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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Alter Postweg 50
89584 Ehingen (Donau)

Telefon 07391-3426
www.immobewertung.biz

Peter Höchstädter Freier Architekt
Sachverständiger

Amtsgericht Biberach

Alter Postplatz 4
88400 Biberach an der Riß

Datum 03.09.2025
AktZ. des Gerichtes: 2 K 12/25

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
einer **Hofstelle mit Wohnhaus, Stall, Scheune, Remise und Garagen** bebauten Grundstücks

Haldenhof 1 in **88430 Rot an der Rot, Haslach**

zum **Wertermittlungsstichtag 04.08.2025** und
zum **Qualitätsstichtag 04.08.2025**



Verkehrswert:	591.000 €
lastenfreier Verkehrswert:	591.000 €

Gutachten Nr.: 2025/069

Gutachter/in:
M. ENG. Dipl. (FH) Peter Höchstädter MRICS HypZert (F)

erstellt am 03. September 2025

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

Immobiliengutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

von der Industrie- und Handelskammer Ulm öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 50 Seiten ohne Unterlagen und wurde 3-fach ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben ... 3
Wertedefinitionen ... 3
Konkretisierung des Bewertungsauftrages ... 4
Grundlagen der Bewertung ... 4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse ... 5
2 Grundlagen der Wertermittlung ... 6
2.1 Ortstermin und Besichtigung ... 6
2.2 Bebauung und Grundlagen ... 6
2.3 Objektbezogene Unterlagen ... 7
3 Grundbuch, Rechte und Belastungen ... 8
3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II ... 8
3.2 Baulasten ... 9
3.3 Altlasten ... 9
3.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt ... 9
4 Lagebeschreibung ... 10
4.1 Makrolage ... 10
4.2 Mikrolage ... 11
5 Grundstücksbeschreibung ... 12
6 Planungsrechtliche Gegebenheiten ... 13
7 Gebäudebeschreibung ... 14
8 Bodenwertermittlung ... 17
8.1 Bodenwert des Grundstückes ... 18
9 Sachwertermittlung ... 20
9.1 Vorläufiger Sachwert ... 24
9.2 Sachwert ... 24
10 Ertragswertermittlung ... 25
10.1 Rohertrag / Sollmietniveau ... 25
10.2 Ertragswertberechnung ... 28
11 Verkehrswert ... 29
11.1 Verkehrswert ... 30
12 Anlagenverzeichnis ... 31
Wesentliche rechtliche Grundlagen ... 32
Literaturverzeichnis ... 33
Abkürzungsverzeichnis ... 34

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

Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen d. Gericht	2 K 12/25
Eigentümer	
Auftrag vom	03.06.2025
Grund der Gutachtenerstellung	wegen Zwangsversteigerung

Wertedefinitionen

Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Commitee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

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

Konkretisierung des Bewertungsauftrages

Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Gegenstand der Wertermittlung kann ein Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne bezeichnete Gegenstände beziehen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 1 ist dies bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu berücksichtigen

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

Begründung der Verfahrenswahl

Das zu bewertende Bewertungsobjekt ist eine ehemalige Hofstelle mit Stall, Scheune, Remise, Garagen und landwirtschaftliche Flächen. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Renditegesichtspunkten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich. Es liegen durch den Gutachterausschuss der Stadt Biberach genügend Vergleichsobjekte vor.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahren ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Zur Plausibilisierung wird das Sachwertverfahren herangezogen.

Grundlagen der Bewertung

Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

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

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

	1	geb. , geb. am	1; Senden
		2	geb. am
Eigentümer/in		-Ziff. 6.1.1 bis 1.1.2 in Erbengemeinschaft	
Grundbuchauszug vom			30.04.2025
Amtsgericht			Ravensburg
Grundbuch von			Haslach

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
3		185	96.221,00 m²

	Hauptfläche: m²	x €/m²	rentierl. Anteil: m²	€/m²	Bodenwert:
Wohnbaufläche im Außenbereich	903	60,00		Ja	54.180 €
Gewerbefläche im Außenbereich	3.308	20,00		Ja	66.160 €
Forstwirtschaftliche Fläche	10.253	1,00		Nein	10.253 €
Acker	9.306	5,00		Nein	46.530 €
Grünfläche im Wasserschutzgebiet	46.500	3,60		Nein	167.400 €
Grünfläche	25.951	4,00		Nein	103.804 €

Grundstücksfläche lt. Grundbuch	96.221,00 m²
davon zu bewerten	96.221,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus	1923	80 Jahre	16 Jahre	332,40 m² BGF
Ökonomiegebäude	1923	40 Jahre	5 Jahre	232,80 m² BGF
Maschinenhalle	1988	40 Jahre	10 Jahre	249,75 m² BGF
Garagen	1974	60 Jahre	10 Jahre	89,89 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:
Wohnhaus	145 m²
Ökonomiegebäude	- m²
Maschinenhalle	6 Stellplätze
Garagen	4 Stellplätze

Verfahrenswerte	Bodenwert		448.327 €
	Sachwert		553.578 €
	Ertragswert		549.866 €
Zuschläge	PV-Anlage	7,52 %	41.400 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	**Ableitung vom Ertragswert**	**591.000 €**
		inkl. Zuschläge von 41.400 €

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

2 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

2.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag:	04.08.2025
Besichtigungsumfang:	Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 04.08.2025 besichtigt. Am Besichtigungstermin teilgenommen haben

- (teilweise)
-
-
- Peter Höchstädter (Sachverständiger).

Das Objekt konnte in einem exemplarischen Querschnitt aller Bereiche begangen werden. Für die Bewertung wird unterstellt, dass der in den besichtigten Bereichen vorgefundene Standard auf das Gesamtobjekt übertragbar ist.

2.2 Bebauung und Grundlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus, Stall, Scheune, Garten, Garagen und Remise.

Das Baujahr für Wohnhaus und Stallung ist 1923. Das Baujahr für Garagen ist 1973 und das Baujahr für die Maschinenhalle ist 1988.

Das Wohngebäude gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das angrenzende Stallgebäude mit Erdgeschoss und Scheune.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Wohnhaus:

Erdgeschoss: Speis, Küche, Gang, Wohnzimmer; WC

Obergeschoss: Schlafräume und Bad

Dachgeschoss: Lagerbühne

Kellergeschoss: Kellerräume, Lager, Heizung

Viehstall:

Erdgeschoss: Viehstall, Schweinestall, Zwischenraum (Melkstand)

Obergeschoss: Stroh-Heu Lager

Maschinenschuppen:

Erdgeschoss: Landmaschinen, Geräte

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

Flächen /Kubus

Wohnfläche gesamt:	ca. 145 m²
Bruttogrundfläche:	
Haupthaus	ca. 332 m²
Nebengebäude / Stall	ca. 233 m²
Maschinenhalle	ca. 249 m²
Garagen	ca. 90 m²

2.3 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:
Baubeschreibung	vorhanden
Baupläne	vorhanden
Grundbuchauszug	vorhanden
Haldenhof 1 Garage	vorhanden
Haldenhof 1 Wohn- und Ökonomiegebäude	vorhanden
Lageplan	vorhanden
Neues Dokument	vorhanden
Strassenkarte	vorhanden

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

3 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 30.04.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Ravensburg im Grundbuch von Haslach geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	1084	3	Haslach		185	96.221,00

Gesamtfläche 96.221,00 m²
davon zu bewerten: 96.221,00 m²

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

1 geb. , geb. am ; Senden
2 geb. am
-Ziff. 6.1.1 bis 1.1.2 in Erbengemeinschaft

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
1084		3	185	Sonstiges, Zwangsversteigerung	in der Bewertung wertneutral	

Das Grundbuch konnte eingesehen werden.
In Abteilung II des Grundbuchs sind keine weiteren Belastungen eingetragen.

Sonstige Belastungen
Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, insbesondere Wohnungs- und Mietbindungen, konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass nach dem Zeitpunkt des vorliegenden Grundbuchauszuges vom 30.04.2025 keine weiteren Eintragungen erfolgt sind.

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

3.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom:	04.08.2025

Es sind keine Baulasten vorhanden.

3.3 Altlasten

Für die Erstellung dieses Gutachten lag kein Altlastengutachten vor. Eine Gefahr bzgl. Altlasten und schädlicher Bodenveränderungen sind den vorliegenden Unterlagen nicht entnehmbar. Verdachtsmomente bezüglich Altlasten haben sich bei der Ortsbesichtigung und aus der Historie nicht ergeben.

3.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Darüberhinausgehend sind keine Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt bzw. liegen für das Vorhandensein keine Anhaltspunkte vor.

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

4 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung:	mittel
Hochwassergefährdung:	GK 2 - geringe Gefährdung

4.1 Makrolage

Geografische Lage

Deutschland → Baden-Württemberg → Landkreis Biberach → Gemeinde Rot an der Rot.
Rot an der Rot liegt in Oberschwaben zwischen Biberach an der Riß und Memmingen, nahe der bayerischen Grenze. Der Teilort Haldenhof gehört zum Ortsteil Haslach der Gemeinde Rot an der Rot.

Infrastruktur

Verkehrsanbindung (Straße): Regionale Erschließung über Kreis-/Landesstraßen mit Anbindung Richtung Ochsenhausen/Biberach sowie Memmingen; der Landkreis wird im Westen/Osten durch A 7 (Ulm–Memmingen) berührt.

Schienenverkehr: Rot an der Rot besitzt keinen Bahnhof. Nächstgelegene Stationen befinden sich u. a. in Memmingen (ca. 20–25 km), Biberach (Riß) und Leutkirch im Allgäu (Regionallinien Südbahn und Allgäubahn). Der Kreis ist über mehrere Bahnstrecken (Südbahn Ulm–Friedrichshafen; Leutkirch–Memmingen; Riedlingen auf Ulm–Sigmaringen) angebunden; das Öchsle verkehrt saisonal als Museumsbahn.

ÖPNV (Bus/Verbund): Busverbindungen verknüpfen Rot an der Rot/Haslach mit Ochsenhausen, Biberach, Memmingen und Bad Wurzach (z. B. Linie 255 Ochsenhausen–Rot an der Rot–Memmingen, Verbund DING mit Übergang in Nachbarverbünde).

Flughäfen: Nächster Regionalflughafen Memmingen, danach Friedrichshafen und Stuttgart; alle in gut erreichbarer Pkw-Distanz.

Radverkehr/Freizeitwege: Oberschwaben ist dicht mit Radrouten erschlossen (u. a. Oberschwaben-Allgäu-Radweg); in der weiteren Umgebung verläuft der Iller-Radweg (Oberstdorf–Ulm). Das Kloster Rot an der Rot ist Station der Oberschwäbischen Barockstraße und Ziel lokaler Radrunden.

Demographische & sozioökonomische Faktoren

Der Landkreis Biberach zählt zu den wirtschaftsstarken, ländlich geprägten Kreisen mit vergleichsweise niedriger Arbeitslosenquote (~2,7 % in 2025) und stabiler Beschäftigung. Zuwanderung erfolgt v. a. aus dem regionalen Umland; Altersstruktur typisch ländlich (Familienanteil höher, aber alternde Bevölkerung).

Wirtschaft & Arbeitsmarkt

Der Raum Biberach/Oberschwaben ist durch Maschinen-/Anlagenbau, Automotive-Zulieferer, Pharma/Biotech (z. B. in Biberach) und starke mittelständische Industrie geprägt. Die sehr niedrige Kreis-Arbeitslosenquote spiegelt die robuste Nachfrage am Arbeitsmarkt. (Aktuelle Kreisquote siehe oben; Branchen/Schienen-/Straßenstruktur s. Landkreisprofil.

Freizeit & Kultur

Markante Sehenswürdigkeit ist das Kloster Rot an der Rot (prämonstratensische Reichsabtei) – Teil der Oberschwäbischen Barockstraße. Die Umgebung bietet vielfältige Natur- und Kulturangebote (Wander-/Radwege, Barockkirchen, Bodenseeraum und Allgäu in Tagesausflugsdistanz).

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

Kaufkraft inkl. Kaufpreisindex

Kaufkraft: Deutschlandweit lag die durchschnittliche Kaufkraft 2025 bei ca. 29.566 € je Einwohner; der Landkreis Biberach bewegt sich traditionell leicht über dem Bundesdurchschnitt (Belege/Rankings: GfK/MB-Research; Biberach 2024: ~29.736 € p. E.).

Kaufpreisindex/Markttrend: Deutschlandweit zeigen die großen Indizes (vdp, empirica) in Q2/2025 wieder steigende Wohnimmobilienpreise (+4,1 % J/J laut vdp; leichte Zuwächse bei ETW, stagnierende EZFH-Bestände laut empirica). Das Umfeld ist damit von einer moderaten Erholung geprägt.

Zusammenfassung Makrolage

Periphere, ländlich-ruhige Lage im wirtschaftsstarken Oberschwaben mit solider ÖPNV-Anbindung per Bus, guter Pkw-Erreichbarkeit (A 7-Korridor) und Nähe zu Memmingen. Arbeitsmarkt und Kaufkraft sind überdurchschnittlich solide, der Freizeitwert hoch. Der überregionale Preiszyklus zeigt 2025 eine zaghafte Aufwärtsphase nach der Korrektur 2023/24.

4.2 Mikrolage

Haldenhof ist ein kleiner Weiler innerhalb des Ortsteils Haslach (Gemeinde Rot an der Rot) – ausgesprochen ländlich, mit Streu-/Hofbebauung und Agrarflächen/Wald in unmittelbarer Umgebung.

Infrastruktur & Mobilität

Straße: Erschließung über örtliche Gemeindestraßen zu L-/Kreisstraßen Richtung Rot an der Rot, Tannheim, Ochsenhausen.

Bus: Erreichbarkeit per Linienverkehr, u. a. Linie 255 (Ochsenhausen–Rot an der Rot–Memmingen); örtlicher Fahrplan der Gemeinde fasst die Verbindungen zusammen (Rot/Haslach/Ellwangen/Memmingen/Ochsenhausen/Biberach). Verbund: DING (Übergänge in Nachbarverbünde möglich).

Schiene: Nächste Bahnhöfe in Memmingen bzw. Biberach (Riß); keine schienenseitige Ortslage.

Versorgung & Infrastruktur vor Ort

Grundversorgung (Kitas/Schule/kleiner Einzelhandel/Ärzte) in Rot an der Rot bzw. umliegenden Grundzentren (Ochsenhausen, Tannheim); Vollsortiment und medizinische Infrastruktur in Memmingen/Biberach. (Busfahrplan/Regionalsystem s. Quellen.).

Lebensqualität & Umgebung

Sehr ruhiges, grünes Umfeld mit hoher landschaftlicher Qualität (Wiesen/Wälder, Bachläufe). Kloster Rot an der Rot und Barockstraße in kurzer Distanz; breite Rad-/Wandermöglichkeiten.

Lärmbelastung

Keine unmittelbare Lage an hoch belasteten Bundesstraßen oder Bahntrassen; entsprechend geringe verkehrsbedingte Lärmbelastung zu erwarten.

Hochwassergefahr

Die Hochwassergefahrenkarten Baden-Württemberg (LUBW) weisen Risiko- und Überschwemmungsgebiete entlang der Rot/Haslach aus. Haldenhof liegt abseits der Hauptgewässerachsen; nach Kartenlage nicht innerhalb der ausgewiesenen HQ100-Zonen der größeren Gewässer.

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

Immissionen (Luft/sonstige)

Für ländliche Lagen üblich gute Hintergrundluftqualität; punktuelle landwirtschaftliche Emissionen (Geruch/Staub) sind ortsüblich.

Zusammenfassung Mikrolage

Haldenhof 1 zeichnet sich durch ausgesprochen ruhige, naturnahe Streulage mit Grundversorgung in den Nachbarorten und verlässlicher Busanbindung aus. Alltagsmobilität erfolgt überwiegend per Pkw, öffentlicher Verkehr ist vorhanden, aber dünn getaktet.

Fazit

Aus Sicht der Immobilienbewertung bietet die Adresse Haldenhof 1 eine ruhige, ländliche Wohnlage mit solidem regionalem Wirtschafts-/Arbeitsmarktumfeld und hohem Freizeitwert. Infrastruktur ist – typisch peripher – grundsätzlich vorhanden, aber autoorientiert.

5 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und ist fast eben. Ein Großteil ist im Wasserschutzgebiet. Der nördliche Teil ist als forstwirtschaftlich genutzt und hat aber keinen nennenswerten Aufwuchs. Die Restfläche teilt sich in Ackerland und Grünland.

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

6 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan im Außenbereich dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan:	§ 35 BauGB: Bauen im Außenbereich
Wasserschutzgebiet	

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

7 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

1 Wohnhaus:

Gebäudeart nach NHK:	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (50% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1923
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	332 m² BGF

Baujahr	ca. 1923
Umbau/Erweiterung	---
Sanierung/Modernisierung	2009 Holzkessel 2015 Ölheizung 1977 Holzfenster 2006 teils Kunststofffenster
Gebäudetyp, Art (z.B. freistehend)	Wohnhaus einseitig angebaut
Anzahl der Geschosse	II+DG
Unterkellerung	teils unterkellert
Dachgeschoss ausgebaut	nicht ausgebaut

Rohbau

Fundamente, Gründung	Massiv
Außenwände	Massiv aus Mauerziegel verputzt
Innenwände	Mauerziegel, verputzt und gestrichen
Decken	Massivdecke ü. UG ansonsten Holzbalkendecke
Treppen	Holztreppe
Dachform, Dachkonstruktion	Satteldach

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

Dacheindeckung	Ziegel

Ausbau

Fassade, Wärmedämmung	baujahrestypisch
Fenster	Kunststoff, Holzfenster
Türen	Holztüren
Bodenbeläge	Textil, Fliesen, Dielen
Wand-/Deckenbehandlung	Putz
Heizung	Festholzbrenner in Verbindung mit Ölbrenner
Sanitäreinrichtungen	WC, Bad
Elektroinstallationen	ausreichend
Warmwasserbereitung	zentral
Besondere Bauteile	-

Beurteilung

Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Gesamtausstattung	mittel
Wärme-/Schallschutz	einfach-mittel
Unterhaltungszustand	mittel
Baumängel, Bauschäden	-

Außenanlagen

Einfriedung	Einfriedung, Bäume und Buschwerk
Wege, Plätze	asphaltiert
Parkplätze	Garagen und Hoffläche
Gartengestaltung, Grünflächen	-

Sonstiges

Nebengebäude	-
Sonstige Anmerkungen	Gülleloch, Silo

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

1 Wohnhaus:

Heizung:	Ölheizung/Holzheizung
Baujahr Heizung:	2015/2009
Solarthermie:	zum Heizen
	zur Wassererwärmung
Photovoltaik:	Ja
	Nennleistung: 30,9 kWp

2 Ökonomiegebäude:

Gebäudeart nach NHK:	18.2 Rinderställe, Melkhäuser
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1923
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	233 m² BGF

3 Maschinenhalle:

Gebäudeart nach NHK:	18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1988
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	250 m² BGF

4 Garagen:

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1974
Ausstattungsstufe:	gehoben (3,5)
Gebäudemaß / Anzahl:	90 m² BGF

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

8 Bodenwertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 24 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 40 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

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

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

- wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
- wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
- wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

8.1 Bodenwert des Grundstückes

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der aktuelle Bodenrichtwert erhoben. Lt. Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses (Boris BW) beträgt dieser

- für Wohnbauflächen im Außenbereich 60 €/m² ebf zum Stichtag 01.01.2025
- für Gewerbeflächen im Außenbereich 20 €/m² ebf zum Stichtag 01.01.2025
- für Forstwirtschaftliche Flächen ohne Baumbestand 1 €/m² ebf zum Stichtag 01.01.2025
- für Ackerflächen 5 €/m² ebf zum Stichtag 01.01.2025
- für Grünland 4 €/m² ebf zum Stichtag 01.01.2025

Die Festsetzung einer Fläche als **Wasserschutz- , Überschwemmungs- sowie Heilquellenschutzgebiet** (§ 51, 53 Wasserhaushaltsgesetz − WHG) ist mit erheblichen Nutzungsbeschränkungen verbunden und steht einer Bauerwartung grundsätzlich entgegen. Die für diese Gebiete geltenden (Wasser-)Schutzauflagen beschränken die Grundstücksnutzung.

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

Generell kann davon ausgegangen werden, dass sich Natur- und Wasserschutzauflagen wertmindernd auswirken, wenngleich empirische Untersuchungen dafür nur bedingt den Nachweis erbringen konnten.
Nach Köhne haben Natur- und Wasserschutzauflagen keinen „sehr großen Einfluss auf die Bodenpreise."
Nach einer Befragung von Meinhardt halten die befragten Landwirte „Vermögensverluste infolge von Verkehrswertminderungen der in Wasserschutzgebieten gelegenen Flächen und Betriebe für möglich". Nach einer Untersuchung der TU München aus dem Jahre 2005 wird lediglich für Ackerflächen in Wasserschutzgebieten im Schnitt 24 % weniger bezahlt als für Vergleichsflächen, und zwar in Abhängigkeit von der Ertragsminderung bzw. Aufwandserhöhung, während für Grünlandflächen die Wertminderung deutlich geringer ausfällt; Ausgleichszahlungen haben indessen keinen oder nur einen geringen wertstabilisierenden Einfluss.

Eine Wertminderung geht allein schon durch die Ausweisung der Flächen selbst dann einher, wenn derzeit damit keine direkten Nachteile verbunden sind. Die rein planerische Kennzeichnung eines Überschwemmungsgebiets löst nach dieser Untersuchung, soweit diese nicht mit Nutzungsauflagen oder sonstigen Einschränkungen verbunden ist, allenfalls nur eine sehr geringe Wertminderung aus. Für die Flächen wird ein 10 % Abschlag vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren wie Art und Maß der baulichen Nutzung, der tatsächliche Nutzung, Altlasten und der Lage des Objektes erscheint folgender Ansatz angemessen:

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		**Hauptfläche**		**Nebenfläche 1**		**Nebenfläche 2**		**rentierlich***	**Bodenwert**
Nr.	Bezeichnung	m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²		€
1	Wohnbaufläche im Außenbereich	903	60,00					Ja	54.180
2	Gewerbefläche im Außenbereich	3.308	20,00					Ja	66.160
3	Forstwirtschaftliche Fläche	10.253	1,00					Nein	10.253
4	Acker	9.306	5,00					Nein	46.530
5	Grünfläche im Wasserschutzgebiet	46.500	3,60					Nein	167.400
6	Grünfläche	25.951	4,00					Nein	103.804

* Die mit rentierlich „Nein" gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (rentierliche Anteile)	120.340 €
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	327.987 €
Bodenwert (gesamt)	**448.327 €**

entspricht 22 % des Ertragswertes

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

9 Sachwertermittlung

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

§ 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden

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

durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

§ 38 Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Allgemeines

Die Bezugsgröße für das Sachwertverfahren bildet im Bewertungsfall die Bruttogrundfläche. Diese konnte anhand vorliegender Pläne in Verbindung mit dem Abgleich der Örtlichkeit mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit berechnet/plausibilisiert werden.

Zur Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten (bei der Bauwertermittlung) wurden Kosten für vergleichbare, wirtschaftliche Ersatzbauten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors zu Grunde gelegt. Die angesetzten Baukosten und die Baunebenkosten orientieren sich an den NHK 2010.

Nutzungsdauer:

Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen für

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser 80 Jahre
- Scheune ohne Stallteil 30-50 Jahre
- Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle 40 Jahre
- Stallgebäude allgemein 30 Jahre

Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und 16 Jahre Restnutzungsdauer für das Haus angenommen. Für Scheune und Stall eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren und für die Remise und Garage 10 Jahre Restnutzungsdauer

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird linear vorgenommen.

Flächen und Kubaturen:

Die BGF wurde der vorliegenden Baugenehmigung entnommen und überschlägig anhand der vorliegenden Unterlagen plausibilisiert.

Marktanpassungsfaktor:

Für die Objektart werden vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren zur Marktanpassung erhoben. Das Verhältnis des Sachwertes zum Ertragswert bringt die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Bewertungsstichtag (Relation zwischen Herstellungskosten und Mieten) entsprechend ImmoWertV § 14 zum Ausdruck.

Zur Anpassung an den aktuellen Markt ist für dieses Objekt ein Abschlag von 20 Prozent anzusetzen, der sich an den regionalen Untersuchungen (Grundstücksmarktbericht des westlichen Landkreis Biberach) orientiert. Begründet durch die stillgelegten Stallungen und der hohe energetische Aufwand das Wohnhaus zu sanieren.

Für derartige Rendite- und Ertragsobjekte liegen seitens der Gutachterausschüsse keine Korrekturfaktoren vor. Der ermittelte Sachwert (Marktwert) hat insoweit nur informativen Charakter.

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

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010können für Gebäude **1: Wohnhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	50 %
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	610 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	610 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.150 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010können für Gebäude **2: Ökonomiegebäude** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	18.2.3 Milchviehställe mit Melkstand und Milchlager
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	290 €/m² BGF
Korrekturfaktor für Gebäudegröße:	1,20
korrigierte NHK:	348 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	348 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9250 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	669 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010können für Gebäude **3: Maschinenhalle** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	220 €/m² BGF
Korrekturfaktor für Gebäudegröße:	1,20
korrigierte NHK:	264 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	264 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9250 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	508 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010können für Gebäude **4: Garagen** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe:	3,50
tabellarische NHK:	325 €/m² BGF

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

Herstellungskosten im Basisjahr:	325 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9250 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	625 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Beschreibung	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
1	Keller	1,00	4,90	12,00		58,80	58,80
1	Erdgeschoss	1,00	7,60	12,00		91,20	91,20
1	Obergeschoss	1,00	7,60	12,00		91,20	91,20
1	Dachgeschoss	1,00	7,60	12,00		91,20	91,20
	Summe Wohnhaus						**332,40**
2	Stall/Scheune	1,00	19,40	12,00		232,80	232,80
	Summe Ökonomiegebäude						**232,80**
3	Halle	1,00	16,99	14,70		249,75	249,75
	Summe Maschinenhalle						**249,75**
4	Garagen	1,00	13,24	6,79		89,89	89,89
	Summe Garagen						**89,89**

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

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

9.1 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude	Grundstücksteilfl.		Bau-	GND	RND	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK
Nr.	Bezeichnung	Nr.	jahr	Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	€
1	Wohnhaus	alle	1923	80	16	332,40 m² BGF	1.150	17,00	Linear	80,00	89.448
2	Ökonomiege-bäude	alle	1923	40	5	232,80 m² BGF	669	12,00	Linear	87,50	21.804
3	Maschinenhalle	alle	1988	40	10	249,75 m² BGF	508	11,00	Linear	75,00	35.207
4	Garagen	alle	1974	60	10	89,89 m² BGF	625	12,00	Linear	83,34	10.482
											Σ 156.941

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860; (2, 3, 4) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,9250

alterswertgeminderte Herstellungskosten		**156.941 €**
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00 %	4.708 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**161.649 €**
+ Bodenwert		120.340 €
vorläufiger Sachwert		**281.989 €**

9.2 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		281.989 €
± Marktanpassung	-20,00 %	-56.398 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**225.591 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ nicht rentierlicher Bodenwert		327.987 €
Sachwert		**553.578 €**

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

10 Ertragswertermittlung

10.1 Rohertrag / Sollmietniveau

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

§ 31 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

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

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ \qquad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ	= Liegenschaftszinssatz
p	= Zinsfuß
n	= Restnutzungsdauer

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ \qquad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ	= Liegenschaftszinssatz
p	= Zinsfuß
n	= Restnutzungsdauer

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

Es wurden angemessene Erträge berücksichtigt. Die Ertragsansätze wurden aus Marktberichten, Erkundigungen (Internet, IHK Gewerbemieten - Immowelt und Immoscout) und den Eindrücken aus der Ortsbesichtigung abgeleitet.

Sie entsprechen dem Kriterium der langfristigen Erzielbarkeit. Es wurden somit marktübliche Ertragsansätze bestimmt, die auf eine Drittverwendungsfähigkeit abgestimmt sind.

Nutzflächen:

Die Wohnfläche wurden aus den vorliegenden Planunterlagen übernommen, anhand der vorhandenen Unterlagen plausibilisiert und ggf. angepasst.

Bewirtschaftungskosten:

Für die Marktwertermittlung erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der Anlage 3 der ImmoWertV bzw. die Vorgabe des Gutachterausschusses.

Liegenschaftszinssatz:

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses sowie unter Hinzuziehung eigener Ableitungen insbesondere zu der regionalen Anpassung der Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Abgeleitet aus der Lage, den spezifischen Objekteigenschaften, der prognostizierten Marktentwicklung, den regionalen Marktgepflogenheiten, den im Objekt vorhandenen Nutzungen, der Eigentumsform und den nachhaltigen Objekt- und Nachfragekriterien ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,00 % für die Wohneinheiten angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinflüsse, die nicht in den Wertermittlungsansätzen inkludiert sind, sind soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Form zu berücksichtigen (§8 Abs. 3 ImmoWertV). Es sind als BoG´s das Gülleloch und der Silageturm vorhanden und werden in die Bewertung nicht gesondert aufgenommen.

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		**Wohnen**		**Gewerbe**	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Wohnhaus	145	8.700		
2	Ökonomiegebäude				3.600
3	Maschinenhalle				3.600
4	Garagen		1.440		
		Σ 145	Σ 10.140	Σ	Σ 7.200

WNFl. (gesamt)	**145 m²**
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	**17.340 €**

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

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)] Ist	Miete [€/m² (Stk.)] angesetzt	RoE	Bodenverzins.
			Jahre	%		m²			€	€ / Jahr
w	1	Wohnen	16	3,00	1	145,00		5,00	8.700	1.812
g	2	Landwirtschaftsflächen	5	3,00	1			300,00	3.600	750
g	3	Stellplätze innen (Gewerbe)	10	3,00	6			50,00	3.600	750
w	4	Stellplätze innen (Wohnen)	10	3,00	4			30,00	1.440	300
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 12	Ø 3,00	Σ 2	Σ 145,00			Σ 17.340	Σ 3.612

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 58 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 42 %.

10.2 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäudereinertrag	Barwertfaktor	Barwert
			€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
w	1	Wohnen	8.700	1.653	7.047	1.812	5.235	12,5611	65.757
g	2	Landwirtschaft	3.600	684	2.916	750	2.166	4,5797	9.919
g	3	Stellplätze innen (Gewerbe)	3.600	684	2.916	750	2.166	8,5302	18.476
w	4	Stellplätze innen (Wohnen)	1.440	274	1.166	300	866	8,5302	7.387
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 17.340	Σ 3.295	Σ 14.045	Σ 3.612	Σ 10.433		Σ 101.539

Ertragswert der baulichen Anlagen Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	**101.539 €**
+ Bodenwert	120.340 €
vorläufiger Ertragswert	**221.879 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ nicht rentierlicher Bodenwert	327.987 €
Ertragswert	**549.866 €**

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

11 Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus, Stall, Scheune, Garten, Garagen und Remise.

Das Baujahr für Wohnhaus und Stallung ist 1923. Das Baujahr für Garagen ist 1973 und das Baujahr für die Maschinenhalle ist 1988.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Ertragswertobjekt. Aus diesem Grund wurde der Wert im derzeitigen Zustand vom Ertragswert abgeleitet.

Risikoeinschätzung

zur Vermietung und Vermarktung sowie der Drittverwendungsfähigkeit: **3**

[1=sehr gut, 2=gut, 3=normal, 4=eingeschränkt, 5=schwer, 6=fehlend]

Risikobeurteilung

Vermietbarkeit:

Im derzeitigen Zustand besteht aufgrund der Größe und Objektart eine leicht unterdurchschnittliche Nachfrage für das Objekt. Unter Berücksichtigung des aktuellen Immobilienmarktes, der Lage und den objektspezifischen Gegebenheiten, ist von einer derzeit normalen **Vermietbarkeit** auszugehen.

Verwertbarkeit:

Bestandsimmobilien sind erfahrungsgemäß nur dann für einen Erwerber attraktiv, wenn die Gesamtkosten (Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten, Umrüst- und Zusatzinvestitionskosten) deutlich unterhalb der Kosten für einen Neubau liegen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfragesituation, aufgrund der Lage in Rot an der Rot sowie der objektspezifischen Gegebenheiten, Zustand und Ausstattung, ist von einer normalen **Verwertbarkeit** der Immobilie auszugehen.

Drittverwendungsfähigkeit:

Das Objekt ist vielseitig nutzbar. Marktgängigkeit kann unterstellt werden. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist **gegeben**.

Angaben zur SWOT-Analyse

Stärken	**Schwächen**
+ ruhige Lage + großes Grundstück	- energetische Sanierung - Stallerneuerung notwendig
Chancen	**Risiken**
-	- Kosten der Sanierung

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

11.1 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Haldenhof 1 in **88430 Rot an der Rot**

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **04.08.2025** auf:

591.000 €

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Ehingen, den 03. September 2025

M. Eng. Dipl.-Ing. (FH)
Peter Höchstädter
Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten und
unbebauten
Grundstücken

……..
M. ENG. Dipl. (FH) Peter Höchstädter MRICS HypZert F

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

12 Anlagenverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen
Literaturverzeichnis
Abkürzungsverzeichnis
Fotodokumentation
Straßenkarte
Pläne

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetzt für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

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

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

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

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO_2 / CO2	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

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

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-ImmobiliengeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFl.	Wohn- / Nutzfläche
WoFlV	Wohnflächenverordnung

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

Fotodokumentation

Wohnhaus mit Stallgebäude und Remise:



Ansicht Südosten:



Ansicht Nordwesten:



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

Auffahrt Scheune:



Remise:



Garage:



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

Untergeschoss:



Untergeschoss:



Ötanks:

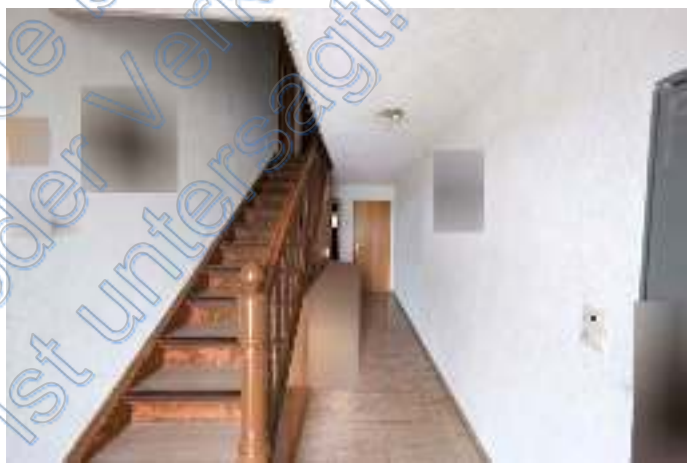


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Treppe:



Diele:



Wohnen:

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

Speisekammer:

Bad:



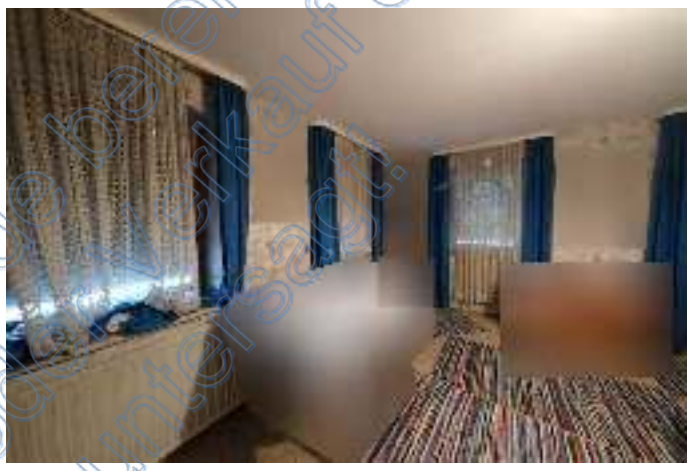
WC:



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

Zimmer:

Zimmer:



Dachgeschoss:



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

Stall:



Stall:



Remise:



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

Remise:



Garage:

Grünland:



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

Grünland und Acker:



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

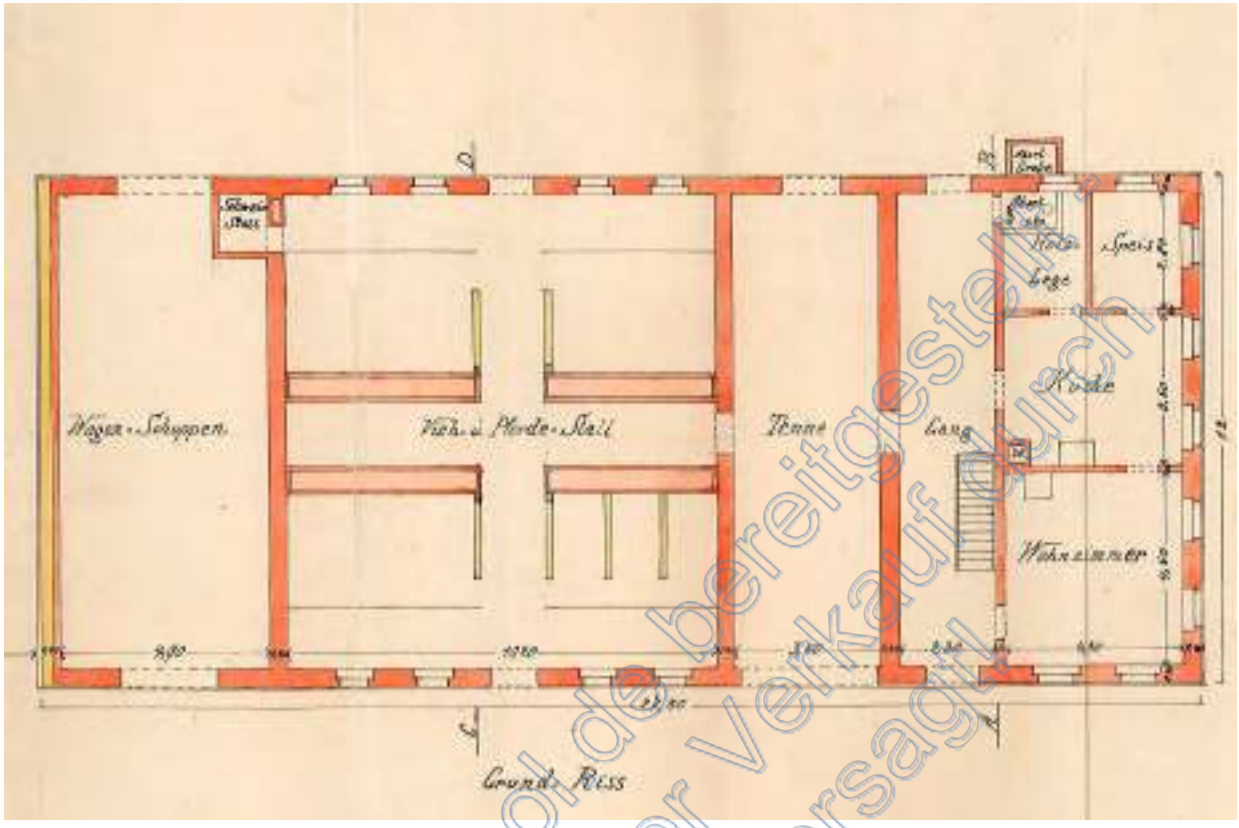
Straßenkarten/Ortslage (Quelle: © OpenStreetMap und Wikipedia)

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

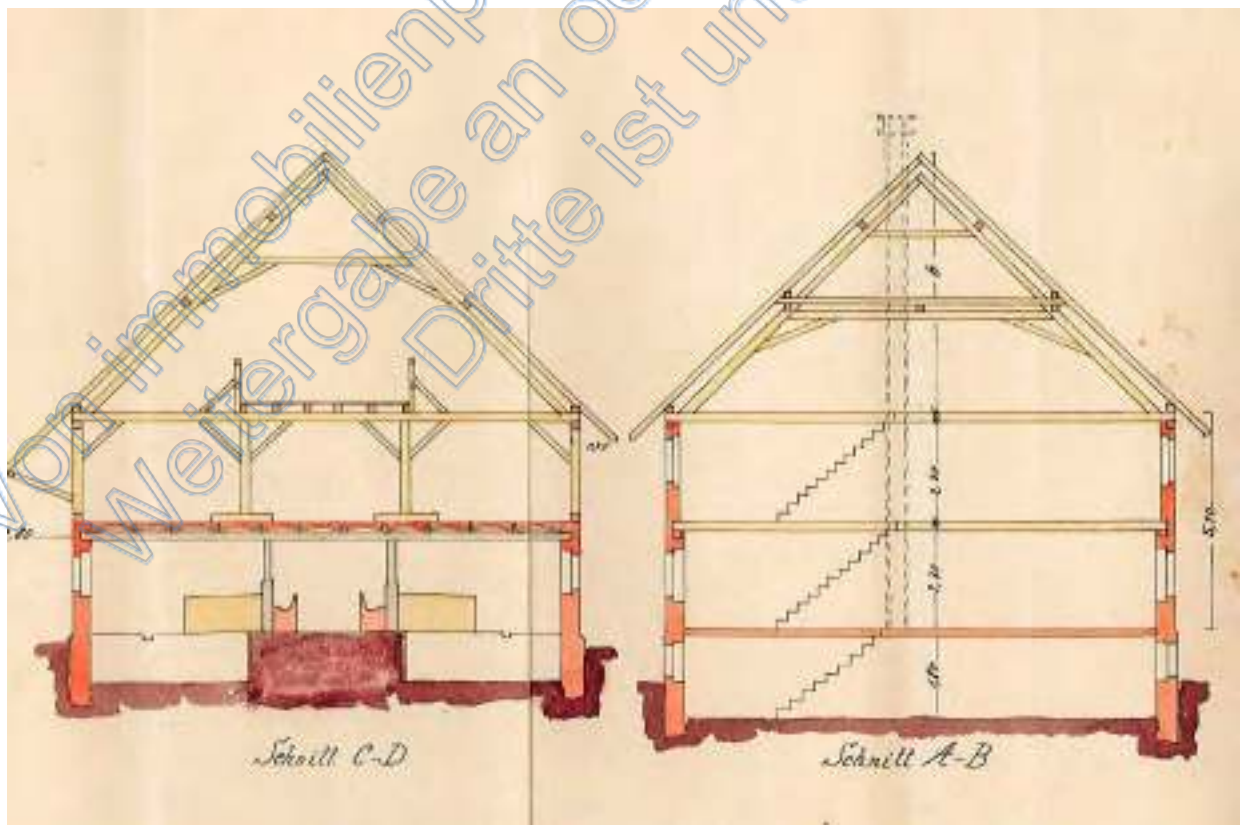
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

Erdgeschoss

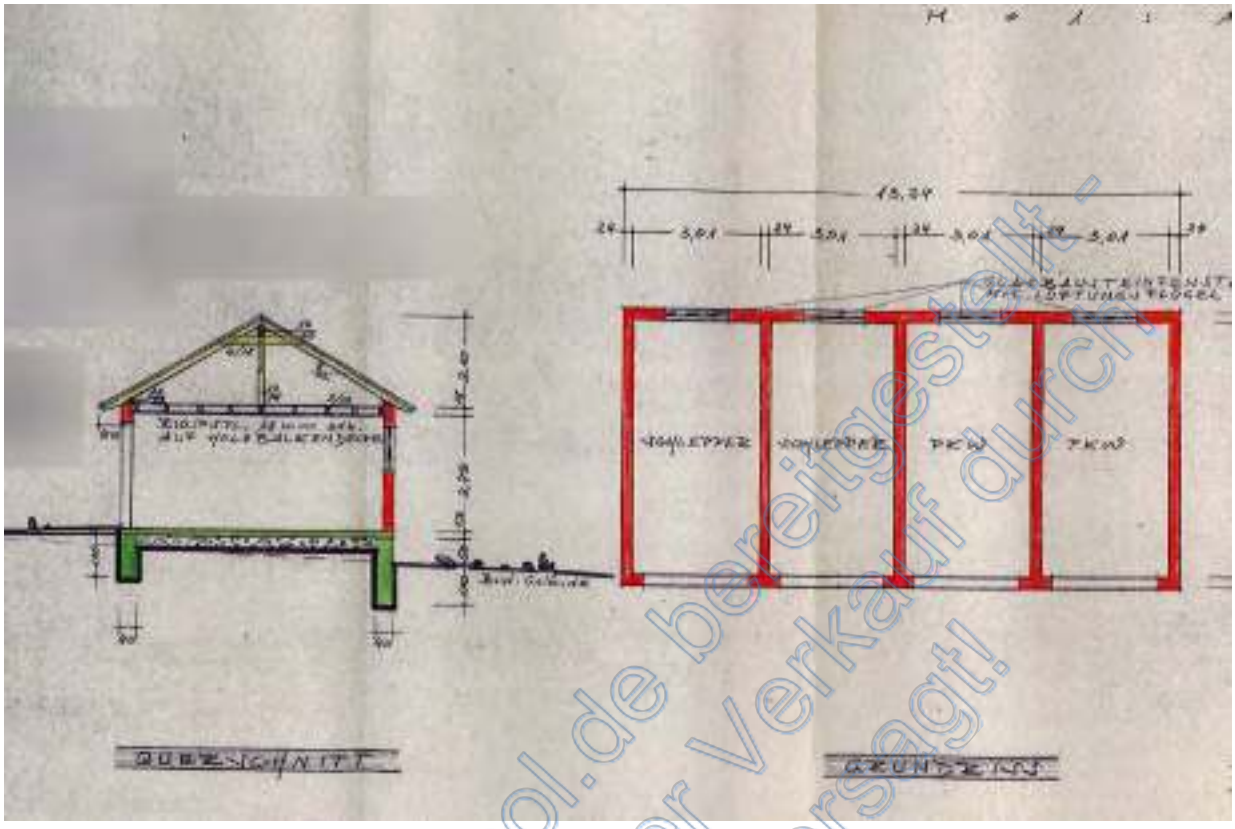


Schnitt



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

Garagen



Remise



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

Berechnung PV-Anlage

Ihr Aktenzeichen oder Objekt-ID:	2KT/25
Jahresstromertrag der Anlage je kWp (über 20 Jahre im Durchschnitt):	950 kWh/kWp/a
Ausrichtung der PV-Anlage: Ausrichtungsfaktor:	Süd-Ost 0,95
Nennleistung der Anlage:	31 kWp
Datum der Inbetriebnahme / Netzanschluss:	2010-06-08
Vergütung nach dem EEG:	39,08 cent/kWh
Jahresstromertrag der Anlage (Rohertrag):	30.960,00 kWh
Eigenstromnutzung:	Nein
Anteil Eigenstromnutzung bekannt?:	Nein
Eigenstromnutzung in % des Gesamtertrages:	
Jahresstrom-Eigenverbrauch:	kWh
ersparte Stromkosten:	0 EUR
ggf. eigener Strompreisansatz je kwH:	Cent
Jahresstrom-Einspeisung:	30960 kWh
Jahresstromertrag der Anlage (Rohertrag, gerundet):	12099 EUR
Gesamt-Profit:	12099 EUR
Bewirtschaftungs-/Betriebskosten:	628,82 EUR
Risikoabschlag (Einnahmeverluste...):	10,00 %
Jahresreinertrag:	10.262,00 EUR
Restlaufzeit der Vergütung:	4,76 Jahre
Zinssatz:	6,00 % Vervielfältiger: [4,04]
ERTRAGSWERT DER ANLAGE	**41.400,00 EUR**

Ergebnis: vom 03.09.2025 11:08:44

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

Verkehrswertermittlung
Gutachten Nr. 2506008
-Amtsgericht Biberach; Az.: 2 K 12/25-

Stichtag: 08.08.25

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

Parz. 306; 296; 296/1; Gde. Rot a. d. R.; Gem. Haslach; Baden-Württemberg

DIPL.-FORSTWIRT THOMAS SCHELKLE
Vom Regierungspräsidium Tübingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forsteinrichtung und Waldwertschätzung, forstliches Saat- und Pflanzgut sowie Waldbau
BODNEGG

Thomas Schelkle
öffentl. bestellt. u. vereidigt. Forstsachverständiger

Dipl. Forstwirt Univ. Thomas Schelkle Mörikestr. 43 88285 Bodnegg

Dipl. Forstwirt Univ. / Forstassessor
Thomas Schelkle
Mörikestr. 43
88285 Bodnegg
Tel. 07520-9669746
Fax 07520-9669747
mobil 0160-533 2928
E-Mail dataforst@t-online.de

Außenstelle Ravensburg:
Finkenweg 9
88213 Ravensburg
Tel. 0160-533 2928

Amtsgericht Biberach
Az.: *2 K 12/25*
Alter Postplatz 4
88400 Biberach an der Riß

Bodnegg, den 25.08.2025

Gutachten Nr. 2506008

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

Inhalt:

1.0	Daten	Seite	**4**
1.1	Auftraggeber	Seite	**4**
1.2	Angaben zum Objekt	Seite	**4**
1.3	Eigentümer	Seite	**4**
2.0	Anlass zur Bewertung mit Stichtag	Seite	**5**
3.0	Bodenwert	Seite	**6**
4.0	Bestandswertermittlung	Seite	**7**
4.1	Bestandsbeschreibung	Seite	**7**
4.2	Bewertungsmethode	Seite	**12**
4.3	Berechnung und Gewichtung	Seite	**13**
4.4	Zusammenstellung mit Verkehrswert (-en)	Seite	**14**
5.0	Berechnungen (EDV-Berechnung, Karten, sonst.)	Anlage	
6.0	Literaturangaben, sonst. Quellen	Anlage	

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

1.0 Daten

1.1 Auftraggeber

Herr/Frau	
Amt / Firma /sonst.	Amtsgericht Biberach
Straße	Alter Postplatz 4
Ort	88400 Biberach an der Riß
Tel	07351-59-0
Fax	
E-Mail	poststelle@agbiberach.justiz.bwl.de
Mobil	

1.2 Angaben zum Objekt

Bundesland	Baden-Württemberg
Gemeinde	Rot a. d. R.
Gemarkung	Haslach

Flurstücks-Nr./Lage/Größe:

Nr.	Parz.-Nr.	Lage/sonst.	Größe	Einheit
1	306	*Mühlhalde*	0,3004	ha
2	296	*Grabmühlhalde*	0,1492	ha
3	296/1	*Grabmühlhalde*	0,1512	ha
		gesamt zur Bewertung	**0,6008**	ha

Tab. 1.2

1.3 Eigentümer/-in

Herr/Frau	
Amt / Firma/sonst.	Gemeinschaft Elisabeth Maria Fille/Joachim Sonntag
Straße	o.A.
Ort	o.A.
Tel.	

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

2.0 Anlass zur Bewertung mit Stichtag

Anlass zum Gutachten ist die Beauftragung durch das Amtsgericht Biberach; Az.: 2 K 12/25 vom 13.06.25 in der Sache *Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft*. Die beiden Parteien wurden mit Schreiben vom 31.07.25 zum Ortstermin an den Parzellen eingeladen. Am 08.08.25 fand der Ortstermin statt. Erschienen sind an diesem Tag vor Ort beide Parteien: Frau Elisabeth Fille und Herr Joachim Sonntag. Die Flächen wurden gemeinsam begangen, der Bewertungsablauf wurde erläutert. Danach war der gemeinsame Ortstermin beendet und die Bewertung mit Aufnahme der Daten fand durch den Gutachter/Unterzeichner allein statt.

Daten über die zu bewertenden Flächen wurden vom Amtsgericht Biberach übersendet. Weitere notwendige Karten wurden dem GEOPORTAL Baden-Württemberg aus dem Internet entnommen.

****

Der Verfasser weist explizit darauf hin, dass das vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Material nicht zusätzlich auf die sachliche und/oder rechnerische Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft wurde. Der Auftraggeber stellt den Verfasser von jeglichen Ansprüchen frei, die sich aus geänderten oder falsch angegebenen Daten durch den Auftraggeber zu der(den) Parzelle(n) ergeben, die dem Verfasser so nicht bekannt waren. Der Auftraggeber hat sämtliche Daten zu der(n) Parzelle(n) auf die Richtigkeit in Bezug auf Eigentumsverhältnisse, Nummern, Lage, Größe und sonst. wichtigen Daten im vorliegenden Gutachten zu prüfen und bei Abweichungen den Verfasser unverzüglich zwecks eventuell vorzunehmender Änderungen zu unterrichten.

****

Der Stichtag für die Wertermittlung ist der 08.08.25.

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

3.0 Bodenwert

Für den Boden werden aufgrund von Verkäufen in den letzten Jahren und aufgrund der angenommenen Entwicklung folgende Preise gutachtlich festgesetzt.

Dabei werden vergleichbare Waldbodenpreise, sowie landwirtschaftliche Vergleichsbodenpreise[1] aus aktuellen oder zurückliegenden Verkäufen herangezogen und der Waldbodenpreis bzw. der Wiesenpreis daraus hergeleitet oder gutachtlich festgelegt. Die Preise für die jeweiligen Gebiete werden in regelmäßigen Abständen mit den zuständigen Behörden und Gremien validiert und aktualisiert (*Forstämter, Gutachterausschüsse und weitere*).

Der Bodenrichtwert für Waldboden wurde gem. den Vorgaben des *Gemeinsamen Gutachterausschusses östlicher Landkreis Biberach, sowie dem Programm BORIS BW 2025* übernommen.

Die Erschließung der Parzelle(-n) und das Geländeprofil, sowie der Bodenzustand und weitere Besonderheiten werden im Wert berücksichtigt:

Tab. 3.0

Preis Waldboden	**1,00 €**	pro m²		
Preis Acker		pro m²		
Preis Grünland		pro m²		
Parzellen-Nr.	**Größe in qm**	**Preis pro qm**	**Preis in €**	**gerundet**
306	3004	1,00 €	3.004,00 €	*3.010 €*
296	1492	1,00 €	1.492,00 €	*1.500 €*
296/1	1512	1,00 €	1.512,00 €	*1.520 €*
Summe	*6.008*			**6.030 €**

Der Gesamt-Bodenwert der Parz. 306; 296; 296/1 beträgt 6.030 €.

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

[1] soweit vorhanden, ansonsten gutachtlich geschätzt

4.0 Bestandswertermittlung

4.1 Bestandsbeschreibung

Die zu bewertende(-n) Parzelle(-n) wurde(-n) aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Baumartenzusammensetzung, des Alters, des Durchforstungszustandes und eventueller Schäden, sowie der voraussichtlichen weiteren Entwicklung (*soweit vorhersehbar*) und bisherigen waldbaulichen Behandlung bewertet. Wenn notwendig wurden Unterbereiche in Form von Unterbeständen (*U-Bestand...*) gebildet.

Allgemein:
Klimatisch befinden sich die zu bewertende(n) Waldparzelle(n) in den gemäßigten Zonen. Die *Gemäßigte Zone* ist eine Klimazone auf der Erde, die sich durch einen eindeutigen Jahreszeitenwechsel mit unterschiedlichen Temperaturen und Niederschlägen auszeichnet. Die *Gemäßigte Zone* lässt sich in eine warmgemäßigte und eine kaltgemäßigte Zone unterteilen und umfasst aufgrund ihrer großen Verbreitung viele verschiedene Klimatypen. Das Klima reicht von mildem Seeklima (z.B. Gebiete nähe Nord-Ostsee), das durch geringe Temperaturschwankungen und große Niederschlagsmengen geprägt ist, bis zum Kontinentalklima (nordöstliche Gebiete Deutschlands), das sich durch hohe Temperaturschwankungen und relative Trockenheit (Aridität) auszeichnet. Die hier vorliegenden Objekte befinden sich zwischen diesen beiden Extremen.

Verbreitung:
Die *Gemäßigte Zone*, in welcher auch Deutschland liegt, befindet sich zwischen der *Subpolaren* und der *Subtropischen Zone*. Die Klimazone reicht von den *Nördlichen Nadelwäldern* auf der Nordhalbkugel bis zu den *Steppen* der Nordhalbkugel. Auch auf der Südhalbkugel findet man Gebiete, in denen ein gemäßigtes Klima herrscht.

Klima:
Laut Definition gehören alle Gebiete zur *Gemäßigten Zone*, in denen der wärmste Monat mindestens eine Mitteltemperatur von 10°C erreicht und in denen die Jahresmitteltemperatur 20°C nicht übersteigt. Da die *Gemäßigte Zone* eine sehr große Verbreitung hat, existieren unterschiedliche klimatische Bedingungen. Geprägt wird das Klima von der *Westwindzone*. Charakteristisch für die *Gemäßigte Zone* sind sommerliche Temperaturen von über 30°C und winterliche Temperaturen, die die Nullgradgrenze unterschreiten. Die regenreichste Jahreszeit ist gewöhnlich der Herbst, im Winter fällt der Niederschlag meist in Form von Schnee *(Anmerkung des Verfassers: ev. Veränderungen durch z.B. Klimawandel sind in der Definition derzeit nicht berücksichtigt).*

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

Parz. 306 *Berechnung 2506008 -306 (siehe Anlage: Foto:306-1 bis 306-3)*

Topographisch fällt die Parzelle 306 von Westen nach Osten stark ab (24° - 33°).
Sie wird unterteilt in einen Südteil und einen Nordteil

1. *Fichten-Weißtannen-Jungdurchforstung im Süden (UB1)*
2. *Lichte Fichten- Rotbuchen-Jungdurchforstung im Norden (UB2)*

U-Bestand 1: Bestockt ist dieser Bereich im Süden mit reiner Fichte (Picea abies) und Weißtannen (Abies alba). Am Westtrauf finden sich stärkere Fichten. Beibaumarten treten hier keine dazu. Auf ca. 17% kommt Naturverjüngung aus Fichte im Alter 1 – 5 Jahre auf.

Das Alter der Fichten im Hauptbestand beträgt 31 – 36 Jahre, im Schnitt 34 Jahre.

Mischung und Schichtung treten nicht auf. Zur Holzabfuhr dienen der Weg über das Grünland im Westen und die Straße im Osten am Unterhang.

Der Bestand ist geschlossen. Der Bestockungsgrad angeschätzt über den Überschirmungsgrad beträgt 0,9 – 1,1; im Mittel 1,0 (*1,0=Vollbestockung*). Der dGZ (durchschnittlicher Gesamtzuwachs in Efm/ha.a) pro Jahr wurde bei Fichte mit 15 Efm (Erntefestmeter) ermittelt.

Einschub:
Laut der verwaltungsinternen App[2] ***WaldExpert*** des *Ministeriums für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg* weist die Parzelle 306 folgende Waldfunktionen auf: *1) Bodenschutzwald: Wald schützt den Standort vor Auswirkungen der Wasser- und Winderosion, Bodenrutschungen, Aushagerung und Humusschwund 2) Erholungswald Stufe 1 b: Wald mit großer Bedeutung für die Erholung.* Der Holzvorrat pro ha wird in der App WaldExpert mit 198 m³/ha, d.h. 58 m³ im gesamten Flurstück angeben. ***Hinweis:*** *Dieser Mittelwert basiert auf aktuellen Forschungsarbeiten der FVA[3] (Schätzungen per Fernerkundungsdaten!). Die geschätzten FVA- Daten wurden vom Verfasser nicht verprobt und weichen hier erheblich nach unten von den tatsächlichen Vorräten ab*! Der CO_2-Speicher der Parzelle wird laut App mit 53 to (Tonnen) angegeben.
Einschub Ende

Der Pflegezustand der Fichten-/Tannenteile ist mittel. Für Bewirtschaftungshindernisse aufgrund der Steilheit des Geländes wird ein Abzug von 10 % auf den Bestandswert vorgenommen. Weitere abiotische oder biotische Schädigungen der Bestandsmitglieder konnten zum Zeitpunkt der Aufnahme nicht vorgefunden werden.

Die Fläche von U-Bestand 1 beträgt kumuliert 0,1404 ha.

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

[2] App=Applikation; hier Anwendungssoftware für Mobilgeräte (Smartphones u. Tablets) oder PCs.
[3] FVA=Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt in Freiburg; es handelt sich um eine Forschungseinrichtung des Landes Baden-Württemberg für die Wald und Forstwirtschaft.

Fortsetzung Parz. 306; UB2:

U-Bestand 2: Im nördlichen Anschluss an UB1 tritt eine lichte Fichten- Rotbuchen-Jungdurchforstung auf. Beibaumarten sind Esche (Fraxinus excelsior (teils abgehend), gepflanzte und geschützte Weißtanne im Westen, daneben zahlreiche Wildsträucher-Solitäre (Hasel und weitere ohne wirtschaftlichen Wert), sowie Naturverjüngung aus Fichte.

Das Alter beträgt 15 - 95 Jahre, im Schnitt 45 Jahre. Der Bestand ist licht mit einem Bestockungsgrad von 0 – 0,3; im Schnitt 0,1.

Pflegezustand: mittel. Für Bewirtschaftungshindernisse aufgrund der Lage wird auch hier ein Abzug von 10% auf den Bestandswert gerechnet.

U-Bestand 2 hat eine Fläche kumuliert von 0,1600 ha.

Parz. 296 *Berechnung 2506008 -296 (siehe Anlage: Foto:296-1 bis 296-2)*

Topographisch fällt die Parzelle 296 von Osten nach Westen stark, nach Süden leichter ab (15° - 40°).
Es werden 2 Unterbestände unterschieden.

1. *Fichten-Buchen-Jungdurchforstung im Norden (UB1)*
2. *Laubholzteil im Süden und Westen*

U-Bestand 1: Die Bestockung im Hauptteil bildet eine Fichten-Rotbuchen-Jungdurchforstung. Im Westen am Grenzbach und Süden finden sich stärkere Eichen (Quercus robur), Fichten, Eschen (Fraxinus excelsior) und Schwarzerlen (Alnus glutinosa). Auf ca. 12% kommt Naturverjüngung aus Fichte im Alter 1 – 7 Jahre auf.

Das Alter der Fichten und Buchen im Hauptbestand beträgt 32 – 36 Jahre, im Schnitt 35 Jahre.

Mischung und Schichtung treten einzeln auf. Das Holz kann auf der Straße im Osten abgefahren werden, innere Erschließung ist nur zum Teil vorhanden.

Der Bestand ist licht bis locker geschlossen. Der Bestockungsgrad angeschätzt über den Überschirmungsgrad beträgt 0,2 – 0,8; im Mittel 0,6 (*1,0=Vollbestockung*). Der dGZ (durchschnittlicher Gesamtzuwachs in Efm/ha·a) pro Jahr wurde bei Fichte mit 15 Efm (Erntefestmeter) ermittelt, bei Buche mit 9 Efm/haxa.

Einschub:
Laut der verwaltungsinternen App[4] ***WaldExpert*** des *Ministeriums für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg* weist die Parzelle 296 folgende Waldfunktion auf: *Bodenschutzwald: Wald schützt den Standort vor Auswirkungen der Wasser- und Winderosion, Bodenrutschungen, Aushagerung und Humusschwund.* Der Holzvorrat pro ha wird in der App WaldExpert mit 219 m³/ha, d.h. 36 m³ im gesamten Flurstück angeben.

[4] App=Applikation; hier Anwendungssoftware für Mobilgeräte (Smartphones u. Tablets) oder PCs.

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

Fortsetzung Parz. 296; Einschub hier UB1+2:

Hinweis: *Dieser Mittelwert basiert auf aktuellen Forschungsarbeiten der FVA[5] (Schätzungen per Fernerkundungsdaten!). Die geschätzten FVA- Daten wurden vom Verfasser nicht verprobt und weichen hier erheblich nach unten von den tatsächlichen Vorräten ab*! Der CO_2-Speicher der Parzelle wird laut App mit 33 to (Tonnen) angegeben.
Einschub Ende.

Der Pflegezustand der Fichten-Buchen –Jungdurchforstung am Hang ist mittel. Für Bewirtschaftungshindernisse aufgrund der Steilheit des Geländes wird ein Abzug von 10 % auf den Bestandswert vorgenommen. Weitere abiotische oder biotische Schädigungen der Bestandsmitglieder konnten zum Zeitpunkt der Aufnahme nicht vorgefunden werden.

Die Fläche von U-Bestand 1 wird mit der Gesamtfläche der Parzelle gleichgesetzt und beträgt kumuliert 0,1492 ha.

2) Die starken grobastigen Fichten und Laubhölzer auf der Fläche wurden als Brennholzqualität gutachtlich aufgenommen. Die Menge wurde mit 40 rm ermittelt. Bei einem erntekostenfreien Erlös bei Fichte/Laubholz gemischt mit 35 €/rm (30 rm) und 45 €/rm bei Laubholz (20 rm) ergibt sich ein Brennholzanteil von: 30 rm x 35 € + 20 rm x 45 € = 1.950 €. Dieser Wert wird dem Bestandswert zugerechnet.

Parz. 296/1 *Berechnung 2506008-296/1 (siehe Anlage) Foto:296/1-1 bis 296/1-4)*

Im Osten gegenüber Parz 296 findet sich Parz. 296/1 an einem Westhang (16° - 19°/17°). Es werden 3 Unterbestände unterschieden.

1. *Fichten-Altdurchforstung im Süden (UB1)*
2. *Feldgehölz mit diversen Baumarten im Zentrum und Norden*
3. *Blößen im Westen (Zentrum an Straße)*

U-Bestand 1: Eine Fichten-Altdurchforstung findet sich an der Südgrenze als west-östlicher schmaler Streifen. Stärkere grobastige Fichten werden als Brennholz bewertet.

Die Fichte weist ein Alter von 44 – 53 Jahren, im Schnitt 50 Jahren auf. Der Bestockungsgrad beträgt 1,0.

Mischung und Schichtung treten nicht auf. Die Holzabfuhr erfolgt über die Straße im Westen. Die innere Erschließung wird z.T. durch den Rückeweg im Süden an der Parzellengrenze gesichert.

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

[5] FVA=Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt in Freiburg; es handelt sich um eine Forschungseinrichtung des Landes Baden-Württemberg für die Wald und Forstwirtschaft.

Fortsetzung Parz. 296/1, hier UB1:

Einschub:
Laut der verwaltungsinternen App[6] ***WaldExpert*** des *Ministeriums für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg* weist die Parzelle 296/1 folgende Waldfunktion auf: *Bodenschutzwald: Wald schützt den Standort vor Auswirkungen der Wasser- und Winderosion, Bodenrutschungen, Aushagerung und Humusschwund.* Der Holzvorrat pro ha wird in der App WaldExpert mit 219 m³/ha, d.h. 33 m³ im gesamten Flurstück angeben. ***Hinweis:*** *Dieser Mittelwert basiert auf aktuellen Forschungsarbeiten der FVA[7] (Schätzungen per Fernerkundungsdaten!). Die geschätzten FVA- Daten wurden vom Verfasser nicht verprobt und weichen hier erheblich nach unten von den tatsächlichen Vorräten ab*! Der CO_2-Speicher der Parzelle wird laut App mit 30 to (Tonnen) angegeben.
Einschub Ende.

Der Bestand weist einen mittleren Pflegezustand auf. Für Bewirtschaftungshindernisse aufgrund des Geländes wird ein Abzug von 5 % auf den Bestandswert vorgenommen. Weitere abiotische oder biotische Schädigungen der Bestandsmitglieder konnten zum Zeitpunkt der Aufnahme nicht vorgefunden werden.

Der Brennholzanteil beträgt 36 rm a 28 €/rm erntekostenfrei (*die Erntekosten sind im Preis bereits abgezogen*), das heißt der Brennholzwert beträgt 36 rm x 28 € = 1008 € = 1010 €.

Die Fläche von UB1 beträgt gutachtlich ermittelt 0,0303 ha.

2) Das Zentrum der Parzelle, der Nordteil und Ostteil beinhalten zahlreiche Baumarten wie Weißtanne (*teils gezäunt*), Vogelkirsche (Prunus avium), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rotbuche, Schwarzerle (Alnus glutinosa), Pappel (Populus ssp.), Faulbaum (Rhamnus frangula) sowie zahlreiche Wildsträucher. Aufgrund der unterschiedlichen Baumarten, des Alters und der Zusammensetzung wird der Parzellenteil als Feldgehölz bezeichnet. Die Bewertung erfolgt hier gutachtlich mit 0,65 €/m² Bestandswert.

Bei einer Größe des Feldgehölzes von 1.024 m² ergibt sich ein Bestandswert von 1.024 m² x 0,65 € = 665,60 € = 670 €.

3) Im Westen, zentral an der Straße findet sich eine Blöße. Dieser Teil ist nicht bestockt, bzw. von wirtschaftlich nicht verwertbarem Bewuchs bestockt. Die Bewertung der Fläche erfolgt hier mit dem reinen Bodenwert, der Bestandswert ist = 0 €.

Die Fläche beträgt 0.0185 ha.

Weitere Daten zu der entsprechenden Parzelle, bzw. zu den Unterbeständen sind den Anlagen mit Berechnungen zu entnehmen.

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

[6] App=Applikation; hier Anwendungssoftware für Mobilgeräte (Smartphones u. Tablets) oder PCs.
[7] FVA=Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt in Freiburg; es handelt sich um eine Forschungseinrichtung des Landes Baden-Württemberg für die Wald und Forstwirtschaft.

4.2 Bewertungsmethode

Die Bestände werden, wie z.T. aus den Anlagen ersichtlich, mit Hilfe der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 und einem Excel-gestütztem Hilfs-Waldbewertungsprogramm der baden-württembergischen Landes-Forstverwaltung taxiert. Laut Bewertungsvorschrift darf der Waldwert (=Verkehrswert) nicht niedriger angesetzt werden als die Summe aus dem auf die Betriebsgröße (Parzellengröße) abgestimmten Wertanteile des Bodens und dem Abtriebswert der Waldbestände im vorliegenden Gutachten.

Das heißt: übersteigt der Abtriebswert der Parzelle(n) den Alterswert, muss der Abtriebswert als Verkehrswert angesetzt werden. Dies ist bei den/der Parzelle(n) im vorliegenden Gutachten laut Vorberechnungen nicht der Fall. Die Wert-Feststellung erfolgt hier mit der **Berechnung des Alterswerts**.

Weiterhin kann das EDV-Programm **SILVAL 5.0**, der *Bundesvermögensverwaltung* in *Frankfurt a. Main* sowie eine nach Laer-Spieker erstelltes Excel-Programm zur Auswertung der Kluppliste[8] zur Anwendung kommen (entfällt hier).

Der Bestand bzw. die Bestände wurden teilgekluppt[9] und teils geschätzt.

Baumarten mit Flächenanteilen bis zu 5 % werden in den jeweiligen Unterbeständen den Hauptbaumarten zugeschlagen.

Als Tabellenwerk für die Vorratsermittlung kommen die Hilfstabellen für die Forsteinrichtung, herausgegeben vom *Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Baden-Württemberg, 1993* zum Einsatz. Weiterhin werden zur Vorrats- und Zuwachsermittlung die Hilfstafeln für die Forsteinrichtung (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten) benutzt.

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

---

8 Eventualposition: hier wird eine größere Anzahl von Bäumen vermessen

9 Aufnahme der Baummassen durch Messung der Baumdurchmesser in 1,3 m Höhe (=Brusthöhendurchmesser; BHD) und der zugehörigen Baumhöhen

4.3 Berechnung und Gewichtung

Die Berechnung der Bestandswerte der Parzelle(n) ergibt nachfolgende Werte.

Aufgrund der geschätzten Werte und bei Gewichtung derselben unter Einbeziehung der Lage der Objekte und der örtlichen Besonderheiten wird der Bestandswert jeweils gutachtlich wie folgt festgelegt:

Tab. 4.3

Parzelle	U-Bst.	Bewert.	Bestandeswert
		s.Anlage	in €
306	BA1-3	*2506008-306*	2.490,00 €
296	BA 1-2	*2506008-296*	1.343,00 €
		Brennholz	1.950,00 €
296/1	BA 1	*2506008-296/1*	725,00 €
		Feldgehölz	670,00 €
		Brennholz	1.010,00 €
gesamt			8.188,00 €

Gewichtung / Korrektur / Rundung

Parzelle	U-Bst.	Bewert.	Bestandeswert	Gewichtung	Bestandeswert
		s.Anlage	lt. Tabelle oben od. Text	Korrektur/Rundung	
306	BA1-3	2506008-306	2.490,00 €	(+)	2.600,00 €
296	BA 1-2	2506008-296	3.293,00 €	(+)	3.450,00 €
296/1	BA 1	2506008-296/1	2.405,00 €	(+)	2.500,00 €
gesamt			8.188,00 €	*gutachtlich*	**8.550,00 €**

Der Gesamt-Bestandswert der Parzellen 306; 296; 296/1 beträgt 8.550 €.

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

4.4 Zusammenstellung mit Verkehrswert

Der Verkehrswert von Waldflächen wird durch den Preis bestimmt, der am Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Waldflächen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (§ 194 BauBG *Verkehrswertdefinition*).

Der ***Verkehrswert*** einer Waldparzelle (bzw. von Parzellen) berechnet sich hier aus der Addition des ***Bestandswertes*** und des ***Bodenwertes***.
Gemäß den oben errechneten Zahlen ergibt sich folgender Verkehrswert für die Parzelle(-n):

Bestandswert + Bodenwert = Verkehrswert

Tab. 4.4

Parzelle	Bestandeswert	Bodenwert	Verkehrswert
306	2.600,00 €	3.010,00 €	5.610,00 €
296	3.450,00 €	1.500,00 €	4.950,00 €
296/1	2.500,00 €	1.520,00 €	4.020,00 €
Verkehrswert	*8.550,00 €*	*6.030,00 €*	**14.580,00 €**

Die Verkehrswerte der zu bewertenden Parzellen betragen:

Parz. 306	**5.610 €**
Parz. 296	**4.950 €**
Parz. 296/1	**4.020 €**
gesamt:	**14.580 €**

in Worten: **vierzehntausendfünfhundertachtzig** 0/100 €; d.h. im Schnitt 2,43 €/m²

Bodnegg, den 25.08.2025

Thomas Schelkle
Dipl. Forstwirt/Univ. -Forstassessor d. höheren Forstdienstes-
öbv Sachverständiger v. Regierungs-Präsidium Tübingen

DIPL.-FORSTWIRT THOMAS SCHELKLE
Vom Regierungspräsidium Tübingen öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für Forsteinrichtung und Waldwertschätzung, forstliches Saat- und Pflanzwesen, Wegebau
BODNEGG

Anmerkung: Es gelten die Bestimmungen des Urheberrechtes! Das Kopieren des Gutachtens bedarf der Zustimmung des Verfassers!
Das Gutachten darf nur in vollständiger Form mit allen Anlagen an Beteiligte weitergegeben werden.
Es bleibt bis zur vollständigen Bezahlung Eigentum des Verfassers.
Der Verfasser versichert vorliegendes Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

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

5.0 Anlage

Berechnungen

Karten

Eventualposition

Sonstige

Eventualposition

Fotos

Eventualposition

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!

Waldbewertung nach Alterswerttabellen

Sachverständiger öbv:	Dipl. Forstwirt Univ. Thomas Schelkle	Fläche Parzelle	3004
Gemeinde:	Rot an der Rot	*Eigentümer:*	*Erbengemeinschaft*
Gemarkung/Lage:	Haslach / Mühlhalde	*Anlaß der Bewertung:*	Beauftr. per AG-Schreiben 13.06.25
Flst-Nr.[Distr.,Abt.,Ut.]:	306	*Stichtag zur Bewertung:*	08.08.2025

2506008-306

	Vollaufnahme		Repräsentat.	x	Schätzung	x	

Alterswert (Voraussetzung der Altersbestwert wurde im Vorfeld berechnet- Altersbestwert BU= liegt unter dem Alterswert!)

Beschreibung siehe Textteil: Parzelle in steiler Hanglage; Fichten-Jungdurchforstung im Süden, voll bestockt; lichte Fichten-Rotbuchen-Jungdurchforstung im Norden mit Beibaumarten

innere Erschließung nicht vorhanden; äußere Erschließung erfolgt über das Grünland im Westen und die Straße im Osten am Unterhang

Pflegezustand (z.B. Rückstände):

mittel

Schäden (Rotfäule, Insekten Verbiss usw.) Sonstiges (Besonderheiten, Qualitätsmerkmale

aufgrund der Hanglage werden für Bewirtschaftungshindernisse 10% vom Bestandwert abgezogen

Ankaufinteresse bekannt:		ja mit Begründung	x	nicht bekannt	

II. Bestandesdaten:

	BA 1		BA 2		BA 3	
Baumarten	Fi		Fi		Bu	
Flächenanteil %	47		37		16	
dGz 100	15		15		9	
Alter (tats. Alter rechts)	40	34	50	45	50	45
Bestockungsgrad	1,0		0,1		0,1	

III. Berechnung des Alterswertes je ha ohne Zu- bzw. Abschläge

tabellar. Alterswert €/ha		15.516		1.920	1.415
Wertanteil der BA		7.293		710	226
Bestandeswert gesamt	**8.229 €**	Summe BA1 + BA2 + BA3			

IV. Berechnung des Alterswertes je ha mit Zu- bzw. Abschlägen

Abtriebswert (Au) €/ha		39.330		39.330	27.797
Zu-/Abschläge	*a) +/- MZ-Pkt*	122		122	-20
Stammholz	*b) +/-%*	48,8		48,8	-6,8
Zu-/Abschläge	*a) +/- €/Fm*	42		42	32
IL / IS	*b) +/- %*	3,4		3,4	19,2
Zu-/Abschläge	*a) +/- €/Fm*	9,59		9,59	10,69
Rückekosten	*b) -/+ %*	-17,3		-17,3	-19,3
Zu-/Abschläge Geldfak	*a) +/- €/Fm*	0,285		0,285	0,285
bzw.Vorgabezeit	*b) -/+ %*	-29,9		-29,9	-23,2
Sum. Zu-/Abschläge	*a) +/- %*	5,0		5,0	-30,1
	b) +/- €/ha	1.967		1.967	-8.367
korrigierter Au-Wert		41.297		41.297	19.430
Kulturkosten €/ha		4800		4800	8500
Alterswertfaktor	*angepasst auf tats.Alter*	0,344		0,494	0,416
Korrig. Alterswert €/ha	*Korrekt.-Fakt.: 10 %*	15.620		2.055	1.175
Wertanteil der BA		7.341		760	188

Bestandeswert €/ha	8.289 €	Summe BA1 + BA2 + BA3

V. Berechnung des Gesamtwertes

Bestandesfläche	3.004 m²	Bodenwert je m²	1,00 €
Bestandeswert	2.490 €	Bodenwert	3.004 €
Gesamtwert	**5.494 €**		

DIPL.-FORSTWIRT THOMAS SCHELKLE BODNEGG

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

Waldbewertung nach Alterswerttabellen

Sachverständiger öbv:	Dipl. Forstwirt Univ. Thomas Schelkle	Fläche Parzelle	1492
Gemeinde:	Rot an der Rot	*Eigentümer:*	*Erbengemeinschaft*
Gemarkung/Lage:	Haslach / Grabwieshalde	*Anlaß der Bewertung:*	Beauftr. per AG-Schreiben 13.06.25
Flst-Nr.[Distr.,Abt.,Ulf.]:	296	*Stichtag zur Bewertung:*	08.08.2025

2506008-296

	Vollaufnahme		Repräsentat.	x	Schätzung	x	

Alterswert (Voraussetzung, der Altrebswert wurde im Vorfeld berechnet- Altrebswert BU= liegt unter dem Alterswert!)

Beschreibung siehe Textteil: Parzelle in Hanglage; Fichten-Rotbuchen-Jungdurchforstung teils mit starken Solitärbäumen (Extrabewertung siehe Textteil)

innere Erschließung z.T. vorhanden; äußere Erschließung erfolgt über die Straße im Osten

Pflegezustand (z.B. Rückstände):

mittel

Schäden (Rotfäule, Insekten Verbiss usw.) Sonstiges (Besonderheiten, Qualitätsmerkmale

aufgrund der Hanglage werden 10 % vom Bestandwert abgezogen

Ankaufinteresse bekannt:		ja mit Begründung	x	nicht bekannt	

II. Bestandesdaten:

	BA 1		BA 2		BA 3
Baumarten	Fi		Bu		
Flächenanteil %	80		20		
dGz 100	15		9		
Alter (tats. Alter rechts)	40	35	40	35	
Bestockungsgrad	0,6		0,6		

III. Berechnung des Alterswertes je ha ohne Zu- bzw. Abschläge

tabellar. Alterswert €/ha		9.310		7.581	
Wertanteil der BA		7.448		1.516	
Bestandeswert gesamt	**8.964 €**	Summe BA1 + BA2 + BA3			

IV. Berechnung des Alterswertes je ha mit Zu- bzw. Abschlägen

Abtriebswert (Au) €/ha		39.330		27.797	
Zu-/Abschläge	*a) +/- MZ-Pkt*	122		-20	
Stammholz	*b) +/- %*	48,8		-6,8	
Zu-/Abschläge	*a) +/- €/Fm*	42		32	
IL / IS	*b) +/- %*	3,4		19,2	
Zu-/Abschläge	*a) +/- €/Fm*	9,59		10,69	
Rückekosten	*b) -/+ %*	-17,3		-19,3	
Zu-/Abschläge Geldfak.	*a) +/- €/Fm*	0,285		0,285	
bzw.Vorgabezeit	*b) -/+ %*	-29,9		-23,2	
Sum. Zu-/Abschläge	*a) +/- %*	5,0		-30,1	
	b) +/- €/ha	1.967		-8.367	
korrigierter Au-Wert		41.297		19.430	
Kulturkosten €/ha		4800		8500	
Alterswertfaktor	*angepasst auf tats.Alter*	0,358		0,312	
Korrig. Alterswert €/ha	Korrekt.-Fakt.: 10 %	9.648		6.431	
Wertanteil der BA		7.718		1.286	
Bestandeswert €/ha	9.004 €	Summe BA1 + BA2 + BA3			

V. Berechnung des Gesamtwertes

Bestandesfläche	1.492 m²	Bodenwert je m²	1,00 €
Bestandeswert	1.343 €	*Bodenwert*	1.492 €
Gesamtwert	**2.835 €**		

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

DIPL.-FORSTWIRT THOMAS SCHELKLE
RODNEGG

Waldbewertung nach Alterswerttabellen

Sachverständiger öbv:	Dipl. Forstwirt Univ. Thomas Schelkle	Fläche Parz. ohn Felgehölz ohn Blößen	303
Gemeinde:	Rot an der Rot	*Eigentümer:*	*Erbengemeinschaft*
Gemarkung/Lage:	Haslach / Grabwieshalde	*Anlaß der Bewertung:*	Beauftr. per AG-Schreiben 13.06.25
Flst-Nr.[Distr.,Abt.,Ufl.]:	296/1	*Stichtag zur Bewertung:*	08.08.2025

2506008-296/1

	Vollaufnahme		Repräsentat.	x	Schätzung	x	

Alterswert (Voraussetzung: der Abtriebswert wurde im Vorfeld berechnet. Abtriebswert (Au) liegt unter dem Alterswert)

Beschreibung siehe Textteil: Parzelle in Hanglage; ; hier nur Teilbereich im Süden; Fichten-Rotbuchen-Jungdurchforstung; Feldgehölz und Blößen im Norden (Extrabewertung im Textteil)

innere Erschließung z.T. vorhanden; äußere Erschließung erfolgt über die Straße im Osten und das Grünland im Westen

Pflegezustand (z.B. Rückstände):

mittel

Schäden (Rotfäule, Insekten Verbiss usw.) Sonstiges (Besonderheiten, Qualitätsmerkmale

aufgrund der Hanglage werden 5 % vom Bestandwert abgezogen

Ankaufinteresse bekannt:		ja mit Begründung	x	nicht bekannt	

II. Bestandesdaten:

	BA 1	BA 2	BA 3
Baumarten	Fi		
Flächenanteil %	100		
dGz 100	15		
Alter (tats. Alter rechts)	50	50	
Bestockungsgrad	1,0		

III. Berechnung des Alterswertes je ha ohne Zu- bzw. Abschläge

tabellar. Alterswert €/ha	19.201			
Wertanteil der BA	19.201			
Bestandeswert gesamt	**19.201 €**	Summe BA1 + BA2 + BA3		

IV. Berechnung des Alterswertes je ha mit Zu- bzw. Abschlägen

		BA 1	BA 2	BA 3
Abtriebswert (Au) €/ha		39.330		
Zu-/Abschläge	*a) +/- MZ-Pkt*	122		
Stammholz	*b) +/- %*	48,8		
Zu-/Abschläge	*a) +/- €/Fm*	42		
IL / IS	*b) +/- %*	3,4		
Zu-/Abschläge	*a) +/- €/Fm*	9,59		
Rückekosten	*b) -/+ %*	-17,3		
Zu-/Abschläge Geldfak.	*a) +/- €/Fm*	0,285		
bzw.Vorgabezeit	*b) -/+ %*	-29,9		
Sum. Zu-/Abschläge	*a) +/- %*	5,0		
	b) +/- €/ha	1.967		
korrigierter Au-Wert		41.297		
Kulturkosten €/ha		4800		
Alterswertfaktor	*angepasst auf tats.Alter*	0,559		
Korrig. Alterswert €/ha	Korrekt.-Fakt.: 5 %	23.942		
Wertanteil der BA		23.942		

Bestandeswert €/ha	**23.942 €**	Summe BA1 + BA2 + BA3

V. Berechnung des Gesamtwertes

Bestandesfläche	303 m²	Bodenwert je m²	1,00 €
Bestandeswert	725 €	*Bodenwert*	303 €
Gesamtwert	**1.028 €**		

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

DIPL.-FORSTWIRT THOMAS SCHELKLE BODNEGG



306



306-2

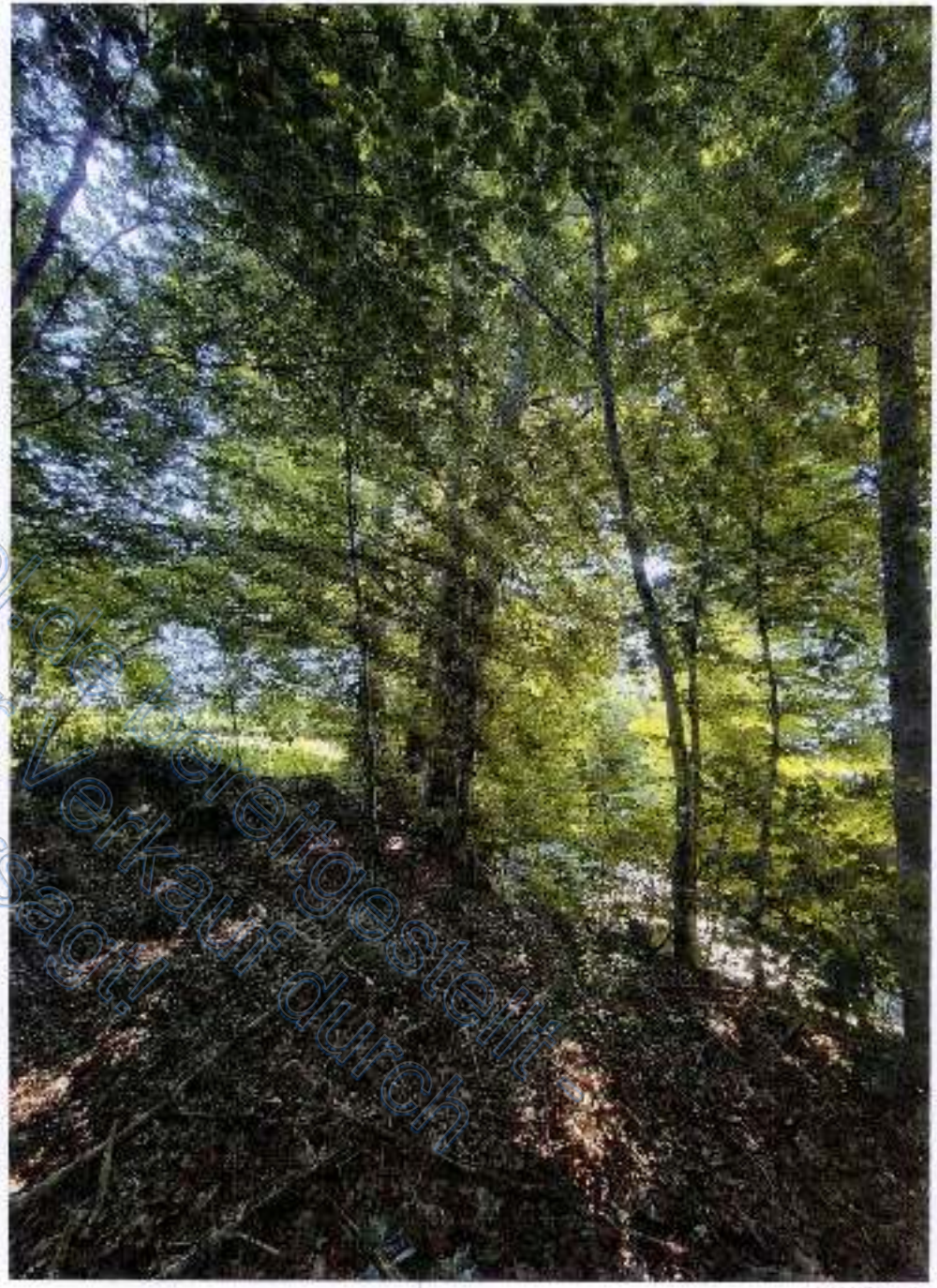


306-3

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



296-1



296-2

Kaufinmobilienpool.de Exklusivgestaltung Verkauf durch Vertragsentwurf Dritte ist untersagt!



29611 - 1



29611 - 2



29611 - 3



29611 - 4

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt.
Weitergabe an Dritte ist untersagt.

Abkürzungsführer / Erläuterungen

a	Abkürzung für Jahr
BG	Bestockungsgrad, gibt die Bestockung des Bestandes im Verhältnis zur Bestockung des Normalbestandes an. Bsp.: BG 0,7 bedeutet, der Bestand ist unterbestockt, es stehen nur etwa 70% der Bäume, die im Normalbestand bei korrekter Durchforstung stehen würden.
h	Höhe, Baumhöhe in Meter
BHD	Brusthöhendurchmesser; in der Holzvermessung gängige Eingangsgröße bei der Aufnahme von stehendem Holz, dabei wird der Baum in 1,3 m Höhe (Brusthöhe) mit seinem Stammumfang gemessen. Der Wert dient u.a. zur Berechnung des Volumens.
dGz	hinter diesem Kürzel verbirgt sich der Begriff ' durchschnittlicher Gesamtzuwachs in Festmeter pro Hektar ' , dGz 5 bedeutet also: der Bestand hat einen jährlichen durchschnittlichen Gesamtzuwachs von 5 Festmeter Holz pro Hektar
ha	Abkürzung für Hektar
Fm	Abkürzung für Festmeter Holzmaße; dabei geht man vom Ideal eines Vollholzquaders mit 1m Höhe, 1 m Breite und 1 m Tiefe aus.
Vfm	Vorratsfestmeter, Holzvolumen eines Baumes inkl. Kronen- und stärkerem Astholz über 7 cm Durchmesser (Derbholzstärke)

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

Fortsetzung : *Abkürzungsführer / Erläuterungen*

Efm Erntefestmeter, Holzvolumen eines Baumes aus reinem Langholz und Kurzholzabschnitten, sowie Industrieholz
Umrechnung Vfm in Efm : Vfm x 0,8 ; Bsp. : 10 Vfm = 8 Efm

Ster andere Bezeichnung für **Raummeter** (rm), ein Raummeter hat weniger Volumen als ein Festmeter, man geht dabei von einem aufgeschichteten Holzstapel mit Kantenlängen 1m x 1m x 1m aus. Das geringere Volumen ergibt sich durch die Luftzwischenräume zwischen den einzelnen Holzstücken.

rm Raummeter, siehe Ster

A/B/C/D-Holz die Buchstaben stehen für unterschiedliche Holzgütequalitäten, dabei ist

- **A**: gesundes Holz mit ausgezeichneten Arteigenschaften, fehlerfrei oder mit unbedeutenden Fehlern.
- **B**: Holz von normaler Qualität mit geringen Fehlern
- **C**: Holz, das wegen seiner Fehler nicht in Güteklasse A oder B aufgenommen werden kann.
- **D**: Holz, das wegen seiner Fehler nicht in Güteklasse A, B oder C aufgenommen werden kann, aber noch zu mindestens 40 % gewerblich nutzbar ist.

Baumarten

Bu = Buche, Rotbuche	(Fagus silvatica)
Ei = Eiche, Stieleiche	(Quercus robur)
TrEi = Traubeneiche	(Quercus petraea)
BAh = Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
FAh = Feldahorn	(Acer campestre)
Es = Esche	(Fraxinus excelsior)
Kir = Kirsche, Vogelkirsche	(Prunus avium)
Mebe = Mehlbeere	(Salix caprea)
SEr = Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Hbu = Hainbuche, Weißbuche	(Carpinus betulus)
Wili = Winterlinde	(Tilia cordata)
Fi = Fichte, Rotfichte	(Picea abies)
Kie = Kiefer, Waldkiefer	(Pinus silvestris)
Ta = Tanne, Weißtanne	(Abies alba)
ELä = Lärche, europ. Lärche	(Larix decidua)
JLä = Läche, japan. Lärche	(Larix kaempferi)

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

6.0 Literaturangabe

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

Verkehrswertermittlung, Amtsgericht Biberach, Az.: 2 K 12/25, G-Nr. 2506008, 2025

Literaturnachweis

Grundriss des Waldbaus:	Prof. Burschel, Prof. Huss; Verlag Paul Parey, Hamburg; 1987
Waldbau Heute:	Prof. Hans Leibundgut; Verlag Paul Haupt, Bern und Stuttgart; 1988
Nadelhölzer in Europa:	Prof. Schütt, Dr. Lang, Dr. Schuck; Verlag Gustav Fischer, Stuttgart und New York; 1983
Lehrbuch der Botanik:	E. Strasburger, Noll, Schenck, Schimper; Verlag Gustav Fischer; Stuttgart und New York; 1983
Pareys Buch der Bäume:	A. Mitchell, J. Wilkinson; Verlag Paul Parey, Hamburg; 1982
WaldR2000:	Waldwertermittlungsrichtlinie 2000, gültig für BRD und Folgerichtlinien
Hilfstabellen für die Forsteinrichtung:	Landesforstverwaltung Baden-Württemberg, Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stuttgart; 1993
Waldbau:	Prof. Hannes Meyer; Verlag Gustav Fischer, Stuttgart und New York; 1984
Leitfaden für Dendrologie und Bestandesinventur:	Prof. Kramer, Dr. Akca; J.D. Sauerländer's Verlag, Frankfurt am Main; 1982
Abriß der Geologie:	Roland Brinkmann, Prof. Zeil; Ferdinand Enke Verlag, Stuttgart; 1980
Geolog. Übersichtskarte von B-W:	Geologisches Landesamt Stuttgart, 3. Auflage 1962
Was ist mein Baum wert?	Helge Breloer; Bernhard Thalacker Verlag Braunschweig; 3. Auflage; 1995
Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen:	Helge Breloer; Bernhard Thalacker Verlag Braunschweig; 5. Auflage; 1996
Baumkontrolle mit VTA:	Prof. Mattheck und H.-J. Hötzel; Rombach Verlag; 1997
ZTV – Baumpflege:	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. FLL; 1992793
JVEG:	Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz; Artikel 2 G. v. 05.05.2004 BGBl. I S. 718, 776; zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 2 G. v. 11.10.2016 BGBl. I S. 2222
Anweisung zur Taxation der Forste:	Georg Ludwig Hartig; Georg-Ludwig-Hartig-Stiftung Wiesbaden; 1996
Phytopathologie und Pflanzenschutz:	Dr. Beyer, Prof. Fröhlich u.w.; UTB-Verlage; 1979
Verkehrs- und Schadensersatzwerte:	Werner Koch; Verlag Pflug und Feder; 1978+ff.
Deutsche Gesetze-Schönfelder:	C.H.BECK-Verlag; ISBN 978-3-406-46999-2; 2018

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

Verkehrswertermittlung
Gutachten Nr. 2604001
-Amtsgericht Biberach; Az.: 2 K 12/25- Renr. 908/25

Stichtag: **26.04.26**

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

Parz. 185; Gde. Rot a. d. R.; Gem. Haslach; Baden-Württemberg

Amtsgericht Biberach
Az.: ***2 K 12/25 Renr. 908/25***
Alter Postplatz 4
88400 Biberach an der Riß

Bodnegg, den 17.05.2026

Gutachten Nr. 2604001

Verkehrswertermittlung

Parz. 185; Gde. Rot an der Rot; Gem. Haslach; Baden-Württemberg

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

Inhalt:

1.0	Daten	Seite	**4**
1.1	Auftraggeber	Seite	**4**
1.2	Angaben zum Objekt	Seite	**4**
1.3	Eigentümer	Seite	**4**
2.0	Anlass zur Bewertung mit Stichtag	Seite	**5**
3.0	Bodenwert	Seite	**6**
4.0	Bestandswertermittlung	Seite	**7**
4.1	Bestandsbeschreibung	Seite	**7**
4.2	Bewertungsmethode	Seite	**10**
4.3	Berechnung und Gewichtung	Seite	**11**
4.4	Zusammenstellung mit Verkehrswert (-en)	Seite	**12**
5.0	Berechnungen (EDV-Berechnung, Karten, sonst.)	Anlage	
6.0	Literaturangaben, sonst. Quellen	Anlage	

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

1.0 Daten

1.1 Auftraggeber

Herr/Frau	
Amt / Firma /sonst.	Amtsgericht Biberach
Straße	Alter Postplatz 4
Ort	88400 Biberach an der Riß
Tel	07351-59-0
Fax	
E-Mail	poststelle@agbiberach.justiz.bwl.de
Mobil	

1.2 Angaben zum Objekt

Bundesland	Baden-Württemberg
Gemeinde	Rot a. d. R.
Gemarkung	Haslach

Flurstücks-Nr./Lage/Größe:

Nr.	Parz.-Nr.	Lage/sonst.	Größe	Einheit
	185	*Haldenhof 1*	9,6221	ha
	nur Waldanteil			
1	185	*Haldenhof 1*	1,0610	ha
		gesamt zur Bewertung	**1,0610**	ha

Tab. 1.2

1.3 Eigentümer/-in

Herr/Frau	
Amt / Firma/sonst.	Gemeinschaft
Straße	o.A.
Ort	o.A.
Tel.	o.A.

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

2.0 Anlass zur Bewertung mit Stichtag

Anlass zum Gutachten ist die erneute Beauftragung zur Bewertung einer Waldparzellen der Gemeinschaft Fille/Sonntag durch das Amtsgericht Biberach; Az.: 2 K 12/25; Renr. 908/25 vom 01.04.26 in der Sache *Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft*.

Daten über die zu bewertende Fläche Parz. 185 wurden vom Amtsgericht Biberach übersendet. Parz. 185 gliedert sich in einen bebauten Teil im Südwesten, einen Grünlandteil im Zentrum und Süden und in einen reinen Waldteil im Norden. Nur dieser Waldteil wurde vom Verfasser aufgrund der Vereidigung als öbv Sachverständiger bewertet. Die anderen beiden Bestandteile der Parz. 185 müssen durch einen Hochbau-Sachverständigen und einen landwirtschaftlichen Sachverständigen bewertet werden (siehe Stellungnahme Verfasser vom 12.02.26 an das AG Biberach). Die Größe des Waldanteils von Parz. 185 wurde im Programm GEOPORTAL GDI-BW Baden-Württemberg im Internet graphisch ermittelt und gutachtlich festgestellt. Eine exakte Feststellung der Größe kann nur durch amtliche Vermessung erfolgen.

Von immobilienpool.de bereitgestellte Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

****

Der Verfasser weist explizit darauf hin, dass das vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Material nicht zusätzlich auf die sachliche und/oder rechnerische Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft wurde. Der Auftraggeber stellt den Verfasser von jeglichen Ansprüchen frei, die sich aus geänderten oder falsch angegebenen Daten durch den Auftraggeber zu der(den) Parzelle(n) ergeben, die dem Verfasser so nicht bekannt waren. Der Auftraggeber hat sämtliche Daten zu der(n) Parzelle(n) auf die Richtigkeit in Bezug auf Eigentumsverhältnisse, Nummern, Lage, Größe und sonst. wichtigen Daten im vorliegenden Gutachten zu prüfen und bei Abweichungen den Verfasser unverzüglich zwecks eventuell vorzunehmender Änderungen zu unterrichten.

****

Der <u>Stichtag</u> für die Wertermittlung ist der 26.04.26.

3.0 Bodenwert

Für den Boden werden aufgrund von Verkäufen in den letzten Jahren und aufgrund der angenommenen Entwicklung folgende Preise gutachtlich festgesetzt.

Dabei werden vergleichbare Waldbodenpreise, sowie landwirtschaftliche Vergleichsbodenpreise[1] aus aktuellen oder zurückliegenden Verkäufen herangezogen und der Waldbodenpreis bzw. der Wiesenpreis daraus hergeleitet oder gutachtlich festgelegt. Die Preise für die jeweiligen Gebiete werden in regelmäßigen Abständen mit den zuständigen Behörden und Gremien validiert und aktualisiert (*Forstämter, Gutachterausschüsse und weitere)*.

Der Bodenrichtwert für Waldboden wurde gem. den Vorgaben des *Gemeinsamen Gutachterausschusses östlicher Landkreis Biberach, sowie dem Programm BORIS BW 2026* übernommen.

Die Erschließung der Parzelle(-n) und das Geländeprofil, sowie der Bodenzustand und weitere Besonderheiten werden im Wert berücksichtigt:

Tab. 3.0

Preis Waldboden	**1,00 €**	pro m²		
Preis Acker		pro m²		
Preis Grünland		pro m²		
Parzellen-Nr.	**Größe in qm**	**Preis pro qm**	**Preis in €**	**gerundet**
185 nur Waldanteil!	10610	1,00 €	10.610,00 €	*10.610 €*
Summe	*10.610*			**10.610 €**

Der Bodenwert des Waldanteils der Parz. 185 beträgt 10.610 €.

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

[1] soweit vorhanden, ansonsten gutachtlich geschätzt

4.0 Bestandswertermittlung

4.1 Bestandsbeschreibung

Die zu bewertende(-n) Parzelle(-n) wurde(-n) aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Baumartenzusammensetzung, des Alters, des Durchforstungszustandes und eventueller Schäden, sowie der voraussichtlichen weiteren Entwicklung (*soweit vorhersehbar*) und bisherigen waldbaulichen Behandlung bewertet. Wenn notwendig wurden Unterbereiche in Form von Unterbeständen (*U-Bestand*...) gebildet.

Allgemein:
Klimatisch befinden sich die zu bewertende(n) Waldparzelle(n) in den gemäßigten Zonen. Die *Gemäßigte Zone* ist eine Klimazone auf der Erde, die sich durch einen eindeutigen Jahreszeitenwechsel mit unterschiedlichen Temperaturen und Niederschlägen auszeichnet. Die *Gemäßigte Zone* lässt sich in eine warmgemäßigte und eine kaltgemäßigte Zone unterteilen und umfasst aufgrund ihrer großen Verbreitung viele verschiedene Klimatypen. Das Klima reicht von mildem Seeklima (z.B. Gebiete nähe Nord-Ostsee), das durch geringe Temperaturschwankungen und große Niederschlagsmengen geprägt ist, bis zum Kontinentalklima (nordöstliche Gebiete Deutschlands), das sich durch hohe Temperaturschwankungen und relative Trockenheit (Aridität) auszeichnet. Die hier vorliegenden Objekte befinden sich zwischen diesen beiden Extremen.

Verbreitung:
Die *Gemäßigte Zone*, in welcher auch Deutschland liegt, befindet sich zwischen der *Subpolaren* und der *Subtropischen Zone*. Die Klimazone reicht von den *Nördlichen Nadelwäldern* auf der Nordhalbkugel bis zu den *Steppen* der Nordhalbkugel. Auch auf der Südhalbkugel findet man Gebiete, in denen ein gemäßigtes Klima herrscht.

Klima:
Laut Definition gehören alle Gebiete zur *Gemäßigten Zone*, in denen der wärmste Monat mindestens eine Mitteltemperatur von 10°C erreicht und in denen die Jahresmitteltemperatur 20°C nicht übersteigt. Da die *Gemäßigte Zone* eine sehr große Verbreitung hat, existieren unterschiedliche klimatische Bedingungen. Geprägt wird das Klima von der *Westwindzone*. Charakteristisch für die *Gemäßigte Zone* sind sommerliche Temperaturen von über 30°C und winterliche Temperaturen, die die Nullgradgrenze unterschreiten. Die regenreichste Jahreszeit ist gewöhnlich der Herbst, im Winter fällt der Niederschlag meist in Form von Schnee *(Anmerkung des Verfassers: ev. Veränderungen durch z.B. Klimawandel sind in der Definition derzeit nicht berücksichtigt)*.

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

Parz. 185 *Berechnung 2604001 -185 (siehe Anlage; Foto:1 - 6)*

Topographisch ist die Parzelle 185 und hier speziell der Waldanteil weitgehend eben, nach Norden fällt der Waldanteil lehn nach Norden ab.

Der Waldanteil wird unterteilt in einen Ostteil und einen Westteil (Foto1):

1. *Fichten-Jungdurchforstung mit Douglasien im Osten (UB1)*
2. *Fichten- Jungwuchspflege mit Douglasien und Rotbuchen im Westen (UB2)*

U-Bestand 1: Die Bestockung wird v.a. aus einer Fichten-Jungdurchforstung (Picea abies) gebildet. Als Beibaumarten treten viele Douglasien (Pseudotsuga menz. viridis), einzelne Stieleichen (Quercus robur), Rotbuchen (Fagus silvatica), Birken (Betula pendula), Kiefern (Pinus silvestris) als Naturverjüngung mit 1-5 Jahren und zahlreiche Wildsträucher z.T. als Solitäre dazu.

Das Alter der Fichten im Hauptbestand beträgt 12 - 27 Jahre, im Schnitt 22 Jahre.

Die Mischung ist einzeln bis truppweise; Schichtung tritt vereinzelt in Natur-verjüngungsbereichen auf. Zur Holzabfuhr dient der Weg über das Grünland im Süden zur Straße im Südwesten.

Der Bestand ist geschlossen. Der Bestockungsgrad angeschätzt über den Überschirmungsgrad beträgt 0,95 – 1,1; im Mittel 1,0 (*1,0=Vollbestockung*). Der dGZ (durchschnittlicher Gesamtzuwachs in Efm/ha$_x$a) pro Jahr wurde bei Fichte mit 15 Efm (Erntefestmeter) ermittelt.

Der Pflegezustand der Fichtenteile ist gut, die Fichte ist vital. Der Bestand wurde im Verband 2x2 m begründet. Bewirtschaftungshindernisse treten keine auf. Abiotische oder biotische Schädigungen der Bestandsmitglieder konnten zum Zeitpunkt der Aufnahme nicht vorgefunden werden. Die Rohhumusdicke beträgt 5-8 cm, für die Nährstoffaufnahme der Pflanzen bedeutet dies kein Hindernis.

Neben dem Hauptbestand treten auf dem gesamten Waldanteil von Parz. 185 stärkere Bestandsmitglieder auf, die aufgrund der Qualität als Brennholz genutzt werden können. Gutachtlich wurden 30 rm Brennholz a 35 €/rm erntekostenfrei ermittelt. Der Brennholzanteil beträgt; 30 rm x 35 € = 1.050 €.

Die Fläche von U-Bestand 1 beträgt 0,7980 ha.

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

U-Bestand 2: Im Westen des Waldanteils findet sich eine jüngere Fichten-Jungwuchspflege bis Jungdurchforstung (Foto 2/3), daneben tritt die Douglasie trupp-kleinbestandsweise dazu. Weitere Beibaumarten sind Rotbuche und japanische Lärche (Larix japonica – Foto 5/6). Zahlreiche Hasel-Solitäre (Corylus avellana) und weitere Wildsträucher ohne wirtschaftlichen Wert bilden den Nebenbestand.

Das Alter beträgt 12 - 19 Jahre, im Schnitt 18 Jahre. Der Bestand ist geschlossen mit einem Bestockungsgrad von 0,9- 1,1; im Schnitt 1,0.
Mischung und Schichtung treten vereinzelt auf. Die Holzabfuhr erfolgt wie bei UB 1 nach Süden über das Grünland.

Der Pflegezustand ist gut. Abiotische Schäden konnten nicht festgestellt werden, als biotische Schäden wurden nur vereinzelt Fegeschäden an Douglasie festgestellt (Foto 4). Dies führt aufgrund der geringen Anzahl der gefunden Pflanzen nicht zu einem Abzug beim Bestandswert.

U-Bestand 2 weist eine Fläche von 0,2630 ha auf.

Weitere Daten zu der entsprechenden Parzelle, bzw. zu den Unterbeständen sind den Anlagen mit Berechnungen zu entnehmen.

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

4.2 Bewertungsmethode

Die Bestände werden, wie z.T. aus den Anlagen ersichtlich, mit Hilfe der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 und einem Excel-gestütztem Hilfs-Waldbewertungsprogramm der baden-württembergischen Landes-Forstverwaltung taxiert. Laut Bewertungsvorschrift darf der Waldwert (=Verkehrswert) nicht niedriger angesetzt werden als die Summe aus dem auf die Betriebsgröße (Parzellengröße) abgestimmten Wertanteile des Bodens und dem Abtriebswert der Waldbestände im vorliegenden Gutachten.

Das heißt: übersteigt der Abtriebswert der Parzelle(n) den Alterswert, muss der Abtriebswert als Verkehrswert angesetzt werden. Dies ist bei den/der Parzelle(n) im vorliegenden Gutachten laut Vorberechnungen nicht der Fall. Die Wert-Feststellung erfolgt hier mit der **Berechnung des Alterswerts**.

Weiterhin kann das EDV-Programm **SILVAL 5.0**, der *Bundesvermögensverwaltung* in *Frankfurt a. Main* sowie eine nach Laer-Spieker erstelltes Excel-Programm zur Auswertung der Kluppliste[2] zur Anwendung kommen (entfällt hier).

Der Bestand bzw. die Bestände wurden teilgekluppt[3] und teils geschätzt.

Baumarten mit Flächenanteilen bis zu 5 % werden in den jeweiligen Unterbeständen den Hauptbaumarten zugeschlagen.

Als Tabellenwerk für die Vorratsermittlung kommen die Hilfstabellen für die Forsteinrichtung, herausgegeben vom *Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Baden-Württemberg, 1993* zum Einsatz. Weiterhin werden zur Vorrats- und Zuwachsermittlung die Hilfstafeln für die Forsteinrichtung (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten) benutzt.

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

2 Eventualposition: hier wird eine größere Anzahl von Bäumen vermessen

3 Aufnahme der Baummassen durch Messung der Baumdurchmesser in 1,3 m Höhe (=Brusthöhendurchmesser; BHD) und der zugehörigen Baumhöhen

4.3 Berechnung und Gewichtung

Die Berechnung der Bestandswerte der Parzelle(n) ergibt nachfolgende Werte.

Aufgrund der geschätzten Werte und bei Gewichtung derselben unter Einbeziehung der Lage der Objekte und der örtlichen Besonderheiten wird der Bestandswert jeweils gutachtlich wie folgt festgelegt:

Tab. 4.3

Parzelle	U-Bst.	Bewert.	Bestandeswert
		s.Anlage	in €
185			
nur Waldanteil	BA 1-2	*2604001-185*	12.453,00 €
		Brennholz	1.050,00 €
gesamt			13.503,00 €

Gewichtung / Korrektur / Rundung

Parzelle	U-Bst.	Bewert.	Bestandeswert	Gewichtung	Bestandeswert
		s.Anlage	lt. Tabelle oben od. Text	Korrektur/Rundung	
185					
nur Waldanteil	BA 1-2	2604001-185	13.503,00 €	(+)	15.000,00 €
gesamt			13.503,00 €	*gutachtlich*	**15.000,00 €**

Der Bestandswert des Waldanteils von Parzelle 185 beträgt 15.000 €.

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

4.4 Zusammenstellung mit Verkehrswert

Der Verkehrswert von Waldflächen wird durch den Preis bestimmt, der am Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Waldflächen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (§ 194 BauBG *Verkehrswertdefinition*).

Der ***Verkehrswert*** einer Waldparzelle (bzw. von Parzellen) berechnet sich hier aus der Addition des ***Bestandswertes*** und des ***Bodenwertes***. Gemäß den oben errechneten Zahlen ergibt sich folgender Verkehrswert für die Parzelle(-n):

Bestandswert + Bodenwert = Verkehrswert

Tab. 4.4

Parzelle	Bestandeswert	Bodenwert	Verkehrswert
185			
nur Waldanteil	**15.000,00 €**	**10.610,00 €**	**25.610,00 €**
Verkehrswert	*15.000,00 €*	*10.610,00 €*	**25.610,00 €**

Der Verkehrswert des Waldanteils der zu bewertenden Parzelle 185 beträgt 25.610 €

in Worten: **fünfundzwanzigtausendsechshundertzehn** 0/100 €; d.h. im Schnitt 2,41 €/m²

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

Bodnegg, den 17.05.2026

Thomas Schelkle
Dipl. Forstwirt/Univ. -Forstassessor d. höheren Forstdienstes-
öbv Sachverständiger v. Regierungs-Präsidium Tübingen

Anmerkung: Es gelten die Bestimmungen des Urheberrechtes! Das Kopieren des Gutachtens bedarf der Zustimmung des Verfassers!
Das Gutachten darf nur in vollständiger Form mit allen Anlagen an Berechtigte weitergegeben werden.
Es bleibt bis zur vollständigen Bezahlung Eigentum des Verfassers.
Der Verfasser versichert vorliegendes Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

5.0 Anlage

Berechnungen

Karten

Eventualposition

Sonstige

Eventualposition

Fotos

Eventualposition

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

Abkürzungsführer / Erläuterungen

a	Abkürzung für Jahr
BG	Bestockungsgrad, gibt die Bestockung des Bestandes im Verhältnis zur Bestockung des Normalbestandes an. Bsp.: BG 0,7 bedeutet, der Bestand ist unterbestockt, es stehen nur etwa 70% der Bäume, die im Normalbestand bei korrekter Durchforstung stehen würden.
h	Höhe, Baumhöhe in Meter
BHD	Brusthöhendurchmesser; in der Holzvermessung gängige Eingangsgröße bei der Aufnahme von stehendem Holz, dabei wird der Baum in 1,3 m Höhe (Brusthöhe) mit seinem Stammumfang gemessen. Der Wert dient u.a. zur Berechnung des Volumens.
dGz	hinter diesem Kürzel verbirgt sich der Begriff `durchschnittlicher Gesamtzuwachs in Festmeter pro Hektar ` , dGz 5 bedeutet also: der Bestand hat einen jährlichen durchschnittlichen Gesamtzuwachs von 5 Festmeter Holz pro Hektar
ha	Abkürzung für Hektar
Fm	Abkürzung für Festmeter Holzmaße; dabei geht man vom Ideal eines Vollholzquaders mit 1m Höhe, 1 m Breite und 1 m Tiefe aus.
Vfm	Vorratsfestmeter, Holzvolumen eines Baumes inkl. Kronen- und stärkerem Astholz über 7 cm Durchmesser (Derbholzstärke)

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

Efm Erntefestmeter, Holzvolumen eines Baumes aus reinem Langholz und Kurzholzabschnitten, sowie Industrieholz
Umrechnung Vfm in Efm : Vfm x 0,8 ; Bsp. : 10 Vfm = 8 Efm

Ster andere Bezeichnung für **Raummeter** (rm), ein Raummeter hat weniger Volumen als ein Festmeter, man geht dabei von einem aufgeschichteten Holzstapel mit Kantenlängen 1m x 1m x 1m aus. Das geringere Volumen ergibt sich durch die Luftzwischenräume zwischen den einzelnen Holzstücken.

rm Raummeter, siehe Ster

A/B/C/D-Holz die Buchstaben stehen für unterschiedliche Holzgütequalitäten, dabei ist

- **A**: gesundes Holz mit ausgezeichneten Arteigenschaften, fehlerfrei oder mit unbedeutenden Fehlern.
- **B**: Holz von normaler Qualität mit geringen Fehlern
- **C**: Holz, das wegen seiner Fehler nicht in Güteklasse A oder B aufgenommen werden kann.
- **D**: Holz, das wegen seiner Fehler nicht in Güteklasse A, B oder C aufgenommen werden kann, aber noch zu mindestens 40 % gewerblich nutzbar ist.

Baumarten

Bu = Buche, Rotbuche	(Fagus silvatica)
Ei = Eiche, Stieleiche	(Quercus robur)
TrEi = Traubeneiche	(Quercus petraea)
BAh = Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
FAh = Feldahorn	(Acer campestre)
Es = Esche	(Fraxinus excelsior)
Kir = Kirsche, Vogelkirsche	(Prunus avium)
Mebe = Mehlbeere	(Salix caprea)
SEr = Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Hbu = Hainbuche, Weißbuche	(Carpinus betulus)
Wili = Winterlinde	(Tilia cordata)
Fi = Fichte, Rotfichte	(Picea abies)
Kie = Kiefer, Waldkiefer	(Pinus silvestris)
Ta = Tanne, Weißtanne	(Abies alba)
ELä = Lärche, europ. Lärche	(Larix decidua)
JLä = Läche, japan. Lärche	(Larix kaempferi)

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

6.0 Literaturangabe

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

Geoportal Baden-Württemberg

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

Waldbewertung nach Alterswerttabellen

Sachverständiger öbv:	Dipl. Forstwirt (Univ.) Thomas Scheikle	Fläche Parz. hier nur Waldanteil im N	10610
Gemeinde:	Rot an der Rot	*Eigentümer:*	Erbengemeinschaft
Gemarkung/Lage:	Haslach / Haldenhof 1	*Anlaß der Bewertung:*	Gesuch gem. AG Schreiben 01.04.25
Flst-Nr.[Distr.,Ast.,Gkl.]:	185	*Stichtag zur Bewertung:*	26.04.2026

2604001-185

		Volksaufnahme		Reinderbtl.	x	Schätzung	x

Alterswert (Anmerkung: ggf. Abweichungen zum Katalogwert (z.B. Lage, Erschließung, Nutzung, Zustand)

Bewertet wird hier nur der Waldanteil im Norden von Parz. 185. Die Größe des Waldes wurde graphisch im Programm GEOPORTAL GDI-BW Baden-Württemberg mit 1,0610 ha ermittelt. Beschreibung siehe Textteil: Fichten-Jungdurchforstung im Osten und Jungwuchspflege bis Jungdurchforstung im Westen mit Beibaumarten.

innere Erschließung nicht vorhanden; äußere Erschließung erfolgt über das Grünland im Süden.

Pflegezustand (z.B. Rückstände):

gut

Schäden (Rotfäule, Insekten, Verbiss usw.) Sonstiges (Besonderheiten, Qualitätsmerkmale

Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden keine oder nur geringe biotische Schädigungen und keine abiotischen Schädigungen am Bestand festgestellt.

Ankaufinteresse bekannt		ja mit Begründung	x	nicht bekannt

II. Bestandesdaten:

	BA 1		BA 2		BA 3
Baumarten	Fi		Fi		
Flächenanteil %	75		25		
dGz 100	15		15		
Alter (bis. Alter rechts)	30	127	20	18	
Bestockungsgrad	1,0		1,0		

III. Berechnung des Alterswertes je ha ohne Zu- bzw. Abschläge

		BA 1		BA 2		BA 3
tabellar. Alterswert €/ha		11.935		8.960		
Wertanteil der BA		8.991		2.245		
Bestandeswert gesamt	11.196 €	Summe BA1 + BA2 + BA3				

IV. Berechnung des Alterswertes je ha mit Zu- bzw. Abschlägen

		BA 1		BA 2		BA 3
Ablnebswert (Aa) €/ha		39.330		39.330		
Zu-/Abschläge	a) +/- MZ-Int	125		125		
Stammholz	b) +/- %	50,0		50,0		
Zu-/Abschläge	a) +/- €/Fm	42		42		
IL / IS	b) -/+ %	3,4		3,4		
Zu-/Abschläge	a) +/- €/Fm	4,59		4,59		
Rückekosten	b) -/+ %	-8,3		-8,3		
Zu-/Abschläge Gelände	a) +/- €/Fm	0,285		0,285		
bzw. Vorgabezeit	b) -/+ %	-29,9		-29,9		
Sum. Zu-/Abschläge	a) +/- %	15,2		15,2		
	b) +/- €/ha	5.976		5.976		
korrigierter Au-Wert		45.306		45.306		
Kulturkosten €/ha		4800		4800		
Alterswertfaktor	angewandt auf bis Alter	0,183		0,136		
Korrig. Alterswert €/ha	Kurvat. Korr. 0 %	12.213		10.309		
Wertanteil der BA		9.160		2.577		
Bestandeswert €/ha	11.737 €	Summe BA1 + BA2 + BA3				

V. Berechnung des Gesamtwertes

Bestandesfläche	10.610 m²	*Bodenwert je m²*	1,00 €
Bestandeswert	12.453 €	*Bodenwert*	10.610 €
Gesamtwert	**23.063 €**		

Ihr Immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte untersagt!

DIPL.-FORSTWIRT THOMAS SCHEIKLE BODMAN



1



2

Vom Immobilienpool.de freigegeben
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt



3



4



5



6

Vervielfältigungen jeder Art, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung der Forstwirtschaftlichen Versuchsanstalt Waldhof Langenbrugg