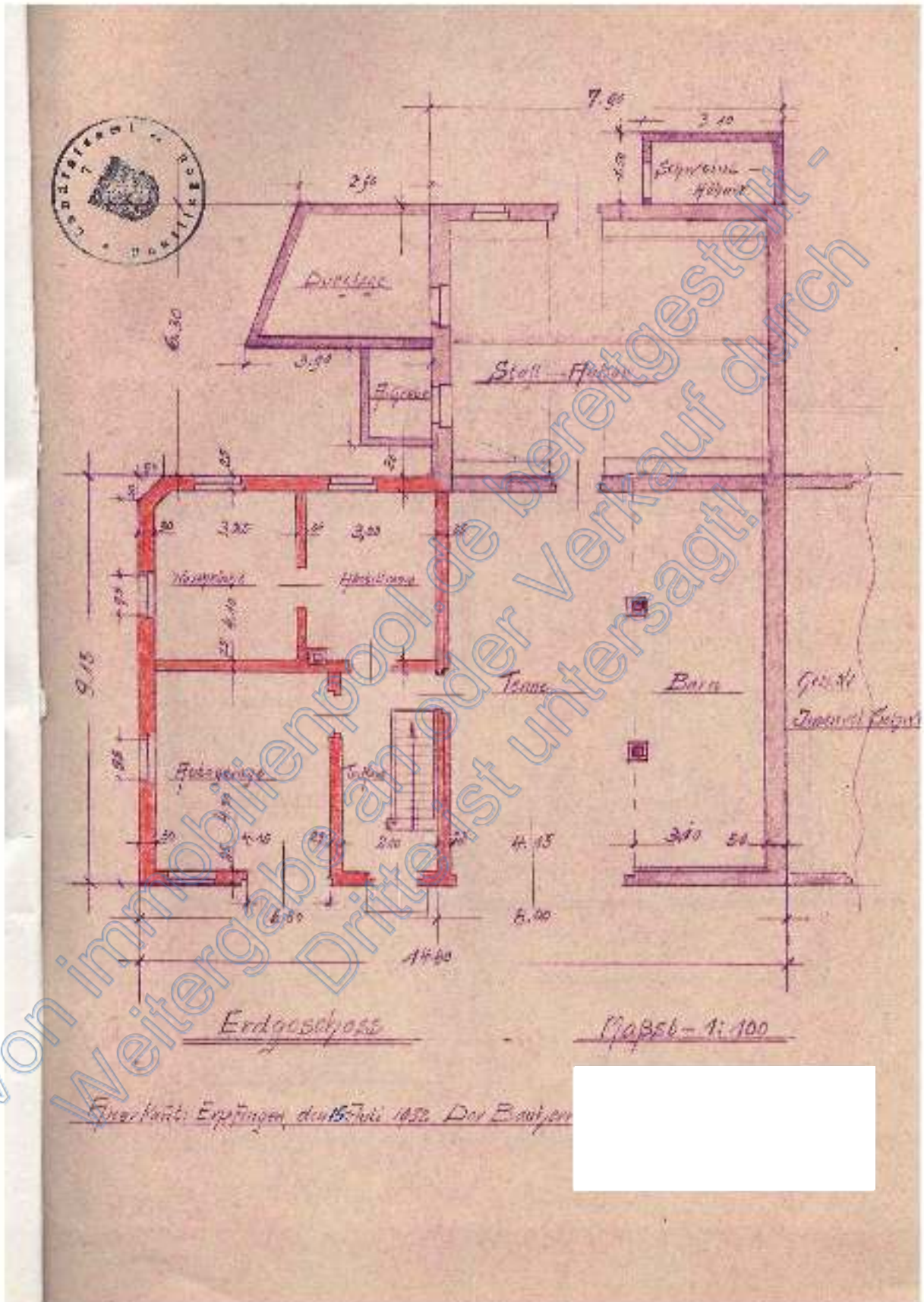
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf
Dritte ist untersagt!

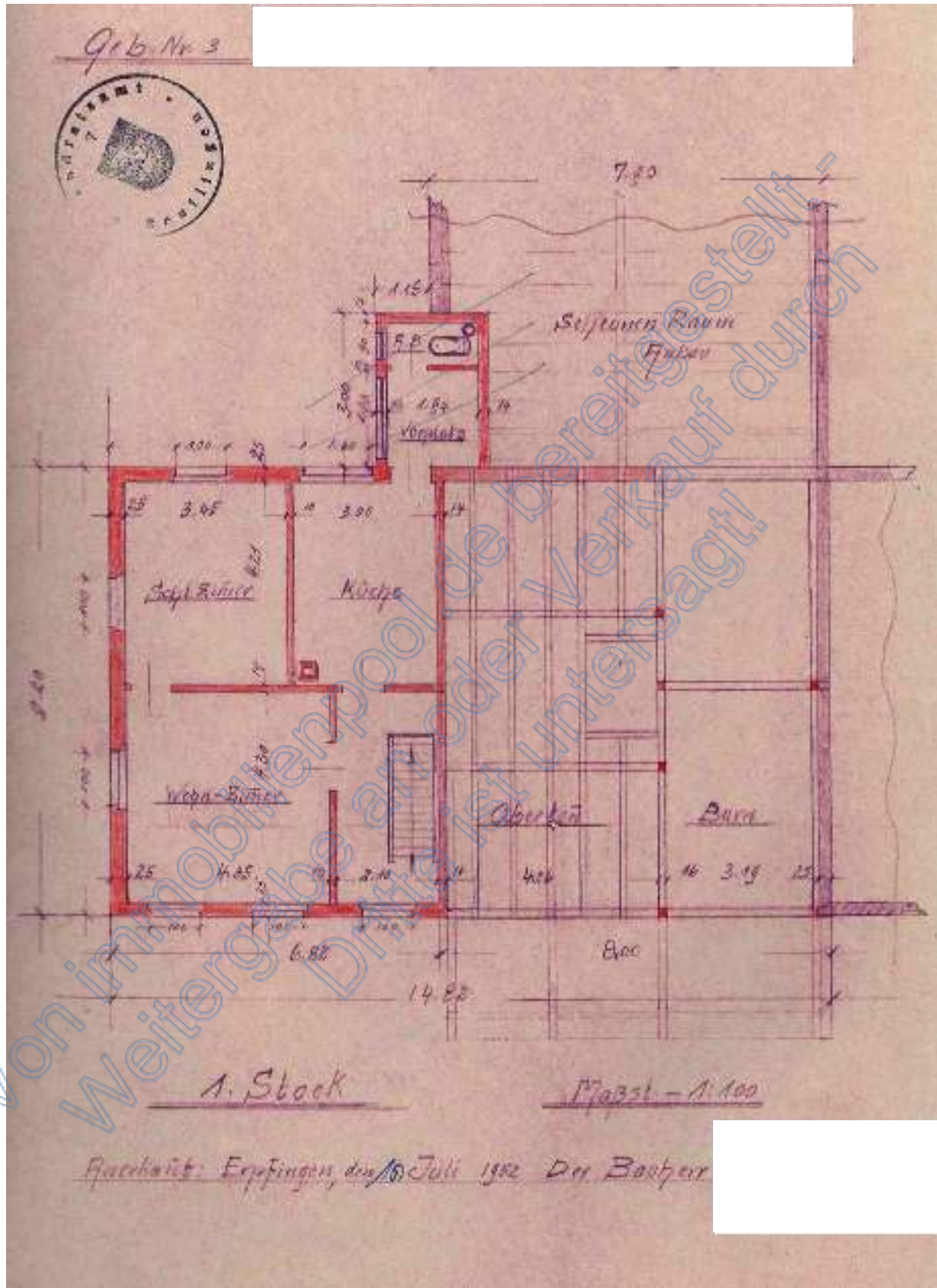
2. Liegenschaftskarte

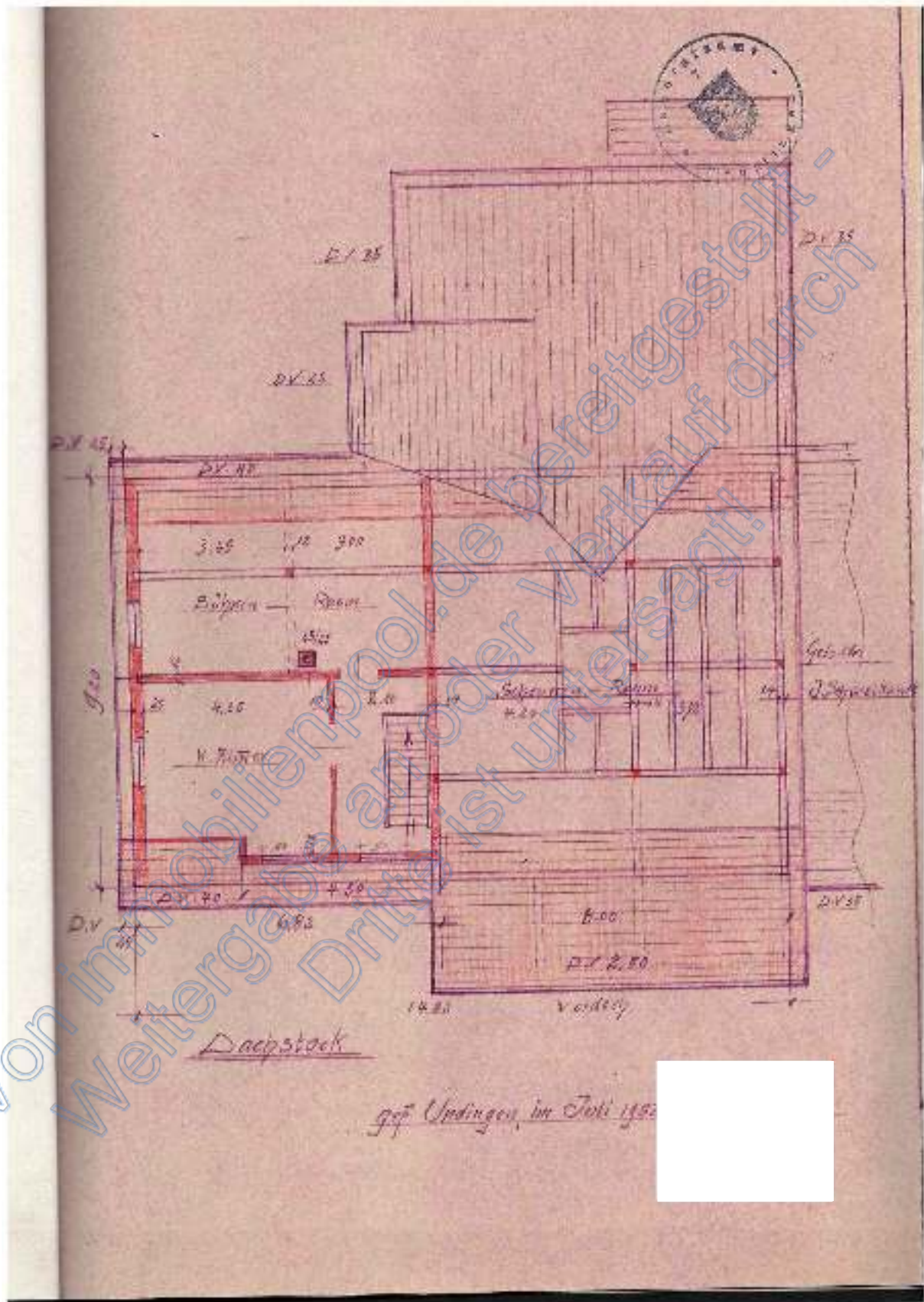
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

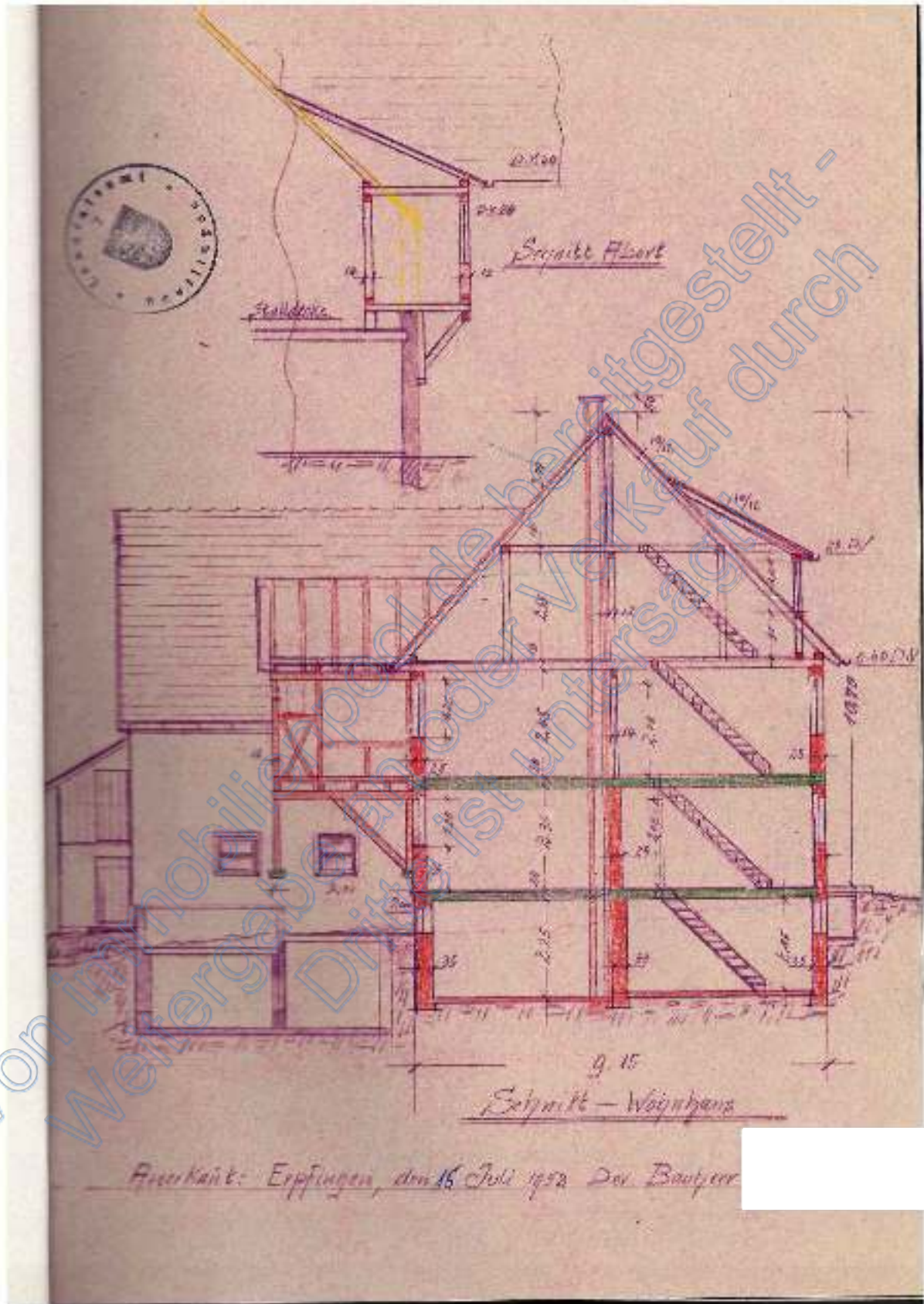
3. Grundrisse, Schnitt, Ansichten

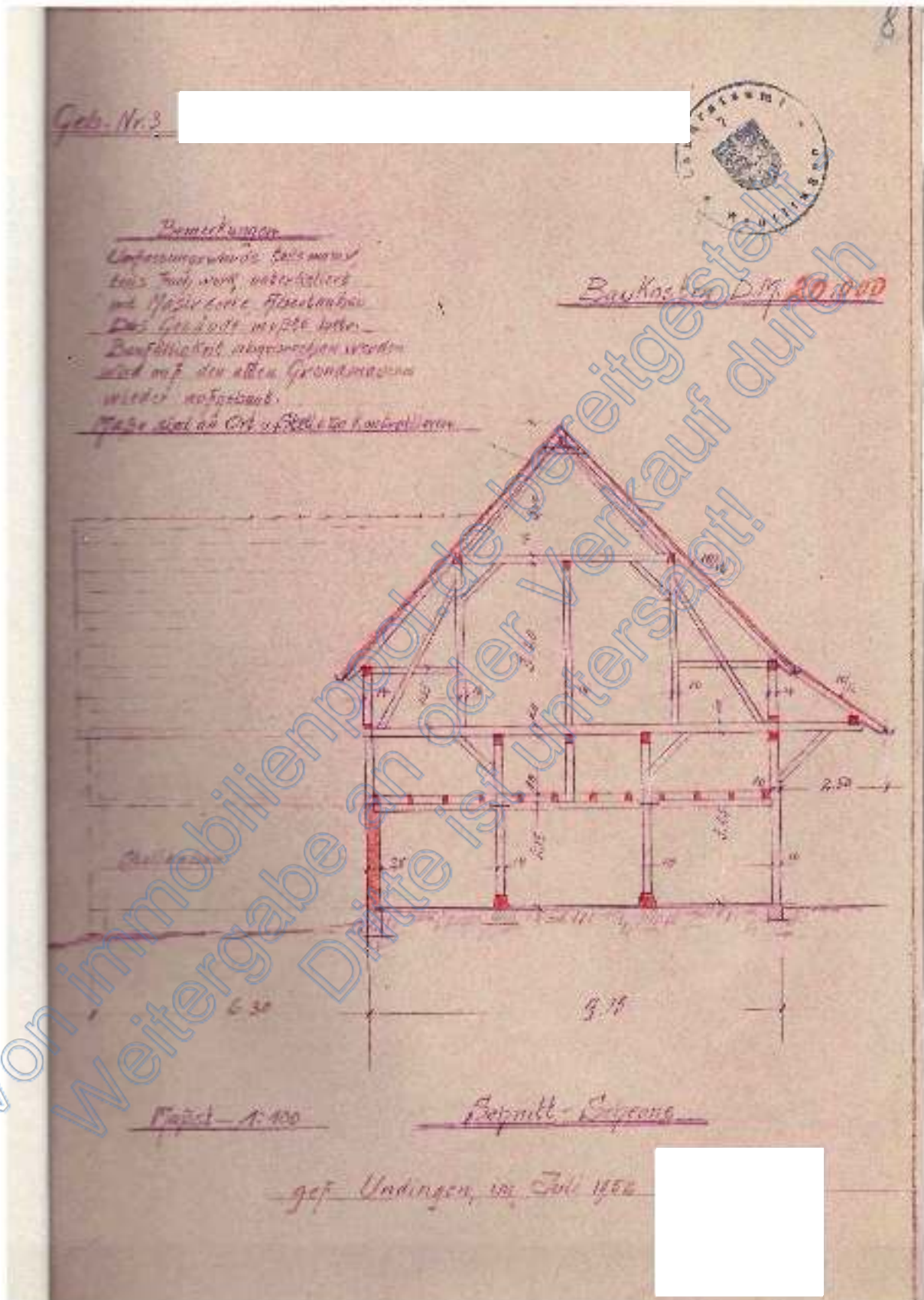


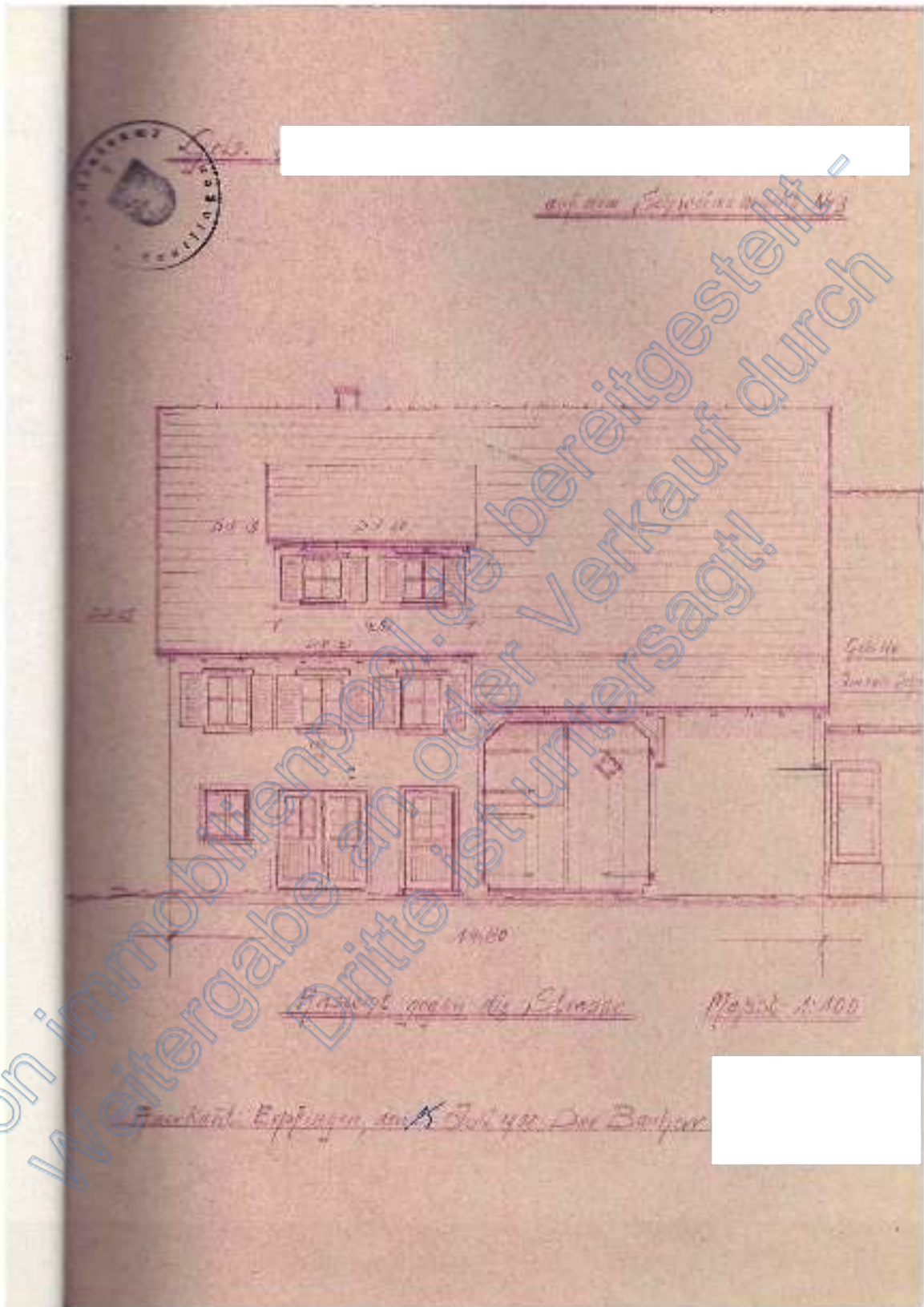


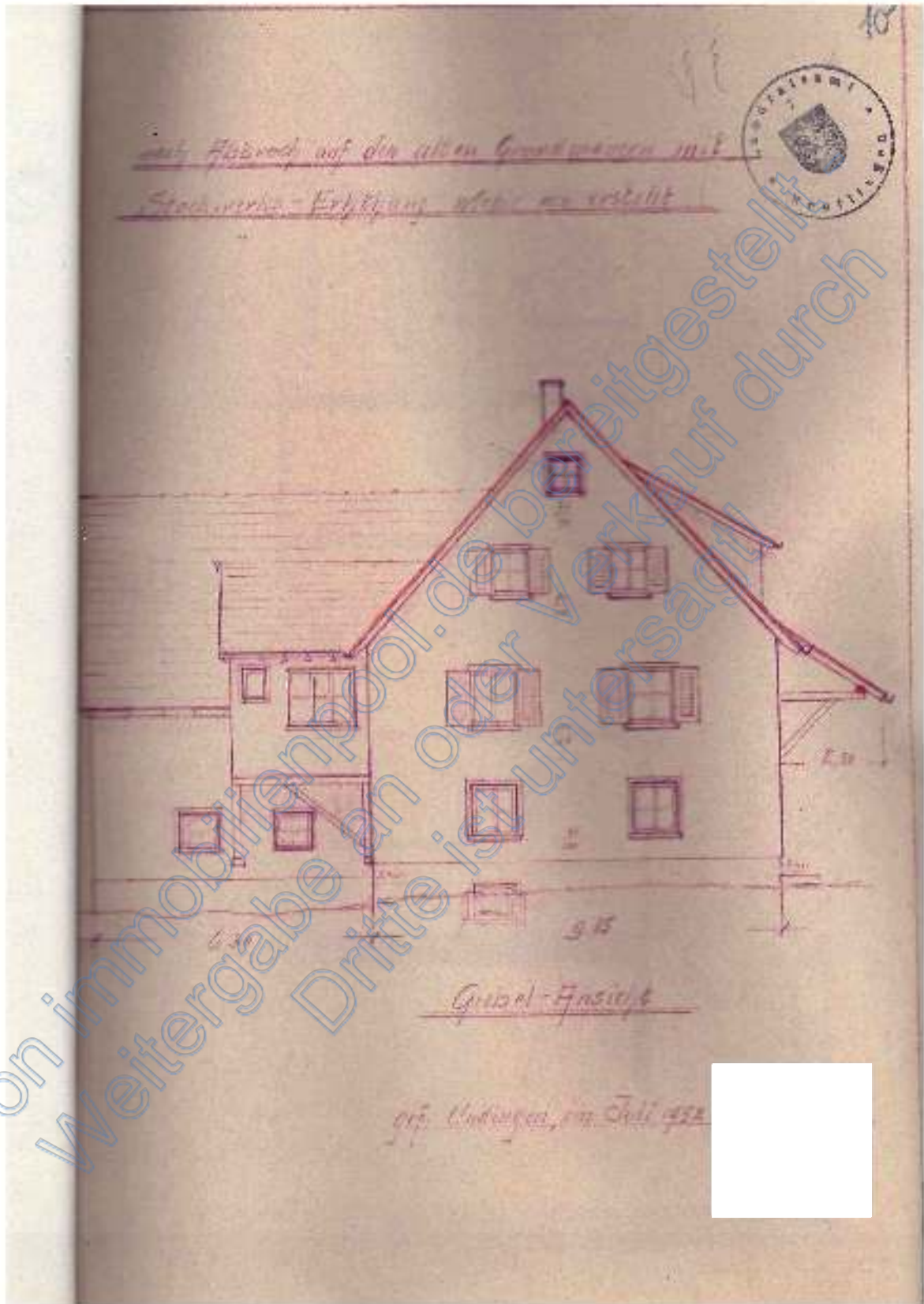


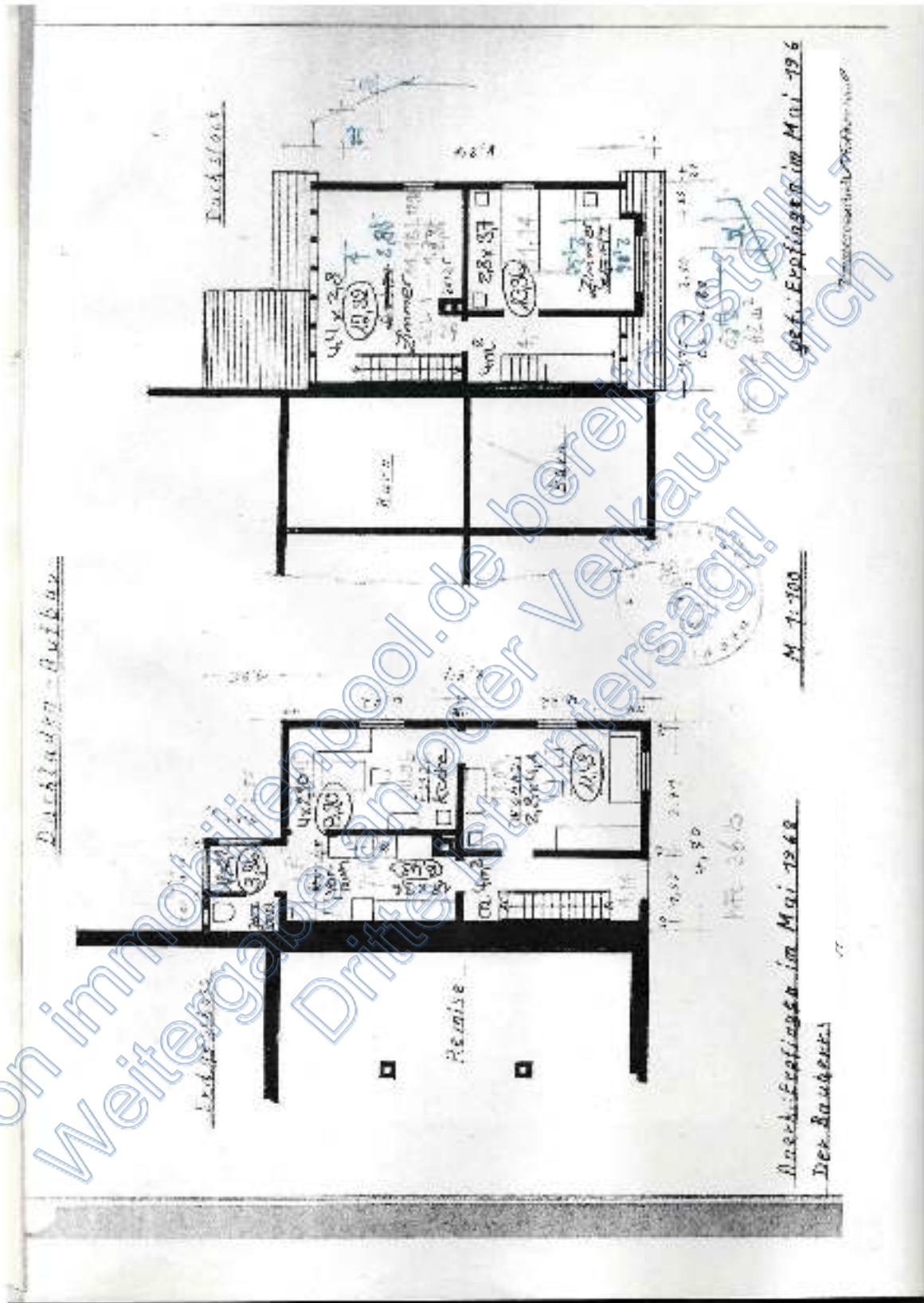


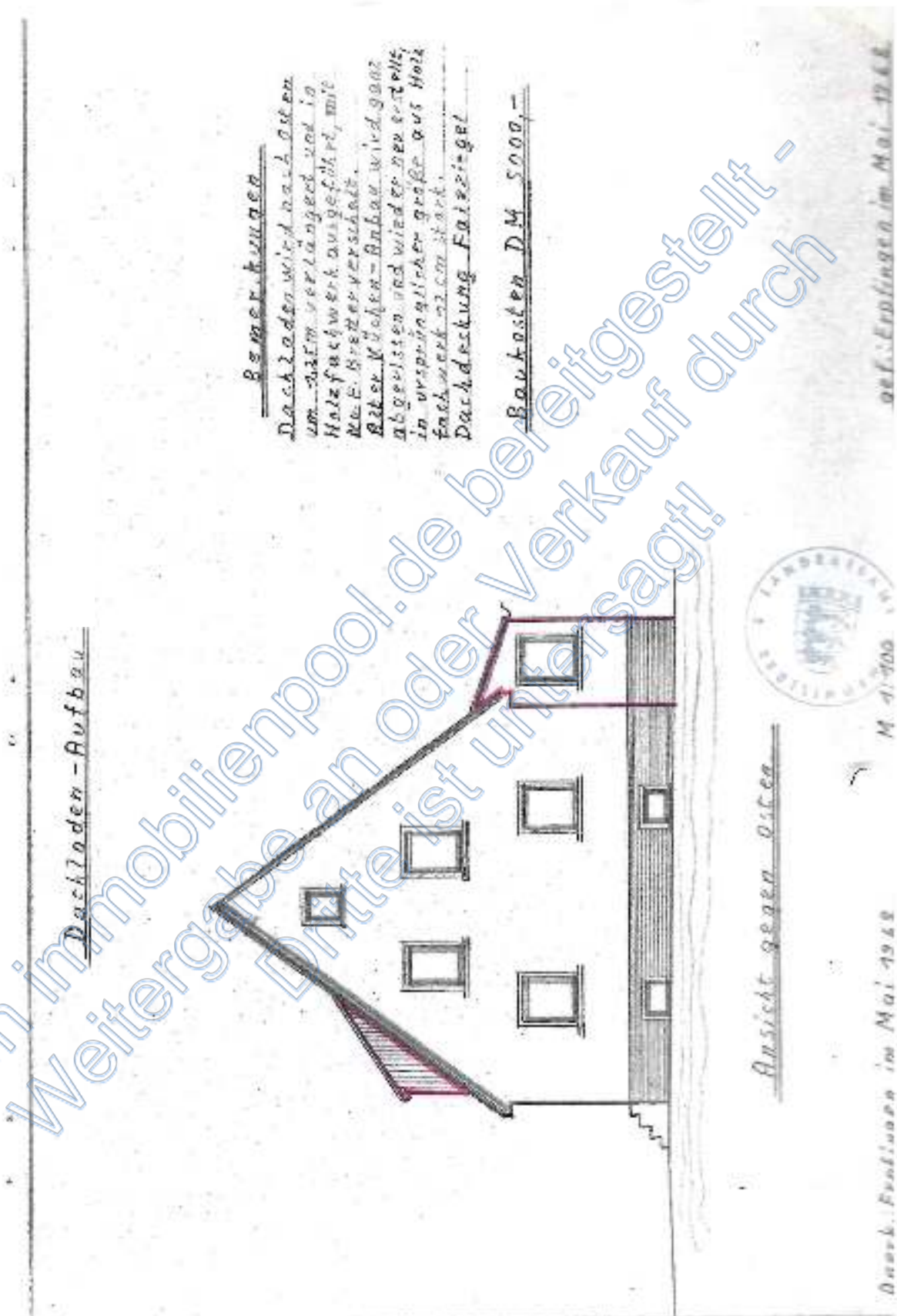












4. Energieausweis

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!