

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!**



Matthias Kirchner

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (L5) – DIN EN ISO/IEC 17024 (Zert.-Nr. DIA IB-268)
REV – Recognised European Valuer. Certificate Registration Number: REV-DE/IVD/2025/22 THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA), DIPL.-SACHVERSTÄNDIGER (DIA) FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN – MIETEN UND PACHTEN / IMMOBILIENWIRT (DIPL.-VWA)

GUTACHTEN

Gutachten - Nr.: VW2131-25 / AG Biberach an der Riß, Aktenzeichen 2 K 14/24

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

- eines mit einem alten Bauernhaus (Wohnbereich mit Tenne und Stall-/Werkstatt-/Garagenbereich) bebauten Grundstückes, Flurstück Nr. 53/5, Gebäude- und Freifläche, Salzstraße 13 in 88456 Ingoldingen sowie
- eines mit einer Doppelgarage (Lager) bebauten Grundstückes, Flurstück Nr. 57/5, Gebäude- und Freifläche, Kirchweg 9 in 88456 Ingoldingen



Verkehrswert a):	184.100,-- €
Verkehrswert b):	11.000,-- €
Wertermittlungsstichtag:	23. Januar 2025
Qualitätsstichtag:	23. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemein	3
1. Angaben	3
2. Hinweise	4
Teil B Bodenbeschreibung	8
3. Lage und Umgebung	8
4. Verkehrsanbindung / Entfernungen	11
5. Erschließung	12
6. Grundstück	13
7. Art und Maß der baulichen Nutzung	14
8. Grundbuchbestand	15
Teil C Baubeschreibung	17
9. Gebäude	17
10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung	18
11. Nutzung	19
Teil D Wertermittlung	20
12. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
13. Bodenwert	21
Teil E Sachwertermittlung	25
14. Bodenwert	25
15. Gebäudewert	25
Teil F Verkehrswert und Wertminderung	34
16. Zusammenfassung und Marktanpassung	34
17. Ergebnis	34
Teil G Anhang	36
18. Regionalkarte	36
19. Übersichtskarte	37
20. Amtliche Karte Baden-Württemberg	38
21. Teilgrundrisse, Schnitt	39
22. Fotodokumentation, Foto 1 bis 9	41
23. Literaturverzeichnis	44

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang 46 Seiten inkl. 3 Seiten Fotodokumentation und wurde für die Auftraggeberin in einfacher Ausfertigung erstellt.

Teil A Allgemein

1. Angaben

1.1. Auftraggeberin

Amtsgericht Biberach an der Riß

-Vollstreckungsgericht-

Aktenzeichen: **2 K 14/24**

Postfach 1256

88382 Biberach

1.2. Wertermittlungsgrund / Auftrag

Das Bewertungsobjekt soll im Wege der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft verwertet werden. Insofern ist der Verkehrswert gem. § 194 Baugesetzbuch zu ermitteln.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen für den 23.01.2025, 11:00 Uhr, vereinbart und durchgeführt. Teilnehmer waren beide Verfahrensbeteiligten, jeweils mit Rechtsanwälten sowie der Sachverständige.

1.4. Unterlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug vom 23.07.2024
- Teilgrundrisse (EG, OG), Schnitt und Ansichten, jeweils erstellt am 30.04.1972
- Kaufvertrag, beurkundet am 31.08.2011
- Lageplan-zeichnerischer Teil zum Bauantrag (Anbau an das Wohnzimmer), erstellt am 04.05.1972
- Baubeschreibung zum Anbau vom 05.05.1972

- Lichtbilder, die anlässlich des Ortstermins gefertigt wurden
- Ortsplan und Geodaten von Ingoldingen
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Biberach-Mitte
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Biberach-Mitte
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Bad Schussenried, einschließlich Teilorte (Stand Dezember 2024)

1.5. Recherchen

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Biberach-Mitte
- Landratsamt Biberach (u.a. Altlasten)
- Gemeinde Ingoldingen (u.a. Baulasten, Planungsrecht)
- Geoportal
- BORIS-BW
- Makler-, Banken- und Anbieterbefragungen
- Eigene Datenbank

2. Hinweise

2.1. Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtensergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht keine Gewähr.

2.2. Berechnungen

Zur Verfügung gestellte oder beschaffte Planunterlagen wurden nicht auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Ausführung geprüft. Hierdurch können Ungenauigkeiten bei der Flächen- oder Rauminhaltsberechnung auftreten. Die Angaben zu den Flächen werden aus diesen gefertigten Bauausführungsunterlagen entnommen. Die Richtigkeit und Übereinstimmung mit dem tatsächlich errichteten Bauwerk wird unterstellt.

Anmerkung: Für das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss sowie für den untergeordnet vorhandenen Keller des Wohnhauses lagen keine Planunterlagen vor.

2.3. Beschreibung

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Untersuchungen auf pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall sowie gesundheitsgefährdende Baustoffe wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

2.4. Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

2.5. Urheberrecht

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht.

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

2.6. Allgemeines

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag vorausgesetzt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Baumängel und –schäden wurden so weit aufgenommen wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertungs-/Qualitätsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall oder Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

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

Teil B Bodenbeschreibung

3. Lage und Umgebung

Staat:	Deutschland
Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Biberach
Einwohner	
Ingoldingen:	ca. 3.174 (Stand 12/2023)

3.1. Makrolage

Der Landkreis Biberach ist ein Landkreis in Baden-Württemberg. Er bildet zusammen mit dem Alb-Donau-Kreis und der kreisfreien Stadt Ulm den baden-württembergischen Teil der Region Donau-Iller im Regierungsbezirk Tübingen. Im Jahr 2019 stand der Landkreis Biberach auf Rang 2 der wirtschaftlichen Stärke aller Landkreise Deutschlands. Der schuldenfreie Landkreis hat die niedrigste Arbeitslosenquote in Deutschland und mehr Arbeitsplätze als Erwerbstätige. Er liegt beim Bevölkerungswachstum, der Geburtenrate, der Hauseigentumsquote, der durchschnittlichen Wohnfläche, dem Anteil der Land- und Forstwirtschaft und des produzierenden Gewerbes am BIP deutlich über dem Durchschnitt, bei den Grundstückspreisen, der Grundsteuer und der Gewerbesteuer deutlich darunter.

Der Landkreis Biberach liegt in Oberschwaben. Die Westspitze reicht noch bis auf die Schwäbischen Alb. Die Iller bildet die natürliche Grenze zu Bayern.

Der Landkreis Biberach grenzt im Norden beginnend an die Landkreise Reutlingen und Alb-Donau-Kreis (beide in Baden-Württemberg), an die Landkreise Neu-Ulm und Unterallgäu und an die kreisfreie Stadt Memmingen (alle in Bayern) sowie an die Landkreise Ravensburg und Sigmaringen (beide wiederum in Baden-Württemberg).

Der Landkreis hält einen Anteil von gut 11% an den Oberschwäbischen Elektrizitätswerken und nimmt über diese Beteiligung auch Einfluss auf die Geschäftspolitik der Energieversorger EnBW und EGVS. Die größten Arbeitgeber des Kreises sind unter anderem Boehringer Ingelheim, Liebherr, Handmann, Diehl Aviation Laupheim, die Kliniken des Landkreises, KaVo Dental, Kässbohrer Geländefahrzeug, Südpack, Uhlmann, Rentschler, Feinguss Blank, Silit und Weishaupt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg war noch der überwiegende Großteil der Bevölkerung in der Landwirtschaft tätig, der Strukturwandel wurde im Landkreis Biberach im Vergleich zu anderen Landkreisen schnell vollzogen.

Der Landkreis wird durch insgesamt vier Bahnstrecken erschlossen. Hinzu kommen eine Museumsbahn und eine inzwischen ganz stillgelegte Bahnlinie. Der ÖPNV wird durch den Donau-Iller-Nahverkehrsverbund, der auch die kreisfreie Stadt Ulm, den Alb-Donau-Kreis und den Landkreis Neu-Ulm umfasst, organisiert.

Das Kreisgebiet wird von der Bundesautobahn A7 Ulm – Memmingen berührt. Ferner wird es durch Bundes-, Landes- und Kreisstraßen erschlossen. Die wichtigsten Bundesstraßen sind die B30 Ulm – Friedrichshafen, die von Biberach bis Ulm vierspurig ausgebaut ist, die B312 Reutlingen – Memmingen, die B311 Donaueschingen – Ulm, die auf der gesamten Strecke durch den Landkreis dreispurig ausgebaut ist und die B465 Kirchheim unter Teck – Leutkirch im Allgäu.

Der Landkreis Biberach ist Träger des Kreisgymnasiums Riedlingen, des Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrums mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung, der Schwarzbach-Schule mit Schulkindergarten in Biberach und folgender beruflicher Schulen: Kreisberufsschulzentrum Biberach mit Gebhard-Müller-Schule (Kaufmännische Schule), Karl-Arnold-Schule (Gewerbliche Schule) und Matthias-Erzberger-Schule (Haus- und Landwirtschaftliche Schule), Kilian-von-Steiner Schule (Gewerbliche und Kaufmännische Schule, Technisches Gymnasium) Laupheim und Berufliche Schule (Gewerbliche, Kaufmännische und Hauswirtschaftliche Schule) Riedlingen.

3.2. Mikrolage

Ingoldingen ist eine Gemeinde im baden-württembergischen Landkreis Biberach in Deutschland. Ingoldingen liegt rd. 9 Kilometer südwestlich von Biberach an der Riß unweit westlich der Bundesstraße

B30. Durchflossen wird es vom Federbach, der südöstlich der Ortschaft in den von Süden kommenden Donauzufluss Riß mündet, von welcher der eine von zwei Quellbächen im südlichen Gemeindeteil Winterstettendorf entspringt.

Die Gemeinde Ingoldingen besteht neben dem gleichnamigen Hauptort aus den Ortsteilen Degernau, Grodt, Winterstettenstadt, Winterstettendorf, Muttensweiler, Gensenweiler, Hervetsweiler, Wattenweiler und Hagnaufurt. Ingoldingen grenzt an die Gemeinden Mittelbiberach, Ummendorf, Hochdorf, Eberhardzell, Bad Waldsee, Aulendorf (beide im Landkreis Ravensburg), Bad Schussenried und Biberach an der Riß.

Das zu bewertende Objekt (Wohnhaus mit Tenne) befindet sich in Ingoldingen an der Salzstraße und das Garagengrundstück an der Straße „Kirchweg“.

Der Bahnhof Bad Schussenried befindet sich ca. 9 Kilometer entfernt. In ca. 34 Kilometer verläuft die Autobahn A96. Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Bad Schussenried (Entfernung rd. 9 Kilometer) in ausreichendem Umfang anzutreffen.

Bei der Adresse Salzstraße 13 in der Gemeinde Ingoldingen handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Bürolimmobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,5 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als defizitär zu beurteilen (1,8 von 5,0). Es befinden sich Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich (3,2 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 175 Meter entfernt, der nächste Wald rd. 50 Meter. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rd. 425 Meter.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,8 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 30 Meter. Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es keinen Bahnhof.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 2,8 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist sehr lärmbelastet (Rating: 2,2 von 5,0) (geoport).

4. Verkehrsanbindung / Entfernungen

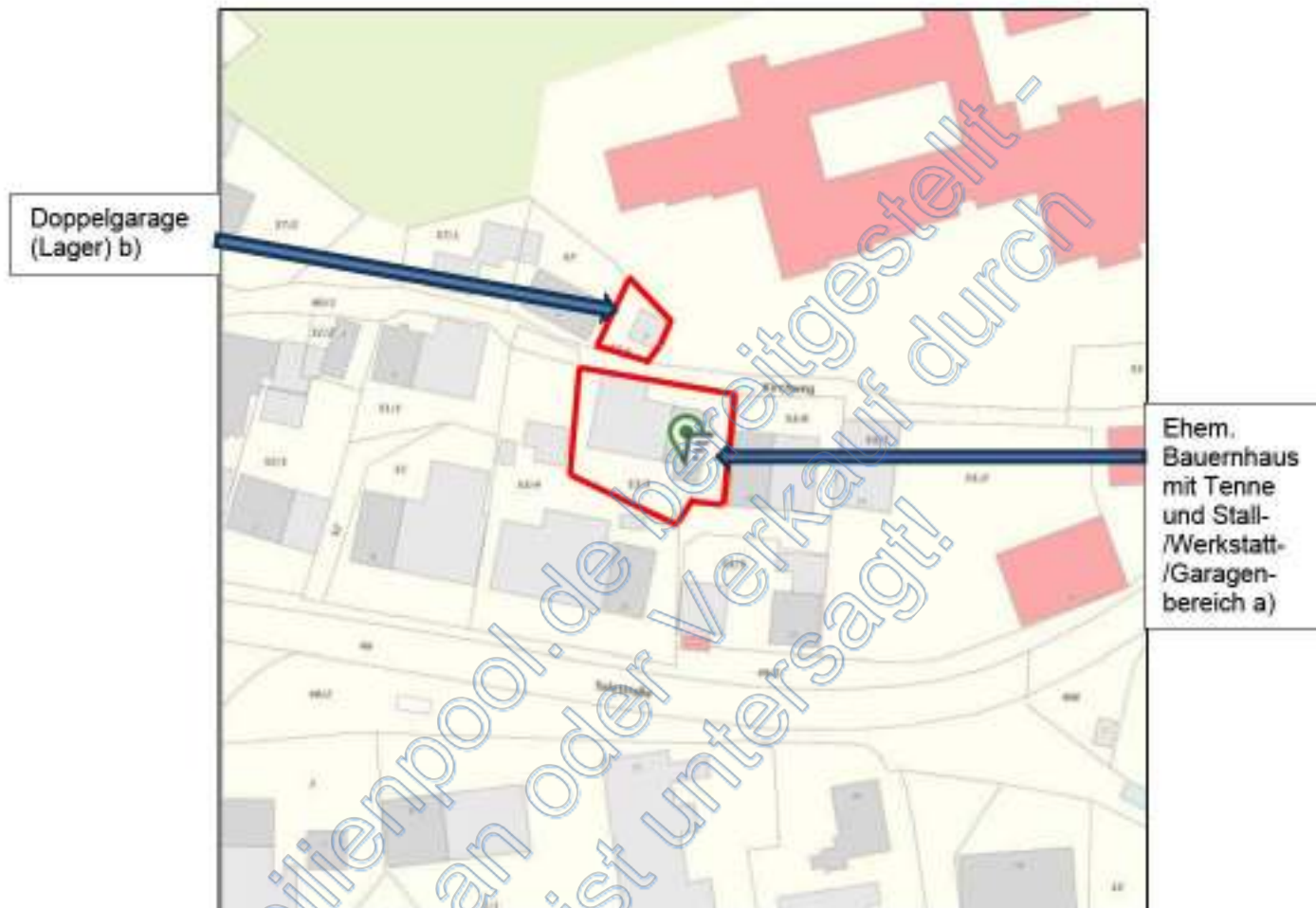
- Bahnhof Bad Schussenried ca. 9 Kilometer
- Bahnhof Biberach an der Riß ca. 12 Kilometer
- Bushaltestelle ca. 30 Meter
- Landesstraße L284 ca. 60 Meter

- Autobahnanschluss A96 ca. 34 Kilometer
- Flughafen Stuttgart ca. 110 Kilometer (Straßenverbindung; kürzeste Entfernung)
- Flughafen München ca. 181 Kilometer (Straßenverbindung)
- Bad Schussenried ca. 8 Kilometer (Straßenverbindung)
- Stadt Biberach an der Riß ca. 12 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Memmingen ca. 42 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Ulm ca. 51,5 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Friedrichshafen ca. 58 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Kempten (Allgäu) ca. 72,5 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Tübingen ca. 97 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Stuttgart ca. 119 Kilometer (Stadtzentrum; kürzeste Entfernung)
- Stadt Augsburg ca. 132 Kilometer (Stadtzentrum)
- Stadt Zürich (Schweiz) ca. 155 Kilometer (Stadtzentrum; kürzeste Entfernung)
- Stadt München ca. 156 Kilometer (Stadtzentrum)

5. Erschließung

Straßenbelag:	Salzstraße: Asphalt Kirchweg: im Bereich des Bewertungsflurstücks Rasen Zuwegungsbereich von der Salzstraße: Schotterfläche
Fußwege:	Salzstraße: beidseitig Kirchweg: keine
Straßenbreite:	Salzstraße: ca. 9,5 Meter (mit Fußweg) Kirchweg: ca. 2,5 Meter (laut Plan), teilweise weniger
Versorgungsanschlüsse für	
Wasser:	ja
Strom:	ja
Gas:	nein
Telefon:	ja
Abwasser:	ja

6. Grundstück



Datenquelle: Antike Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Lage:	nahezu mittig von Ingoldingen gelegen
Form:	jeweils polygonale Formen
Topographie:	von Norden nach Süden hin leicht abfallend
Begrenzung:	Nördlich an den Kirchweg angrenzend; Grundschule Ingoldingen (Sondergebiet); Südlich: Straßenbereich „Salzstraße“; Umliegend: gemischt genutzte Bebauung
Grundstücksgröße:	FINr. 53/5: 660 m ² ; FINr. 57/5: 110 m ²
Untergrund:	normal tragfähig (bebaute Fläche)
Grundwasser:	keine Probleme bekannt

Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landratsamtes Biberach liegen für die Flurstücke Flst. 53/5, Salzstr. 13 und Flst. 57/5, Kirchweg 9 in Ingoldingen keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor Anmerkung: Die Außenfassaden sind mit Faserzementplatten verkleidet, ein Altlastenverdacht (Asbest) ist hierbei nicht auszuschließen
Erschließungsbeiträge:	Laut Auskunft der Gemeinde Ingoldingen bestehen keine offenen Forderungen bezüglich Erschließungsbeiträgen
Denkmalschutz:	besteht nicht
Baulasten:	bestehen laut Auskunft der Gemeinde Ingoldingen nicht

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die beiden Grundstücke liegen nicht in dem Wirkungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das Grundstück Salzstraße 13 und das Grundstück Kirchweg 9 befinden sich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Misch-/Dorfgebiet dargestellt.

Einflüsse auf die Bestandsbebauung sind nicht zu erwarten. Es wird von der Legalität und Plankonformität ausgegangen.

8. Grundbuchbestand

Grundbuchauszug vom: 23.07.2024	Amtsgericht: Ravensburg
Grundbuch von Ingoldingen	Band/Blatt: /26

- Bestandsverzeichnis:

- Erste Abteilung (Eigentümer):

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

- Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Außer der Anordnung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist zugunsten des Flurstücks 53/5 eine weitere Eintragung vorhanden. Die o.g. Grunddienstbarkeit dient zur Sicherung der Erschließung des Bewertungsgrundstücks 53/5. Die Zufahrt erfolgt über einen Bereich, der auch für das Grundstück 53/4 als Zufahrt dient. Für die Bewertung wird angenommen, dass dadurch keine Beeinträchtigungen entstehen. Für den Unterhalt werden wertneutrale Regelungen unterstellt.

- Dritte Abteilung:
Eintragungen werden hier nicht berücksichtigt.

Teil C Baubeschreibung

9. Gebäude

Zu a):

Es ist ein Gebäude vorhanden. Hierbei handelt es sich um eine massiv gebaute Doppelhaushälfte (Wohnbereich), ein zweiteiliges ehemaliges landwirtschaftliches Nutzgebäude mit Tenne und Stall-, Garagen- und Werkstattbereich.

Das gesamte Bewertungsobjekt wurde Mitte/Ende 19. Jahrhundert errichtet, und um 1972 um einen kleinen Anbau (am Wohnbereich) erweitert.

Auf eine detaillierte Baubeschreibung, insbesondere der Nutzbereiche wird hier verzichtet, da die bauliche Substanz weitgehend verbraucht ist und die Gesamtnutzungsdauer erschöpft ist.

Teilgebäude: Wohnbereich mit kleinem Anbau

Der Wohnbereich ist ein zweigeschossiger (zwei Vollgeschosse) Bau. Er ist nur sehr geringfügig unterkellert und verfügt über einen kleinen angesetzten Anbau am Erdgeschoss.

Der Standard des Wohnbereiches ist als durchschnittlich zu charakterisieren und wurde überwiegend 2012 (u.a. neue Bäder, neue Fenster etc.) umgesetzt. Das Dachgeschoss des Wohnbereichs wurde hierbei ausgebaut bzw. teilausgebaut.

Die Beheizung erfolgt über einen Holzbrennofen mit Luftauslassöffnungen in diversen Räumen inkl. OG (Hypokaustum). Bei den Fenstern handelt es sich vornehmlich um isolierverglaste Kunststofffenster, die teilweise mit manuellen Rollläden ausgestattet, sind. Das Dach ist ein hart gedecktes Holzstängeldach. Die Fassade ist mit Faserzementplatten verkleidet.

Teilgebäude: Tenne

Der Bereich neben dem Wohnbereich ist eine Tenne in Holzständerkonstruktion. Das Dach ist ebenfalls ein Stängeldach, welches

offen gestaltet ist. Die Wände sind mit Mauerwerk teilweise ausgefacht. Dieses Teilgebäudes ist vornehmlich ungenutzt. Die Bausubstanz ist weitgehend verbraucht.

Teilgebäude: Stall-/Werkstatt-/Garagenbereich (ehemaliger Stall)

Der Bereich ist größtenteils eingeschossig mit Dachgeschoss. Die Bausubstanz des Stall-/Werkstatt-/Garagenbereiches (ehemaliger Stall) ist in einem altersgemäßen und teilweise verbrauchten Zustand. Der ehemalige Stallbereich wurde um 2012 größtenteils im EG in Werkstatt und interne Garage geteilt und entsprechend umgebaut.

Außenanlage: Die nicht bebaute Restfläche ist teilweise mit Verbundsteinen befestigt bzw. mit Platten belegt. Teilbereiche sind geschottert bzw. begrünt. Die Tenne und der Stall-/Werkstatt-/Garagenbereich ist hierin pauschal berücksichtigt.

Die Außenanlage ist recht einfach, dennoch als ortsüblich zu charakterisieren.

Zu b):

Doppelgarage (Lager)

Auf dem Flurstück 57/5 befindet sich eine Doppelgarage, das Baujahr ist nicht bekannt. Die Zuwegung zu der Garage ist als eingeschränkt bzw. fehlend einzustufen, daher ist hier vornehmlich eine Nutzung als Lagerfläche denkbar. Die Bausubstanz ist weitgehend verbraucht.

10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung

Zu a): Das gesamte Bewertungsobjekt wurde Mitte/Ende 19. Jahrhundert errichtet, und um 1972 um einen kleinen Anbau (am Wohnbereich) erweitert. Der Standard des Wohnbereiches ist als durchschnittlich zu charakterisieren und wurde überwiegend 2012 umgesetzt. Das Dachgeschoss des Wohnbereichs wurde hierbei ausgebaut bzw. teilausgebaut. Es sind noch Restfertigstellungsmaßnahmen vorzunehmen.

Diese Maßnahmen gehen aus sachverständiger Sicht mit pauschal rd. 25.000 € in die Bewertung ein. Diese werden nachfolgend im Bewertungsverfahren unter dem Punkt „allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (s. Kap. 15.1) berücksichtigt.

Die Bausubstanz der Tenne und des Stall-/Werkstatt-/Garagenbereich (ehemaliger Stall) ist in einem altersgemäßen und teilweise verbrauchten Zustand. Der ehemalige Stallbereich wurde um 2012 größtenteils in Werkstatt und interne Garage geteilt und entsprechend umgebaut. Teilflächen haben noch den Charakter von einfachen Stallflächen. Auf Grund u.a. des Baujahrs und der Drittnutzungsfähigkeit in den derzeitigen Zuständen erfolgt der Ansatz im Zuge der Außenanlagen.

Zu b): Auf dem Bewertungsflurstück 57/5 befindet sich eine Doppelgarage, das Baujahr ist nicht bekannt. Die Garage befindet sich in einem einfachen Zustand. Auf Grund der schmalen Zuwegung (Kirchweg) ist sie kaum bis gar nicht mit einem Pkw befahrbar; bei der Nutzung ist von Lager auszugehen.

11. Nutzung

Das gesamte Bewertungsobjekt a) und b) wurde durch die Eigentümer genutzt. Die Bruttogrundflächen wurden den vorliegenden Teilgrundrissen entnommen. Für das nachträglich teilausgebaute Dachgeschoss lag kein Grundriss vor. Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung zu dem aktuellen Stand lag nicht vor. Über Mietverträge ist nichts bekannt.

Teil D Wertermittlung

12. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im Kauffall zum jeweiligen Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (§ 6) können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV:

Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhaushausgrundstücke, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, „wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind“. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

Wahl des Bewertungsverfahrens:

Für die zu begutachtenden Grundstücke wird das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) herangezogen, da es sich beim Bewertungsobjekt um eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle handelt. Solche Objekte dienen vorrangig der Eigennutzung und werden am Markt unter Substanzwertgesichtspunkten gehandelt.

13. Bodenwert

13.1. Anmerkungen zum Bodenwert

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus

Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstückes von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§ 5 ImmoWertV 2021) erforderlich. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

13.2. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses

In Ermangelung zeitnaher Vergleichspreise wird auf den vom Gutachterausschuss Biberach-Mitte für die Ermittlung von Grundstückswerten ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 einen zonalen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Land von 90,-- €/m² für gemischte Baufläche mit einer Grundstücksfläche von 1.000 m² ermittelt. Weitere Bodenrichtwertmerkmale sind dem Bodenrichtwert nicht zugeordnet.

Bodenwert Gesamtgrundstück

In Anlehnung an § 13 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung zu ermitteln.

Der Stichtag des Bodenrichtwertes 01.01.2023 lag etwa 24,5 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag. Gemäß Gutachterausschuss kann mit keiner Steigerung des Bodenwertes gerechnet werden. Der Verfasser wird somit keine Anpassung des Bodenwertes vornehmen.

Die beiden Flurstücke befinden sich am Rand der o.g. Bodenrichtwertzone. Die angrenzende Bodenrichtwertzone „Sonderbaufläche“ ist ebenfalls mit 90 €/m² eingestuft. Daher erscheint nachfolgend eine Anpassung nicht sachgerecht.

Das Bewertungsgrundstück ist mit seinen 660 m² kleiner als das Richtwertgrundstück mit 1.000 m². Gemäß Gutachterausschuss liegen für Grundstücksgrößen keine Umrechnungskoeffizienten vor. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss sind keine Anpassungen bzgl. der Grundstücksfläche vorzunehmen.

Weitere Anpassungen werden nicht vorgenommen.

Berechnung Bodenwert:

Stichtag:	01.01.2023
Zonenummer:	89508010
BRW:	90 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche
Grundstücksgröße:	1000 m ²

	Faktor:	absolut:
Änderung allg. Wertverhältnisse BRW-Stichtag -> Wertermittlungsstichtag	1,00	0
Entwicklungszustand	1,00	0
abgabenrechtlicher Zustand	1,00	0
Grundstücksgröße	1,00	0
Wohnlage/Immissionen	1,00	0
Anpassung insgesamt:		0

BRW (angepasst):	90,0 €/m ²
BRW (angepasst, gerundet):	90 €/m²

13.3. Bodenwert

Nach der Anpassung des Bodenrichtwerts ergeben sich aus den Grundstücksflächen nachfolgend ermittelte Bodenwertanteile:

Zu a):

Bodenwert

Resthof:

Flst.: 53/5	(Teil-)Fläche: 660 m ²	Qualität: baureifes Land	BRW: 90 €/m ²	Bodenwert: <u>59.400 €</u>
Resthof gesamt, gerundet				<u>59.400 €</u>

Zu b):

Bodenwert

Garagenfläche:

Flst.: 57/5	(Teil-)Fläche: 110 m ²	Qualität: landwirtschaftliche Fläche	BRW: 90,00 €/m ²	Bodenwert: <u>9.900 €</u>
Garagenfläche gesamt, gerundet				<u>9.900 €</u>

Der Anteil des Bodenwertes des Bewertungsobjektes a) Flurstück Nr. 53/5 beträgt rd. **59.400,-- €** und für das Garagengrundstück b) Flurstück Nr. 57/5 rd. **9.900,-- €**.

Teil E Sachwertermittlung

14. Bodenwert

Der Bodenwertanteil für das erschließungsbeitragsfreie (ebf.) Grundstück a) Flurstück Nr. 53/5 liegt zum Wertermittlungsstichtag bei rd. 59.400,-- € und für das Grundstück b) Flurstück Nr. 57/5 bei rd. 9.900,-- €.

15. Gebäudewert

Die Ermittlung der Baukosten stützt sich auf normierte Baukosten in einem Normjahr (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010, herausgegeben durch das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau). Für diese normierten Kostenkennwerte sind Gebäudetypenblätter in der Sachwertrichtlinie veröffentlicht. Der vorliegende Gebäudetyp wird hiervon abgeleitet und anhand der Bruttogrundfläche des Gebäudes werden die Normalherstellungskosten berechnet.

15.1. Sachwert zum Wertermittlungsstichtag zu a)

Das gesamte Bewertungsobjekt wurde Mitte/Ende 19. Jahrhundert in Massivbauweise errichtet, und um 1972 um einen kleinen Anbau (am Wohnbereich) erweitert.

Entsprechend der Methode des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV § 36 werden die Normalherstellungskosten nach den Vorgaben der NHK 2010 (modellkonform gemäß GAA) ermittelt.

Wohnbereich:

Das Gebäude wird sachgerecht in die Tabellen der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) eingeteilt als Gebäudetyp 2.31 (DHH/REH, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert). Hieraus wird der Kostenkennwert gemittelt. Der kleine eingeschossige Anbau wird nicht separiert ermittelt, sondern fließt in den Ansatz des vorgenannten Gebäudetyps mit ein.

Der untergeordnet vorhandene Keller ist in den Ansätzen enthalten.

Ermittlung des Gebäudestandards

Typ 2.31

(nach 4.1.1.2 und Anlage 2 SW-RL)

Kostenkennwert/ m² BGF	Geb.Type	1	2	3	4	5	Stufe	
							€/m²	
Typ 2.31	231	675	750	865	1040	1300	GND	80

Standard nach Bauteilen	1	2	3	4	5	Wägungsanteil		
Außenwände	1,00					23%	155,3	
Dach			1,00			15%	129,8	
Fenster u. Außentüren			1,00			11%	95,2	
Innenwände u. -türen			1,00			11%	95,2	
Deckenkonstr. u. Treppen			1,00			11%	95,2	
Fußböden			1,00			5%	43,3	
Sanitäreinrichtungen			1,00			9%	77,9	
Heizung		1,00				9%	67,5	
sonst. techn. Ausstattung			1,00			6%	51,9	
Kostenkennwert (NHK 2010)							811	
ermittelte Standardstufe							2,50	
fiktives Gebäudealter (zum Stichtag):							50	
standardabhängige GND							80	80

Entsprechend der für diesen Gebäudetyp dargestellten Kriterien der NHK 2010 und des Ausstattungsstandards wurde die resultierende Standardstufe des Wohnbereiches mit 2,5 ermittelt.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhäuser, Reihenhäuser ist gemäß der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgegeben.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird in Anlehnung an die ImmoWertV aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Aufgrund des Gesamtzustandes und der Modernisierungen um 2012 des Wohnbereiches setzt der Sachverständige eine Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren an. Die ursprünglichen Restnutzungsdauern sind aufgrund des Gebäudealters von über 100 Jahren bereits ausgeschöpft.

Bruttogrundfläche

Zur Berechnung der Normalherstellungskosten geht die Bruttogrundfläche des Wohnbereiches inkl. kleinem Anbau gemäß Bauunterlagen in die Berechnungen mit ca. 242 m² (ohne u.a. Balkon) ein.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind als ortsüblich zu charakterisieren. Eine wertmäßige Bestimmung zuzüglich der bereits im Bodenwert enthaltenen Herstellungskosten (u. a. für allgemeinen Aufwuchs und allgemeine Befestigung) wurde vom Verfasser mit pauschal 10% angesetzt. Die Tenne und der Stall-/Werkstatt-/Garagenbereich sind in den Außenanlagen enthalten.

Regionalfaktor

Der GAA hat einen Regionalfaktor von 1,008 ermittelt. Dieser wurde gemäß laut Marktbericht nicht für die Ermittlung der Sachwertfaktoren zum Stand 12/2023 berücksichtigt. Somit wird dieser Faktor mit 1,0 nachfolgend der Bewertung zu Grunde gelegt.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der fiktiven Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Baupreisindex

Die Ausgangswerte entsprechen dem Bundesdurchschnitt für das Basisjahr 2010. Sie werden durch Korrekturfaktoren an die regionalen Besonderheiten und an die Ortsgröße angeglichen. Der Zeitablauf zum Basisjahr erfolgt durch die Hochrechnung auf den Wertermittlungstichtag mit Hilfe des veröffentlichten Baupreisindex für das Jahr 2024 des Statistischen Bundesamtes. Die Baunebenkosten sind mit 17% in dem Ansatz enthalten.

Mit dem Baupreisindex (Neubau – konventionelle Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden) für das zuletzt veröffentlichte 4. Quartal 2024 (Index 184,7 für Wohnbauten) wird der Bezug des Sachwertes (Normjahr 2010=100) zum Wertermittlungstichtag hergestellt.

Gebäudesachwert zu a)

Bewertungsjahr	2025
Zweifamilienhaus (ja/nein)	nein

Gebäudeart gem. SW-RL (Anlage 1)	231	
Gebäudestandardstufe	2,50	
standardabhängiger Kostenkennwert (NHK 2010)	811 €/m ²	
Bruttogrundfläche (BGF)	242 m ²	

Normalherstellungskosten des Gebäudes	196.262 €	
über BGF <u>nicht</u> erfasste Bauteile (Neubaukosten)	2.000 €	
u.a. Balkon, Markise		
Zeitwert der baulichen Außenanlagen (inkl. Tenne und Werkstatt/Lager/Garage)		19.826 €
pauschal		
prozentual	10,0%	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen		216.088 €
Regionalfaktor	1,000	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2021=100) zum Stichtag	1,847	IV.Q 2024
Alterswertminderungsfaktor	0,3750	
GND	80 Jahre	
(modifizierte) RND	30 Jahre	
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen		149.668 €

Bodenwert		59.400 €
vorläufiger Sachwert		209.068 €

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. 149.668,-- €.

Der Bodenwertanteil beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. 59.400,-- €.

Der vorläufige Sachwert des gesamten Bewertungsobjektes zu a) beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. 209.068,-- €.

Marktanpassung Sachwert

Aufgrund des äußerst individuellen Charakters des Hausbereiches wird eine Marktanpassung des Sachwertes vorgenommen.

Im Bereich der Umlandgemeinden wurden ausschließlich Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet, nicht für Reihen- und Doppelhäuser.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Umlandgemeinden hat der Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht einen Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 210.000 € von durchschnittlich rd. 1,3 (Spanne zwischen rd. 1,0 und 1,55) abgeleitet.

Hierbei wird laut Angabe des GAA deutlich, dass diese ausgewerteten Objekte aus 2023 einer hohen Schwankungsbreite unterliegen. Entsprechende objektbezogene Zu- und Abschläge an der durchschnittlichen Standardstufe sowie an den ermittelten Sachwertfaktoren sind markt- und sachgerecht vorzunehmen.

Für das Bewertungsobjekt wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor gemindert im unteren Bereich mit 1,0 u.a. auf Grund der wertbeeinflussenden Einflüsse wie der Bauart als Doppelhaus/Reihenendhaus, der Bebauung in 2ter Reihe, der noch vorzunehmenden Restfertigstellungsmaßnahmen im DG, der Außenfassade mit Faserzementplattenverkleidung, der Beheizung u.a. über Brennofen und der zeitlichen Entwicklung als sachgerecht eingestuft.

vorläufiger Sachwert		209.068 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,00	209.068
marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	209.100 €

Berücksichtigung allgemeiner und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Es sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erhebliche abweichende Erträge.

Im vorliegenden Fall sind folgende Umstände vorhanden:

- Restfertigstellungsarbeiten

Für die Maßnahmen (s. auch Kap. 10.) wird nachfolgend eine Wertminderung von pauschal 25.000,- € in Ansatz gebracht.

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Lasten und Beschränkungen in Bezug auf die Bewertungseinheit (s. Kap. 8.) eingetragen.

Baulasten

Laut Auskunft der Gemeinde Ingoldingen liegen keine Baulasten weder zu Gunsten noch zu Lasten der beiden Grundstücke vor.

Sachwert nach Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	209.100 €
allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (€)		-25.000
Restfertigstellungsarbeiten	-25.000 €	
		184.100 €
Sachwert / Verkehrswert a)	rd.	184.100 €

15.2. Sachwert zum Wertermittlungsstichtag zu b)

Zu b):

Doppelgarage (Lager):

Das Baujahr der Doppelgarage ist nicht bekannt.

Das Objekt ist in der NHK 2010 am nächsten vergleichbar mit dem Typ 14.1 (Einzel-/Mehrfachgaragen).

Entsprechend der für diese Gebäudetypen dargestellten Kriterien der NHK 2010 sind die gegebenen Ausstattungsstandards bei den genutzten Gebäuden mit der Standardstufe 3 einzustufen. Die Kosten pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) werden für die Standardstufe 3 des Gebäudetyps 14.1 mit 245,- €/m² angegeben.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Für die bauliche Anlage wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen. Aufgrund des einfachen Gesamtzustandes und der eingeschränkten Zuwegungssituation setzt der Sachverständige, eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren an.

Die Ausgangswerte entsprechen dem Bundesdurchschnitt für das Basisjahr 2010. Sie werden durch Korrekturfaktoren an die regionalen Besonderheiten und an die Ortsgröße angeglichen. Der Zeitablauf zum Basisjahr erfolgt durch die Hochrechnung auf den Wertermittlungsstichtag mit Hilfe des veröffentlichten Baupreisindex für das Jahr 2024 des Statistischen Bundesamtes. Die Baunebenkosten für die Doppelgarage sind mit 12% in den jeweiligen Ansätzen enthalten.

Die Altersabschreibung wird mit Blick auf die Konformität zum Modell des Gutachterausschusses und den Maßgaben der ImmoWertV linear vorgenommen.

Mit dem Baupreisindex (Neubau – konventionelle Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden) für das 4. Quartal 2024 (Index 184,7) wird der Bezug des Sachwertes (Normjahr 2010=100) zum Wertermittlungsstichtag

hergestellt. Der o.g. Kostenkennwert des Jahres 2010 wird mit dem Index auf den Wertermittlungsstichtag bezogen.

Die Außenanlagen werden mit einem pauschalen Ansatz von 1% (einfache Anlage) des Gebäudezeitwertes berücksichtigt.

Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage (Lager) beträgt ca. 30 m².

Bewertungsjahr
Zweifamilienhaus (ja/nein)

2025
nein

Gebäudeart gem. SW-RL (Anlage 1)	141	
Gebäudestandardstufe	3,00	
standardabhängiger Kostenkennwert (NHK 2010)	245 €/m ²	
Bruttogrundfläche (BGF)	30 m ²	

Normalherstellungskosten des Gebäudes	7.350 €	
über BGF <u>nicht</u> erfasste Bauteile (Neubaukosten)	0 €	
	keine	
Zeitwert der baulichen Außenanlagen		74 €
	pauschal	
	prozentual	1,0%
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen		7.424 €
Regionalfaktor	1,000	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2021=100) zum Stichtag	1,847	IV.Q 2024
Alterswertminderungsfaktor	0,0833	
	GND	60 Jahre
	(modifizierte) RND	5 Jahre
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen		1.143 €

Bodenwert		9.900 €
vorläufiger Sachwert		11.043 €

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt

rd. 1.143,-- €.

Der Bodenwertanteil beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. 9.900,-- €.

Der Sachwert des gesamten Bewertungsobjektes zu b) beträgt zum
Wertermittlungsstichtag

rd. 11.043,-- €.

Marktanpassung Sachwert

Sachwertfaktoren für Garagen wurden vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor mit 1,0 als sachgerecht eingestuft.

vorläufiger Sachwert		11.043 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,00	11.043
marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	11.000 €

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu berücksichtigen sind weitere wertrelevante Einflüsse, insbesondere weitere Grundstücksteile sowie grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen keine wertrelevanten Lasten und Beschränkungen.

Baulasten

Gemäß Auskunft der Gemeinde Ingoldingen sind für das Bewertungsareal keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Sachwert nach Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd.	11.000 €
allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (€)		0
keine	0 €	
		11.000 €
Sachwert / Verkehrswert b)	rd.	11.000 €

Teil F Verkehrswert und Wertminderung

„Der Verkehrswert 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 Grundstückes oder sonstiger Gegenstände oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

§ 194 BauGB

16. Zusammenfassung und Marktanpassung

Für die Wertermittlung ist die ländliche Lage in der Gemeinde Ingoldingen am Rande an ein Sondergebiet zu beachten.

Der marktangepasste Sachwert in Höhe von rd. 184.100,-- € entspricht etwa dem Verkehrswert zu a) und in Höhe von rd. 11.000,-- € entspricht etwa dem Verkehrswert zu b).

17. Ergebnis

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wird der Verkehrswert für das Objekt:

a) Grundstück, mit einem alten Bauernhaus (Wohnbereich mit Tenne und Stall-/Werkstatt-/Garagenbereich) bebaut, Flurstück Nr. 53/5, Gebäude- und Freifläche, Salzstraße 13 in 88456 Ingoldingen, zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025 mit

184.100,-- €.

in Worten: einhundertvierundachtzigtausendundeinhundert Euro, sowie

b) Grundstück, mit einer Doppelgarage (Lager) bebaut, Flurstück Nr. 57/5, Gebäude- und Freifläche, Kirchweg 9 in 88456 Ingoldingen, zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 23.01.2025 mit

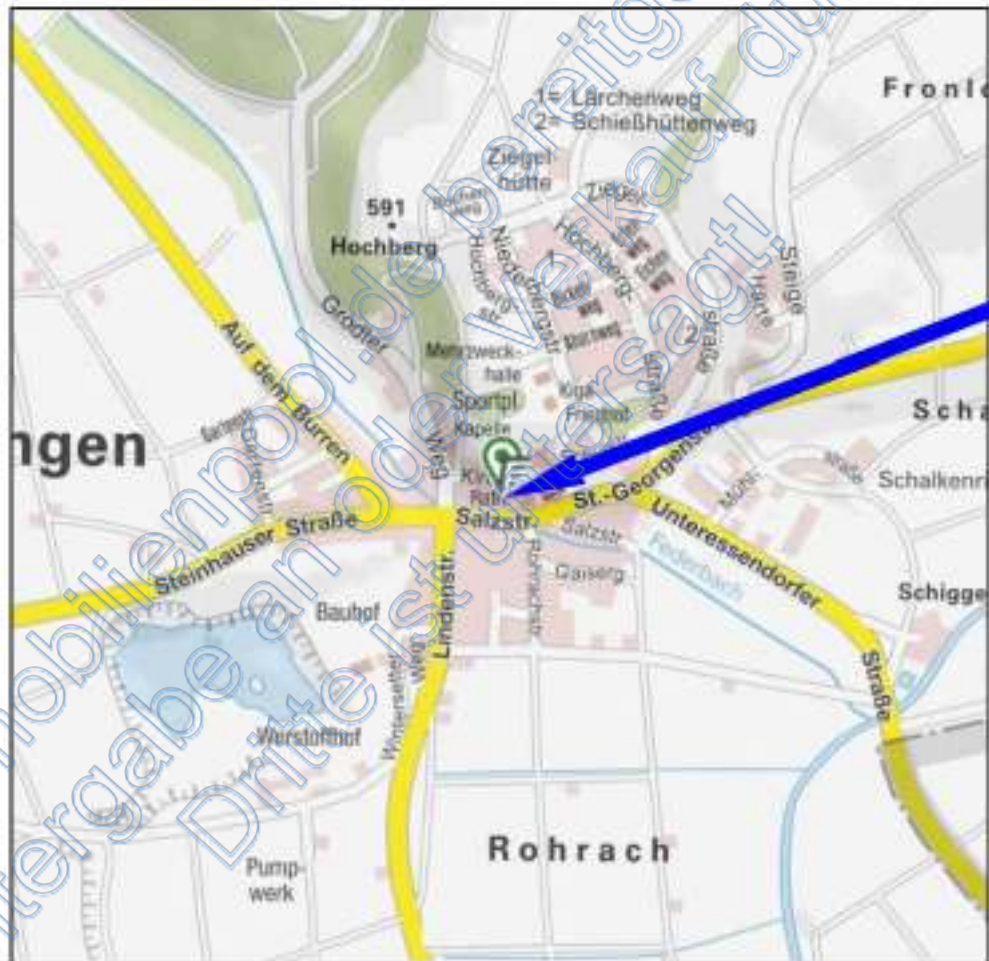
11.000,-- €.

in Worten: elftausend Euro, bewertet.

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

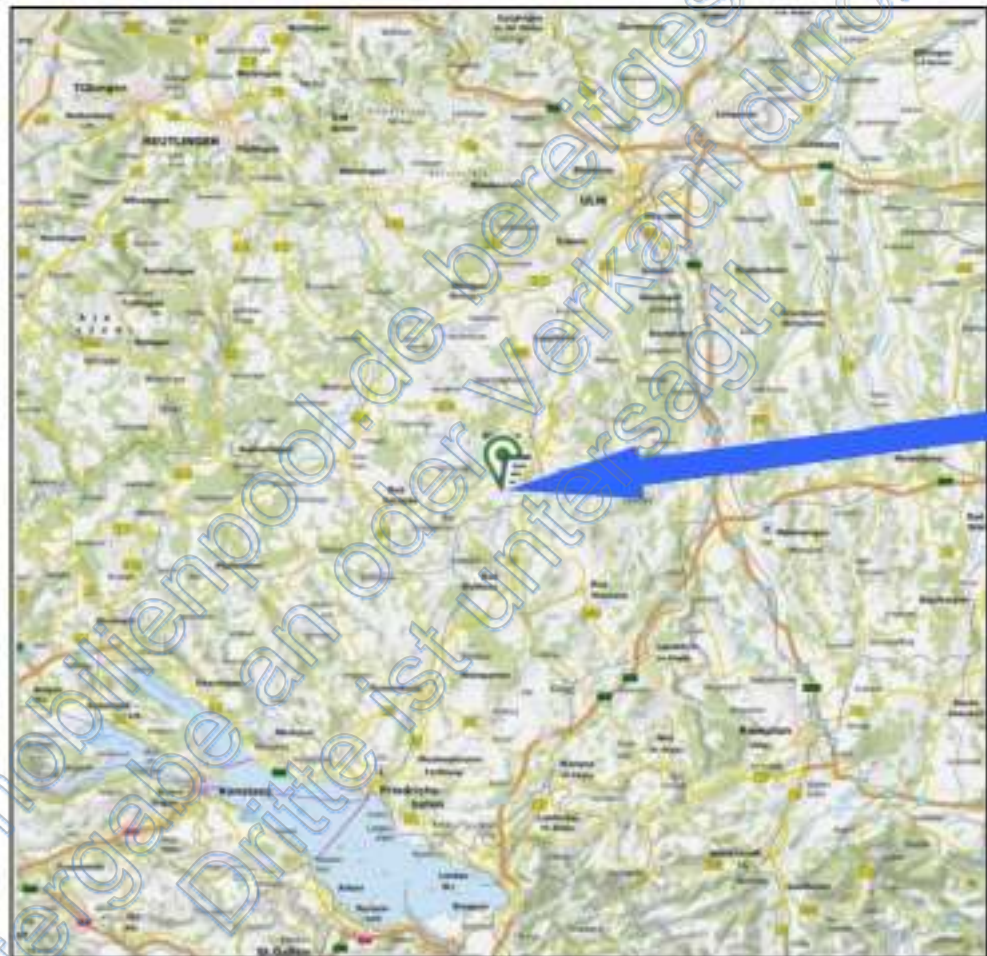
Teil G Anhang

18. Regionalkarte



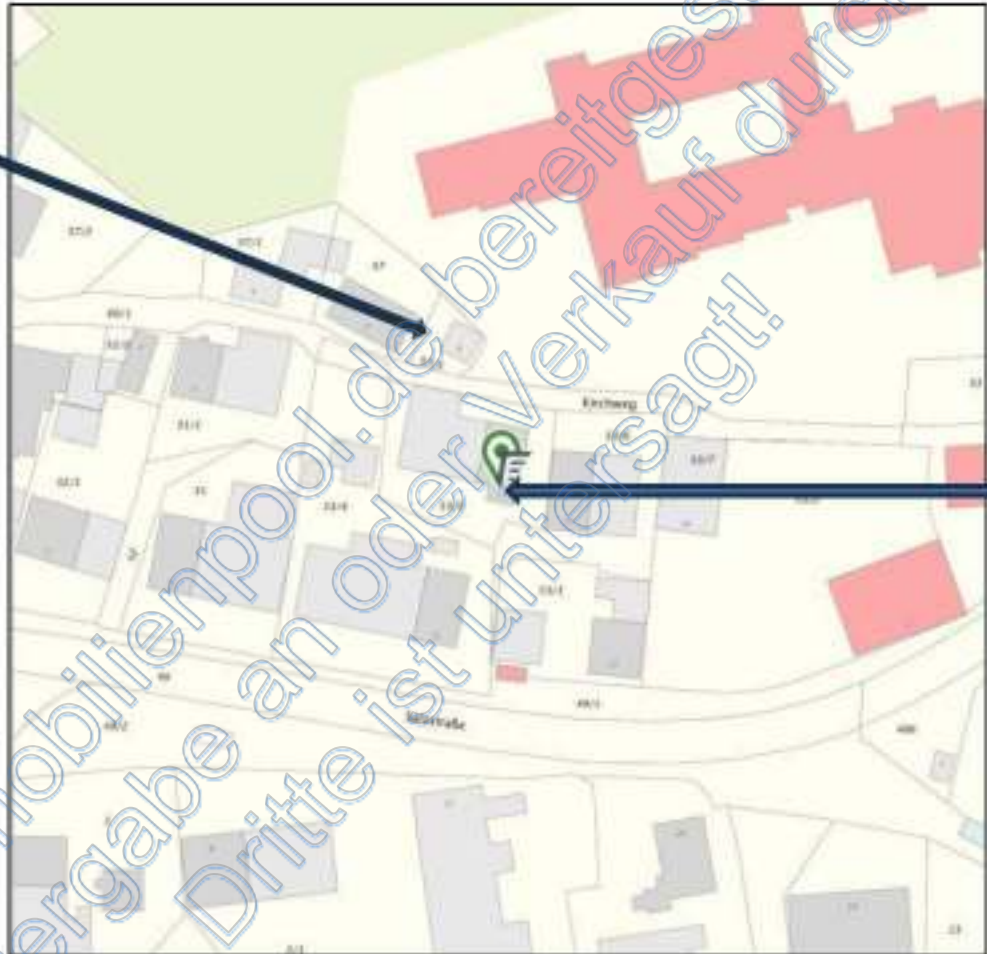
Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG

19. Übersichtskarte

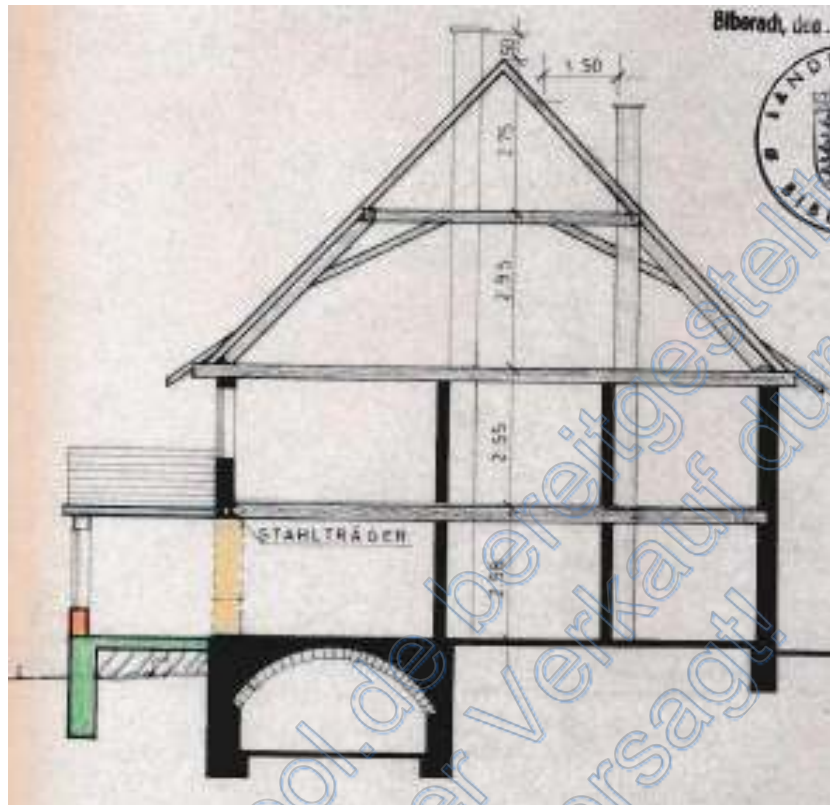


Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG

20. Amtliche Karte Baden-Württemberg



Datenquelle: Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg



Schnitt (nicht auf Aktualität und Maßgenauigkeit geprüft)

22. Fotodokumentation, Foto 1 bis 9

1. Ansicht von Südsüdosten des Wohnbereiches mit Anbau



2. Südsüdwestansicht ehem. Stallbereich (u.a. Werkstatt)



3. Ansicht des Gesamtgebäudes von Nordosten



4. Ansicht des ehemaligen Stallbereiches von Nordwesten



5. Zugangsbereich von der Salzstraße aus



6. Ansicht des „Kirchweges“ in Richtung Osten



7. Doppelgarage (eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit)



8. Umgebungsbebauung „Salzstraße“



9. Umgebungsbebauung „Salzstraße“



23. Literaturverzeichnis

Grundlagen der Grundstücksbewertung

Gerardy/Möckel/Troff	Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung	München, Stand April 2025
GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert	Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung	Neuwied, Jahrgänge 1990 – 04/25
HuG Schönhofer/Reinisch	Haus und Grundbesitz in Recht und Praxis, Freiburg, Loseblattsammlung	Stand August 2003
Kleiber	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung – EzGuG, Loseblattsammlung	Bis Dezember 1999
Kleiber	WertR 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken	9. Auflage, Köln, 2007
Kleiber/Simon	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch	8. Auflage, Köln, 2017
Kleiber-digital	Verkehrswertermittlung von Grundstücken" von Prof. Wolfgang Kleiber, Dr. Roland Fischer und Dr. Karsten Schröter	Online-Ausgabe, Köln, 2018
Pohnert	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung	5. Auflage, Berlin 1997
Rath/Rath	Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige	3. Auflage, Düsseldorf, 1995
Rössler/Langner, fortgeführt durch Simon/Weyers	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten	7. Auflage, Neuwied, 1996
Simon/Cors/Troll	Handbuch der Grundstückswertermittlung	3. Auflage, München, 1993
Sommer/ Piehler	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattsammlung	Freiburg, Stand Juni 2003
Sprengnetter	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Loseblattsammlung,	Sinzig, Stand April 2025

	Teil I: Arbeitsmaterialien Teil II: Lehrbuch und Kommentar	Stand April 2025
Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht	5. Auflage, Wiesbaden, 1996
VdP - Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.	Gesetz zur Neuordnung des Pfandbriefrechts vom 22.05.2005 (BGBl. 2005 Teil, S. 1373 -1393, Artikel 1 Pfandbriefgesetz (PfandBG)	Berlin, 2005
BelWertV	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV) vom 12.05.2006	Berlin, 2006
<u>B e b a u t e u n d u n b e b a u t e G r u n d s t ü c k e</u>		
Falk (Hrsg.)	Immobilien-Handbuch, Wirtschaft · Recht · Bewertung, Loseblattsammlung	Landsberg/Lech, Bis November 1999
Metzmacher/Krikler	Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche	1. Auflage, Köln, 1996
Mittag, Hrsg.: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau	Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung	1. Auflage, Köln, 1997
Ross/Brachmann	Ermittlung des Bauwerts von Gebäuden und des Verkehrswerts von Grundstücken	27. Auflage, Hannover, 1993
Kröll Ralf	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken	2. Auflage München 2004
Schmitz/Krings/Dahlhaus /Meisel	Baukosten 2008, Instandsetzung/Sanierung/Modernisier ung/Umnutzung	19. Auflage Essen 2008

Das Bewertungsobjekt wurde von mir am 23. Januar 2025 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Stuttgart, 08.04.2025

Matthias Kirchner*

* Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024
(Zert.-Nr. DIA IB-268)
Immobilienwirt Diplom (VWA)
Diplom Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
für Mieten und Pachten

In diesem Gutachten verantwortlich für:

- Allgemeine Daten
- Mikro und Makrolage
- Datenrecherche
- Rechnerische Überprüfung
- Gebäudebeschreibung
- Bodenwert
- Sachwert
- Verkehrswert