

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!**



ALEXANDRA KLEINDIENST

SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Gutachten-Nr. K.369.0225

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

gem. § 194 BauGB

Objekt Landwirtschaftliche Betriebsimmobilie

Straße Unterlaubegg 1, 2

Ort 78351 Bodman-Ludwigshafen

Flurstück(e): 2001, 2002, 2021, 2022, 2025

Bundesland Baden-Württemberg

Besichtigung 11. März 2025

Besichtigungsumfang Innen- und Außenbesichtigung

Wertermittlungstichtag 11. März 2025

Qualitätstichtag 11. März 2025

Erstellt am 25. Juni 2025

Auftraggeber Amtsgericht Überlingen
Vollstreckungsgericht,
Az.: 2 K 13/24
Bahnhofstraße 8
88662 Überlingen

Sachverständige Alexandra Kleindienst
Cramergasse 1
88131 Lindau

Ermittelte Verkehrswerte:

Flst Nr. 2001, inkl. Bebauung	1.120.000 €
Flst Nr. 2002, unbebaut	11.000 €
Flst Nr. 2021, unbebaut	11.000 €
Flst Nr. 2022, inkl. Nebengebäude	125.000 €
Flst Nr. 2025, unbebaut	33.000 €

Alexandra Kleindienst

Von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl. Ing. (FH) Architektin
Dipl. Sachverständige (DIA) für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten

Cramergasse 1 * D-88131 Lindau
T: +49 8362 2605198 * E: mail@kleindienst-sv.de

Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt	3
2	Allgemeinen Angaben	4
2.1	Inhalt und Aufbau des Gutachtens	4
2.2	Auftrag und Zweck des Gutachtens	5
2.3	Definition Verkehrswert (Marktwert)	5
2.4	Ortsbesichtigung	5
2.5	Unterlagen	6
2.6	Grundbuchdaten	7
3	Grundstück	11
3.1	Lage	11
3.2	Grundstücksbeschreibung	12
4	Gebäudebeschreibung	18
4.1	Gebäudekonzeption	18
4.1.1	Baubeschreibung – Gebäude A1 bis A7	19
4.1.2	Baubeschreibung – Gebäude B1 bis B4	20
4.1.3	Baubeschreibung – Gebäude C2 und C3	20
4.1.4	Baubeschreibung – Gebäude D1 und D4	20
4.1.5	Baubeschreibung – Gebäude E1 bis E5, F6, u.a.	21
4.2	Energetische Eigenschaften	21
4.3	Instandhaltung/Modernisierung	21
4.4	Gesamt-/Restnutzungsdauer	21
4.5	Alternativnutzungen und Drittverwendungsfähigkeit	21
5	Wertermittlung	23
5.1	Bewertungsverfahren	23
5.2	Flächen	26
5.3	Bodenwert	27
5.4	Sachwertberechnung der Gebäude auf Flst Nr. 2001	32
6	Verkehrswert (Marktwert)	36
7	Anlagen	37

Anlagen:

- A1 Fotos der Bewertungsobjekte (Auszug)
- A2 Regionalkarte
- A3 Stadtkarte
- A4 Grundstückslagepläne (informativ)
- A5 Lageplan Flst. Nr. 2001 mit Gebäudebestand (informativ, unmaßstäblich)

1 Übersichtsblatt

Objektart:	Landwirtschaftliche Betriebsimmobilie (Pferdehof Unterlaubegg)		
Objektadresse:	Unterlaubegg 1, 2 78351 Bodman-Ludwigshafen		
Grundstück(e):	Flurstück-Nr.:	2001, 2002, 2021, 2022, 2025	
	Gemarkung Ludwigshafen		
Flächen:	Grundstücksgröße Flst Nr. 2001:	113.819 m²	
	Grundstücksgröße Flst Nr. 2002:	4.388 m²	
	Grundstücksgröße Flst Nr. 2021:	4.449 m²	
	Grundstücksgröße Flst Nr. 2022:	37.059 m²	
	Grundstücksgröße Flst Nr. 2025:	13.203 m²	
Bewertungszweck:	Verkehrswerte als Ausgangswerte für die Zwangsversteigerung		
Bewertungstichtag:	11. März 2025		
Qualitätstichtag:	11. März 2025		

Verkehrswert Flst Nr. 2001, inkl. Bebauung	1.120.000 €
Verkehrswert Flst. Nr. 2002, unbebaut	11.000 €
Verkehrswert Flst. Nr. 2021, unbebaut	11.000 €
Verkehrswert Flst. Nr. 2022, inkl. Nebengebäude	125.000 €
Verkehrswert Flst. Nr. 2025, unbebaut	33.000 €

2 Allgemeinen Angaben

2.1 Inhalt und Aufbau des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) erstellt.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert:

Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

Nachfolgend wird der Auftraggeber immer als Auftraggeber und die Sachverständige immer als Sachverständige bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um eine oder mehrere weibliche, männliche, juristische Personen, um Unternehmen, Institutionen oder Behörden handelt.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert).

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und von der Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die von der Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.), den Eindrücken aus der Ortsbesichtigung und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind; Einschränkungen dieser Annahme wegen erkennbarer Widersprüche bei der Besichtigung, der Auswertung der Unterlagen, der Angaben aus den Bauakten sowie der Feststellungen bei der Ortsbesichtigung (wegen teilweise nicht möglicher Innenbesichtigungen) werden im Zuge der Wertermittlung durch entsprechende Risikoabschläge berücksichtigt. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens der Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum der Sachverständigen.

2.2 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber: Amtsgericht Überlingen, Vollstreckungsgericht
88662 Überlingen, Bahnhofstraße 8

Beschlüsse vom: 03. Januar 2025

Aktenzeichen Gericht 2 K 13/24

Zweckbestimmung: Als Ausgangswert für die Zwangsversteigerung ist der Verkehrswert des Grundbesitzes in Unterlaubegg 1, 2, Flurstück-Nr. 2001, 2002, 2021, 2022 und 2025, in 78351 Bodman-Ludwigshafen zu ermitteln.

Bewertungstichtage: Tag der Ortsbesichtigung
Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 11. März 2025

Hinweis: Mit Beschluss des Amtsgerichts wurden drei zuvor getrennt geführte Verfahren zu einem gemeinsamen Verfahren verbunden. Die weitere Bearbeitung erfolgt nun unter dem zusammengefassten Aktenzeichen 2 K 13/24. Es ist für jedes Flurstück ein Verkehrswert zu ermitteln.

2.3 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

2.4 Ortsbesichtigung

Objektbesichtigungstag: 11. März 2025
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Mit Schreiben vom 05. Februar 2025 wurden alle Beteiligten zum Ortstermin am 11. März 2025 um 10:00 Uhr geladen.

Die Besichtigung fand in Anwesenheit der Vertreterin der Antragstellerin, eines Mitarbeiters des Ordnungsamts der Stadt Stockach, des Rechtsbeistands der Gläubigerin sowie mehrere Beamten des Polizeireviers Stadt Stockach statt. Bei der Besichtigung des Wohnbereichs im Gebäude A2 war die Bewohnerin (Frau NN) anwesend. Die Besichtigung wurde von der Unterzeichnerin in Begleitung des Sachverständigen Wolfgang Mock durchgeführt.

Es erfolgten, soweit zugänglich und möglich, Innen- und Außenbesichtigungen. Ein Teil der Räumlichkeiten war infolge einer behördlichen Maßnahme durch die Stadt Stockach beschlagnahmt und versiegelt, weshalb eine vollständige Besichtigung in diesen Bereichen teils nicht möglich war.

Nicht besichtigt werden konnten die angeblich ebenfalls zu Wohnzwecken genutzten Räume im Gebäudeteil A1, die Wohnung im Obergeschoss des Gebäudes A7 (über dem Pferdestall), das Gebäude A5 (Heulager), die Sattelkammer im Gebäude C3, der Aufenthaltsraum (Reiterstüble) im Gebäude D3 sowie sämtliche Räume des Gebäudes E1, bei dem es sich um eine nicht fertiggestellte Maschinenhalle handelt. Darüber hinaus war eine Besichtigung des Schopfs und des Mobilheims in den Gebäuden E3 und E5 nicht möglich. Gleiches gilt für verschiedene Nebengebäude, unter anderem das Hühnerhaus (F6), den Abbruchschuppen (D5) sowie die auf dem Flurstück 2022 befindlichen Nebengebäude wie das Sattelhaus, ein Unterstand für Ponys, ein Bienenhaus und ein Heuschopf.

¹ § 194 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert.

2.5 Unterlagen

Folgende Informationen wurden vom Auftraggeber vorgelegt bzw. zusätzlich von der Sachverständigen beschafft oder erstellt:

- Beglaubigte Grundbuchauszüge Blatt Nr. 2603, 2604, 2605 jeweils vom 05. Juni 2024,
- Beschlüsse im Zwangsversteigerungsverfahren (2 K 13/24, 2 K 15/24, 2 K 17/24) vom 03. Januar 2025,
- Urkunde Notariat Stockach, Übergabevertrag, II UR 683/2009 vom 07. Mai 2008,
- Kopie Nießbrauchrechtbestellung vom 25.01.2023 (Fist. 2001, Abt. II Grundbuch lfd. Nr. 4)
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Flächennachweise mit Bodenschätzung), jeweils vom 04. Februar 2025,
- Auszug aus der Denkmalschutzliste, online,
- Auskunft zu Erschließungskosten und KAG-Beiträge vom 18. Juni 2025, Gemeindeverwaltung Bodman-Ludwigshafen,
- Auszüge aus verschiedenen Bauakten (Grundrisspläne Lagepläne, u.a.), Baurechtsamt Stadt Stockach,
- Auskunft zu Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke,
- Recherchen zu stichtagsaktuellen Mieten und Kaufpreisen in Bezug auf hinreichend vergleichbare Objekte bei Marktanalysten, regional und lokal ansässigen Marktakteuren und Mitarbeitern in den Immobilienabteilungen regional tätiger Kreditinstitute und in der Datenbank der Sachverständigen,
- Online-Abfrage der Bodenrichtwerte gem. BORIS-BW zum 01. Januar 2024,
- Online-Abfrage statistischer Daten beim Statistischen Landesamt und beim Statistischen Bundesamt,
- Datenzugriff auf Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien
- Prognos Zukunftsatlas 2019, Prognos AG Berlin,
- Regio- und Stadtkarte,
- Protokoll der Sachverständigen zur Objektbesichtigung,
- Fotodokumentation der Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

2.6 Grundbuchdaten

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt. Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bilden die beglaubigten Grundbuchauszüge vom 05. Juni 2024.

Die zu bewertende Grundstücke werden gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen in den Grundbüchern von Ludwigshafen geführt. Die **Bestandsverzeichnisse** zeigten sich wie folgt:

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung / Ausweisung	Flur	Flurstück	Fläche m²
2605	1	Ludwigshafen / Unterlaubegg 1, 2, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	219.118	2001	113.819,00
2603	1	Ludwigshafen / Holzwiese, Landwirtschaftsfläche	219.118	2002	4.388,00
	2	Ludwigshafen / Kühwandwiese, Landwirtschaftsfläche	219.117	2025	13.203,00
2604	1	Ludwigshafen / Stierwiese, Landwirtschaftsfläche	219.118	2021	4.449,00
	2	Ludwigshafen / Stierwiese, Landwirtschaftsfläche	219.118	2022	37.059,00

Gesamtfläche

172.918,00 m²

davon zu bewerten:

172.918,00 m²

Identität des Bewertungsgegenstandes

Die Identität der Bewertungsobjekte wurden durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie durch die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgrößen wurden anhand der jeweiligen Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

Herrschvermerk

Es sind keine Herrschvermerke in den jeweiligen Grundbüchern eingetragen.

In der **Ersten Abteilung** des jeweiligen Grundbuchs ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

- NN -

In der **Zweiten Abteilung** der Grundbücher befinden sich gemäß den vorliegenden Grundbuchauszügen am Wertermittlungstichtag folgende Einträge:

Für alle Grundstücke gleichlautend:

Erläuterungen zu Abteilung II:

Rückerwerbs- vormerkung	Der Berechtigte war zum Wertermittlungstichtag bereits verstorben. Die Eintragung entfaltet damit keine wertrelevante Wirkung mehr und wird als gegenstandslos angesehen.
----------------------------	---

Grundbuchblatt Nr. 2605

Erläuterungen zu Abteilung II:

zu Lfd. Nr. 1: Der Berechtigte, Herr NN, ist bereits verstorben. Seine Ehefrau, Frau NN, lebt weiterhin auf dem Grundstück und bewohnt eine Behelfswohnung im Gebäude A2.

Das zu Gunsten der Berechtigten bestellte Leibgeding umfasst gemäß § 428 BGB in Verbindung mit dem notariellen Übergabevertrag insbesondere folgende Leistungen:

Wohnungsrecht (§ 3 Nr. 1):

Den Berechtigten wird ein lebenslanges, nicht übertragbares Wohnungsrecht im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss des Hauses eingeräumt. Dieses Recht erstreckt sich auf die Mitbenutzung von gemeinschaftlichen Anlagen, Einrichtungen und dem Garten. Die Wohnräume dürfen nicht Dritten überlassen werden. Die Kosten der Ver- und Entsorgung der Wohnung insbesondere die Kosten von Strom, Wasser, Abwasser Müll und Heizung werden vom Eigentümer getragen. Schönheitsreparaturen gehen zu Lasten der Berechtigten.

Pflege- und Versorgungsleistungen (§ 3 Nr. 2):

Zusätzlich wird eine Reallast bestellt, welche die häusliche Pflege und Versorgung entsprechend dem Gesundheitszustand der Berechtigten sicherstellen. Die Verpflichtung umfasst dabei insbesondere:

Haushaltsführung (Zubereitung und Verabreichung von Essen, Reinigung etc.), Botengänge und Fahrdienste, Pflegeleistungen, sofern sie zumutbar sind (abhängig von Gesundheit, wirtschaftlichen und familiären Verhältnissen des Erwerbers) einschließlich der Pflegestufe 1 (gem. Pflegeversicherungsgesetz vom 26. Mai 1994) bis zum Eintritt der Pflegestufe 2 der Berechtigten. Die Kosten im Falle eines Aufenthaltes in einem Alten- oder Pflegeheim, Kosten für Hilfsmittel und Heilbehandlungen, tragen die Berechtigten. Die Betreuung und Pflege durch den Verpflichteten ruhen insoweit, als die Berechtigten Leistungen aus der Pflegeversicherung beanspruchen können.

Bare Auslagen für Pflege und Versorgung tragen die Berechtigten.

Zudem hat der Eigentümer die Kosten der Beerdigung, des Grabsteines und der Grabpflege für die Berechtigten zu zahlen.

Barleistungen (§ 3 Nr. 3):

Als weitere Gegenleistung ist ein monatlicher Geldbetrag in Höhe von 350,00 € an die Berechtigten zu zahlen. Es gilt eine Wertsicherungsklausel, die bei einer Änderung des Preisindex für Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland um mehr als 10 % (bezogen auf das Basisjahr 2000 = 100) eine Anpassung vorsieht.

Für das im Leibgeding enthaltene Wohnungsrecht (siehe oben) ist festzustellen:

Wertrelevanz:

Das in der Urkunde beschriebene Wohnrecht bezieht sich auf ein Wohnhaus (Zweifamilienhaus) auf Flurstück 2001, das nach vorliegenden Informationen im Jahr 2011 durch einen Brand vollständig zerstört wurde. Die betroffenen Räume existieren baulich nicht mehr und wurden nicht wiederhergestellt.

Ein eventueller Ersatzwert für das Wohnungsrecht und das Leibgeding insgesamt wird vom beauftragenden Gericht gesondert festgestellt. Eine unmittelbare wertrelevante Auswirkung auf die vorliegende Verkehrswertermittlung wird daher nicht angesetzt.

zu Lfd. Nr. 4: Auf dem Grundstück besteht ein zugunsten von Frau NN bestelltes Nießbrauchsrecht, das sich auf die Nutzung des dort befindlichen Pferdehofes erstreckt – insbesondere auf die Pferdeboxen Nr. 12 und 13 im Gebäude B3 sowie die angrenzende Koppel in nördlicher Richtung.

Das Nießbrauchsrecht umfasst insbesondere:

- das Halten und Versorgen der aktuell dort eingestellten Pferde „Con-Cella“ und „Carmen“;
- das Recht auf Nutzung von Futterheu, Wasser, Verbindungswegen sowie der weiteren hofeigenen Einrichtungen zur gewöhnlichen Pferdehaltung;
- die Befreiung von Instandhaltungs- und Unterhaltungspflichten.

Das Nießbrauchsrecht ist befristet auf die Lebenszeit der genannten Pferde und endet mit dem Tod des jeweils länger lebenden Tieres.

Gemäß notarieller Vereinbarung vom 25.01.2023 geht das Nießbrauchsrecht im Todesfall von Frau NN auf die benannten Vermächtnisnehmer über, sofern die Pferde zu diesem Zeitpunkt noch leben. Versterben eines oder beide Tiere vor Ablauf von 15 Jahren ab dem 25. Januar 2023, kann ein neues Pferd eingestellt werden; das Nießbrauchsrecht gilt dann für die verbleibende Restlaufzeit innerhalb dieses Zeitraums.

Ein eventueller Ersatzwert für das Nießbrauchsrecht wird durch das beauftragende Gericht gesondert festgestellt. In der Verkehrswertermittlung wird daher keine direkte Berücksichtigung dieses Rechts angesetzt.

Blatt Nr. 2603

Erläuterungen zu Abteilung II:

zu Lfd. Nr. 1: Über das eingetragene Wasserleitungsrecht liegen keine weiteren Informationen vor. Es wird unterstellt, dass aus diesem Recht keine wesentliche wertrelevante Auswirkung resultiert. Etwaige geringfügige Auswirkungen sind im Rahmen der Ansatzwahl des Sachwertfaktors bereits pauschal berücksichtigt.

Eventuelle Eintragungen der **Dritten Abteilung** haben vorliegend keinen Einfluss auf den Verkehrswert dieser Wertermittlung.

3 Grundstück

3.1 Lage

Makrolage

Die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen liegt im Süden des Bundeslandes Baden-Württemberg am westlichen Ende des Überlinger Sees. Der Ortsteil Bodman befindet sich auf der Südseite, Ludwigshafen auf der Nordseite des Seearms. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Konstanz im Regierungsbezirk Freiburg. Die Entfernung zur Kreisstadt Konstanz beträgt ca. 48 km (Nordwest), zur Landeshauptstadt Stuttgart etwa 161 km (südlich).

Bei Bodman-Ludwigshafen handelt es sich mit rund 4.823 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) um eine kleinere Gemeinde mit ländlich geprägtem Charakter. Innerhalb der regionalen Raumordnung übernimmt sie keine zentralörtliche Funktion. Die heutige Gemeinde entstand im Jahr 1975 durch die Zusammenlegung der vormals eigenständigen Orte Bodman und Ludwigshafen. Der Standort zeichnet sich durch eine landschaftlich reizvolle Lage zwischen Seeufer und den bewaldeten Anhöhen des Hegaus aus und gehört zur touristisch stark nachgefragten Bodenseeregion.

Die wirtschaftliche Struktur ist geprägt durch Tourismus, kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie landwirtschaftliche Nutzung. Funktionale Verflechtungen bestehen insbesondere zu den nahegelegenen Mittelzentren Überlingen, Radolfzell und Stockach, welche innerhalb von ca. 15 bis 20 Pkw-Minuten erreichbar sind.

Zum Stichtag 30.06.2023 waren laut Bundesagentur für Arbeit in Bodman-Ludwigshafen 1.768 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnsitz in der Gemeinde und 686 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort in der Gemeinde registriert. Daraus ergibt sich ein Pendlersaldo von -1.082 Personen, was die Funktion als Auspendlergemeinde verdeutlicht.

Die Arbeitslosenquote im zuständigen Agenturbezirk Konstanz-Ravensburg lag im Dezember 2024 bei 3,6 %. Zum Vergleich: Die Quote im Land Baden-Württemberg lag bei 4,2 %, bundesweit bei 6,4 %. Dies deutet auf einen stabilen regionalen Arbeitsmarkt mit unterdurchschnittlicher Arbeitslosigkeit im Landesvergleich hin.

Insgesamt wird die Makrolage des Bewertungsobjekts – unter Berücksichtigung der regionalen Infrastruktur, Erreichbarkeit, wirtschaftlichen Struktur sowie der naturräumlichen Gegebenheiten – als gut eingestuft.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Weiler „Unterlaubegg“, gelegen im nördlichen Gemeindebereich von Ludwigshafen (Ortsteil der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen), in ruhiger Hang- und Talsenkenlage. Die nähere Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und weitläufige Grünstrukturen. Aufgrund der Lage außerhalb geschlossener Ortslagen ist von einer Alleinlage auszugehen.

Die infrastrukturelle Grundversorgung innerhalb der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen umfasst eine Grund- und Hauptschule sowie zwei Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen (Realschulen, Gymnasien) befinden sich in den benachbarten Städten, ebenso Fachärzte, Apotheken, Krankenhäuser, größere Einzelhandelsbetriebe sowie kulturelle und gastronomische Einrichtungen.

Die Bedarfe des täglichen Lebens sowie die primärärztliche Versorgung können in der Gemeinde grundsätzlich abgedeckt werden. Für weitergehende infrastrukturelle oder medizinische Angebote bestehen funktionale Verflechtungen mit den nahegelegenen Städten Stockach, Überlingen, Radolfzell und Singen, die in etwa 15 bis 25 Fahrminuten erreichbar sind.

Im direkten Umfeld des Objekts sind vielfältige Naherholungsmöglichkeiten vorhanden, unter anderem durch die landschaftlich geprägte Umgebung und die Nähe zum Bodensee.

Insgesamt wird die Mikrolage unter Berücksichtigung der Lagequalität, Erschließung, infrastrukturellen Anbindung und Nutzungsart für das Bewertungsobjekt als durchschnittlich eingestuft.

Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen ist an das überregionale Straßennetz über die Bundesstraße B 31 sowie über mehrere Landstraßen angebunden. Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 98 („Stockach-Ost“) befindet sich in einer Entfernung von rund 5 km nördlich (Straßenentfernung). Die Autobahn A 81 ist über die Anschlussstelle am Autobahnkreuz „Hegau“ (Kreuz Hegau – Anschlussstelle 11) in ca. 18 km südwestlich erreichbar.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt über die Verkehrsverbünde „Hegau-Bodensee“ sowie „bodo“ (Bodensee-Oberschwaben). Eine Schienenanbindung besteht über den ca. 3,6 km vom Bewertungsobjekt entfernten Bahnhof im Ortsteil Ludwigshafen, mit Regionalzugverbindungen in Richtung Radolfzell, Singen und weiterführend Konstanz oder Überlingen.

Die nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkte des öffentlichen Personenverkehrs befinden sich in ca. 61 km Entfernung am internationalen Flughafen Zürich (Schweiz).

Die direkte Zufahrt zum Weiler Unterlaubegg erfolgt über Gemeindeverbindungsstraßen. Diese verlaufen von Westen (aus dem Gewerbegebiet „Blumhof“), von Norden (Stadtteil Winterspüren, Stadt Stockach) sowie aus östlicher Richtung (Bonndorf).

Unter Berücksichtigung der Anbindung an den motorisierten Individualverkehr, die Erreichbarkeit überörtlicher Verkehrsachsen sowie der vorhandenen ÖPNV- und Schienenanbindung ist die verkehrliche Erschließung insgesamt als mittel einzustufen.

3.2 Grundstücksbeschreibung

Die Grundstücke weisen einen unregelmäßigen Zuschnitt mit überwiegend polygonal verlaufenden Grundstücksgrenzen auf.

Das Flurstück Nr. 2001 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 2022 sind mit einer landwirtschaftlichen Betriebsimmobilie bebaut (ehemaliger Pferdehof). Die weiteren Grundstücksflächen werden aktuell landwirtschaftlich als Wiesen- und Ackerland genutzt.

Flurstück Nr. 2001 – Ehem. Hofstelle mit Gebäudebestand

Das Flurstück Nr. 2001 umfasst die zentrale Hofstelle „Unterlaubegg“. Es beinhaltet sowohl landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude (u. a. Ställe, Scheunen, Maschinenhalle) als auch gemischt genutzte Gebäude sowie befestigte Hof- und Freiflächen.

Die bebauten Grundstücksteile sind überwiegend eben und über eine geschotterte bzw. asphaltierte Zufahrt aus südlicher Richtung erschlossen. Die umliegenden Grundstücke werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Es besteht eine funktionale und wirtschaftliche Einheit mit den angrenzenden Flurstücken.

Flurstück Nr. 2002 – Wiesenfläche „Holzwiese“

Das Flurstück Nr. 2002 befindet sich südöstlich der Hofstelle (Flurstück Nr. 2001) und ist als Grünland ausgewiesen. Die Fläche trägt die örtliche Bezeichnung „Holzwiese“ und liegt zwischen dem Rickenbach und südlich verlaufenden Wirtschaftswegen.

Die Wiesenfläche ist teilweise von Baum- und Gehölzstrukturen gesäumt und weist einen naturnahen Charakter auf. Hinweise auf zeitweise Vernässung bzw. feuchte Bodenverhältnisse sind vorhanden. Aufgrund der unmittelbaren Angrenzungen an das Hofgrundstück besteht eine gute betriebliche Integrierbarkeit.

Flurstück 2022 und 2021 – Erweiterte Hoffläche mit Weidecharakter/Grünlandfläche

Das Flurstück Nr. 2022 schließt unmittelbar südlich an das Hofgrundstück (Flurstück Nr. 2001) an und dient augenscheinlich als Weide- bzw. Auslauffläche. Es ist über einen Wirtschaftsweg erschlossen und wird durch Einzäunungen sowie vereinzelte bauliche Anlagen (z. B. Tierunterstände, Zäune, ggf. Nebengebäude) strukturiert. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Hofstelle ist eine betriebsintegrierte Nutzung gegeben. Die Topographie ist eben bis leicht geneigt, das Grundstück ist gut einsehbar und grenzt an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das östlich angrenzende Flurstück Nr. 2021 stellt eine offene, unbebaute Grünfläche dar. Es ist potenziell als Weide, Heuwiese oder für Zwecke der Freizeit- bzw. Pensionspferdehaltung nutzbar. Durch seine Lage entlang eines befestigten Weges sowie die Nähe zur Hofzufahrt ist eine verkehrlich gute Erreichbarkeit gegeben.

Flurstück Nr. 2025 – Grünland/Weidefläche westlich der Zufahrt

Das Flurstück Nr. 2025 befindet sich südwestlich der Hofstelle (Flurstück Nr. 2001) und grenzt unmittelbar an die Zufahrtsstraße. Es handelt sich um eine unbebaute Wiesen- bzw. Weidefläche mit überwiegender Nutzung als Grünland zur Futtergewinnung oder Tierbeweidung.

Die unmittelbare Nähe zum Hauptbetrieb ermöglicht eine gute Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen sowie eine betriebsintegrierte Nutzung im Rahmen der bestehenden Bewirtschaftungsstruktur.



Bodenbeschaffenheit

Konkrete Informationen zur spezifischen Bodenbeschaffenheit lagen der Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen zur Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrundes gehört nicht zum üblichen Leistungsumfang einer Grundstückswertermittlung und war nicht Bestandteil des Auftrags. Eine Beauftragung entsprechender Bodenuntersuchungen erfolgte im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine augenscheinlichen Hinweise auf Bodenverhältnisse, die eine normale Nutzung einschränken oder bauliche Maßnahmen erheblich beeinflussen könnten. Anzeichen für einen nicht tragfähigen oder auffällig problematischen Untergrund wurden nicht festgestellt.

Für die Zwecke der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Erschließung

Nach aktuellem Kenntnisstand sind für den gesamten Komplex die Abwasserbeseitigung sowie die Wasserversorgung bislang nicht abschließend geklärt. Zudem bestehen nach Einschätzung der Gemeinde erhebliche Mängel hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung.

Insbesondere wird die vorhandene Zufahrtsmöglichkeit über den Gemeindeverbindungswege zwischen dem Waldrand (Richtung Blumhof) und dem Weiler Unterlaubbegg von der Gemeinde als nicht ausreichend leistungsfähig für den Zu- und Abfahrtsverkehr eingestuft. In diesem Abschnitt bestehen über längere Strecken keine Ausweichmöglichkeiten, zudem befindet sich die Fahrbahn in einem baulich schlechten Zustand.

Nach Einschätzung der zuständigen Gemeinde gilt die Erschließung – insbesondere in Bezug auf Versorgung (Wasser/Abwasser) und Verkehrsanbindung – für die derzeitige Nutzung als insgesamt nicht gesichert.

Baulasten und sonstige Beschränkungen

Laut Auskunft der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen bestehen für die Bewertungsgrundstücke keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Privatrechtliche Situation / sonstige Rechte

Sonstige privatrechtliche Rechte, Belastungen, Wohnungs- oder Mietbindungen sowie nachbarrechtliche Ansprüche sind laut Angaben des Auftraggebers und gemäß den im Rahmen des Ortstermins gewonnenen Erkenntnissen nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiterführenden Recherchen oder Prüfungen (z. B. Einsicht in private Verträge, Altverträge, Grunddienstbarkeiten außerhalb des Grundbuchs) vorgenommen. Sollten entsprechende privatrechtliche Besonderheiten bestehen, sind diese ggf. ergänzend zur vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bauplanungsrechtliche Situation

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Stockach (Teilplan Bodman-Ludwigshafen, Stand: 27.07.2001) sind die Bewertungsgrundstücke mit keiner konkreten Nutzungsart dargestellt.

Bodenordnungsverfahren, Sanierungsverfahren o.ä.

Zum Wertermittlungstichtag sind die Bewertungsgrundstücke weder in ein Bodenordnungsverfahren noch in eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme oder ein Sanierungsverfahren im Sinne des BauGB einbezogen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Grundstücke liegen außerhalb eines Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Sie befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Gemäß § 35 BauGB ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Außenbereich grundsätzlich unzulässig, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Ausnahmen bestehen für sogenannte privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB), insbesondere solche der landwirtschaftlichen Nutzung, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine gesicherte Erschließung vorliegt. Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) sind

nur im Ausnahmefall genehmigungsfähig, während § 35 Abs. 4 BauGB gewisse begünstigte Vorhaben unter erleichterten Voraussetzungen zulässt.

Für die Zwecke dieser Wertermittlung wird von der materiell-rechtlichen Zulässigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzung ausgegangen. Eine rechtliche Prüfung der baurechtlichen Genehmigungslage wurde nicht beauftragt und erfolgt ausdrücklich ohne Haftungsübernahme durch die Sachverständige.

Laut Auskunft des zuständigen Baurechtsamts (Stadt Stockach) konnten in der eingesehenen Aktenlage für einzelne Gebäude keine Baugenehmigungen nachgewiesen werden. Diese sind im Lageplan (Anlage A5) rot gekennzeichnet.

Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen / Gemeindliche Satzungen

Für bestimmte Teilbereiche des Gemeindegebiets hat die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen örtliche Satzungen und Bauleitpläne erlassen. Diese betreffen insbesondere:

- Gestaltungssatzungen in ortsbildprägenden oder denkmalgeschützten Bereichen (v. a. in den Ortsteilen Ludwigshafen und Bodman), mit Regelungen z. B. zu Dachneigungen, Fassadengestaltung oder Einfriedungen,
- Vorkaufsrechtssatzungen in definierten Entwicklungsgebieten, durch welche sich die Gemeinde ein Vorkaufsrecht im Falle eines Grundstücksverkaufs sichert.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich, in dem keine qualifizierte Bauleitplanung (insbesondere kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB) vorliegt. Bauliche Vorhaben sind daher nach den Regelungen des § 35 BauGB zu beurteilen.

Für bauliche Maßnahmen auf diesen Flächen ist eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB erforderlich, etwa im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. In der jüngsten Sitzung des zuständigen Bauausschusses (Tagesordnungspunkt 8, Sitzung vom 26.09.2023) wurde ein Bauantrag zur Errichtung bzw. zum Ausbau einer Pferdepension auf den betroffenen Flächen abgelehnt. Als Begründung wurden fehlende Nachweise zur gesicherten Erschließung, insbesondere im Hinblick auf Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, genannt – trotz grundsätzlich gegebener landwirtschaftlicher Zweckbindung.

Miet- und Pachtverhältnisse

Im Rahmen der durchgeführten Erhebungen und Recherchen konnten keine Hinweise auf bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse festgestellt werden. Weder aus den vorliegenden Unterlagen noch aus sonstigen zugänglichen Quellen ergaben sich Anhaltspunkte für vertraglich vereinbarte Nutzungsverhältnisse mit Dritten.

Auch seitens der/des Eigentümers wurden im Rahmen der Auskunftserteilung keine entsprechenden Angaben gemacht.

Für die Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine relevanten Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen bzw. bekannt sind.

Bauordnungsrecht

Die vorliegende Wertermittlung basiert auf dem gegenwärtig realisierten baulichen Bestand sowie der von der Stadt Stockach vorgelegten Unterlagen, insbesondere Pläne und Angaben zur Nutzung. Eine Prüfung der formellen oder materiellen Legalität im bauordnungsrechtlichen Sinne ist nicht Gegenstand dieser Begutachtung.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2001 wurde der Betrieb einer Pferdepension durch das Ordnungsamt zum 31. Juli 2024 untersagt, da die Gewerbeerlaubnis entzogen wurde. Am 10. August 2024 setzten Behördenmitarbeiter die Schließung teilweise um und sperrten Teile des Betriebs. Einige Pferde befinden sich jedoch weiterhin vor Ort; der Vollzug ist somit noch nicht vollständig abgeschlossen.

Altlasten

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert. Der Sachverständigen lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Auskunft aus dem Altlastenkataster vor. Im Altlastenkataster werden nicht alle Grundstücke geführt und die Auskünfte sind nicht rechtsverbindlich, daher kann letztendlich nur eine umfassende historische und eine sich daran anschließende orientierende Altlastenuntersuchung, die durch einen

entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Altlasten gewährleisten.

Die Durchführung von technischen Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Die Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Für die Wertermittlung wird bis zur Vorlage anders lautender Informationen von einem altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen.

Bei einer Eigentumsübertragung des Bewertungsgrundstücks wird empfohlen eine Altlastenuntersuchung in Auftrag zu geben. Sollte wider Erwarten das Bewertungsgrundstück mit Altlasten belastet sein, müsste das hier vorliegende Verkehrswertgutachten an die neue Informationslage angepasst werden.

Denkmalschutz

Auf dem Flurstück Nr. 2001, Unterlaubegg 1, befindet sich eine Kapelle, die um 1720 errichtet wurde. Diese ist gemäß Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG BW) als sonstiges Kulturdenkmal eingestuft.

Im Rahmen der Einsicht in die zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Ortsbesichtigung sowie auf Grundlage der Angaben des Auftraggebers ergaben sich keine weiteren Hinweise auf denkmalgeschützte bauliche Anlagen auf den übrigen Grundstücken (z. B. aufgrund von Baujahr, Bauweise oder besonderer Gestaltqualität).

Naturräumliche Gefährdungslage

Hochwasser:

Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegen die Bewertungsgrundstücke außerhalb ausgewiesener Überschwemmungsgebiete. Sie können somit der Gefährdungsklasse 1 (GK1) zugeordnet werden, was einer Hochwasserwahrscheinlichkeit von seltener als einmal in 200 Jahren entspricht.

Eine Gefährdung durch den unmittelbar angrenzenden Rickenbach bei Starkregenereignissen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine spezifische Starkregengefahrenanalyse lag jedoch nicht vor.

Erdbeben:

Die Grundstücke befinden sich gemäß der Erdbebengefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg in der Erdbebenzone 2. Das rechnerische Gefährdungsniveau liegt hier bei Intensitäten zwischen 7,0 und < 7,5 (nach EMS-Skala).

Geogene Risiken:

Konkrete Hinweise auf geogene Gefährdungen wie Steinschlag, Felssturz, Hangrutschungen, Erdfälle oder Dolinen bestehen nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Aus bodenkundlicher und geologischer Sicht lässt sich für den Standort eine insgesamt unauffällige Risikosituation ableiten. Eine Gefährdung durch Massenbewegungen oder Untergrundinstabilitäten ist nicht bekannt.

Einschränkungen hinsichtlich Bebauung, Nutzung oder Wertermittlung ergeben sich aus der naturräumlichen Gefährdungslage nicht. Bei speziellen Fragestellungen im Rahmen bautechnischer Maßnahmen wird die Einholung eines geotechnischen Gutachtens empfohlen.

Weitere Erkenntnisse über potenziell auftretende Naturgefahren lagen der Sachverständigen nicht vor.

Grundstückbezogene Umweltfaktoren/Schutzgebietszonen

Für die Bewertungsgrundstücke bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine besonderen Schutzgebietsausweisungen im Sinne des Natur- oder Wasserschutzrechts.

Die Flächen liegen nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, Naturschutzgebiets, Wasserschutzgebiets oder in der Nähe von Naturdenkmälern. Hinweise auf eine Lage innerhalb eines FFH-Gebiets oder eines Vogelschutzgebiets bestehen ebenfalls nicht. Es ergeben sich aus naturschutzrechtlicher Sicht keine besonderen Nutzungsvorgaben oder Einschränkungen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 2001 verläuft eine Fläche, die im Rahmen der Waldbiotopkartierung Baden-Württemberg als schützenswert eingestuft wurde. Es handelt sich hierbei um naturnahe Waldbestände mit ökologisch hoher Bedeutung im Umfeld des Rickenbachs.

Darüber hinaus wurden Grenzbereiche zwischen den Flurstücken Nr. 2001 und Nr. 2002 sowie Nr. 2021 und Nr. 2022 in die Offenlandbiotopkartierung einbezogen. Die erfasste Biotopfläche stellt eine strukturreiche Feuchtwiese bzw. Saumbiotopzone im Nahbereich des Bachs dar und ist aus Sicht des Arten- und Gewässerschutzes ökologisch bedeutsam.

Die Kartierung als Biotopfläche stellt einen naturschutzfachlich relevanten Umstand dar, führt jedoch nicht zu einer verkehrswertmindernden Wirkung. Hintergrund ist, dass sich die betroffenen Biotopbereiche überwiegend auf randliche, natürlich belassene Uferzonen beschränken, die weder für bauliche Maßnahmen vorgesehen noch wirtschaftlich intensiv nutzbar sind. Eine funktionale oder wirtschaftliche Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung des Gesamtgrundstücks besteht damit nicht. Daher wird im Rahmen der Wertermittlung kein Bodenwertabschlag im Zusammenhang mit den Biotopkartierungen vorgenommen.

eine Rückbauverpflichtung zur Folge haben. In einem solchen Fall wäre die Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung des dann veränderten baulichen Bestands entsprechend neu anzusetzen bzw. anzupassen.

Die im Lageplan gelb markierten Gebäude sind entweder bereits zum Abbruch vorgesehen oder teilweise bereits zurückgebaut. Für diese baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung kein Restwert bzw. Zeitwert mehr angesetzt. Die mit dem Rückbau verbundenen Aufwendungen wurden bei der Ermittlung des Sachwerts pauschal über den Sachwertfaktor berücksichtigt.

Das im Lageplan lila markierte Gebäude stellt ein ehemals vorhandenes Wohnhaus dar, das infolge eines Brandereignisses vollständig zerstört wurde. Bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgte kein Wiederaufbau. Auch dieses Gebäude wird daher nicht in die Sachwertermittlung einbezogen.

Die nachfolgenden Objektbeschreibungen erfolgen informativ und dienen der Übersicht. Es werden dabei lediglich die wesentlichen Merkmale der baulichen Anlagen (Bauweise, Bauart, Baustoffe, Hinweise auf Gebäudetechnik, Bauzustand) benannt.

4.1.1 Baubeschreibung – Gebäude A1 bis A7

A1 - Abstellraum, tfs. bewohnt

Keine Innenbesichtigung möglich. Eingeschossige Holzschuppenbauweise, flachgeneigtem Pultdach (Pfannendeckung) und überdachter Veranda. Holzaußentüre, Fenster, vmtl. nur geringste Haustechnik.

A2 – Wohnteil (umgenutzter Stallbereich)

Eingeschossige Holzkonstruktion, tlw. ausgemauertes Fachwerk, Innenwände überwiegend Trockenbauweise. Wohnung ist ausgebaut und bewohnt. Zugang über Stallgebäude A3. Bodenaufbau unklar, Bodenbeläge Laminat und Holzdielen, im Bad Fliesen. Innentüren Holzelemente. Decken holzverschalt. Kunststofffenster und Terrassentüre. Bad mit WC und Wanne, Wandfliesen. Einbauküchenmöbel. Beheizung über einen Holzkaminofen im Wohnzimmer und vereinzelte Elektrowarmluftgeräte. Hofseitig vorgelagerter Massivanbau mit Waschraum und Haustechnik.

A3 - Stallgebäude

Ca. 1980 als Rinderstall gebaut. Eingeschossiger Baukörper. Betonboden mit Kanälen für Mist, Mauerwerkswände verputzt, tfs. Auch Holzwände Satteldach vmtl. mit Holzfachwerkbinder und Eternitwellplattendeckung. Einfache Stallfenster und Holztüren. Geringe Wasser- und Strominstallationen, Deckenleuchten, Stallboxen.

A4 - Überdachung

Offenes Holzvordach auf Rundholzpfosten, Pultdachform, Holzsparren, transluzente Kunststoffwellplattendeckung, Schotterbelag.

A5 - Heulagerhalle mit Vordach

Keine Innenbesichtigung möglich. Vmtl. Mischbauweise Stahl-Holz-Konstruktion, Satteldach mit Pfannendeckung, Außenwände Holzverschalt, große Holzschiebetoranlagen. Gebäudetechnik unklar, vmtl. Geringe Elektroinstallationen.

A6 - Pferdestall (EG)

Als Anbau erstellt. Massivbauweise Mauerwerk und Beton, Pultdach mit Holzkonstruktion und Pfannendeckung. Stallfenster, Holzschiebetoranlage. Stallfenster, Innen Betonboden und Pferdeboxenausbau. Teilweise Trennwände und Deckenverkleidungen, überwiegend Trockenbauweise. Geringe Haustechnik mit Wasser- und Strominstallationen.

A7 - Wohnung (OG, über A6)

Keine Innenbesichtigung möglich. Zugang über Holztreppe außen. Innenausbau und Zustand unklar. Vermutlich Holzkonstruktionen und Trockenausbauwände, Holzfenster.

4.1.2 Baubeschreibung – Gebäude B1 bis B4**B1 - Bewegungshalle**

Freitragende Hallenkonstruktion mit Brettschichtholzbinde auf Stahlstützen in Betonfundamenten, Holzpfeifenlage, Oberlichtband Kunststoff, Flachpfannendeckung. Außenwände Holzschalungen auf Unterkonstruktion. Holzschiebetoranlage. Boden mit Sandaufbau. Beleuchtungs- und Beregnungsanlage (defekt). Die auf der Dachfläche erkennbare PV-Anlage ist offensichtlich außer Betrieb, sie wird deshalb nicht bewertet.

B2 - Pferdestallgebäude

Mischbauweise Mauerwerk, Beton Stahl, Holz. Flaches Pultdach mit Blecheindeckung, evtl. Sandwichbauweise. Hofseitig Stallausgangstüren Metall-Holz-Glas. Innen Betonboden, Pferdeboxen aus verzinktem Metall und Holz. Wasser- und Strominstallationen. Nassbereich mit Wand- und Bodenfliesenbelag (defekt).

B3 - Pferdestall (neuer)

Betonunterbau. Holzkonstruktion mit flachem Pultdach, Eindeckung mit Sandwichpaneelen, Oberlichtbänder in der Dacheindeckung (Kunststoff). Wände Holzverschalt. Geringe Strominstallationen. Pferdeboxen aus Holz und teilweise im Metallrahmen.

B4 - Offenstall + Sattelkammer

Holzfachwerkträger auf Holzstützen, Trapezblecheindeckung. Eingeschobene Sattelkammer in Leichtbauweise (überwiegend Holz, einfach, tils. durchfeuchtet). Abtrennungen tlw. Spanplattenwände. Betonboden.

4.1.3 Baubeschreibung – Gebäude C2 und C3**C2 - Eselstall u. Vordach**

Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Mauerwerksgebäude, teilverputzt, vmtl. Holzsparrendach, Trapezblecheindeckung, Boxenausgangstüren Holz, sonstiger Innenausbau vmtl. Boxen auf Massivboden, geringe Haustechnikinstallationen. Vordach auf Holz- und Stahlstützen, Trapezblecheindeckung, tils. Mauerwerkumfassung.

C3 - Abstell-/Sattelkammer

Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Holzschuppenbauweise mit Holzschalungsverkleidung sowie Pfannendeckung als Dach. Holzfenster und Holztüre. Vmtl. Geringe Haustechnikinstallation.

4.1.4 Baubeschreibung – Gebäude D1 und D4**D1/D2 - Lagerhalle, teiloffen, m. Container**

Holzblockbauweise (Außenwände). Nagelbrettbinde (Holz) als Satteldach, Dacheindeckung Sandwichelemente Metall. Boden teils Schotterbelag, teils lose verlegte Steinplatten. Holzinneiwände. Zwei eingeschobene, teiloffene Stahlblechcontainer, teils mit Fenster.

D3 – Aufenthaltsraum (Reiterstübe)

Keine Innenbesichtigung ermöglicht. Mischbauweise Mauerwerk und Holz. Satteldach mit Pfannendeckung. Innenausbau und Zustand unklar. Vmtl. Holzofenheizung sowie Wasser- und Strominstallationen.

D4 - Wohnhaus

Roh- und Umbauzustand. Mischbauweise Holz und Mauerwerk: Satteldach mit Gauben, Pfannendeckung; Holzschädlingsbefall feststellbar. Anbau eingeschossig mit Pultdach auf Holzsparrnen, Pfannendeckung, Wände Gasbetonmauerwerk, einige Fenster, Rohzustand.

4.1.5 Baubeschreibung – Gebäude E1 bis E5, F6, u.a.**E1 - Maschinenhalle**

Eingeschossige Maschinenhalle (Garagen). Eine Innenbesichtigung war nicht ermöglicht. Das Gebäude ist in Betonbauweise erstellt, einschließlich der Decke. Die Toröffnungen sind tlw. mit Trapezblech zugeschalt, tfs. ist ein Holztor und eine Zugangstüre vorhanden. Keine Angaben zu einer Gebäudetechnik möglich.

E2 - Carport

Offene Holzkonstruktion, Dacheindeckung Kunststoffwellplatten, Boden geschottert

E3/E4 - Schopf

E3 Keine Innenbesichtigung ermöglicht. Gebäude aus Holz und Mauerwerk, Holzfenster, Türe, Holzdach mit Pfannendeckung.

E4 ist Abbruchobjekt (Ruine aus Mauerwerk).

E5 Mobilheim

Keine Besichtigung ermöglicht. Konstruktion nach Außeneindruck wie ein Wohnwagen, darüber provisorische Überdachung aus Holz und Folie.

F6 Hühnerhaus, Gewächshaus / Unterstand Esel

Kleine Nebengebäude, einfachst

4.2 Energetische Eigenschaften

Der Sachverständigen lag zum Bewertungsstichtag kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass der energetische Standard dem technischen Stand der jeweiligen Bauzeit entspricht. Modernisierungsmaßnahmen im Hinblick auf die energetische Qualität der Gebäude konnten nicht festgestellt bzw. belegt werden.

Die energetischen Eigenschaften sind daher voraussichtlich als unterdurchschnittlich zu bewerten. Infolgedessen ist – insbesondere im Vergleich zu energetisch optimierten Objekten – von nachteiligen Auswirkungen auf die Vermietbarkeit, Drittverwendungsfähigkeit und Marktgängigkeit auszugehen.

Diese Umstände wurden im Rahmen der Wertermittlung durch die Wahl eines marktgerechten Sachwertfaktors sowie durch eine entsprechend reduzierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer angemessen berücksichtigt.

4.3 Instandhaltung/Modernisierung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich übliche, teils starke alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen festgestellt werden. Diese sind im Ansatz der linearen Alterswertminderung wertmäßig implizit berücksichtigt.

4.4 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Die konkreten Baujahre der einzelnen Gebäude sind nicht bekannt oder lassen sich nicht mehr eindeutig nachvollziehen. Für die vorliegende Wertermittlung werden daher auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des jeweiligen Bau- und Erhaltungszustands sowie der Bauweise wirtschaftliche Restnutzungsdauern angesetzt. Diese spiegeln die voraussichtliche Dauer der Nutzung ohne grundlegende Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen wieder. Die jeweiligen Ansätze sind der beigefügten Tabelle zur Sachwertermittlung zu entnehmen.

4.5 Alternativnutzungen und Drittverwendungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt wurde bis zum Jahr 2024 als Pferde- bzw. Reiterhof genutzt. Im Verlauf des Jahres 2024 wurde dem Betreiber durch die zuständige Behörde eine Gewerbeuntersagung ausgesprochen. Der Betrieb war behördlich bis zum 31. Juli 2024 einzustellen. Trotz entsprechender Maßnahmen und einer teilweisen Absperrung des Betriebsgeländes am 10. August 2024 befinden sich weiterhin Pferde und Esel auf dem Grundstück.

Aktuell erfolgt die Nutzung überwiegend zu Wohnzwecken sowie zur Versorgung und Unterbringung der verbliebenen Tiere.

Aufgrund der bestehenden rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen erscheint eine zukünftige Nutzung im Sinne einer privilegierten landwirtschaftlichen Betriebsstelle (z. B. Hofstelle) grundsätzlich möglich. Eine solche Nutzungsänderung setzt jedoch eine entsprechende baurechtliche Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt voraus. Dabei sind die einschlägigen Vorschriften der Landesbauordnung (LBO), des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beachten.

Die Drittverwendungsfähigkeit der Liegenschaft wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte insgesamt als eingeschränkt beurteilt.

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

5 Wertermittlung

5.1 Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021, § 6) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

- (1) das Vergleichswertverfahren,
- (2) das Ertragswertverfahren und
- (3) das Sachwertverfahren.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet. Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten (§§ 26 und 40 ImmoWertV).

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV 2021) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die

Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinst Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln. Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Gepflogenheiten bei der Bewertung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Gebäude erfolgt die Ableitung des Verkehrswerts im vorliegenden Fall vorrangig auf Grundlage des Sachwertverfahrens.

Es werden die Bodenwerte sowie die geschätzten Zeitwerte der wirtschaftlich noch nutzbaren baulichen Anlagen ermittelt. Die spezifischen objektspezifischen Gegebenheiten werden dabei sachverständig berücksichtigt. Dieses Vorgehen entspricht der in der landwirtschaftlichen Praxis weit verbreiteten Methodik zur Vermögensbewertung.

Der Verkehrswert ist daher gemäß § 6 ImmoWertV aus dem Sachwert abzuleiten.

5.2 Flächen

Die Grundstücksgrößen wurden den Bestandsverzeichnissen der jeweiligen Grundbücher entnommen und anhand der aktuellen Flurstücksnachweise des Liegenschaftskatasters auf Plausibilität geprüft.

Die Bruttogrundflächen (BGF) der baulichen Anlagen konnten mangels vollständiger oder verlässlicher Bauunterlagen für den überwiegenden Teil der Gebäude nicht auf Basis von Bauzeichnungen bestimmt werden. Sie wurden daher überschlägig durch manuelle Ausmessung anhand der aktuellen Flurkarten des Liegenschaftskatasters ermittelt und fachlich plausibilisiert.

Die ermittelten Flächenangaben dienen ausschließlich der Verkehrswertermittlung im Rahmen dieses Gutachtens. Sie sind nicht zur Verwendung in anderen Verfahren (z. B. baurechtliche Verfahren, Abrechnungen, Flächenberechnungen nach DIN oder Wohnflächenverordnung) geeignet.

Für Zwecke der Wertermittlung werden die aufgeführten Flächenangaben als hinreichend genau angesehen.

Nr. Gebäudeteil	Genehmigung	Bruttogrundfläche (BGF)
A1 – Abstellraum, tfs. bewohnt	nein	89,00 m²
A2 – Wohnraum	ja	222,00 m²
A3 – Stallgebäude	ja	327,00 m²
A4 – Überdachung	nein	108,00 m²
A5 – Heulager mit Vordach	ja / nein	630,00 m²
A6 – Pferdestall (EG)	ja	283,00 m²
A7 – Wohnung (OG, über A6)	nein	111,00 m²
B1 – Bewegungshalle	ja	970,00 m²
B2 – Pferdestallgebäude	ja	496,00 m²
B3 – Pferdestall (neuer)	nein	600,00 m²
B4 – Offenstall + Sattelkammer	nein	242,00 m²
C1 Vogelhaus (Abbruch)	-	Abbruchgebäude
C2 – Pferdestall (Esel)	ja	127,00 m²
C2 – Vordach	ja	93,00 m²
C3 – Abstell-/Sattelkammer	ja	64,00 m²
D1/D2 – Lagerhalle, teiloffen mit Container	nein	266,00 m²
D3 – Aufenthalt (Reiterstühle)	ja	88,00 m²
D4 Wohnen	nein	220,00 m²
D5 Schuppen	-	Abbruchgebäude
E1 – Maschinenhalle	ja	170,00 m²
E2 – Carport	ja	68,00 m²
E3 – Schopf	nein	41,00 m²
E4 – (Wiederaufbau)	-	Nicht mehr vorhanden
E5 – Mobilheim	nein	50,00 m²
F6 – Hühnerhaus, Gewächshaus / Unterstand Esel	ja	Ansatz Zeitwert boG
G1 – Wiederaufbau Wohnen	-	Nicht vorhanden

Bruttogrundfläche – gesamt, rd.

5.255,00 m²

5.3 Bodenwert

Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (siehe §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder 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.

Vorhandene Bebauung

Von den zu bewertenden Grundstücken sind die Flurstücke Nr. 2001 und Nr. 2022 mit mehreren Gebäuden bzw. baulichen Anlagen (Nebengebäuden) bebaut. Diese wurden zuletzt als landwirtschaftliche Betriebsimmobilien im Rahmen eines Reitbetriebs genutzt.

Die angrenzenden Flurstücke Nr. 2002, 2021 und 2025 sind unbebaut und werden als Grünland genutzt. Sie fallen gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung und katastermäßigen Ausweisung unter die Nutzungskategorie Land- und Forstwirtschaft.

Maß der baulichen Nutzung

Der zuständige Gutachterausschuss hat zum Bodenrichtwert kein Maß der baulichen Nutzung angegeben. Eine Abweichung des Maßes der baulichen Nutzung der Bewertungsgrundstücke vom Richtwertgrundstück kann daher nicht festgestellt und eine Anpassung des Bodenrichtwerts nicht vorgenommen werden.

Vergleichswerte

Die Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann in derartigen Fällen neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwert

Gemäß § 13 ImmoWertV 2021 ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben des § 14 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der zuständige Gutachterausschuss der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen veröffentlicht für die bewertungsrelevante Richtwertzone folgende Informationen zum Bodenrichtwert:

Quelle	Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg – BORIS BW
Stichtag	01. Januar 2024
Bodenrichtwertnummer	65210010
Bodenrichtwert	5,00 €/m² (Erwerbsgartenanbaufläche)
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Sanierungs-/Entwicklungszusatz	-
Abgabenrechtlicher Zustand	Keine Angabe, d.h. erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	Erwerbsgartenanbaufläche - Obstanbaufläche
Maß der Nutzung	Keine weiteren Festsetzungen gegeben

Quelle	Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg – BORIS BW
Stichtag	01. Januar 2024
Bodenrichtwertnummer	65210020
Bodenrichtwert	2,50 €/m² (Grünland)
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Sanierungs-/Entwicklungszusatz	-
Abgabenrechtlicher Zustand	Keine Angabe, d.h. erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	Grünland
Maß der Nutzung	Keine weiteren Festsetzungen gegeben

Quelle	Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg – BORIS BW
Stichtag	01. Januar 2024
Bodenrichtwertnummer	97225100
Bodenrichtwertzonennamen	Bonndorf, Außenbereich Hoffläche
Bodenrichtwert	75,00 €/m² (Gemischte Baufläche)
Entwicklungszustand	baureifes Land
Sanierungs-/Entwicklungszusatz	-
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	MI - Mischgebiet - Bebaute Flächen im Außenbereich
Maß der Nutzung	Keine weiteren Festsetzungen gegeben

Für die im Außenbereich gelegene Hoffläche des Bewertungsobjekts ist seitens des zuständigen Gutachterausschusses kein eigener Bodenrichtwert ausgewiesen.

Zur Ableitung eines markt- und sachgerechten Bodenwerts wurde daher ein Vergleich mit benachbarten Bodenrichtwertzonen vorgenommen. In der angrenzenden Bodenrichtwertzone „Bonndorf, Außenbereich – Hoffläche“ ist ein Bodenrichtwert in Höhe von 75,00 €/m² für vergleichbare Hofflächen ausgewiesen.

Aufgrund der ähnlichen Lagequalität, Erschließungssituation sowie der vergleichbaren Nutzungsstruktur erscheint es sachgerecht und nachvollziehbar, diesen Bodenrichtwert auch für die im Bewertungsobjekt vorhandenen Hofflächen anzusetzen.

Objektspezifischer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen. Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV zu beachten (siehe hierzu Abschnitt 1.1)

Im Rahmen der Wertermittlung sind die nachfolgend aufgeführten Flurstücke Gegenstand der Bodenwertermittlung. Es handelt sich um mehrere zusammenhängende Grundstücke, die in ihrer Gesamtheit zu betrachten sind. Die Flurstücke weisen unterschiedliche Nutzungsarten und Bodenqualitäten auf, was im weiteren Verlauf zu einer Differenzierung in Teilflächen führt. Für jede Teilfläche wird entsprechend ihrer Nutzung ein eigener Bodenrichtwertansatz berücksichtigt.

Übersicht der bewertungsrelevanten Flurstücke:

Flurstück	Gemarkung	Grundstücksgröße (m ²)
2001	Ludwigshafen	113.819 m ²
2002	Ludwigshafen	4.388 m ²
2021	Ludwigshafen	4.449 m ²
2022	Ludwigshafen	37.059 m ²
2025	Ludwigshafen	13.203 m ²
Gesamtfläche		172.918,00 m²

(1) Grundstücksgröße:

In die Bodenwertermittlung fließt die Grundstücksgröße regelmäßig nicht als absolute Fläche ein, sondern im Verhältnis zur baulichen Ausnutzbarkeit, etwa über Kennzahlen wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ). Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde für den hier relevanten Bodenrichtwert keine konkrete Grundstücksgröße als Bezugsgröße angegeben.

Die Flurstücke Nr. 2001 und Nr. 2022 weisen unterschiedliche Nutzungen auf – darunter Grünland, Hofflächen, Gebäudeflächen sowie ggf. weitere land- oder forstwirtschaftlich genutzte Bereiche. Zur sachgerechten Bewertung erfolgt daher eine Aufteilung in Nutzungsteilflächen.

Die Abgrenzung der Teilflächen erfolgt auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vor Ort, ergänzt durch Auswertungen aus dem Liegenschaftskataster sowie ggf. aus aktuellen Luftbildaufnahmen. Für jede Teilfläche wird unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Nutzung ein separater Bodenrichtwert angesetzt.

Grundstück Flst. Nr. 2001

a. Teilfläche Flst. Nr. 2001	Gemischte Baufläche, Außenbereich Hoffläche	14.837,00 m ²
b. Teilfläche Flst. Nr. 2001	Grünland	98.982,00 m ²

Grundstück Flst. Nr. 2022

c. Teilfläche Flst. Nr. 2022	Grünland mit teilw. Nutzung m. Nebengebäuden	7.000,00 m ²
d. Teilfläche Flst. Nr. 2022	Grünland	30.059,00 m ²

Hinweis zur Teilfläche a – 14.837,00 m² – auf Flst. Nr. 2001:

Bei der Teilfläche a handelt es sich um eine zusammenhängende Hoffläche mit einer überdurchschnittlich großen Ausdehnung von insgesamt 14.837 m².

Da in der Bodenrichtwertzone „Bonndorf, Außenbereich – Hoffläche“ keine typisierende Grundstücksgröße ausgewiesen ist, erfolgt die sachverständige Ableitung eines angepassten Bodenwertes unter Berücksichtigung marktüblicher Bewertungsgrundsätze.

Aufgrund der erheblichen Flächengröße und des damit verbundenen reduzierten Marktinteresses wird ein Abschlag in Höhe von 30 % auf den Bodenrichtwert als angemessen und marktkonform erachtet. Diese Einschätzung orientiert sich an den Erfahrungen der Sachverständigenpraxis und vergleichbaren Wertermittlungen im ländlich geprägten Raum.

Der angepasste Bodenrichtwert für diese Teilfläche beträgt daher: 75,00 €/m² × 0,70 = 52,50 €/m²

(2) Maße der baulichen Nutzung:

Grundsätzlich bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung nach den genannten bauplanungsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung sonstiger die Nutzbarkeit betreffender Vorschriften. Dies gilt gleichermaßen für die Qualifizierung des zu bewertenden Grundstücks wie auch für die Qualifizierung der zum Preisvergleich herangezogenen Grundstücke einschließlich der Bodenrichtwerte. I. d. R. kommt von den vorstehend genannten Möglichkeiten zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der (wertrelevanten) Geschossflächenzahl die höchste Bedeutung zu. Der Gutachterausschuss gibt zum Bodenrichtwert kein Maß der baulichen Nutzung an.

(3) Grundstückszuschnitt:

Die zu bewertenden Grundstücke weisen einen unregelmäßigen Zuschnitt auf, der keiner geometrisch Standardform entspricht. Aus sachverständiger Sicht ergibt sich daraus jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit oder Bebauung. Daher ist keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund eines ungünstigen Grundstückszuschnitts erforderlich.

(4) Topografie und Lage:

Die zu bewertenden Grundstücke weisen – ebenso wie der überwiegende Teil der übrigen Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone – keine von der üblichen Topografie abweichenden Oberflächenmerkmale auf. Es liegen insbesondere keine erheblichen Hanglagen, Unebenheiten oder Geländesprünge vor, die eine abweichende Nutzbarkeit begründen würden. Daher ist keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund einer vom Richtwertgrundstück abweichenden Topografie erforderlich.

(5) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:

Der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 01. Januar 2024. Zum Bewertungstichtag lagen keine aktualisierten Bodenrichtwerte vor; ein neuer Beschluss seitens des Gutachterausschusses ist bislang nicht erfolgt.

Nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss bestehen keine Hinweise auf eine zwischenzeitlich eingetretene, wertrelevante Veränderung des Bodenpreisniveaus. Eine konjunkturelle bzw. marktbedingte zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts ist daher nicht erforderlich und wird im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Ableitung marktkonformer Bodenwert:

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wird der relativ, objektspezifische Bodenwert auf Grundlage der vorhandenen Bodenrichtwerte sowie der jeweiligen Nutzungsqualitäten sachverständig abgeleitet. Dabei erfolgt eine Differenzierung nach Teilflächen mit unterschiedlichen Nutzungen:

- Bauland (gemischte Baufläche / Außenbereich – Hoffläche):
angepasster Bodenrichtwert: 52,50 €/m²
- Grünland mit teilweiser baulicher Nutzung (Nebengebäude etc.):
ansatzweise Nutzung als Betriebsfläche: 5,00 €/m²
- Grünland (land- und forstwirtschaftliche Fläche):
rein landwirtschaftlich genutzt: 2,50 €/m²

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	€
1.1	Teilfläche Flst. Nr. 2001 - Gemischte Baufläche, Außenbereich Hoffläche	14.837,00	52,50	778.942,00
1.2	Teilfläche Flst. Nr. 2001 - Grünland	98.982,00	2,50	247.455,00

Bodenwert (gesamt) Flst. Nr. 2001**1.026.397,00 €**

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	€
2	Flst.- Nr. 2002 - Grünland	4.388	2,50	10.970

Bodenwert (gesamt) Flst. Nr. 2002**10.970 €**

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	€
3	Flst.- Nr. 2021 - Grünland	4.449,00	2,50	11.122,00

Bodenwert (gesamt) Flst. Nr. 2021**11.122,00 €**

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	€
4.1	Teilfläche Flst. Nr. 2022 - Grünland	30.059,00	2,50	75.147,00
4.2	Teilfläche Flst. Nr. 2022 - Grünland mit tlw. Nebengeb.	7.000,00	5,00	35.000,00

Bodenwert (gesamt) Flst. Nr. 2022***110.147,00 €**

*Siehe Sachwertermittlung zu Flst. 2022

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	€
5	Flst.- Nr. 2025 - Grünland	13.203,00	2,50	33.007,00

Bodenwert (gesamt) Flst. Nr. 2025**33.007,00 €**

5.4 Sachwertberechnung der Gebäude auf Flst Nr. 2001

Bewertungsbasis

Nachfolgend wird der Sachwert gemäß § 35 ff ImmoWertV 2021 berechnet. Die Herstellkosten werden in Anlehnung an Tabellenwerte der NHK 2010 und weiterer Fachliteratur sachverständig geschätzt und angesetzt.

Die angesetzten Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) des jeweiligen Gebäudes. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bauzustandes werden die nachfolgenden Normalherstellkosten sachverständig in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung und Außenanlagen

Gemäß § 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021) entspricht dabei dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

Die Außenanlagen (Hofflächen, Wegeflächen, Bewuchs, Einfriedungen, Spielplätze und dgl.) werden pauschal mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Die Sachverständige setzt für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Topografie und der vorhandenen Ausgestaltung der Außenanlagen einen Ansatz in Höhe von 8,00 % der Gebäudeherstellungskosten an.

Marktanpassung

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Der Gutachterausschuss der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen veröffentlicht keine Sachwertfaktoren für landwirtschaftliche Betriebsimmobilien bzw. Reiterhöfe.

Damit das Sachwertmodell zur Anwendung kommen kann, müssen Sachwertfaktoren vorhanden sein oder abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors sind daher Marktdaten aus anderen Quellen heranzuziehen. Nach § 9 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ihre Eignung. Für den Fall, dass keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind dann zu dokumentieren (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Im Hinblick auf die derzeitige Marktlage und unter Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften:

- Objektortslage (Außenbereich) mit ungeklärter Erschließungssituation,
- Dem Wasserleitungsrecht zu Gunsten Dritter (GB Abt. II
- nutzerspezifische Einbauten und Anlagen mit begrenzter Drittverwendungsfähigkeit,
- der insgesamt unterdurchschnittliche bauliche Zustand der Bestandsgebäude,
- der stark eingeschränkten Marktgängigkeit des Objekts aufgrund fehlender universeller Nutzungsperspektiven und damit auch eingeschränkter Nachfrage am Markt,
- das Vorhandensein teilweise nicht genehmigter Gebäudeteile und Nutzungen (vgl. Hinweis im Gutachten auf aktuelle Gewerbeuntersagungen), mit dem Risiko nachträglicher Genehmigungspflichten und/oder potenzieller Rückbauverpflichtungen,

ist ein Sachwertfaktor (Marktanpassung) zum Stichtag dieser Wertermittlung in Höhe von 0,75 (= 25 % Abschlag) als sach- und marktgerecht in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**Besondere Bauteile Flst. 2001**

Auf dem Flurstück Nr. 2001 befinden sich verschiedene bauliche Ergänzungen, darunter eine denkmalgeschützte Kapelle mit historischem und kulturellem Erinnerungswert sowie mehrere geringwertige Nebengebäude (z. B. Hühnerhaus, Gewächshaus, Unterstand für Esel).

Diese besonderen Bauteile sind in der bisherigen Sachwertermittlung noch nicht berücksichtigt. Die Ermittlung ihres Zeitwerts erfolgt anhand einer sachverständigen Einschätzung, da für diese Bauteile keine spezifischen Normalherstellungskosten gemäß NHK 2010 vorliegen. Der pauschale Ansatz berücksichtigt den jeweiligen Nutzungszweck sowie den baulichen Zustand.

Für die Kapelle wird ein pauschaler Wert von 1.000 € angesetzt. Die übrigen geringwertigen Nebengebäude werden mit einem Gesamtzeitwert von 4.000 € berücksichtigt.

Besondere Bauteile Flst. 2022

Auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 2022 befinden sich bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung, beispielsweise Stallungen und Nebeneinrichtungen. Für diese baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung sachverständig ein pauschaler Zeitwert von 15.000 € angesetzt.

Besondere Wertabschläge – Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Risikoabschlag berücksichtigt, da eine vollständige Innenbesichtigung der Gebäude nicht möglich war.

Aufgrund der damit verbundenen Unsicherheiten hinsichtlich des baulichen Zustands, möglicher Instandhaltungsrückstände sowie verborgener Mängel ist ein pauschaler Wertabschlag sachgerecht. Insbesondere die fehlende Einsicht in haustechnische Installationen (Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen u. a.) erschwert eine verlässliche Einschätzung der Innenausstattung, Modernisierungsrückstände oder etwaiger Schäden.

Zur Abbildung dieses Bewertungsrisikos wird ein wertmindernder Abschlag in Höhe von 10 % des vorläufig marktangepassten Sachwerts vorgenommen.

Sachwertermittlung Flst. 2001

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.		Bau- jahr	GND Jahre	RND Jahre	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswert- minderung			Alterswertg. Herst.-kosten
						Anzahl	€	%BNK	Ansatz	%	€
A1	Abstellr., tils. bewohnt	1.1	-	40	10	89,00 m² BGF	640	12,00	Linear	75,00	15.948
A2	Wohnraum	1.1	-	60	10	222,00 m² BGF	1.100	12,00	Linear	83,34	45.565
A3	Stallgebäude	1.1	1980	40	10	327,00 m² BGF	240	12,00	Linear	75,00	21.974
A4	Überdachung	1.1	1980	40	10	108,00 m² BGF	50	12,00	Linear	75,00	1.512
A5	Heuhalle mit Vordach	1.1	1994	40	20	630,00 m² BGF	190	12,00	Linear	50,00	67.032
A6	Pferdestall (EG)	1.1	2000	40	20	283,00 m² BGF	350	12,00	Linear	50,00	55.468
A7	Wohnung (OG, ü. A6)	1.1	2015	60	20	111,00 m² BGF	1.200	12,00	Linear	66,67	49.723
B1	Bewegungshalle	1.1	1994	40	10	970,00 m² BGF	200	12,00	Linear	75,00	54.320
B2	Pferdestallgebäude	1.1	2000	40	20	496,00 m² BGF	350	12,00	Linear	50,00	97.216
B3	Pferdestall (neuer)	1.1	-	40	20	600,00 m² BGF	280	12,00	Linear	50,00	94.080
B4	Offenstall u. Sattelk.	1.1	-	40	10	242,00 m² BGF	150	12,00	Linear	75,00	10.164
C2	Pferdestall (Esel)	1.1	-	40	10	127,00 m² BGF	220	12,00	Linear	75,00	7.823
C2	Vordach	1.1	-	40	5	93,00 m² BGF	50	12,00	Linear	87,50	651
C3	Abstell-/Sattelkammer	1.1	-	60	10	64,00 m² BGF	500	12,00	Linear	83,34	5.970
D1/ D2	Lagerhalle, teiloffen, m. Container	1.1	-	40	10	226,00 m² BGF	200	12,00	Linear	75,00	12.656
D3	Aufenthalt (Reiterst.)	1.1	-	40	10	88,00 m² BGF	250	12,00	Linear	75,00	6.160
D4	Wohnhaus	1.1	-	70	5	220,00 m² BGF	500	12,00	Linear	92,86	8.796
E1	Maschinenhalle	1.1	2014	40	20	170,00 m² BGF	200	12,00	Linear	50,00	19.040
E2	Carport	1.1	-	40	5	68,00 m² BGF	70	12,00	Linear	87,50	666
E3	Schopf	1.1	-	40	5	41,00 m² BGF	150	12,00	Linear	87,50	861
E4	Mobilheim	1.1	-	40	5	50,00 m² BGF	250	12,00	Linear	87,50	1.750

Σ 577.375

Alterswertgeminderte Herstellungskosten 577.375

+ Zeitwert der Außenanlagen 8,00 % 46.190

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 623.565

+ Bodenwert 1.026.397

Vorläufiger Sachwert 1.649.962

± Marktanpassung - 25,00 % -412.491

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 1.237.471

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ Sonstige Wertzuschläge

Zeitwert geringwertige Nebengebäude (F6, Hühnerhaus,
Gewächshäuschen, Unterstand Esel) 4.000

Kapelle (denkmalgeschützt), Erinnerungswert 1.000

- Sonstige Wertabschläge

Risikoabschlag für nicht ermöglichte Innenbesichti-
gungen (siehe Beschreibung) - 10,00 % 123.748**SACHWERT Flst. 2001****1.118.723**

Wertermittlung Flst. 2022

Beschreibung	m²	€/m²	Summe
Teilfläche Flst. Nr. 2022 - Grünland	30.059,00	2,50	75.147,00 €
Teilfläche Flst Nr. 2022 – Grünland mit tlw. Nebengebäude	7.000,00	5,00	35.000,00 €
Bodenwert (gesamt) Flst. Nr. 2022			110.147,00 €
Pauschaler Zeitwert vorhandene Nebengebäude, ca.	boG		15.000,00 €
Summe (Bodenwert + Zeitwert bauliche Anlagen)			125.147,00 €

gerundet **125.000,00 €**

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

6 Verkehrswert (Marktwert)

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Unter Berücksichtigung der bei der Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Gebäuden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Vorgehensweise erfolgt die Ableitung des Verkehrswerts im vorliegenden Fall vorrangig im Sachwertverfahren.

Auf Basis der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte und unter Berücksichtigung der besonderen objekt-spezifischen Gegebenheiten wird für die im Eigentum des Schuldners stehenden **Grundstücke Flurstück-Nr. 2001, 2002, 2025, 2021 und 2022**, gelegen **Unterlaubegg 1 und 2, 78351 Bodman-Ludwigshafen**, zum **Wertermittlungsstichtag 11. März 2025**, ein **Verkehrswert (Marktwert)**

in Höhe von:

Grundstück Flst Nr. 2001, inkl. Bebauung, rd.	1.120.000,00 € (eine Million einhundertzwanzigtausend Euro)
Grundstück Flst Nr. 2002, rd.	11.000,00 € (elftausend Euro)
Grundstück Flst Nr. 2021	11.000,00 € (elftausend Euro)
Grundstück Flst Nr. 2022, inkl. Nebengebäude, rd.	125.000,00 € (einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)
Grundstück Flst Nr. 2025, rd.	33.000,00 € (dreißigtausend Euro)

festgestellt.

Schlussbemerkungen

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urnehmerschutz. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und nur für den im Gutachten angegebenen Zweck bestimmt.

Mit der Erteilung des Sachverständigenauftrags werden vertragliche Rechte und Pflichten ausschließlich zwischen der Sachverständigen und dem Auftraggeber begründet. Nur diese Vertragspartner können aus dem Inhalt des Gutachtens Rechte ableiten oder Ansprüche geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Dritten ist die Verwendung, Weitergabe oder Vervielfältigung dieses Gutachtens grundsätzlich nicht gestattet.

Lindau, 25. Juni 2025


Alexandra Kleindienst
 Dipl. Ing. (FH) Architektin
 Dipl. Sachverständige (DIA)
 Von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
 Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7 Anlagen

- A1 Fotos der Bewertungsobjekte (Auszug)
- A2 Regionalkarte
- A3 Stadtkarte
- A4 Grundstückslagepläne (informativ)
- A5 Lageplan Flst. Nr. 2001 mit Gebäudebestand (informativ, unmaßstäblich)

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

A 1 Fotos des Objektes

Hofzufahrt:



Ansicht/Zuwegung zu Flst. Nr. 2001, Südwesten



Blick nach Osten:



Blick nach Süden:



Fist Nr. 2022 – Stierwiese, Ansicht aus Westen



Gebäude A1 – Ostansicht, Außen



Gebäude A2 – A3, Südostansicht



Gebäude A1 und A3, Nordostansicht



Ansicht Gebäude A1 vmtl. Wohnen



Zugang Wohnbereich A2:

Gebäude A2 – Exemplarisch Innen

Gebäude A2 – Exemplarisch Innen

Gebäude A2 – Innenliegendes Bad



Gebäude A2 – Exemplarisch Innen, Kamin



Gebäude A2 – Freisitz, Westen



Gebäude A3 – Exemplarisch Innen



Gebäude A6 – Pferdestall, Innenansicht



Rückwärtige Ansicht Gebäude A6 und A7



Bewegungsflächen zwischen A3/A4 und D1:



Gebäudeansicht A3 und Überdachung



Gebäude A5 – Heulager



Gebäude B1/B2/B3 (re.) und Gebäude A6 (li.)



Zisterne Löschwasser und Gebäudeansicht
D1/D2/D3 und C2, Nordwesten



Auslauf vor Gebäude B2 Pferdestall



Exemplarisch Pferdestall – Gebäude B2



Pferdewaschplatz – Gebäude B2:



Gebäude B3 – Anbau Pferdestall



Gebäude B2 – Bewegungshalle innen



Exemplarisch Innen – Gebäude B3



Gebäude B4 – Offenstall, Innenansicht



Gebäude C2 – Pferdestall, Südwestansicht



Gebäude C3 – Sattelkammer



Gebäude C3 – Sattelkammer, Nordansicht



Hofansicht – Osten, Gebäude A5 und B2



Reitplatz, Flst. Nr. 2001



Grünlandfläche, Flst. Nr. 2001



Freiflächen vor Gebäude D4 – Rohbau Wohnhaus



Gebäude E1 – Maschinenhalle von oben



Gebäude E1 – Maschinenhalle und E2 Carport, Ostansicht



Gebäude D4 – Rohbau Wohnhaus, Südostansicht



Gebäude D4 – Rohbau Wohnhaus, Südwestansicht



Gebäude D4 – Rohbau Wohnhaus, Innenansicht



Gebäude D4 – Rohbau Wohnhaus, Innenansicht



Gebäude D1 – Lagerhalle, Westansicht



Gebäude D1 – Lagerhalle, Südwestansicht



Freifläche zwischen Gebäude D1 und D4



Gebäude D1 – Lagerhalle, Innenansicht



Gebäude D2 – Umkleide, Innenansicht



Gebäude D2 – Umkleide, Nordostansicht



Gebäude D3 – Reiterstüble, Innenansicht



Gebäude D3 – Reiterstüble, Südansicht



Nordansicht Carport, E3 Abstellraum (links) sowie E4 Holzschopf gepl. Wiederaufbau



Ehem. Gebäude E4 – gepl. Wiederaufbau



Freifläche des abgebrannten Wohnhauses, Ansicht Gebäude A1 bis A4



Gebäude D5 (Abbruch) und E3 Abst., Südansicht



Gebäude E5 – Mobilheim



Gebäude E5 – Mobilheim, Nordwestansicht



Exemplarisch Mobilheim (E5), Südosten



Kapelle, Außenansicht



Kapelle, Innenansicht



Nebengebäude auf Flst. Nr. 2022



Nebengebäude auf Flst. Nr. 2022



Nebengebäude auf Flst. Nr. 2022



A2 Regionalkarte

A3 Stadtkarte

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

A4 Grundstückslagepläne (informativ, unmaßstäblich)

Grundstück Flst. Nr. 2001, 2002

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

A5 Lageplan Flst. Nr. 2001 mit Gebäudebestand (informativ, unmaßstäblich)

