

Kein Original
Gutachten!

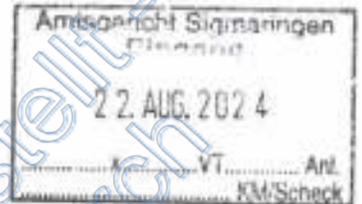
**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71/106-494
Fax 0 75 71 /106-166
Az.: 625.25-029/2023



GUTACHTEN **über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194** **Baugesetzbuch** Nr. 029/2023



Bewertungsobjekt:

Bauplatzgrundstück
Im Brühl
Flst. Nr. 200/4,
in 88634 Herdwangen-Schönach
Teilort Kleinschönach

I. Allgemeines

1. Antragsteller: Amtsgericht Sigmaringen
- Vollstreckungsgericht -
Karlstraße 17
72488 Sigmaringen
2. Bewertungsobjekt: Bauplatzgrundstück
Im Brühl
Flst. Nr. 200/4
88634 Herdwangen-Schönach
3. Eigentümer: lt. Grundbuch:

N.N.
4. Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes für das gerichtliche
Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 1 K 8/23)
5. Wertermittlungsstichtag: 01.08.2024
Wertermittlungsstichtag = Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)
6. Qualitätsstichtag: 01.08.2024
Qualitätsstichtag = Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Es entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).
7. Beteiligte Mitglieder des Gutachterausschusses:
Vorsitzender:
Weitere Gutachter:
8. Teilnehmer der Geschäftsstelle:
9. Ortsbesichtigung: 01.08.2024
10. Grundbuch: Grundbuchamt Sigmaringen
- | | |
|----------------|--------------|
| Grundbuch von: | Großschönach |
| Nr.: | 856 |
| Lfd. Nr.: | 1 |
| Stand: | 22.07.2024 |

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

- Auszug aus dem Grundbuch
- Bebauungspläne der Gemeinde Herdwangen-Schönach
- Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald
- Bestandspläne über Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser und Strom) der Gemeinde Herdwangen-Schönach
- Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertkarten des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen
- Auszüge aus der Liegenschaftskarte bzw. dem Geoinformationssystem (giswelt) des Landratsamtes Sigmaringen
- eigene Erhebungen sowie Auskünfte von Dienststellen der Gemeinde Herdwangen-Schönach (z. B. zur abgabenrechtlichen Situation, Baulasten etc.)

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

II. Grundstücksangaben und -beschreibung

1. Grundbuch von Großschönach, Nr. 856, lfd. Nr. 1

1.1 Bestandsverzeichnis

a) Lfd. Nr. 1
Lage: Kleinschönach
Flurstück Nr.: 200/4
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

b) Größe: 797 m²

1.2 Erste Abteilung: Eigentümer (lt. Eintragung):

N.N.

1.3 Zweite Abteilung:

Laufende Nummer 1:

„Miterbenanteil der N.N. (Abt. I Nr. 2 Ziffer 3) am Nachlass des N.N. gepfändet für die N.N. mit Sitz in N.N.“

Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des Amtsgerichts Sigmaringen vom 27.02.2012 (3 M 439/12).

Eingetragen (GA 856/18) am 13.04.2012“

Laufende Nummer 2:

„Der Erbteil der Miterbin N.N., geb. am XX.XX.XXXX (Abt. I Nr. 2.3) am Nachlass des N.N. ist gepfändet

zugunsten N.N. gemäß Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des Amtsgerichts Sigmaringen vom 28.12.2015 (Az.: 3 M 1961/15).

Eingetragen am 02.02.2016“

Laufende Nummer 3:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Sigmaringen vom 22.05.2023, 1 K 8/23.

Eingetragen am 26.06.2023“

1.4 Dritte Abteilung:

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

2. Planungsrecht, tatsächliche Eigenschaften und Verhältnisse

1. Lage:

a) Makrolage:

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landeshauptstadt:	Stuttgart (128 km)
Landkreis:	Sigmaringen
Gemeinde:	Herdwangen-Schönach
Gemeindeteil:	Kleinschönach
Fläche:	3.651 ha
Einwohnerzahl Gemeinde Herdwangen- Schönach:	3.757 (Stand: 30.06.2024)
Einwohnerzahl Gemeindeteil Schönach:	1.558 (Stand: 30.06.2024)

b) Mikrolage:

Westlicher Ortsbereich von Kleinschönach.
Die Entfernung zur Ortsmitte von Herdwangen (Rathaus) beträgt 4,8 km (Fahrstrecke).
Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind ca. 4,8 km entfernt (Fahrstrecke).

Infrastruktur (Fahrstrecke):

Autobahnanschlussstelle Stockach West (ca. 24 km)
Bahnhof Überlingen (ca. 18 km)
Bahnhof Sigmaringen (ca. 33 km)
Flughafen Friedrichshafen (ca. 43 km)
Flughafen Stuttgart (ca. 123 km)

ÖPNV:

Die Bushaltestelle „Pfullendorfer Straße“ mit Anbindung an den überörtlichen Buslinienverkehr liegt ca. 150 m in westlicher Richtung vom Bewertungsobjekt entfernt.

Das Helios-Spital Überlingen (Krankenhaus) liegt ca. 21 km, das SRH-Klinikum (Krankenhaus) Sigmaringen liegt ca. 33 km entfernt.

Die Lage in Bezug auf die Umgebungsbebauung ist aus dem beigefügten Lageplan und dem Luftbild (Anlagen 1 und 2) ersichtlich.

Die unmittelbare Umgebung ist von eingeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt. Westlich angrenzend an das Baugrundstück verläuft die Straße „Im Brühl“. Bei der Straße „Im Brühl“ handelt es sich um eine Anwohnerstraße, die ca. 80 Meter westlich vom Bewertungsobjekt endet. Sie mündet nach ca. 70 m nördlich in die Waldhofstraße ein, die die Gemeindeteile Groß- und Kleinschönach mit Herdwangen verbindet. Bei der Waldhofstraße handelt es um die Kreisstraße K 8268. Die Straßen weisen die für die Umgebungsbebauung und Straßenverkehr verkehrstypischen Immissionen auf.

2. a) Flächennutzungsplan:

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

Gemischte Bauflächen (M)

b) Bebauungsplan,
örtliche Bauvorschriften,
sonstige bebauungsrechtliche Festsetzungen:

Bebauungsplan „Brühl/ Nachtweide – Änderung und Erweiterung 2017“,
rechtskräftig seit dem 19.10.2017
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13b BauGB)

Festsetzungen gemäß Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse:	1
Grundflächenzahl (GRZ):	0,25
Geschosflächenzahl (GFZ):	0,30
Zulässige Dachform:	Satteldach, Walmdach mit 25° bis 32° Dachneigung
Bauweise:	nur Einzelhäuser zulässig
Sonstige Festsetzungen:	maximal 2 Wohnungen je Gebäude maximal zulässige Traufhöhe 3,25 m

Der Bebauungsplan „Brühl/Nachtweide – Änderung und Erweiterung 2017“ ersetzt den Bebauungsplan „Gewanne Brühl und Nachtweide“ vom 09. März 1967.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 für Recht erkannt, dass die Entwicklung von Bauland im Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf. Nach Auffassung des Gerichts verstößt die entsprechende Verfahrensregelung im Baugesetzbuch (= § 13b BauGB) gegen Vorgaben des Europarechts.

Das Bundesbauministerium hat die vorläufigen Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den Folgen des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts zu § 13b BauGB wie folgt ergänzt (Stand Oktober 2023):

„Das Bundesverwaltungsgericht hat am 11. September 2023 die Urteilsbegründung veröffentlicht. Das Gericht stellt darin klar, dass § 215 BauGB auch für § 13b Bebauungspläne anwendbar ist. Das bedeutet, dass Bestandspläne nach § 13b BauGB, die nicht innerhalb der Jahresfrist angegriffen worden sind, nicht an einem beachtlichen

Fehler leiden und daher Grundlage für Genehmigungsentscheidungen sein können.

Der Bebauungsplan „Brühl/ Nachtweide – Änderung und Erweiterung 2017“, ist seit dem 19.10.2017 rechtskräftig.

Die Jahresfrist ist daher verstrichen. Ein Verfahren, in dem die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans angefochten wird, bestand und besteht nicht.

- c) Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: keine
3. Bauweise: unbebaut
4. Grundstückszuschnitt: regelmäßige, viereckige Grundstücksform
Straßenfront: ca. 32 m
Mittlere Tiefe: ca. 25 m
5. Topographie: von West nach Ost ansteigend
6. Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Das Grundstück ist nach Auskunft der Gemeinde Herdwangen-Schönach nur an die Abwasserbeseitigung angeschlossen. Ein Strommast befindet sich auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 200/5.
7. Wegmäßige Erschließung: Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgt über die Straße „Im Brühl“, die eine voll ausgebaute, bituminierte Straße ohne Gehweg ist.
8. Parkplätze: Das Grundstück ist unbebaut. Aufgrund des vorhandenen Bewuchses bestehen aktuell keine Parkmöglichkeiten.
9. Altlasten: Im Altlastenverzeichnis befindet sich keine Eintragung. Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es wird daher von kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.
10. Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.
11. Baulasten: Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Herdwangen-Schönach befindet sich keine Eintragung.

12. Infrastruktur:

Die Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte und Dienstleistungsbetriebe, sind in der Gemeinde Herdwangen-Schönach vorhanden.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des periodischen Bedarfs gibt es im ca. 9 km entfernten Pfullendorf vorhanden. Weitere Fachärzte, Krankenhaus, Gerichte, Landratsamt und Fachbehörden befinden sich in der Kreisstadt Sigmaringen, ca. 33 km vom Bewertungsgrundstück entfernt.

13. ÖPNV:

Es bestehen mit den Buslinien AST 676 und 7376 Anbindungen an den überörtlichen Buslinienverkehr.

14. Öffentliche Einrichtungen:

Ein Kindergarten befindet sich im ca. 5 km entfernten Aftholderberg. Die Grundschule Großschönach ist ca. 800 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Weiterführende Schulen befinden sich im ca. 9 km entfernten Pfullendorf. Die nächsten Hochschulen befinden sich im ca. 33 km entfernten Sigmaringen oder im ca. 37 km entfernten Friedrichshafen.

15. Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:

Nach dem derzeitigen Rechtsstand sind Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (Abwasserteilbeiträge „Kanal“ und „Klärwerk“, Wasserversorgungsbeitrag) und der Erschließungsbeitrag nicht mehr zu entrichten.

III. Wertermittlung

1. Verfahrensart

a) Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

b) Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Wertverhältnisse durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen berücksichtigt (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind besondere Ertragsverhältnisse, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

c) Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

2. Bodenrichtwert und grundstücksspezifische Wertbeeinflussung

a) Bodenrichtwert

Zonennummer:	92600203
Zonenbezeichnung:	Kleinschönach, Ortskern
Art der baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet (WR)
Stichtag:	01.01.2023
Bodenrichtwert:	130,00 €/m ²
(Basis: unbebautes, erschließungsbeitragsfreies Grundstück)	

b) Berücksichtigung wertbeeinflussender Kriterien im Vergleich zum Bodenrichtwert

Ausgangs-Bodenrichtwert: Reines Wohngebiet (WR) =	130,00 €/m ²
Unterschiede in der Lage	
Entfernung zu Dienstleistungen und Handel:	-
Entfernung zu Verkehrseinrichtungen:	-
Bebauung des Grundstücks:	-
Wohnlage/Geschäftslage/Immissionen (Rauch, Staub, Lärm):	-
Unmittelbares Umfeld:	-
Unterschiede in der Ausnutzbarkeit	
Ausnutzbarkeit des Grundstücks:	-
Unterschiede in der Erschließung	
Gemeindetechnische Versorgung:	-

3. Vergleichsobjekte:

Die Gemeinde Herdwangen-Schönach bietet zum Wertermittlungsstichtag auf ihrer Homepage keine Wohnbauplätze an. Auch in den Immobilienportalen „Immowelt“ und „Immobilienscout24“ waren zum Wertermittlungsstichtag keine Kaufangebote für die Gemeinde Herdwangen-Schönach online.

Dem Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen lagen im Verkaufszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 vier geeignete Kauffälle für erschlossene Baulücken mit entrichteten Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz und dem Baugesetzbuch vor. Die Grundstücke weisen eine Größe zwischen 456 m² und 725 m² auf. Die Verkaufspreise lagen bei einem Grundstück exakt auf dem Niveau des Bodenrichtwertes, zwei Kaufpreise lagen über dem Bodenrichtwert und ein Kaufpreis ca. 15 % unter dem Bodenrichtwert. Das Flurstück, welches mit einem Kaufpreis unter dem Bodenrichtwert gehandelt wurde, weist einen unregelmäßigen Zuschnitt und eine unterdurchschnittliche Lage hinsichtlich der Belichtung sowie auch der Zufahrtsmöglichkeiten zum Flurstück auf und ist somit nicht vergleichbar. Für die drei gehandelten Flurstücke mit vergleichbarer Grundstücksstruktur und mit Kaufpreisen auf und über dem Niveau des Bodenrichtwertes ergibt sich ein durchschnittlicher, gewichteter Kaufpreis von 143,27 €/m².

4. Ermittlung des Bodenwertes:

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

Baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei:

140,00 €/m²

Bodenwert:

797 m² x 140,00 €/m² = 111.580,00 €

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

a) Stromleitung:

Der über dem Bewertungsgrundstück verlaufenden Stromleitung wird kein separater Wert zugeschrieben. Augenscheinlich erfolgt die Stromversorgung in diesem Bebauungsbereich über Dachständer und nicht über Erdkabel. Somit muss bei einer künftigen Bebauung vermutlich damit gerechnet werden, dass die Stromversorgung über einen Dachständer erfolgt.

b) Bewuchs:

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsgrundstück stark bewachsen. Bei Freilegung des Grundstücks müssen hierfür Kosten kalkuliert werden. Zudem muss die Freilegung außerhalb der Vegetationszeit, die vom 01. März bis 30. September zu berücksichtigen ist, erfolgen. Vor Beseitigung des Bewuchses ist die Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich des Landratsamtes anzuraten. Für die Kosten der Beseitigung und einer etwaigen Wartezeit sowie einer eventuellen Rücksichtnahme oder Ausgleichsschaffung im Rahmen einer Bebauung wird ein Abschlag von 10,00 €/m² des Bodenwertes in Abzug gebracht. Der Abschlag in Höhe von insgesamt 7.970,00 €, gerundet 8.000,00 € entspricht nicht den tatsächlichen Kosten, sondern einem marktüblichen Abschlag.

c) Bebauungsplan:

Der nach § 13b BauGB aufgestellte Bebauungsplan ist nach dem Kenntnisstand zum Wertermittlungsstichtag als rechtskräftig zu beurteilen und kann als Grundlage für Genehmigungsentscheidungen herangezogen werden. Sollten sich die rechtlichen Rahmenbedingungen ändern, müsste dieses Verkehrswertgutachten an die neuen, dann gültigen bauplanungsrechtlichen Rechtsverhältnisse angepasst werden.

6. Berechnung des Vergleichswertes:

	<u>Flst. Nr. 200/4</u>
Vorläufiger Vergleichswert	111.580,00€
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 8.000,00 €
<u>Vergleichswert</u>	<u>103.580,00 €</u>

7. Verkehrswert

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

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

Nach der Art des zu bewertenden Objektes standen bei der Preisbildung vorrangig die bei der Vergleichswertermittlung bestimmenden Faktoren im Vordergrund. Der Verkehrswert wurde daher aus dem ermittelten Vergleichswert sowie unter Berücksichtigung von Verkaufsdaten des Grundstücksmarktes (Daten der bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses gem. § 193 Baugesetzbuch geführten Kaufpreissammlung) abgeleitet.

Nach einstimmigem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.08.2024, abgeleitet aus dem Vergleichswertverfahren, ein Verkehrswert (gerundet) in Höhe von :

104.000 €

Zur Beurkundung:

Sigmaringen, den 19.08.2024

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



Markus Beck



Von Immobilienportal.com bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71/106-494
Fax 0 75 71 /106-166
Az.: 625.25-029/2023

Übersicht der Anlagen **zum Verkehrswertgutachten**

Az.: 625.25-029/2023

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Luftbild
Anlage 3	Auszug aus dem Bebauungsplan „Brühl / Nachtweide – Änderung und Erweiterung 2017“
Anlage 4	Fotos des Bewertungsobjekts

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



Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71 / 106-494
Fax 0 75 71 / 106-166
Az.: 625.25-029/2023

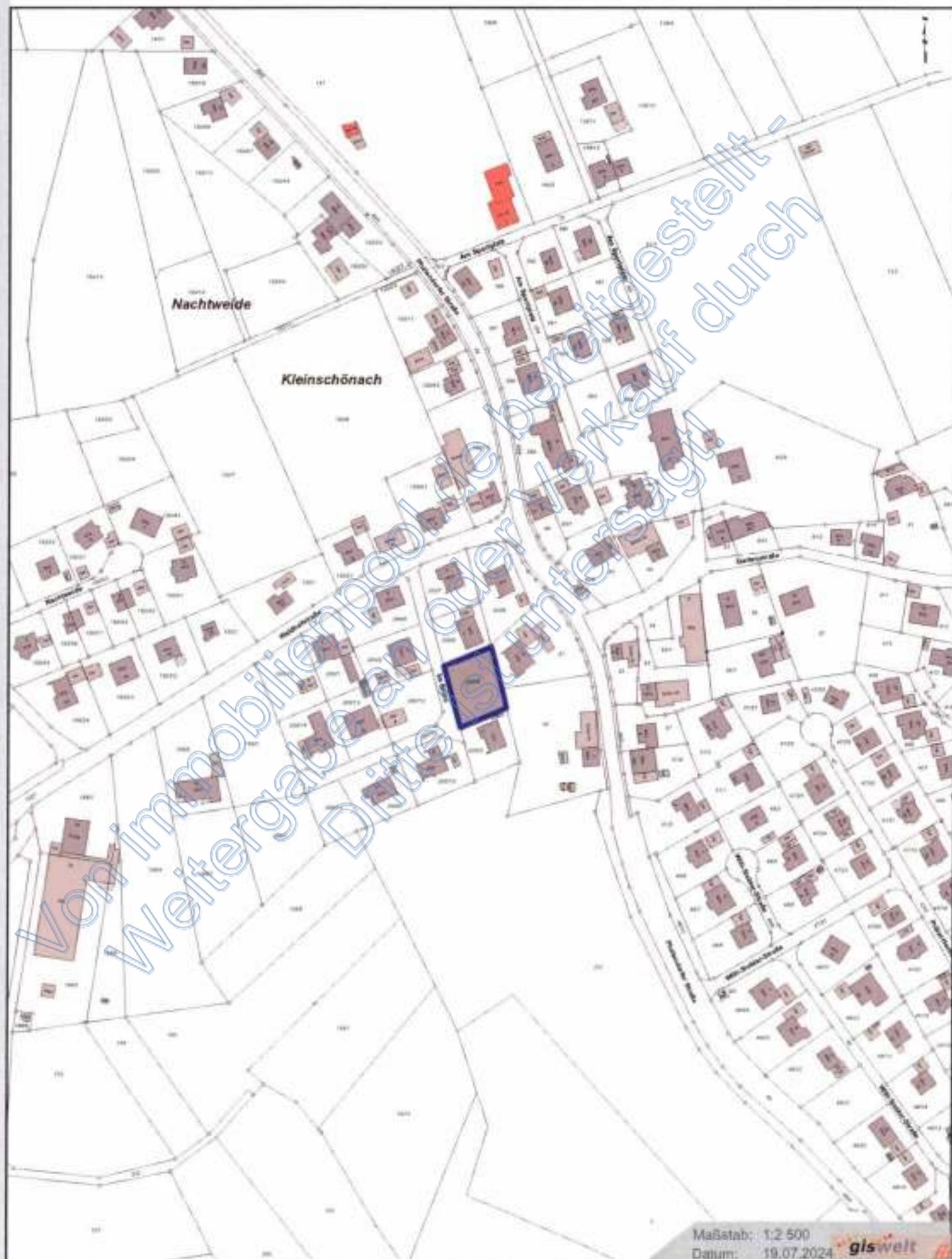
Anlage 1

Lageplan

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

Lageplan

Anlage 1





Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71 / 106-494
Fax 0 75 71 / 106-166
Az.: 625.25-029/2023

Anlage 2

Luftbild

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

Luftbild

Anlage 2



Flurstück 200/4

Maßstab: 1:500

Datum: 19.07.2024





Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71 / 106-494
Fax 0 75 71 / 106-166
Az.: 625.25-029/2023

Anlage 3

Auszug aus dem Bebauungsplan „Brühl /
Nachtweide- Änderung und Erweiterung 2017“

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



Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
bei der Stadt Sigmaringen
Fürst-Wilhelm-Straße 5
72488 Sigmaringen
Telefon 0 75 71 / 106-494
Fax 0 75 71 / 106-166
Az.: 625.25-029/2023

Anlage 4 Fotos vom Bewertungsobjekt

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

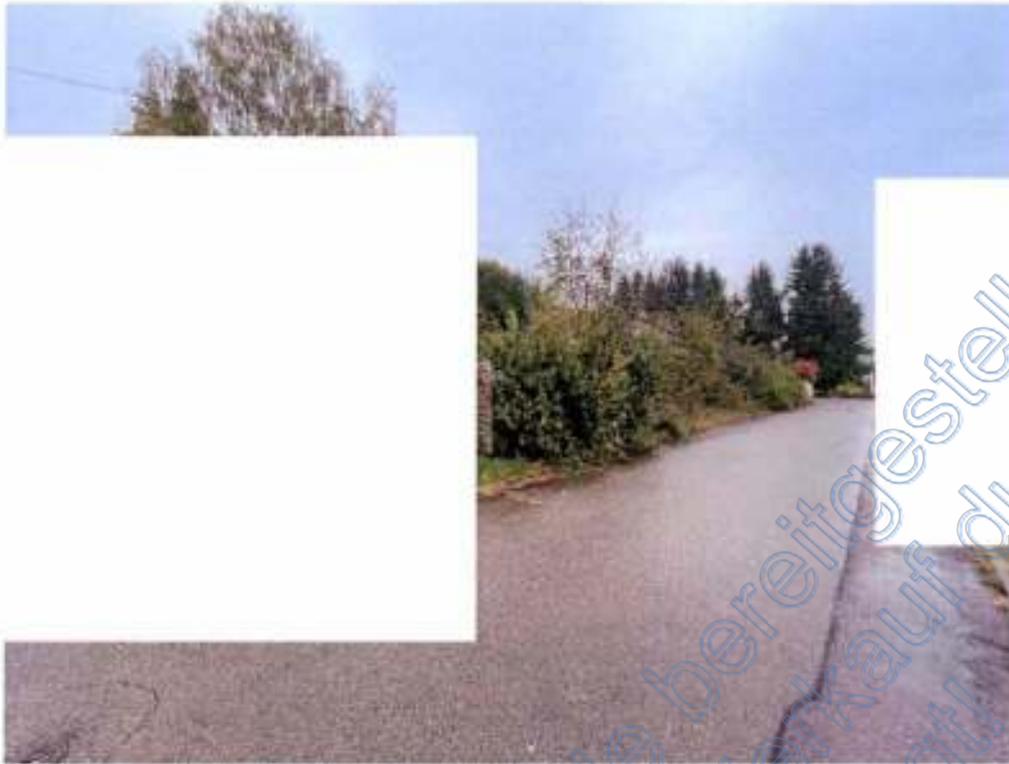


Abbildung 1: Zufahrt über die Straße "Am Brühl"



Abbildung 2: Ansicht West



Abbildung 3: Ansicht Südwest



Abbildung 4: Bewuchs