

Kein Original
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten



Gewerbeanwesen

Aglishardter Straße 37

Grundstück Flst. 1544, Aglishardter Straße

72587 Römerstein-Böhringen

Auftraggeber

Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Verfasser

Günter Buck
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)
Elsachstraße 5
72574 Bad Urach

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
2	Wertrelevante Merkmale	2
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	2
2.2	Lage	3
2.3	Gebäudemerkmale	4
2.4	Sonstiges	5
3	Wertermittlung	6
3.1	Vorgehensweise	6
3.2	Anwesen Aglishardter Straße 37	7
3.2.1	Ertragswertverfahren	7
3.3	Grundstück Flst. 1544 Aglishardter Straße	9
4	Zubehör	9
5	Verkehrswert	10
	Umgebungskarte	11
	Lageplan/Luftbild	12
	Fotos	13
	Pläne	23

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Gewerbe-Anwesen Aglishardter Straße 37 Grundstück Flst. 1544 Aglishardter Straße 7557 Römerstein-Böhringen	
Aktenzeichen	2 K 29/25	
Ortstermin	8. Januar 2026	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	8. Januar 2026	
Baujahr	unbekannt	
Nutzfläche	ca. 2700 m ²	
Grundstücksgröße	Aglishardter Straße 37 3655 m ²	Grundstück Flst. 1544 985 m ²
Verkehrswert	710.000 €	54.000 €

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswerts des Grundbesitzes aufgrund Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Reutlingen vom 26. Mai 2025 und Auftrag vom 4. November 2025.
Objekt	Gewerbeanwesen Aglishardter Straße Grundstück Flst. 1544, Aglishardter Straße 72587 Römerstein-Böhringen
Ortstermin	Der Ortstermin fand am 8. Januar 2026 statt.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts war am 8. Januar 2026 abgeschlossen. Dieser Tag ist der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	• Grundbuchauszug vom 13. Juni 2025 • Auszüge aus Bauakten aus den Jahren 1961 bis 1998 • Auskünfte der Gemeinde Römerstein zu Baurecht, Baulasten und Abgaben • Vorgutachten vom 20. Oktober 2022
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch dieses Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) • Baugesetzbuch (BauGB) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Wesentliche Literatur	• Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage 2023 • Kleiber. ImmoWertV (2021), Reguvis Fachmedien GmbH, 14. Auflage 2024 • Sommer/Wölfe/Findeisen. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung. Stand 2/2025. Haufe-Lexware GmbH & Co.KG

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Angaben im Grundbuch	• Amtsgericht Böblingen • Gemeinde Römerstein • Grundbuchbezirk Böhringen • Grundbuch Nr. 1010 • lfd. Nr. 10 Grundstück Flst. 1544, Aglishardter Straße 37, Gebäude- und Freifläche, 36 a 55 m² • lfd. Nr. 12 Grundstück Flst. 1544, Aglishardter Straße, Betriebsfläche, 9 a 85 m²
-----------------------------	---

Mietverträge

Zum Zeitpunkt des Entstehens war das Anwesen als Lagerfläche für Gerichte vermietet.

Rechte und Lasten

In Abt. II des Grundbuchs sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen vorhanden.

In Abt. III evtl. vorhandene Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.

Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aglishardter Straße“ vom 09.06.1983 mit folgenden Festlegungen:

GE Gewerbegebiet
IV maximal 4 Geschosse
0,6 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
A abweichende Bauweise
DN Dachneigung 30 - 45°

Baulasten

In Baulastenverzeichnis der Gemeinde Böhringen sind keine Eintragungen vorhanden.

Abgabenrechtliche Situation

Aufgrund der Gemeinde Römerstein sind Abgaben und Erschließungsbeiträge zu zahlen und bezahlt.

Überbau

Bräusiedelbau, bestehend aus Lager- und Wohnfläche des Lagerstraßen-Anwesens auf dem Anwesen Aglishardter Straße 37. Eine Teilfläche des Lagerstraßen-Anwesens ist Grundstück Flur 1544 Aglishardter Straße.

Flurstraßenbau, die öffentliche Verkehrs-Regelung (Baulast) vorhanden. Zu öffentlichen Regelungen sind im Grundbuch keine Eintragungen vorhanden.

2.2 Lage**Lage im Ort**

Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Ortsrand von Böhringen. Südlich angrenzend befinden sich Außenbereichsflächen. Die Grundstücke weisen ein Gefälle von Süden nach Norden auf.

Nähere Umgebung

Die nähere Umgebung ist geprägt von weiteren Gewerbeflächen. Nördlich der Aglishardter Straße befinden sich Wohnhäuser.

Makrolage

Böhringen mit ca. 1700 Einwohnern ist Teilort der Gemeinde Römerstein und liegt auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb an der B 28. Die Entfernung nach Reutlingen beträgt ca. 33 km, nach Stuttgart sind es ca. 57 km, nach Ulm ca. 47 km. Die Anschlussstelle Merklingen der A 8 ist ca. 25 km entfernt.

Infrastruktur

Angebote zur Kinderbetreuung, Grund- und Gemeinschaftsschule sind in Böhringen vorhanden, ebenso Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weiterführende Schulen gibt es in Bad Urach (ca. 10 km).

2.3 Gebäudemerkmale

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale des Anwesens Aglishardter Straße 37. Teilbereiche hiervon können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen, Angaben des Eigentümers oder Annahmen.

Baujahr

- unbekannt
- 1961 Umbau Brauerei
- 1976 Anbau Sudhaus
- 1984 Neubau Lager- und Stapelhalle
- 1985 Erweiterung Stapelhalle
- 1998 Waschplatte, Abwasservorbehandlungsanlage

Bauweise und Ausstattungsmerkmale der Gebäude

- Betriebsgebäude mit 4 Geschossen
Untergeschoss (Teilunterkellerung), Erdgeschoss, 2 Obergeschosse westlicher Gebäudeteil mit Dachgeschoss
- Massivbauweise
Beton, Mauerwerk, teilweise Stahlkonstruktion
Verschachtelte Bauweise mit unterschiedlichen Geschossebenen und Zwischentreppen
- Pult- bzw. Satteldach (Quergiebel) als Holzkonstruktion
Eindeckung mit Wellplatten (Pulldach) bzw. Ziegel (Satteldach)
- Putz-Außenfassade
- Rinnen und Fallrohre in Zinkblech
- Holzfenster, teilweise Kunststofffenster, Industrieverglasung
- Lager- und Produktionsflächen in allen Geschossen
- Büro im Erdgeschoss, Veranstaltungsraum im Obergeschoss
- Damen- und Herren-WC im Obergeschoss
- Bodenbeläge Beton bzw. Fliesen

Im Erdgeschoss sind eine Abwasseranlage und eine Abwasseranlage in der Außenwand- und Sozialanlage

- Betriebsgebäude mit 4 Geschossen
Erdgeschoss, 3 Obergeschosse
- Massivbauweise
Beton, Mauerwerk
Deckenausschnitte für Silo-bzw. Tankanlagen über mehrere Geschosse
- Flachdach
- Putz-Außenfassade
- Bodenbeläge Beton bzw. Fliesen
- keine Sozialräume vorhanden

- eingeschossig, angebaut an das Brauereigebäude (Nord- und Westseite)
- Gründung massiv
- Außenwände als wärmedämmte Stahlkassettenwand mit Trapezblech
- Pult- bzw. Satteldach, Eindeckung mit Wellplatten
- Rinnen und Fallrohre in Zinkblech
- elektrisch betriebene Sektionaltore an der Ost- und Westseite
- Bodenbelag Industrieestrich
- keine Sanitär- und Heizungsinstallation

Lagerschuppen

- angebaut an das Brauereigebäude (Südseite)
- eingeschossig mit Zwischendecke, Holzkonstruktion
- Außenfassade Holz
- Pultdach als Holzkonstruktion
Eindeckung mit Wellplatten
- separate Zufahrt

Außenanlagen

- Zufahrt und Hoffläche an der Nordseite und an der Westseite (Lagerhalle) asphaltiert, an der Südseite teilweise Schotterfläche
- Einfriedungen an der Westseite

Betriebsausstattung und Produktionsanlagen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Zustand der Gebäude

Am Brauereigebäude und am Sudhaus bestehen Unterhaltungsrückstände (z. B. Risse und Abplatzungen). Das Dach der Lager- und Stapelhalle wurde 2022 erneuert. Die elektrisch betriebenen Sektionaltore an der Ost- bzw. Westseite wurden 2019 erneuert. Darüber hinaus gibt es zu Modernisierungsmaßnahmen keine Angaben.

Nach Angabe des Eigentümers wurde die Produktion Ende 2023 eingestellt. Inwieweit Installationen und Produktionsanlagen funktionsfähig sind, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht festgestellt werden.

Aufstellung Nutzflächen

Brauereigebäude	
Erdgeschoss	446 m ²
1. Obergeschoss	391 m ²
2. Obergeschoss	286 m ²
Hauptnutzfläche	1123 m ²
Untergeschoss	230 m ²
Sudhaus	
auf vier Geschossen	320 m ²
Stapelhalle	495 m ²
Lagerhalle	415 m ²
	910 m ²
Lagerschuppen	150 m ²

Die Flächen wurden anhand der Planunterlagen vom Juni 1978 (Brauereigebäude, Sudhaus, Lagerschuppen) und September 1984 (Lager- und Stapelhalle) überschlägig ermittelt. Die Flächen im 2. Untergeschoss (Gewölbekeller mit Vorplatz) und im Dachgeschoss bleiben unberücksichtigt.

2.4 Sonstiges**Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Deshalb wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird über die Aglishardter Straße verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass auch die übrige Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Telefon) über diese Straße verläuft.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Bei der Substanzbeschreibung müssen daher unter Umständen eine übliche Ausführung und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Außerdem wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

3.1 Vorgehensweise

Vorbemerkung

Grundsätzlich kann für die Ermittlung von Grundstückswerten das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks zu bemessen.

Sachwertverfahren

Bei Gebäuden mit überwiegender Eigennutzung (z.B. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) kommt i. d. R. das Sachwertverfahren zur Anwendung. Die Einschätzung eines solchen Objekts wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baukosten bestimmt.

Vergleichswertverfahren

Es kann immer dann herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht erfüllt. Kaufpreise vergleichbarer Objekte in ausreichender Anzahl konnten nicht ermittelt werden.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird die Wertigkeit einer Immobilie durch die zu erwirtschaftenden Mieterträge zum Ausdruck gebracht. Das Anwesen dient der Erzielung von Erträgen. Deshalb kommt im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Anwesen Aglishardter Straße 37

3.2.1 Ertragswertverfahren

Hinweis

Im Gutachten sind bei den nachfolgenden Berechnungen in den Nachkommastellen Rundungen vorgenommen worden. Bei einem Nachvollzug der Kalkulation mit den aufgeführten Werten können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Aufbau des Ertragswertverfahrens

Im Ertragswertverfahren hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert
- Wertkorrekturen

Die Eingangsgrößen werden zunächst quantifiziert. Danach wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Werten wie folgt durchgeführt:

Rohertrag
 - Bewirtschaftungskosten
 = Reinertrag
 + Verzinsungsbetrag des Bodenwerts
 = Reinertrag des Gebäudes
 x Vervielfältiger
 = Ertragswert der baulichen Anlagen
 + Bodenwertanteil
 = vorläufiger Ertragswert
 + Wertkorrekturen
 = Verkehrswert des Grundstücks

Marktüblich erzielbare Erträge

Bei den marktüblich erzielbaren Erträgen handelt es sich um die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbare Kaltmiete.

Grundlage für die Bemessung der erzielbaren Kaltmiete ist der Mietpreisspiegel 2024 „Produzierendes Gewerbe in der Region Neckar-Alb“. Die Mietpreisspanne für Produktionsflächen liegt zwischen 1,33 €/m² und 14,56 €/m² mit einem Medianwert von 5,00 €/m², für Lagerflächen zwischen 1,25 €/m² und 10,07 €/m² mit einem Medianwert von 4,13 €/m².

Bei der Bemessung einer erzielbaren Miete wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Das Anwesen steht seit mehr als einem Jahr leer.
- Eine Wiederaufnahme des Brauereibetriebs ist nicht absehbar.
- Eine Drittverwendung von Brauereigebäude und Sudhaus ist aufgrund der Gebäudestruktur nur eingeschränkt möglich.

Der erzielbare Mietertrag wird deshalb wie folgt angenommen:

Brauereigebäude		
Hauptnutzfläche	1123 m² x 2,50 €/m²	2.808 €/Monat
Untergeschoss	230 m² x 1,25 €/m²	288 €/Monat
Sudhaus	320 m² x 2,00 €/m²	640 €/Monat
Stapel-/Lagerhalle	910 m² x 3,00 €/m²	2.730 €/Monat
Lagerschuppen	150 m² x 1,25 €/m²	188 €/Monat
		<u>6.653 €/Monat</u>

jährlicher Rohertrag x 12 Monate 79.830 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Angaben in Anlage 3 der ImmoWertV (2021) ermittelt:

Verwaltungskosten	3 % vom Rohertrag	2.395 €
Instandhaltung	4,50 €/m² Nutzfläche	12.299 €
Mietausfallwagnis	4 % vom Rohertrag	3.193 €
Summe	€/Jahr	17.887 €

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

In Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012) wird die Gesamtnutzungsdauer für Lager- und Produktionsgebäude mit 40 Jahren angegeben.

Aufgrund des Alters und der unterschiedlichen Baujahre der Gebäudeteile ist die rechnerische Ermittlung der Restnutzungsdauer nicht möglich. Daher wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Fachliteratur als unproblematisch dargestellt:

„... denn die Restnutzungsdauer ist letztlich stets eine prognostische Schätzung. ...“ (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage 2023, S 746, RN 29, 30)

Bei den weiteren Berechnungen wird die Restnutzungsdauer für das Anwesen mit 20 Jahren angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist lt. § 21 Abs. 2 ImmoWertV (2021) der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Münsingen werden für gewerbliche Objekte keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Deshalb wird auf den Grundstücksmarktbericht 2025 des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Reutlingen zurückgegriffen. Ausgewertet wurden Kauffälle im Zeitraum 2023 bis 2024. Für Produktion, Werkstatt, Lager wird der Liegenschaftszinssatz bei einer Bandbreite von 0,8 bis 7,6 % mit einem Mittelwert von 4,1 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der lagebedingten Gegebenheiten wird der Liegenschaftszinssatz mit 7 % angesetzt.

Vervielfältiger

Der Reinertrag des Grundstücks fällt nach Abzug aller Kosten dem Eigentümer bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Durch die Multiplikation des jährlichen Reinertrags mit dem Vervielfältiger wird der Wert ermittelt, den die Summe der bis zum Ende der Restnutzungsdauer anfallenden Reinerträge am Wertermittlungstichtag hat.

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich der Vervielfältiger mit 10,594.

Bodenrichtwert

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwerts ist der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss mit Sitz bei der Stadt Münsingen zum Stichtag 01.01.2025 veröffentlichte Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert	55 €/m²
Bodenrichtwertzone	G - Brauerei
Entwicklungszustand	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gewerbliche Baufläche

Bodenwert

Das Grundstück weist für die Richtwertzone typische Merkmale auf. Eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich.

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

$$3655 \text{ m}^2 \times 55 \text{ €/m}^2 = 201.025 \text{ €}$$

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	79.830 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	17.887 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	61.943 €/Jahr
- Verzinsungsbetrag des Bodenwerts	14.072 €/Jahr
= Reinertrag (Gebäude)	47.872 €/Jahr
x Vervielfältiger	10,594
= Ertragswert (Gebäude)	507.153 €
+ Bodenwertanteil	201.025 €
= Ertragswert (vorläufiger Verkehrswert)	708.178 €

3.3 Grundstück Flst. 1544 Aglishardter Straße**Lage**

Das Grundstück liegt an der Aglishardter Straße 37 in der Gemarkung Römerstein-Böhringen. Die Bewertung erfolgt deshalb wie bei einem unbebauten Grundstück.

Verfahrenswahl

Für unbebaute Grundstücke wird in der Regel das Vergleichswertverfahren herangezogen. Hierfür wird auf die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Münsingen zum Stichtag 01.01.2025 veröffentlichten Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Bodenrichtwert

Das Grundstück liegt in derselben Richtwertzone wie das Anwesen Aglishardter Straße 37 mit dem ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 55 €/m².

Bodenwert

Der Bodenwert als vorläufiger Verkehrswert ergibt sich somit wie folgt:

$$985 \text{ m}^2 \times 55 \text{ €/m}^2 = 54.175 \text{ €}$$

4 Zubehör**Maschinen und Betriebsausstattung**

Maschinen und Betriebsausstattung sind nicht Gegenstand der Wertermittlung.

5 Verkehrswert

Besondere objekt-spezifische Merkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen.

Ermittlung des Verkehrswerts

Auf der Grundlage der obigen Werte ergibt sich der Verkehrswert wie folgt:

	<u>Aglishardter Str. 37</u>	<u>Flist. 1544</u>
vorläufiger Verkehrswert	708.178 €	54.175 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €	0 €
Verkehrswert	<u>708.178 €</u>	<u>54.175 €</u>
rd.	710.000 €	54.000 €

Ergebnis

Der Verkehrswert, wie er in § 194 Baugesetzbuch normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV (2021) aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wurden tatsächliche bzw. marktübliche Größen, wie z. B. Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem resultierenden Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder. Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale wurde der Verkehrswert abgeleitet. Weitere Korrekturen sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird das Bewertungsanwesen in Römerstein-Böhringen zum Wertermittlungstichtag 9. Januar 2026 geschätzt auf:

Aglishardter Straße 37	710.000 €
Grundstück Flist. 1544	54.000 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Bad Urach, 28. Januar 2026



Günter Buck
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Umgebungskarte

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

Lageplan/Luftbild

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

Fotos

**Zufahrt, Nord- und
Ostseite**



Lagerhalle



Westseite



Südseite



Brauereigebäude
Büro
Erdgeschoss

**Veranstaltungs-
raum**
Obergeschoss

Aufenthaltsraum

WC Herren



WC Damen

**Dachgeschoss/
Bühne**

Betriebsräume

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

Betriebsräume



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

Betriebsräume



Betriebsräume



Untergeschoss



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

Sudhaus



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

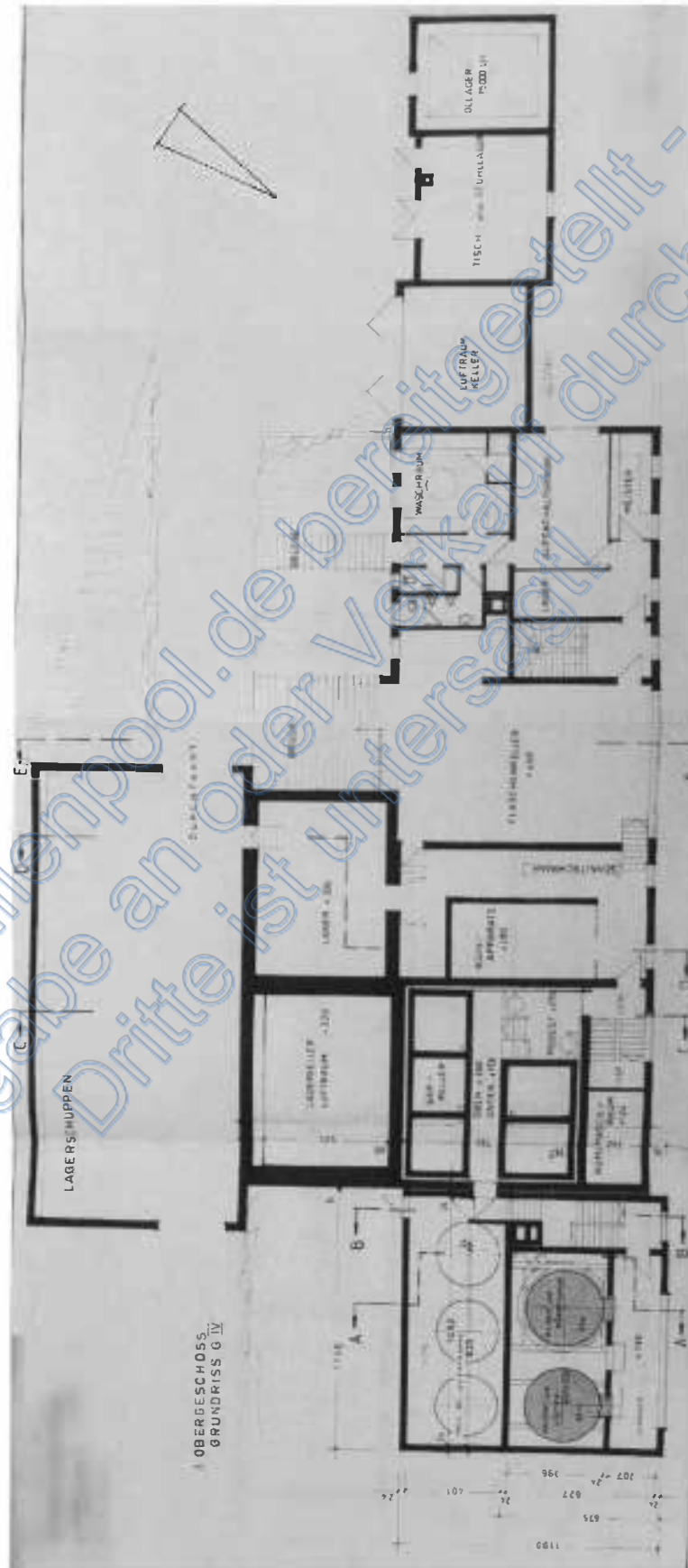
Stapelhalle

Lagerhalle

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

Pläne

**Grundriss
Brauereigebäude
Sudhaus
Lagerschuppen
1. Obergeschoss**



**Gebäudeschnitt
Brauereigebäude
Sudhaus**

