

Kein Original  
Gutachten!

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

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

# Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



**Richard Röschke MRICS**  
Immobiliengutachter HypZert (F)  
M.Sc. Immobilienbewertung



Pfaffenweg 31  
70180 Stuttgart

<b>Aktenzeichen</b>	<b>2 K 13/23</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>	Milchkuhbetrieb mit Wohngebäude
<b>Adressen</b>	Brückenweg 26 in 72227 Egenhausen
<b>Auftrag</b>	Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Calw Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Schillerstraße 11, 75365 Calw
<b>Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag</b>	04.09.2023
<b>Verkehrswert</b>	<b>385.000 € exkl. Zubehör</b>
<b>Zubehör</b>	<b>13.500 €</b>
<b>Verkehrswert einschl. Zubehör</b>	<b>398.500 €</b>
<b>gefertigt</b>	Sachverständiger Richard Röschke 13.11.2023 Das Gutachten umfasst 40 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 1

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>- 4 -</b>
<b>2. Allgemeiner Teil</b>	<b>- 5 -</b>
2.1 Allgemeines	- 5 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 7 -
<b>3. Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 8 -</b>
3.1 Lage	- 8 -
3.1.1 Makrolage	- 8 -
3.1.2 Mikrolage	- 8 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 9 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 10 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 10 -
<b>4. Bauliche Anlagen</b>	<b>- 11 -</b>
4.1 Vorbemerkung	- 11 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 11 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 11 -
4.2.2 Beschaffenheit des Wohnhauses (EFH)	- 13 -
4.2.3 Beschaffenheit des Stallgebäudes	- 13 -
4.2.4 Wohn- und Nutzfläche	- 14 -
4.2.5 Bruttogrundfläche	- 15 -
<b>5. Grundbuch</b>	<b>- 16 -</b>
<b>6. Wertermittlung</b>	<b>- 17 -</b>
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 17 -
6.2 Bewertung von landwirtschaftlichen Betrieben	- 18 -
6.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 20 -
6.4 Bodenwert	- 21 -
6.5 Sachwert	- 23 -
6.5.1 Sachwerterläuterungen	- 23 -
6.5.2 Sachwertermittlung	- 25 -
6.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 26 -
6.5.4 Zubehör	- 27 -
6.6 Ergebnisübersicht	- 28 -
<b>7. Verkehrswert</b>	<b>- 29 -</b>

<b>Anlagen</b>	<b>- 30 -</b>
Übersichtskarte	- 30 -
Stadtplan	- 31 -
Amtliche Liegenschaftskarte	- 32 -
Hochwasser ZÜRS	- 33 -
Grundriss Wohngebäude EG (bemaßt)	- 34 -
Grundriss Wohngebäude DG (bemaßt)	- 35 -
Lageplan Stallgebäude (bemaßt)	- 36 -
Schnitt Stallgebäude (bemaßt)	- 37 -
Objektbilder	- 38 -

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

## 1. Zusammenfassung der Ergebnisse

<b>Bewertungsgegenstand</b>	Flurstück Nr. 1938, bei dem es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb (Milchkuhbetrieb) mit Wohngebäude im Außenbereich handelt.
<b>Objektadresse</b>	Brückenweg 26 in 72227 Egenhausen
<b>Baujahre</b>	2004 (Wohngebäude); 1997 (Stallgebäude) sowie 2008 (Erweiterung)
<b>Vermietung/Verpachtung</b>	Das Grundstück wird eigengenutzt.
<b>Rechte und Belastungen</b>	Unter der lfd. Nr. 3 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung Mittelspannungsfreileitung und Benützungsbeschränkung) sowie unter der lfd. Nr. 8 die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteinfluss.
<b>Grundstücksgröße</b>	15.169 m <sup>2</sup> Flurstück Nr. 1938
<b>Bodenwert</b>	<b>65.769 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>390.000 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	<b>- 5.000 €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>385.000 €</b>
<b>Zubehör</b>	<b>13.500 €</b>
<b>Verkehrswert einschl. Zubehör</b>	<b>398.500 €</b>

## 2. Allgemeiner Teil

### 2.1 Allgemeines

<b>Bewertungsobjekt</b>	Milchkuhbetrieb mit Wohngebäude.
<b>Auftraggeber</b>	Siehe Deckblatt.
<b>Auftragserteilung</b>	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 24.07.2023.
<b>Auftrag</b>	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 24.07.2023.
<b>Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag</b>	04.09.2023
<b>Ortstermin</b>	Am 04.09.2023 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger) - Herr (Eigentümer) - Frau (Ehefrau des Eigentümers)
<b>Zur Verfügung gestellte Unterlagen</b>	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 1827 (Kopie) vom 17.02.2023
<b>Vom Gutachter eingeholte Unterlagen</b>	- amtliche Liegenschaftskarte vom 29.07.2023 - Baulastenauskunft (E-Mail von der Gemeindeverwaltung Egenhausen) vom 07.08.2023 - Altlastenauskunft (E-Mail von der Gemeindeverwaltung Egenhausen) vom 07.08.2023 - Denkmalschutzauskunft (E-Mail von der Gemeindeverwaltung Egenhausen) vom 07.08.2023 - Erschließungsbeitragsauskunft (E-Mail von der Gemeindeverwaltung Egenhausen) vom 07.08.2023 - Auskunft Bebauungsplan (E-Mail von der Gemeindeverwaltung Egenhausen) vom 07.08.2023 - Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2023 (Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Altensteig und der Gemeinde Egenhausen)

- Gesetze und Verordnungen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017
  - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002
  - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022
  - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (DIN 277) von August 2021
  - Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021
  - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020
  - Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007

- Fachliteratur/Quellen**
- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online)
  - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf)
  - Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage (Bienert, Wagner)
  - Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann)
  - Bewertung im ländlichen Raum (Fischer, Biederbeck)
  - Internetseite des Kuratoriums für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (KTBL)

**Verwendete Programme**

Der Berechnungsteil sowie die Grundbuch- und Ergebnisübersicht wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der on-geo GmbH erstellt. Eine Deckungsstockbeitragsrechnung wurde mit der Web-Anwendung des KTBL durchgeführt.

## 2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

<b>Unterlagen</b>	Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
<b>Bausubstanz</b>	Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/ pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
<b>Besichtigung</b>	Es wurden das Wohngebäude sowie die Stallanlagen inklusive Grünflächen vollständig besichtigt.
<b>Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung</b>	Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.
<b>Flächen/ Maße</b>	Die Nutzungsflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und/ oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Nutzungsflächen wurden sinnvoll gerundet.
<b>Altlasten</b>	Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.
<b>Urheberrecht</b>	Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

### 3. Grundstücksmerkmale

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

<b>Bundesland</b>	Baden-Württemberg
<b>Kreis</b>	Calw
<b>Gemeinde/ Stadt</b>	Egenhausen
<b>Einwohnerzahl</b>	ca. 2.100 (Stand 31.12.2022)
<b>Umliegende Städte/ Gemeinden</b>	Nagold (rd. 12 km) Freudenstadt (rd. 22 km) Stuttgart (rd. 62 km)
<b>Kaufkraftindex</b>	103,7 (Kreis Calw, Stand 2022, MB-Research)
<b>Arbeitslosenquote</b>	3,7 % (Kreis Calw, Stand September 2023, Bundesagentur für Arbeit)

##### 3.1.2 Mikrolage

<b>Lage des Objektes</b>	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Egenhausen in der Gemarkung Spielberg.
<b>Entfernung zum nächsten Stadt-/ Gemeindezentrum</b>	Das Gemeindezentrum von Egenhausen befindet sich in rd. 600 m östlicher Richtung.

### 3.2 Grundstücksbeschaffenheit

<b>Topographische Lage</b>	Das zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 1938 ist leicht von Norden nach Süden hin abfallend.
<b>Grundstücksform</b>	Unregelmäßiger Zuschnitt.
<b>Erschließung</b>	Über öffentliches Straßenland (Brückenweg).
<b>Straßenart- und ausbau</b>	Die Erschließungsstraße ist asphaltiert.
<b>Mittlere Grundstückstiefe</b>	Rd. 78 m
<b>Straßenfront</b>	Rd. 187 m
<b>Grenzverhältnisse</b>	Geregelt.
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
<b>Abgaben und beitrags- rechtlicher Zustand</b>	Gemäß schriftlicher Auskunft des Gemeindeverwaltung Egenhausen vom 07.08.2023 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
<b>Altlasten</b>	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Egenhausen vom 07.08.2023 besteht für die Wertermittlungsgrundstücke kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten oder Bodenverunreinigungen.

### 3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

<b>Entwicklungsstufe</b>	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Grundstück im Außenbereich, welches mit einem Stallgebäude sowie Wohngebäude und zwei Silos bebaut ist.
<b>Bebauungsplan</b>	Die zu bewertenden Grundstücke liegen nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Demnach richtet sich das Vorhaben nach § 35 BauGB Außenbereich. Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn diese über eine Privilegierungsfähigkeit verfügen. Das heißt es dürfen keine öffentlichen Belange entgegenstehen oder es muss sich um ein landwirtschaftlichen Betrieb handeln.

### 3.4 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Grundbuch</b>	Siehe Kapitel 5.
<b>Baulasten</b>	<p>Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Egenhausen vom 07.08.2023 sind für die Wertermittlungsgrundstücke keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p>
<b>Denkmalschutz</b>	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Egenhausen vom 07.08.2023 liegen die Flurstücke nicht im Bereich archäologischer Kulturdenkmale oder Prüffälle.
<b>Sonstige Rechte und Lasten</b>	Nicht bekannt.
<b>Überschwemmungsgebiet</b>	Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) am 23.10.2023 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich von Überflutungsflächen (HQ-10, HQ-50, HQ-100 oder HQ-extrem). Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen. Siehe Auskunft in der Anlage.

## 4. Bauliche Anlagen

### 4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Wohngebäude und Stallgebäude mit Erweiterung) wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Außenbesichtigung sowie Angaben aus den vorliegenden Bauakten bzw. Baubeschreibung. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion / Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile / Anlagen / technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln / Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

### 4.2 Gebäudebeschreibung

#### 4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

<b>Art des Gebäude</b>	Einfamilienhaus (EFH); Stallgebäude mit Erweiterung (Stall)
<b>Geschosse</b>	EFH: zweigeschossig; EG und ausgebauter DG Stall: eingeschossig; EG
<b>Stellplätze</b>	diverse Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück. Die in der Baugenehmigung vorhandene Einzelgarage wurde nicht errichtet.
<b>Baujahr</b>	EFH: 2004. Stall: 1997 zzgl. Erweiterung 2008.
<b>Bauart</b>	Massivbauweise.
<b>Fundamente</b>	Einzel- und Streifenfundamente.
<b>Fassade</b>	EFH: verputzt & gestrichen. Stall: tlw. verputzt & gestrichen; Großteils offener Stall.
<b>Dach</b>	EFH: Satteldach. Stall: Satteldach. Erweiterung: Pultdach.
<b>Wände</b>	EFH: Holztafelbauwände. Stall: Entfällt.
<b>Geschossdecken</b>	EFH: Holztafelbauweise.

<b>Treppenhaus</b>	EFH: vorhanden; Die Erschließung erfolgt an der östlichen Gebäude-seite.
<b>Elektroinstallationen</b>	Funktional und der Nutzung entsprechend.
<b>Heizungsanlage</b>	EFH: Gas-Therme mit zentraler Warmwasserversorgung. Stall: unbeheizt.
<b>Lüftung</b>	EFH: Fensterlüftung; Bad mit Tageslicht.
<b>Energetischer Zustand</b>	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energie-einsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Es lag kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Aufgrund der vorhandenen Baubeschreibung wird von einem durchschnittlichen Energieverbrauch ausgegangen. Dies wird ausreichend in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.</p>
<b>Modernisierungen/ Renovierungen</b>	Es lagen keine Angaben zu erfolgten Modernisierungen vor.
<b>Aufzugsanlage(n)</b>	Nicht vorhanden.
<b>Außenanlagen</b>	Überwiegend begrünt und mit Zuwegungen ausgestattet.
<b>Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau</b>	Gemäß Eindruck bei der Besichtigung befindet sich das Gesamtobjekt in einem durchschnittlichen Bauzustand. Es konnte ein geringer Restfertigstellungsbedarf im Sockelbereich des EFH festgestellt werden. Hierfür werden grob überschlägig 5.000 € in Abzug gebracht.
<b>Beurteilung des baulichen Zustandes</b>	Die zu bewertenden baulichen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Bauzustand.

## 4.2.2 Beschaffenheit des Wohnhauses (EFH)

<b>Art</b>	freistehendes Einfamilienhaus.	
<b>Wohnfläche</b>	EG:	rd. 95 m <sup>2</sup> WF
	DG:	<u>rd. 66 m<sup>2</sup> WF</u>
	Gesamt:	rd. 161 m <sup>2</sup> WF
	Hinweis: Die Wohnfläche wurden anhand der vorliegenden Grundrisse eigenermittelt.	
<b>Konzeption</b>	EG:	1 Flur, 1 Wohnraum, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 WC, 1 HWR-Raum.
	DG:	Flur, drei Zimmer, Bad mit Tageslicht.
<b>Ausstattung</b>	Bodenbelag:	Laminat; Fliesen (Bad).
	Fenster:	Zweifach verglaste Kunststofffenster.
	Sanitär- anlagen:	Insgesamt durchschnittlicher Standard.
	Belüftung:	Fensterlüftung (manuell).
	Wände:	Verputzt und gestrichen.
	Beheizung:	Über Wandheizkörper.
	Elektro- installationen:	Durchschnittlich.
	Küche:	Einbauküche vorhanden.
<b>Beurteilung Ausstattung</b>	Insgesamt wird die Ausstattung des Wohnhauses als durchschnittlich und nachfragegerecht beurteilt.	

## 4.2.3 Beschaffenheit des Stallgebäudes

<b>Art</b>	Stallgebäude für Milchviehhaltung.	
<b>Nutzfläche</b>	Stall EG:	rd. 808 m <sup>2</sup> NF
	<u>Erweiterung EG:</u>	<u>rd. 1.119 m<sup>2</sup> NF</u>
	Gesamt:	rd. 1.927 m <sup>2</sup> NF
	Hinweis: Die Nutzflächen wurden aus der vorliegenden Flächenberechnung entnommen und mittels der vorliegenden Grundrisse plausibilisiert.	
<b>Konzeption</b>	Liegefläche, Fressbereich, Futtertisch, Wartestand, Melkstand, Milchammer, Aggregat, Büro	
<b>Nebengebäude</b>	Mistlege (Dunglege) östlich an den Stall angrenzend, bestehend aus Betonmauerwerk sowie zwei Betonsilos (Dung) mit jeweils rd. 800 m <sup>3</sup> Fassungsvermögen.	
<b>Beurteilung Ausstattung</b>	Insgesamt wird die Ausstattung des Stallgebäudes mit Nebengebäuden als funktional und der Nutzung entsprechend beurteilt.	

#### 4.2.4 Wohn- und Nutzfläche

**Definition**

Die Nutzungsfläche (NUF) ist gemäß DIN277 die Summe aller Grundflächen welcher einer Nutzung zuzuordnen ist (z.B. Wohnen, Büro, Einzelhandel, etc.). Die Technikfläche (TF) dient der technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bauwerks. Die Verkehrsfläche (VF) dient dem Zugang zu den Räumen, dem Verkehr innerhalb des Bauwerks und dem Verlassen im Notfall. Die Summe aus Nutzungsfläche, Technikfläche und Verkehrsfläche ergibt die Netto-Raumfläche (NRF).

**Berechnung**

Es liegt eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 23.02.2004 für das Wohngebäude sowie eine Nutzflächenberechnung für das Stallgebäude vom 01.08.1997 vor. Diese wurden anhand der Grundrisspläne plausibilisiert. Diese können demnach in der Realität geringfügig abweichen. Die ermittelten Flächen dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde.

Es wurden folgende Nutzungsflächen ermittelt:

EFH: rd. 161 m<sup>2</sup> NUF, aufgeteilt auf rd. 95 m<sup>2</sup> im EG und rd. 66 m<sup>2</sup> im ausgebauten DG.

Stall mit Erweiterung: rd. 1.927 m<sup>2</sup> NUF, aufgeteilt auf rd. 808 m<sup>2</sup> NUF Stall Bestand und rd. 1.119 m<sup>2</sup> NUF Stall Erweiterung.

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

## 4.2.5 Bruttogrundfläche

**Definition**

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Gebäudes. In Anlehnung an die DIN277 sind bei den Grundflächen drei Bereiche zu unterscheiden. Es gelten nur zwei der drei Bereiche für die Ermittlung der Bruttogrundfläche als relevant. Diese müssen überdeckt sein. Balkone sowie überdeckte Balkone gelten nicht zur Bruttogrundfläche. Ebenfalls nicht zur Bruttogrundfläche gehören untergeordnete Flächen innerhalb eines Dachgeschosses (z.B. Spitzöden) oder Kriechkeller sowie Flächen die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen.

**Berechnung**

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne wie folgt eigenermittelt:

Geschoss	Grundfläche	Geschossfläche	<b>Bruttogrundfläche</b>
EG (EFH)	116	116	116
DG (EFH)	116	-	116
<b>Gesamt</b>	<b>231 m<sup>2</sup></b>	<b>116 m<sup>2</sup></b>	<b>231 m<sup>2</sup></b>
Stall	846	846	846
Erweiterung	1.170	1.170	1.170
<b>Gesamt</b>	<b>2.016 m<sup>2</sup></b>	<b>2.016 m<sup>2</sup></b>	<b>2.016 m<sup>2</sup></b>

## 5. Grundbuch

Auszug vom: 17.02.2023  
Amtsgericht: Böblingen  
Grundbuch von: Egenhausen

### Bestandsverzeichnis

Gesamtfläche	15.169,00
<b>davon zu bewerten</b>	<b>15.169,00</b>

### Abteilung I. Eigentümer

### Erläuterungen zur Abteilung II

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 3 dient der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung. Es lag keine Bewilligungsurkunde vor. Es besteht kein Werteinfluss.

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 10 wurde im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens eingetragen. Es besteht kein Werteinfluss.

## 6. Wertermittlung

### 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Wertermittlungsverfahren** Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. 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 des oder der Verfahren ist zu begründen.
- Vergleichswertverfahren** Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.
- Ertragswertverfahren** Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.
- Liquidationsverfahren** Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

**Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Siehe Kapitel 6.2.

**6.2 Bewertung von landwirtschaftlichen Betrieben****Grundlagen**

Die Bewertungsanlässe im ländlichen Raum sind vielfältig. Diese können Kauf/Verkauf, Erbauseinandersetzungen, Schadenfälle, Flurneuordnung, steuerliche Zwecke, Rechte und Belastungen oder der Landentzug für öffentliche Zwecke sein. Je nach Objektart (z.B. Landwirtschaftliche Betriebe, Resthofstellen, Wohnhäuser, Waldflächen, Biogasanlagen, Standorte für Windenergieanlagen, Maschinen und Geräte, Erzeugnisse, etc.) finden die gängigen Verfahren (Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswertverfahren) gemäß ImmoWertV 2022 Anwendung. Bei einigen speziellen Grundstücksarten (z.B. Waldflächen) kommen weitere Verfahren (z.B. Abtriebswert nach WaldR) zur Anwendung. Alle Verfahren haben das Ziel einen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB oder § 2049 BGB zu ermitteln.

**Deckungsbeitragsrechnung**

Der Deckungsbeitrag entspricht der Leistung eines Produktionsverfahrens (z.B. Milchgewinnung) abzgl. der variablen Kosten (z.B. Futterkosten, Tierarzt, Maschinenkosten Stall, Aufzucht, Hygiene, Gebühren und Beiträge, Wasser, Energie etc.). Um diesen zu ermitteln sind betriebswirtschaftliche Unterlagen des jeweiligen Betriebes heranzuziehen und auszuwerten.

In der nachfolgenden Darstellung wird die Ermittlung des Deckungsbeitrags I sowie II schematisch dargestellt:

(vgl. Dr. R. Fischer, 2018, S.83, Bewertung im ländlichen Raum)

Von dem Deckungsbeitrag II werden anschließend die Lohnkosten sowie Opportunitätskosten in Abzug gebracht, um den Rohertrag je Milchkuh zu ermitteln. Mit dem Rohertrag kann anschließend das

Klassische Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV 2022 berechnet werden.

**Resthofstellen**

Zu landwirtschaftlichen Betrieben gehören verschiedene Gebäude (z.B. Stallungen, Hallen, Scheunen, Wohngebäude für Betreiber und Arbeitskräfte etc.), welche für den Erhalt des wirtschaftlichen Betriebes notwendig sind. Diese Gebäudestrukturen bilden die Hofstelle eines Bauernhofes. Resthofstellen befinden sich im Innenbereich in Dörfern sowie im Außenbereich. Je nach Lage können sich verschiedene weitere Verwendungsmöglichkeiten (Drittverwendungsmöglichkeit) z.B. als Pferde- und Stallanlagen, Garagen für Wohnmobile, Umnutzung zur Beherbergung usw. ergeben. Es finden die gängigen Verfahren (Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswertverfahren) gemäß ImmoWertV 2022 Anwendung. Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn ausreichend Vergleichspreise vorliegen. Das Ertragswertverfahren wird angewendet, wenn die Rendite im Vordergrund steht und eine gewerbliche oder wohnwirtschaftliche Vermietung zu erwarten ist. Dies ist nur bei einer gesicherten Drittverwendungsfähigkeit möglich. Bei Eigennutzung wird das Sachwertverfahren angewandt.

**Wertermittlungsgrundstück**

Beim Wertermittlungsgrundstück (Flurstück Nr. 1938) handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Milchviehbetrieb bestehend aus einem Stallgebäude mit Erweiterung, einem freistehenden Einfamilienhaus sowie zugehörigen Nebengebäuden (Mistlege sowie zwei Silos). Dementsprechend wurde eine Deckungsbeitragsrechnung mit 100 Stallplätzen durchgeführt. Hierbei ist anzumerken, dass bei der Objektbesichtigung ca. 45 Milchkühe inkl. Kälbern im Stallgebäude gezählt wurden. Es lagen keine betriebswirtschaftlichen Kennzahlen vor. Der Deckungsbeitrag wurde exemplarisch auf Basis von Annahmen ermittelt. Aufgrund der geringen Betriebsgröße konnte kein positiver Deckungsbeitrag ermittelt werden. Demnach wird das Wertermittlungsobjekt im Sachwertverfahren im Sinne einer Resthofstelle bewertet. Etwaige noch anfallende Erträge durch den Betrieb bleiben unberücksichtigt.

### 6.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

<b>Definition</b>	Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
<b>Alter</b>	Das Bewertungsobjekt wurde 1997 (Stall) sowie 2004 (EFH) errichtet und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag 26 (Stall) bzw. 19 (EFH) Jahre alt.
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für landwirtschaftliche Betriebsgebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren an. Dementsprechend wird die Gesamtnutzungsdauer mit 30 Jahren festgelegt. Das Wohnhaus teilt das wirtschaftliche Schicksal und kann ohne den Betrieb nicht genutzt werden. Dementsprechend erfolgt der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer analog dem landwirtschaftlichen Betrieb mit 30 Jahren.
<b>Restnutzungsdauer</b>	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Nach Sachverständiger Einschätzung sowie unter Berücksichtigung der im Jahre 2008 erfolgten Stallerweiterung wird eine gemittelte Restnutzungsdauer von 8 Jahren in Ansatz gebracht.

## 6.4 Bodenwert

<b>Bodenwert</b>	Der Wert des Bodens ist gem. § 14 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 16 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.
<b>Erläuterung Bodenrichtwert</b>	Der Bodenrichtwert ist in den §§ 13 bis 16 ImmoWertV näher erläutert und stellt einen durchschnittlichen zonalen Lagewert eines Gebietes dar, welcher aus vergangenen Kaufpreisen durch die örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet wurde und über wertbestimmende Grundstücksmerkmale verfügt. Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln.
<b>Bodenrichtwert Bewertungsobjekt</b>	Für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Gemeinde Egenhausen werden zum 01.01.2023 zwei Bodenrichtwerte i.H.v. 5,00 €/m <sup>2</sup> sowie 55,00 €/m <sup>2</sup> ausgewiesen (Gemarkungsnummer: 084280; Bodenrichtwertnummer: 42800273; Entwicklungszustand: Rohbauland, Landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich (Betriebswohngebäude); Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Dorfgebiet; Tiefe 40 m; Fläche 700 m <sup>2</sup> ) angegeben. Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg.
<b>Beurteilung</b>	Es wurden für das Wohngebäude sowie Stallgebäude eine Umgriffsfläche ermittelt und die ausgewiesenen Bodenrichtwerte i.H.v. 55,00 €/m <sup>2</sup> sowie 5,00 €/m <sup>2</sup> angesetzt. Für die restliche Gartenlandfläche wird ein Ansatz von 1,00 €/m <sup>2</sup> gewählt, welche den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken entspricht.

**Berechnung des Bodenwertes**

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	EFH Umgriffsfläche	500	55,00					Ja	27.500
2	Stallgebäude Umgriffsfläche	5.900	5,00					Ja	29.500
3	restliche Gartenland	8.769	1,00					Ja	8.769

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**BODENWERT (gesamt)**

**65.769**

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

## 6.5 Sachwert

### 6.5.1 Sachwerterläuterungen

**Normalherstellungskosten** Der Wert der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Qualität der baulichen Ausstattung für vergleichbare, neuwertige Gebäude ermittelt (vgl. § 36 Abs. II ImmoWertV). Besondere Bauteile oder Ausstattungen werden nur berücksichtigt, insoweit sie wertrelevant sind. Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten). Diese werden in Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010) ermittelt.

Der örtliche Gutachterausschuss des Landkreises Calw veröffentlicht kein anzuwendendes Sachwertmodell. Demnach werden die Baukosten in Anlehnung an die Kostenkennwerte (Kostengruppe 300 und 400 nach DIN 276) für Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert, einfacher Standard des BKI 2023 mit 1.450 €/m<sup>2</sup> BGF in Ansatz gebracht. Ein Regionalisierungsfaktor für den Landkreis Calw mit 1,082 ist enthalten.

Für das Stallgebäude und den Anbau werden in Anlehnung an Anlage IV ImmoWertV 2022 Normalherstellungskosten i.H.v. 270 €/m<sup>2</sup> BGF und 325 €/m<sup>2</sup> BGF berücksichtigt.

Die Mistlege und beiden Düngesilos werden in Anlehnung an Anlage IV ImmoWertV 2022 als Nebengebäude, je nach Fassungsvermögen (Volumen), mit 60 €/m<sup>3</sup> und 30 €/m<sup>3</sup> angesetzt.

**Baunebenkosten** Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten. Die sind insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. In der Regel betragen diese 8 bis 26 % der Normalherstellungskosten. Je nach Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses müssen diese modellkonform (vgl. § 10 ImmoWertV) angesetzt werden.

Die Baunebenkosten werden in einer für die Objektart üblichen Höhe von 23 % für das Einfamilienhaus sowie 12 % für das Stallgebäude und die Nebengebäude angesetzt.

**Außenanlagen** Gemäß § 37 ImmoWertV sind der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln. Diese werden in der Regel mit einem prozentualen Ansatz der Herstellungskosten der baulichen Anlagen ermittelt. Zu den Außenanlagen gehören u.a. die Erschließungsanlagen, Einfriedungen, Oberflächengestaltung. Die Restnutzungsdauer der Außenanlagen richtet sich für gewöhnlich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Die Außenanlagen wurden mit 4 % berücksichtigt.

**Wertminderung wegen Alters** siehe Kapitel 7.3.

**Baumängel/ Bauschäden** Gemäß § 8 Abs. III, S. 2 ImmoWertV sind Baumängel und Bauschäden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, welche durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

**Sachwertfaktor** Gemäß § 39 ImmoWertV i. V. m. § 35 Abs. III ist der vorläufige Sachwert durch einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an das allgemeine Marktgeschehen anzupassen. Diese werden in der Regel von den örtlichen Gutachterausschüssen veröffentlicht.

Der örtliche gemeinsame Gutachterausschuss des Landkreises Calw veröffentlicht keine Sachwertfaktoren für landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften und der aktuellen Marktverhältnisse wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten keine Marktanpassung (Sachwertfaktor 1,0) vorgenommen.

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

## 6.5.2 Sachwertermittlung

**Sachwert** (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswertminderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	EFH	alle	2004	30	8	231,00 m <sup>2</sup> BGF	1.450	23,00	Linear	73,34	109.836
2	Stall	alle	1997	30	8	846,00 m <sup>2</sup> BGF	270	12,00	Linear	73,34	68.204
3	Erweiterung	alle	2008	30	8	1.170,00 m <sup>2</sup> BGF	325	12,00	Linear	73,34	113.539

Σ 291.579

objektspezifische Nebengebäude (berücksichtigt nach Marktanpassung)

4	Mistlege	alle	1997	30	8	400,00 m <sup>3</sup> BRI	60	12,00	Linear	73,34	7.166
5	Silo (Dünger)	alle	1997	30	8	1.600,00 m <sup>3</sup> BRI	30	12,00	Linear	73,34	14.332

Σ 21.498

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>291.579</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00% 11.663
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>303.242</b>
+ Bodenwert	65.769
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>369.011</b>
+ objektspezifische Nebengebäude	21.498
<b>SACHWERT</b>	<b>390.509</b>

## 6.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen  
in Abt. II**

kein Werteeinfluss.

**Baulasten**

kein Werteeinfluss.

**Objektspezifische Neben-  
gebäude**

Die Mistlege und beiden Düngesilos werden in Anlehnung an Anlage IV ImmoWertV 2022 als Nebengebäude, je nach Fassungsvermögen (Volumen), mit 60 €/m<sup>3</sup> und 30 €/m<sup>3</sup> angesetzt.

**Restfertigstellungsarbeiten**

Es konnte ein Restfertigstellungsbedarf im Sockelbereich des Einfamilienhauses festgestellt werden. Hierfür werden grob überschlägig 5.000 € in Abzug gebracht.

**Sonderwerte Mieten**

Entfällt.

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

## 6.5.4 Zubehör

**Definition**

Gemäß § 97 Abs. I BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

Gemäß § 98 BGB zählen als gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar die dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind:

1. bei einem Gebäude, das für einen gewerblichen Betrieb dauernd eingerichtet ist, insbesondere bei einer Mühle, einer Schmiede, einem Brauhaus, einer Fabrik, die zu dem Betrieb bestimmten Maschinen und sonstigen Gerätschaften,

2. bei einem Landgut das zum Wirtschaftsbetrieb bestimmte Gerät und Vieh, die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, soweit sie zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich sind, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden, sowie der vorhandene, auf dem Gut gewonnene Dünger.

**Heuballen**

Innerhalb des Stallgebäudes befanden sich zum Besichtigungszeitpunkt im südlichen Gebäudeteil auf ca. 450 m<sup>2</sup> Grundfläche quadratische Heuballen. Diese waren zum Großteil bis unter das Dach (Deckenhöhe ca. 3,4 m) gestapelt. Dies entspricht gerundet ca. 135 Tonnen Heu. Abhängig von dem derzeitigen Heupreis pro Tonne wird sicherheitsorientiert von einem Minimalansatz von 100 €/Tonne ausgegangen. Somit ergibt sich ein Zubehörwert der Heuballen von ca. 13.500 €.

**Landwirtschaftliche Maschinen**

Auf dem Bewertungsgrundstück waren zum Besichtigungszeitpunkt drei landwirtschaftliche Maschinen (Traktoren) vorhanden. Zwei der drei Traktoren machten einen zeitgemäßen und modernen Eindruck. Die Funktionsfähigkeit konnte nicht überprüft werden. Es lagen weiterhin keine Angaben zum Baujahr oder der Modellart vor. Dementsprechend konnte der Wert nicht geschätzt werden.

## 6.6 Ergebnisübersicht

			<b>Marktwert</b>
			§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert		65.769
	Sachwert		390.509
<b>Abschläge</b>	Restfertigstellungsbedarf EFH	1,29%	5.000
<b>Marktwert</b>			<b>385.000</b>
	Runden		
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNFI.		180
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche		161m <sup>2</sup>
	Nutzfläche		1.928m <sup>2</sup>
	Σ		2.089m <sup>2</sup>

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

## 7. Verkehrswert

### Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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. (Siehe § 194 BauGB)

### Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2023 den

**Verkehrswert 385.000 EUR exkl. Zubehör**  
(in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS  
Immobiliengutachter HypZert (F)

# Anlagen

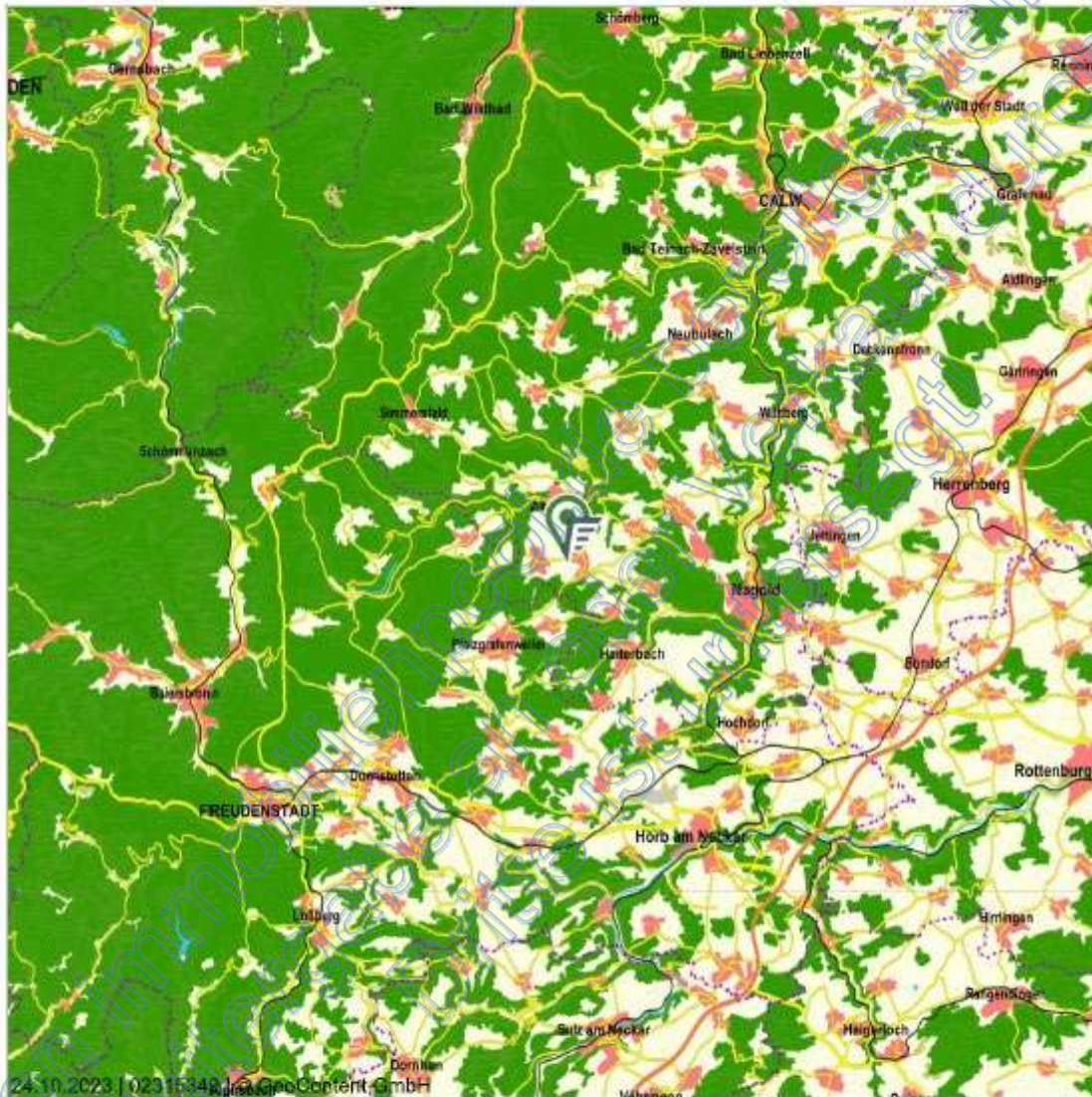
## Übersichtskarte

**Übersichtskarte (Previewkarte) 1:100.000 GeoContent**

72227 Egenhausen , Württ, Brückenweg 26



geoport



24.10.2023 | 02315349 | GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:300.000  
Ausdehnung: 51.000 m x 51.000 m




0 30.000 m

**Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)**  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Sie enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur und liegt flächendeckend für Deutschland im Maßstab 1:50.000 – 1:3.000.000 vor. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und nur einmal ausgedruckt werden.

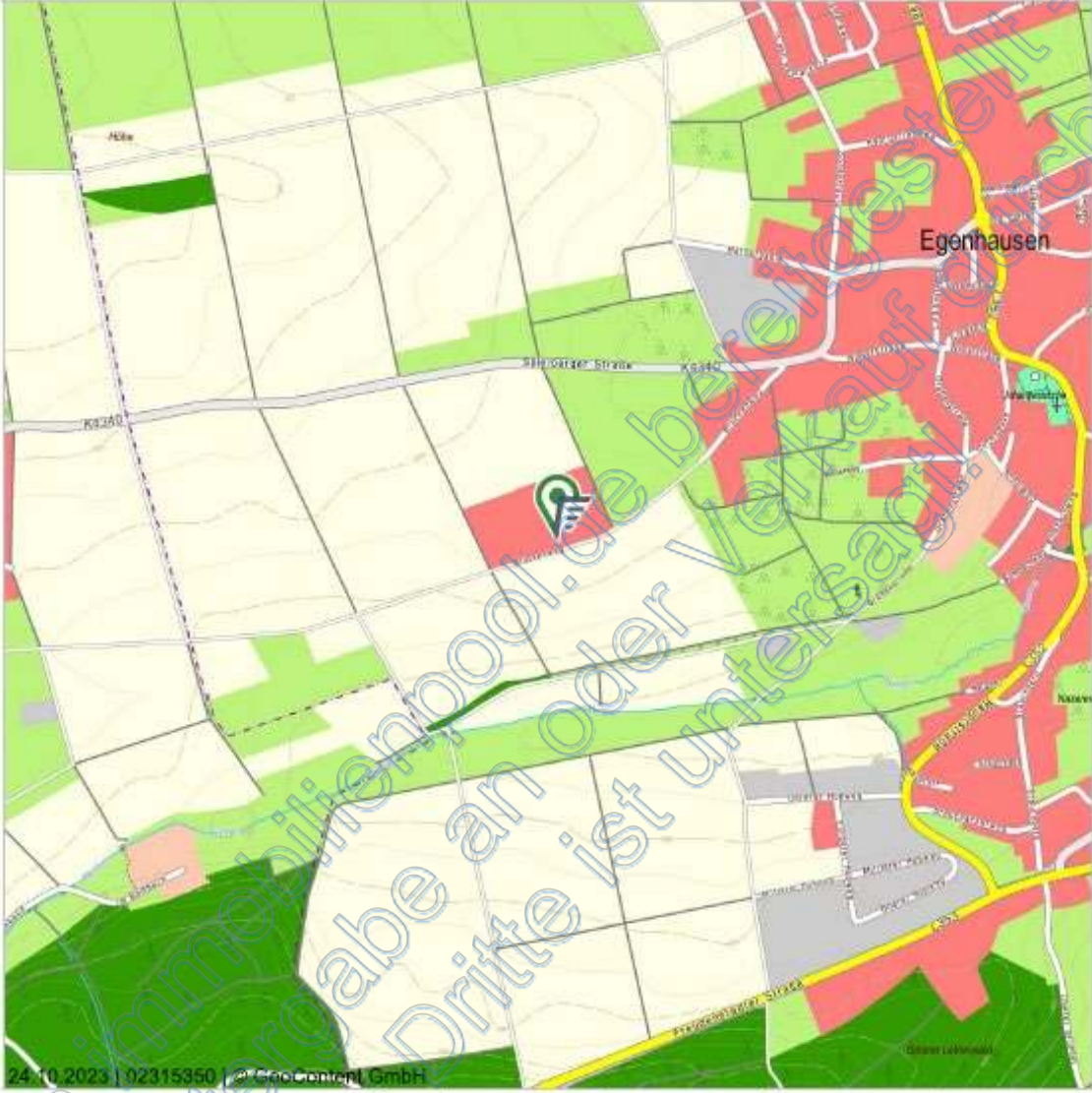
**Datenquelle**  
Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2023

Stadtplan

**Stadtplan (Previewkarte) 1:10.000 GeoContent**  
72227 Egenhausen , Württ, Brückenweg 26




geoport



24.10.2023 | 02315350 | © GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



**Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)**  
Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und nur einmal ausgedruckt werden.

**Datenquelle**  
Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2023

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02315350 vom 24.10.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

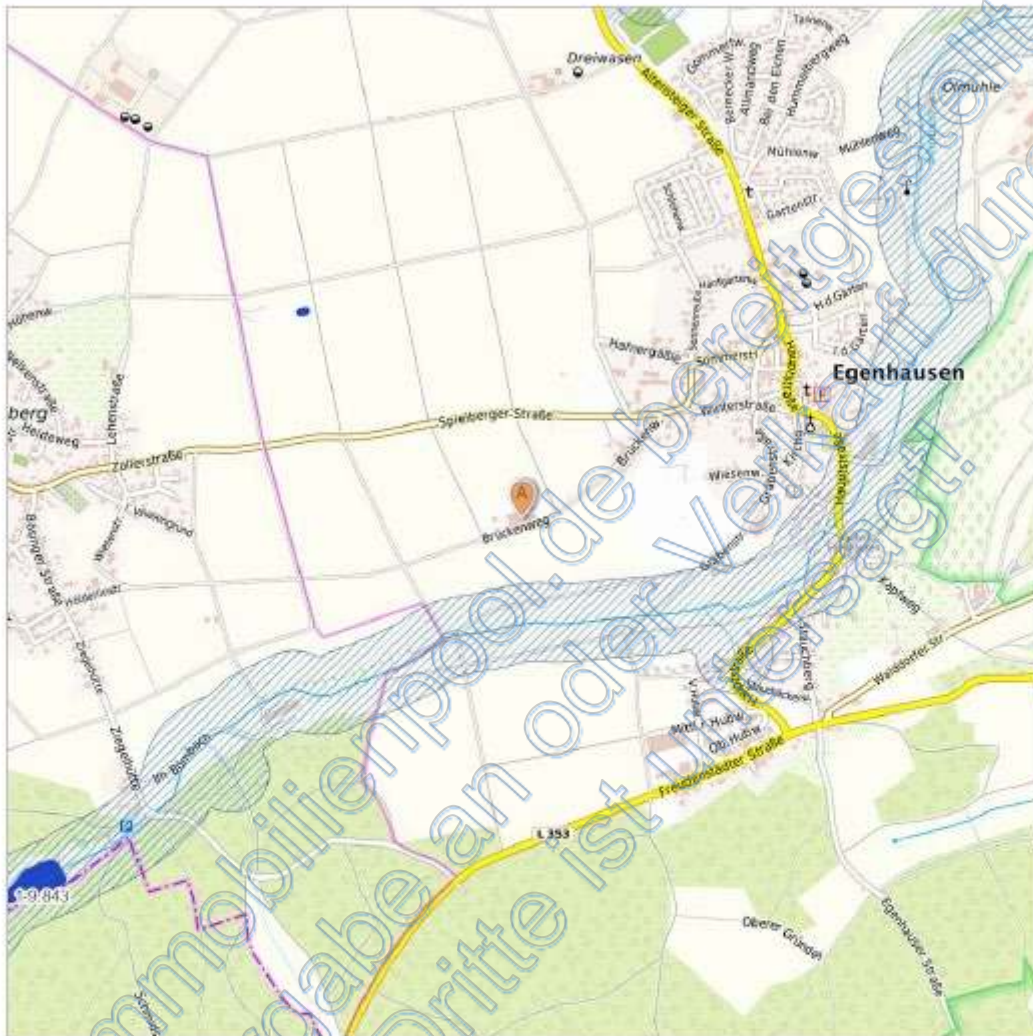
Seite 1

Amtliche Liegenschaftskarte

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

Hochwasser ZÜRS

**Zürs Hochwassergefährdung**  
 72227 Egenhausen , Württ, Brückenweg 26

**Gefährdungsklasse der Objektadresse**

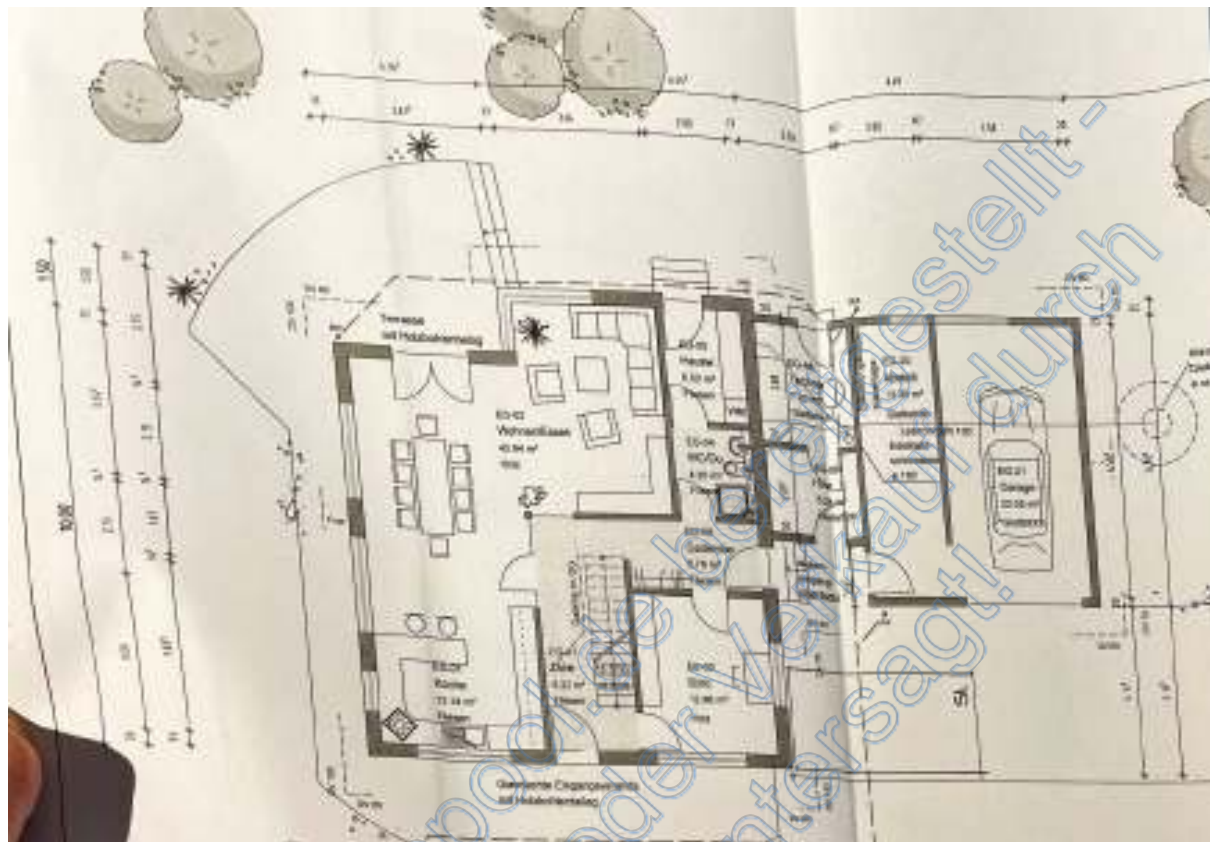
GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

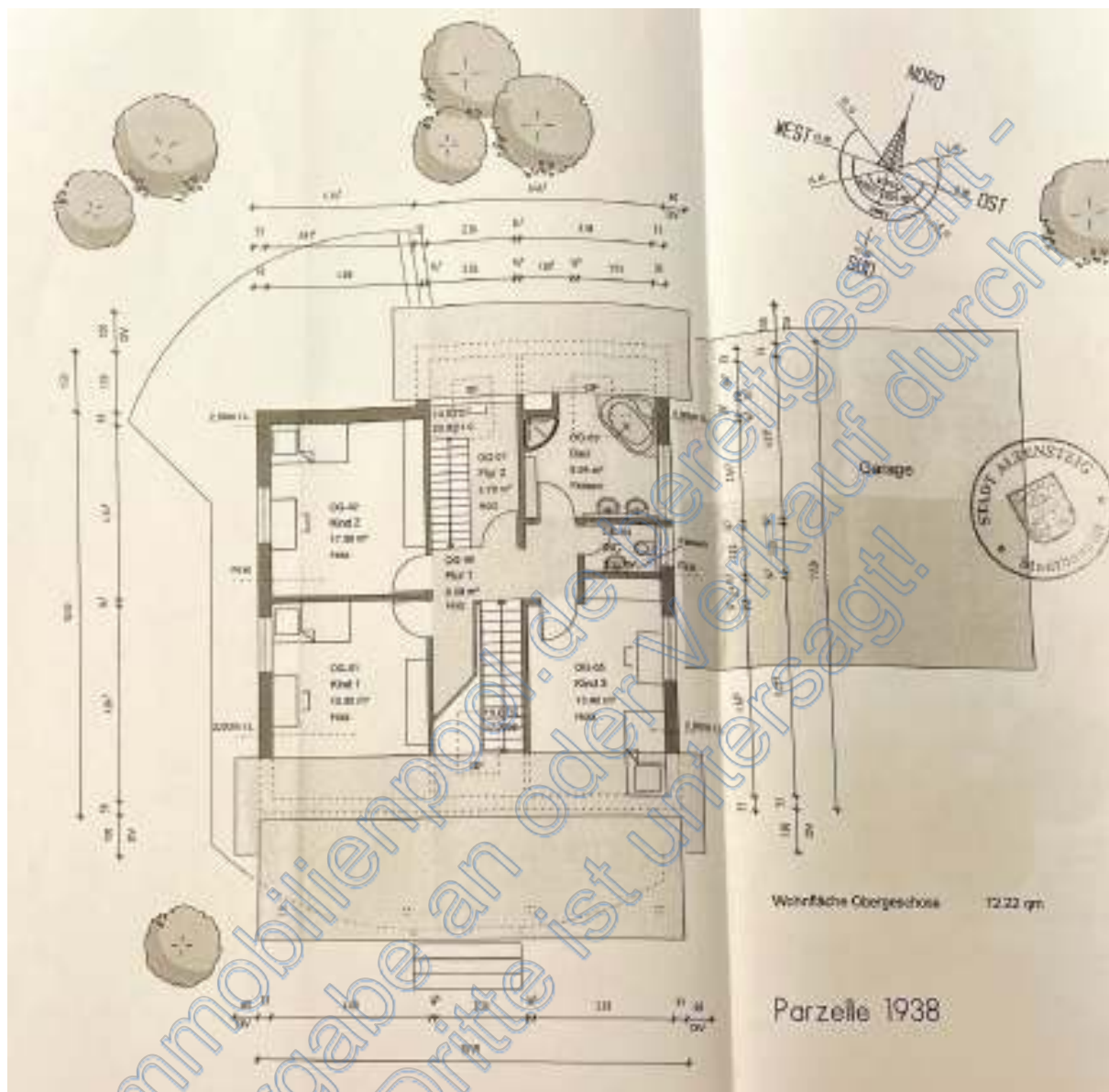
**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von Geovis © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © Geobasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, Swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © Geobasis-DE 2021; Flusnetz © Geobasis-DE / BKG 2016; Die Grundlegenden Daten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02315444 vom 24.10.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023 Seite 1

Grundriss Wohngebäude EG (bemaßt)

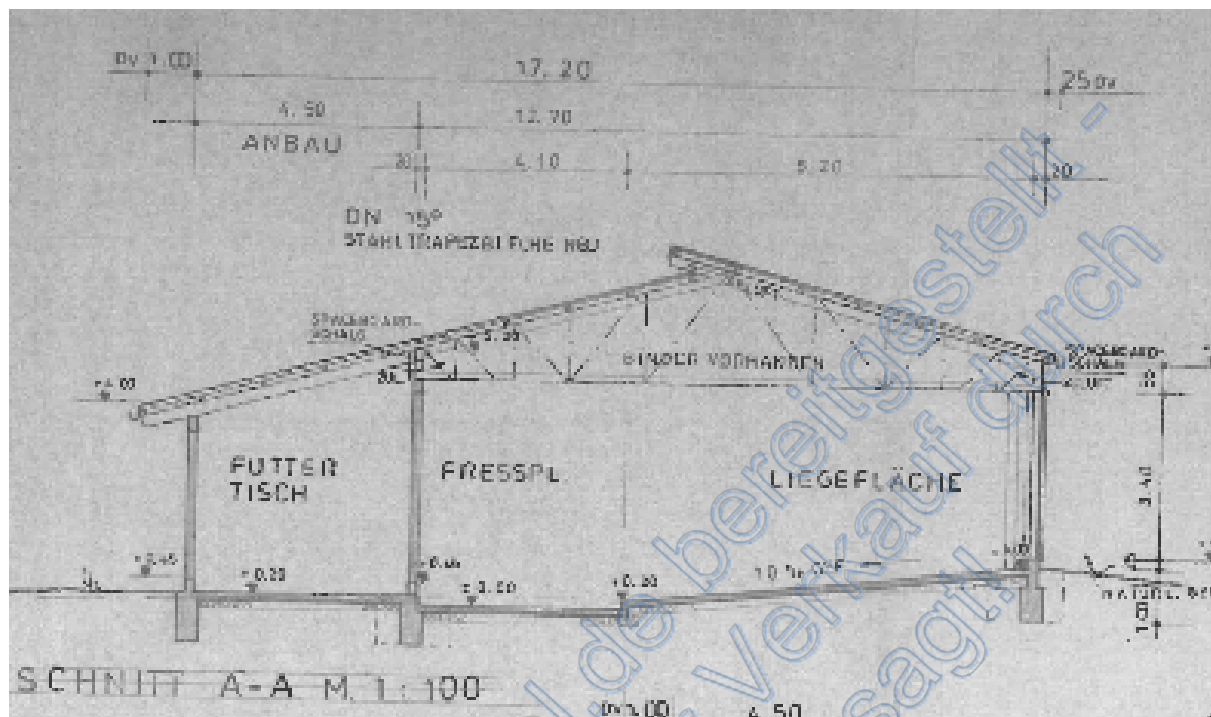


Grundriss Wohngebäude DG (bemaßt)





Schnitt Stallgebäude (bemaßt)



Objektbilder

**Erschließungsstraße  
Brückenweg 26**



**Außenansicht  
Einfamilienhaus**



**Außenansicht Stallgebäude**



**Frontansicht Stallgebäude**



**Blick ins Stallgebäude**



**Blick ins Stallgebäude**



**Blick ins Stallgebäude**



**Mistlege (Nebengebäude)**



**Düngesilo (Nebengebäude)**

