

Kein Original
Gutachten!

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

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

**Gutachter anonymisiert
(dem Amtsgericht liegt eine vollständige Fassung vor)**

Verkehrswertgutachten Nr. S 09/2025

**Ermittlung des Verkehrswertes für die Liegenschaft
In Lehen 30, 88682 Salem, Flst.Nr. 712**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Überlingen
Bahnhofstr. 8
88662 Überlingen**

AZ 2 K 37/24

Wertermittlungstichtag:

22.07.2025

Verkehrswert (gerundet):

20.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1.	Übersichtsblatt	4
1.2.	Eigentümer lt. Grundbuch	5
1.3.	Auftrag / Auftraggeber	5
1.4.	Verkehrswertdefinition	5
1.5.	Unterlagen	5
1.6.	Ortsbesichtigung	6
1.7.	Gutachter für die gemeinsame Bearbeitung des Gutachtens	6
1.8.	Grundbuchangaben	6
1.9.	Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz	6
2.	Lage.....	7
2.1.	Makrolage	7
2.1.1.	Basisdaten	7
2.1.2.	Wirtschaftsdaten	8
2.1.3.	Verkehrsinfrastruktur	8
2.1.4.	Bildung und Betreuung	9
2.2.	Lage des Grundstücks – Mikrolage	9
2.2.1.	Lage des Grundstücks und Entfernung	9
2.2.2.	Medizinische Versorgung; Einkaufsmöglichkeiten	10
3.	Grundstück.....	10
3.1.	Grundstücksbeschreibung	10
3.1.1.	Beschreibung und Nutzung	10
3.1.2.	Erschließung	12
3.1.3.	Baulandqualität	12
3.1.4.	Bewertung	13
3.2.	Beschreibung des Objektes	14
3.2.1.	Konstruktion und Merkmale des Objektes	14
3.3.	Außenanlagen	15
3.4.	Garagen/ Stellplätze	15
3.5.	Bauliche Mängel	15
3.6.	Unterhaltungszustand	16
4.	Wertermittlungsverfahren	16
4.1.1.	Vergleichswertverfahren	16
4.1.2.	Sachwertverfahren	16

4.1.3.	Ertragswertverfahren	16
4.1.4.	Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren	17
4.2.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	17
4.2.1.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	17
4.2.2.	Marktkonformer Bodenwert	17
4.2.3.	Ergebnis der Bodenwertermittlung	19
4.3.	Sachwertberechnung	19
4.4.	Ermittlung der Herstellungskosten nach NHK 2010	20
4.4.1.	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)	20
4.4.2.	Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	20
4.4.3.	Alterswertminderung	22
4.4.4.	Baupreisindex	22
4.4.5.	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	22
4.4.6.	Besondere Bauteile	22
4.4.7.	Berechnung des vorläufigen Sachwertes für die beiden Gewächshäuser	23
4.4.8.	Zusammenstellung der Ergebnisse aus dem Sachwertverfahren	24
4.4.9.	Marktanpassung	24
4.4.10.	Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)	24
4.4.11.	Sachwert nach Marktanpassung	25
5.	Verkehrswert	25
6.	Anlagen	27
6.1.	Objektfotos	27
6.2.	Basis für die Wertermittlung	28
6.3.	Zusammenstellung der Flächen	29
6.4.	Literaturverzeichnis/Rechtsgrundlagen	29
	Literaturverzeichnis	29
	Rechtsgrundlagen	30

1. Allgemeine Angaben

1.1. Übersichtsblatt

Objektart: Gewächshäuser u. landw. Nutzfläche

Objektadresse: In Lehen 30, 88682 Salem

Objektdaten: Baujahr: ca. 1969
Gesamtnutzungsdauer: 30 Jahre
Baualter: 56 Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer: 3 Jahre

Grundstück: Gemarkung Mimmenhausen / Flurstücknummer: 712

Flächen: Grundstücksgröße: 2.736 m²
Bruttogrundfläche Gewächshäuser ca.: 603,0 m²

Garage: 0

Bewertungszweck: Verkehrswertermittlung wegen Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 22.07.2025

Qualitätstichtag: 22.07.2025

Bodenwert rd.: 13.000,00 €

Sachwert gesamt: 34.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - 12.000,00 €

Verkehrswert gerundet: 20.000,00 €

1.2. Eigentümer lt. Grundbuch

- Vgl. Grundbuchauszug (an dieser Stelle anonymisiert)

1.3. Auftrag / Auftraggeber

Amtsgericht Überlingen AZ 2 K 37/24
Bahnhofstr. 8, 88662 Überlingen

Beauftragt wurde die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft In Lehen 30, 88682 Salem, Flst.Nr. 712, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.4. Verkehrswertdefinition

Das Gutachten beschränkt sich auf die Schätzung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks, einschließlich Gebäude. Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden, soweit sie nicht dem Grundstück zuzurechnen sind, nicht mitbewertet. Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag gemäß Definition des § 194 Baugesetzbuch zu erzielen wäre.

1.5. Unterlagen

Unterlagen vom Auftraggeber:

- Grundbuchauszug v. 14.02.2025

Eigene Erhebungen:

- Bodenrichtwerte v. 01.01.2025 des Gutachterausschusses
- Eigene Fotodokumentation – beim Ortstermin (nur von außen) erstellt
- Recherche zu Vergleichswerten
- Einholung eines aktuellen Grundbuchauszuges
- Auskunft vom Landratsamt Bodenseekreis wegen Altlasten
- Auskunft vom Baurechtsamt Markdorf über Bebauungsplan und Flächennutzungsplan
- Auskunft vom Bauamt Salem über Baulasten
- Nachfrage beim Bauamt in Salem, Landratsamt Bodenseekreis und Kreisarchiv v. Bodenseekreis wegen Bauplänen, Baujahr und Nutzflächenberechnung
- Einholung einer Regio-Karte
- Einholung eines aktuellen Lageplans
- Einsicht in die Hochwassergefahrenkarte
- Auskunft von der Gemeinde Salem wegen Anschluss an die Wasserversorgung u. Abwasseranschluss

1.6. Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung von außen wurde am 21.07.2025 durchgeführt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

1.7. Gutachter für die gemeinsame Bearbeitung des Gutachtens

Am 22.07.2025 wurde das Gutachten besprochen und in der hier ausgearbeiteten Form beschlossen.

1.8. Grundbuchangaben

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist folgendes eingetragen:

Rechte bzw. Lasten und Beschränkungen des Grundstücks:

In Abteilung **II** des Grundbuchs ist folgende Belastung eingetragen:

Zu lfd. Nr. 1:

Der Zwangsversteigerungsvermerk wurde verfahrenstechnisch eingetragen und wird nach der Versteigerung wieder gelöscht.

1.9. Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis: Es besteht folgender Eintrag:

Bei einer Fortsetzung der Nutzung in der bisherigen Form, wird dieser Baulast jedoch keine Wertminderung beigemessen, da der Sachwert ohnehin sehr gering ist, im Hinblick auf die sehr kurze Restnutzungsdauer.

Altlastenverzeichnis:	kein Eintrag
Denkmalschutz:	kein Eintrag
Hochwassergefahrenkarte:	kein Eintrag

2. Lage

2.1. Makrolage

2.1.1. Basisdaten

Basisdaten von Salem (Baden):

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Landkreis:	Bodenseekreis
Höhe:	440 m ü. NN
Fläche gesamt:	62,7 km ²
Einwohner gesamt ca.:	12.243 (31.12.2024)

Salem liegt im Bodenseehinterland etwa 9 km östlich von Überlingen und 10 km nordwestlich von Meersburg. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Salem und den Teilorten Beuren, Buggensegel, Grasbeuren, Mimmenhausen, Mittelstenweiler, Neufrach, Oberstenweiler, Rickenbach, Tüfingen und Weildorf.

(Quelle: openstreetmap)

2.1.2. Wirtschaftsdaten

Die Wirtschaft in Salem ist durch kleine Unternehmen und Handwerksbetriebe geprägt. Ein bedeutender Anteil der Arbeitnehmer arbeitet nicht in Salem, sondern pendelt in die größeren Städte der Region. Durch den Gewerbepark Salem wird versucht, neue Arbeitsplätze in der Gemeinde zu schaffen. Mit der Sparkasse Salem-Heiligenberg verfügt die Gemeinde über die älteste Sparkasse Deutschlands.

2.1.3. Verkehrsinfrastruktur

Salem ist an die Bahnstrecke von Friedrichshafen nach Radolfzell als nicht elektrifizierte, eingleisige Strecke angeschlossen. Es bestehen stündliche Verbindungen nach Markdorf und Friedrichshafen im Osten sowie nach Überlingen im Westen. Die Gemeinde gehört dem Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbund (bodo) an. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Autobahnen A 96 (östlich) und A 98 (westlich) beträgt ca. 40 km (A96) bzw. 30 km (A98). Die Anbindung ist insgesamt als mäßig zu bezeichnen. Die Entfernung zum nächsten Flughafen in Friedrichshafen beträgt ca. 22 km.

2.1.4. Bildung und Betreuung

Direkt am Schlosssee befindet sich das Bildungszentrum Salem mit einer Gemeinschaftsschule. Die Teilorte Mimmenhausen, Neufrach und Beuren haben jeweils eine Grundschule. In Buggensegel ist der Sitz der Sonnenbergschule (Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum). Für die Kinderbetreuung stehen in Salem insgesamt 8 Kindergärten und das Familienforum Salem e.V. für die Kleinkindbetreuung zur Verfügung. In Salem hat sich die bekannte Privatschule „Internat Schule Schloss Salem“ etabliert. Diese wurde 1920 gegründet und steht unter der Schirmherrschaft des jeweiligen baden-württembergischen Kultusministers.

2.2. Lage des Grundstücks – Mikrolage

2.2.1. Lage des Grundstücks und Entfernung

Kartenauszug (Quelle: openstreetmap)

Das Objekt „In Lehen 30“ befindet sich am südwestlichen Ortseingang von Mimmenhausen. Der Bahnhof von Mimmenhausen befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung; die Anbindung an den ÖPNV ist als sehr eingeschränkt zu bezeichnen. Bis zur neuen Mitte von Salem und dem Schlossee beträgt die Entfernung ca. 2,5 km.

2.2.2. Medizinische Versorgung; Einkaufsmöglichkeiten

In Salem haben sich 6 Allgemeinärzte, 1 Kinderarzt und 5 Zahnärzte niedergelassen. Insgesamt 2 Apotheken befinden sich vor Ort. Die nächstgelegenen Krankenhäuser sind in Friedrichshafen und Überlingen.

Einkaufsmöglichkeiten sind bei Lebensmittelvollsortimentern am Schlossee, am nordöstlichen Ortseingang von Stefansfeld sowie am östlichen Ortseingang von Mimmenhausen vorhanden. Große überregionale Einkaufszentren sind in Überlingen und Friedrichshafen vorhanden.

3. Grundstück

3.1. Grundstücksbeschreibung

3.1.1. Beschreibung und Nutzung

Grundstücksgestalt: siehe Lageplan

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

Grundstücksgröße: 2.736 m² in rechteckiger Form

Gelände: nahezu eben

Baugrund: Es liegen keine negativen Erkenntnisse vor. Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar. Es wird von gewachsenem, normal tragfähigem Boden ausgegangen. Im Liegenschaftskataster waren keine Angaben zur Acker- oder Grünlandzahl hinterlegt. Das gesamte Grundstück ist als „Gartenland mit Gewächshaus und Gewerbebetrieb“ im Kataster eingestuft.

3.1.2. Erschließung

Das Grundstück ist über eine öffentliche Straße erschlossen. Ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung ist **nicht vorhanden**. Im Kanalleitungsplan ist dieses Grundstück noch nicht aufgenommen. Auch ein Anschluss an den Abwasserkanal ist nicht erfolgt. Auskunft der Gemeinde Salem. Erschließungsbeiträge wurden dementsprechend noch keine abgerechnet.

3.1.3. Baulandqualität

Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine Erweiterung der Bebauung wäre somit nur sehr eingeschränkt möglich (der Schwerpunkt liegt hier bei privilegierten Vorhaben im landw. Bereich). Für die bestehenden Gebäude besteht Bestandsschutz; ein Abbruch und vollständiger Neubau wäre nur sehr schwer umsetzbar, sodass für diese Bewertung der Erhalt der Gebäude im Vordergrund steht. Eine Erweiterung der Bebauung oder Abbruch und Neubau würde sich rechtssicher nur über eine gebührenpflichtige Bauvoranfrage klären lassen. **Eine Projektentwicklung war jedoch nicht Gegenstand des Auftrags.**

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landw. Nutzfläche ausgewiesen vgl. nachfolgender Planausschnitt:

3.1.4. Bewertung

Das Grundstück ist mit zwei Gewächshäusern in Metall/Glaskonstruktion bebaut. Das östlich gelegene Gewächshaus erstreckt sich auch über das benachbarte Grundstück Flst.Nr. 713 (wirtschaftliche Einheit), welches jedoch nicht Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens ist. Eine „solierte“ Versteigerung nur von Flst.Nr. 712 führt dazu, dass das östliche Gewächshaus ggf. entlang der Grenze baulich abzutheilen ist. Die hierfür anfallenden Kosten wurden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Bewertet wird der Istzustand zum Wertermittlungstichtag. Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel sind nicht berücksichtigt.

Der fehlende Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde macht eine Drittverwendung des Grundstücks sehr schwer. Eine Bewässerung nur über Regenwasser (über Zisterne vom Dach befüllt) ist für einen gewerblichen (Gartenbau-) Betrieb nicht umsetzbar. Lt. einer unverbindlichen Auskunft/Schätzung der Gemeinde würde das Verlegen einer Wasserleitung zum Grundstück rd. 90.000,-€ an Kosten verursachen, welche der Grundstückseigentümer tragen muss. Für eine rechtssichere Auskunft wäre der Antrag für

einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgung notwendig. Die genauen Kosten werden erst dann verbindlich anhand von Angeboten der Tiefbauunternehmen ermittelt. Der o.g. Betrag soll nur eine grobe Schätzung darstellen, um einen Überblick zu erhalten.

3.2. Beschreibung des Objektes

Die Einhaltung öffentlich – rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen und dgl.) wurde nicht geprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Rechtmäßigkeit hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Bezeichnung des Gebäudes: In Lehen 30, 88682 Salem

Gebäudeart: Gewächshäuser mit Gartenland für die Aufzucht von Pflanzen (oder Garten- u. Landschaftsbau).

Baujahr: ca. 1969 (vgl. Baulast unter 1.9.). Das genaue Baujahr lässt sich zweifelsfrei nicht genau ermitteln, da weder bei der Gemeinde Salem, dem Landratsamt Bodenseekreis noch beim Kreisarchiv eine Baugenehmigung oder Baupläne hinterlegt sind. Anhand des Zustands der beiden Gewächshäuser und der Bauweise ist ein Baujahr 1969 plausibel.

3.2.1. Konstruktion und Merkmale des Objektes

Beschrieben werden nur die dominierenden Merkmale ohne Detailbeschreibung. Die Beschreibung ist nicht vollständig und beruht auf den Erkenntnissen aus der **Ortsbesichtigung, welche nur von außen durchgeführt werden konnte**. Verdeckte Bauteile können nicht beurteilt werden. Die Beschreibung dient nur der Einordnung in eine bestimmte Gebäudetypenklasse und in typische Ausstattungsstandards (NHK 2010).

Bauweise	Metal- u. Glaskonstruktion als Gewächshaus mit aufstellbaren Glasdachflächen zur Belüftung
Innenwände	Konnte nicht überprüft werden; vermutlich keine vorhanden
Heizung	Konnte nicht überprüft werden
Elektroinstallation	Konnte nicht überprüft werden
Sanitärinstallation und Ausstattung	Konnte nicht überprüft werden

Fehlende Nutzflächenberechnung/Baupläne

Vom Auftraggeber konnten keine Nutzflächenberechnung oder Baupläne zur Verfügung gestellt werden. Auch bei den Behörden vgl. 3.2. waren keine Unterlagen vorhanden. Die Bruttogrundfläche für die Sachwertberechnung wurde daher über die Gebäudeflächen vom

Lageplan ermittelt. Eine Abweichung von bis zu 10% von einem konkreten Aufmaß ist hierbei möglich. Sollte ein genaueres Aufmaß gewünscht sein, muss dies über einen Vermessungsingenieur oder Architekten separat in Auftrag gegeben werden (falls eine Innenbesichtigung hierzu zugelassen wird). Die anfallenden Kosten hierfür belaufen sich jedoch auf min. 2.500,-€.

Anmerkung:

Die Gebäudebeschreibung ist anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundamentierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Drainagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw. Die Dachkonstruktion war nicht einsehbar. Die Gebäudebeschreibung erfüllt nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; es sind hier nur solche Baumängel oder -schäden aufgelistet, die visuell erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse zu Grunde gelegt.

3.3. Außenanlagen

Bodenbefestigung: Der Zugang zum östlichen Gewächshaus ist mit einem Kiesbelag befestigt.

Einfriedungen: Teilw. Hecke, teilw. Maschendrahtzaun zur Abgrenzung zum Nachbargrundstück.

Gartengestaltung: Nutzung als Pflanzenaufzuchtgelände.

3.4. Garagen/ Stellplätze

Vor dem östlichen Gewächshaus besteht die Parkmöglichkeit für ca. 4 PKWs auf dem befestigten Kiesbereich.

3.5. Bauliche Mängel

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Bauliche Mängel konnten daher nur sehr schwer ermittelt werden. Das Gewächshaus an der östlichen Grenze machte (bei der Besichtigung von der Straße aus) einen stark verwitterten/abgenutzten Eindruck. Das westlich

gelegene Gewächshaus war zu weit von der Straße entfernt, um es näher beurteilen zu können. Vermutlich ist es jedoch im gleichen Zustand wie das östlich gelegene Gebäude.

Diese Mängel/Gesamtzustand wurden bei der Alterswertminderung, Marktanpassung und Bemessung der (verkürzten) Restnutzungsdauer beim Sachwertverfahren entsprechend berücksichtigt. Außerdem wurde ein zusätzlicher Risikoabschlag beim Verkehrswert mit 15% vorgenommen, um die Risiken einer nicht ermöglichten Innenbesichtigung darzulegen.

3.6. Unterhaltungszustand

Insgesamt befand sich das Bewertungsobjekt bei der Ortsbesichtigung von außen am 21.07.2025 in einem augenscheinlich renovierungsbedürftigen Zustand, nahe an der Liquidation.

4. Wertermittlungsverfahren

4.1.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn beispielsweise eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vorhanden ist und die Merkmale der zu bewertenden Immobilie mit denen der Kaufpreissammlung hinreichend übereinstimmen. Diese Methode kommt regelmäßig bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken zum Einsatz. Aber auch im Falle der Bewertung von Eigentumswohnungen und etwas seltener bei Reihenhäusern findet das Vergleichswertverfahren Anwendung.

4.1.2. Sachwertverfahren

Dominiert die Eigennutzung des Grundstücks, so wird der Verkehrswert in der Regel nach den Richtlinien des Sachwertverfahrens ermittelt. Dies ist insbesondere bei selbstgenutzten Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäusern) oder landw. Objekten der Fall, wenn Ertragsgesichtspunkte des Eigentümers keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen.

4.1.3. Ertragswertverfahren

Steht beim Bewertungsobjekt die Erwirtschaftung von Erträgen aus dem Grundstück im Vordergrund, so wird der Verkehrswert in der Regel nach den Richtlinien des Ertragswertverfahrens ermittelt. Dieses findet in erster Linie bei fremd genutzten Immobilien statt. Jedoch bietet sich dieses Verfahren auch bei eigengenutztem Wohnungseigentum an, da der Verkehrswert hier über einen abgeleiteten Mietwertertrag festgestellt wird.

4.1.4. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Auf dem Grundstück wurden zwei Gewächshäuser errichtet. Das Grundstück und die Gewächshäuser werden vom Eigentümer selbst bewirtschaftet. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, da die Eigennutzung bei vergleichbaren Immobilien im Vordergrund steht (in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 und Fachliteratur¹). Es handelt sich hier **nicht** um ein klassisches Renditeobjekt zur Vermietung. Vergleichbare Objekte werden von Gärtnereien oder Garten- u. Landschaftsbauunternehmen für den eigenen Geschäftsbetrieb verwendet.

Eine Anfrage beim Gutachterausschuss ergab keine ausreichende Zahl an vergleichbaren Verkaufsfällen in der Kaufpreissammlung, um ein Vergleichsverfahren schlüssig darlegen zu können.

4.2. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für gebietstypische Grundstücke.

Die besonderen wertbestimmenden Eigenschaften einzelner Grundstücke, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, bauliche und tatsächliche Nutzbarkeit, geometrische Form, Bodenbeschaffenheit und zeitlich bedingte Preisänderungen werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

4.2.1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Der Gutachterausschuss Linzgau-Gehrenberg mit Sitz in Markdorf hat zum 01.01.2025 folgenden Bodenrichtwert beschlossen:

100,00 €/m² (Zone 97667500, Gewerbegebiet Neufrauch, ebf)
3,75 €/m² (Zone 97667701, landw. Ackerland)

4.2.2. Marktkonformer 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.

Das zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 712 ist zwar als baureifes Gewerbegrundstück im Außenbereich genehmigt. Es ist jedoch nicht an die kommunale Wasser – u. Abwasserversorgung angeschlossen. Ein direkter Vergleich mit einem Gewerbegrundstück in der benachbarten Gewerbegebietszone scheidet daher aus. Eine anderweitige Nutzung ist

¹ Kleiber, 9. Auflage 2020
Verkehrswertgutachten

nach Auskunft der Gemeinde nicht geplant. Der Qualitätsstichtag gem. § 4 ImmoWertV entspricht also dem Wertermittlungsstichtag.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. Vergleichskaufpreise eingeflossen ist. Darüberhinausgehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Für diese Bewertung liegt ein I.S.d. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Nutzung des Grundstücks erfolgt zwar für den eigenen Gewerbebetrieb (vgl. Internetauftritt mit Vertrieb von Kakteen). Durch die Lage im Außenbereich –ohne Bebauungsplan und ohne Wasserversorgung– ist die Drittverwendungsmöglichkeit sehr stark eingeschränkt.

Die Bemessung der Grundstücksfläche für den Gewerbebetrieb erfolgte anhand der bebauten Fläche (mit den beiden Gewächshäusern) in Anlehnung an die Fachliteratur ² mit dem doppelten Bodenrichtwert für landw. Ackerland als „begünstigtes Agrarland“ vgl. nachfolgender Lageplanausschnitt:

Die restliche –nicht bebaute Fläche– wurde entsprechend der aktuellen Nutzung (überw. Aufzuchtfläche für Pflanzen) als Ackerland bewertet, da keine Bewässerung über eine zentrale Wasserversorgung erfolgen kann.

4.2.3. Ergebnis der Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung	Fläche m ²	€/m ²	Bodenwert €
Gebäude und Freifläche Flst. 712 -bebauter Anteil	603,00	8,00	4.824,00
landw. Fläche (Ackerland für Bepflanzung/Aufzucht)	2.133,00	3,75	7.998,75
Bodenwert gesamt			12.822,75
Bodenwert rd.	2.736,00		13.000,00

4.3. Sachwertberechnung

Der Sachwert setzt sich aus der Summe von Bodenwert, den Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen zusammen. Der Sachwert des Gebäudes wird auf der Grundlage von Herstellungskosten der NHK 2010 ermittelt.

Das Sachwertverfahren ist durch die §§ 35-39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

4.4. Ermittlung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Zur Ermittlung der Herstellungskosten nach NHK 2010 wurde das Gebäude der Ausstattungsgruppe **Gewächshäuser in Metall/Glaskonstruktion** zugeordnet. Einen speziellen Gebäudetyp für Gewächshäuser wird in der NHK-Systematik nicht aufgeführt. Die Fachliteratur³ geht hier von einem Wert von 230,-€/m² BGF (*Baukostenindex) aus. Dieser Wert orientiert sich an der Typenklasse 18.5. für landw. Mehrzweckhallen (ohne technische Anlagen) mit 230,00 €/m².

4.4.1. Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche wurde anhand des Lageplans ermittelt. Diese beträgt für das westliche Gebäude 366 m² und für das (anteilige) Gebäude an der Ostseite des Grundstücks (ohne Überbau auf Flst.Nr. 713) 237,00 m² (vgl. Lageplan unter 4.2.2).

4.4.2. Baujahr / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Das Jahr der Fertigstellung der Gebäude wird auf das Jahr 1969 geschätzt. Bei der Bemessung der anzunehmenden Restnutzungsdauer kam die Sachwertrichtlinie 2012 zur Anwendung.

Bei Lagergebäuden, Produktionsgebäuden und Werkstätten wird eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren in der Sachwertrichtlinie empfohlen. Das Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag beträgt 55 Jahre.

In den letzten Jahren wurden, nach dem Eindruck bei der Außenbesichtigung, keine nennenswerten Instandhaltungs- u. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Sachwertrichtlinie empfiehlt bei einer „ordnungsgemäßen Instandhaltung“ eine Restnutzungsdauer von 6 Jahren vgl. nachfolgender Auszug aus der Sachwertrichtlinie:

³ Kleiber online, Datenabruf v. 18.07.2025

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

Im Hinblick auf den –von außen erkennbaren– schlechten Gesamtzustand, wird von einer verkürzten Restnutzungsdauer von drei Jahren ausgegangen. Größere Sanierungen oder ggf. eine Liquidation stehen hier in den kommenden Jahren erfahrungsgemäß an.

4.4.3. Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor gemäß § 38 ImmoWertV 2021 entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und wird wie folgt ermittelt:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

RND = Restnutzungsdauer; GND = Gesamtnutzungsdauer

Insofern ergibt sich nach § 36 ImmoWertV 2021 bei einer Restnutzungsdauer von 3 Jahren ein Alterswertminderungsfaktor von 0,075.

4.4.4. Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten müssen auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtages indiziert werden. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft zu verwenden. Die Baupreisindizes (§ 36 ImmoWertV 2021 Abs. 2) werden vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich veröffentlicht. In die Berechnung geht der dem Stichtag vorausgegangene Baupreisindex ein.

Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude zum Wertermittlungstichtag 21.07.2025:

1,924 (Mai 2025)

4.4.5. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere auch die Gartenanlagen.

Die Außenanlagen sind unterdurchschnittlich angelegt. Es erfolgt ein **pauschaler Ansatz mit 3 %**.

4.4.6. Besondere Bauteile

Besondere Bauteile wurden bei der Außenbesichtigung keine erkannt.

4.4.7. Berechnung des vorläufigen Sachwertes für die beiden Gewächshäuser

Gebäudezeitwert		Gewächshaus
Kategorisierung nach NHK		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie:	Gebäudetyp:	Gewächshaus
Standardstufe		einfach
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche		230,00
Ange-setzter Basispreis in €/m ² Bruttogrundfläche		230,00
Baunebenkosten		17,00%
Baupreisindex: II. Quartal 2025 Basis (2010 = 100)		192,4
Baupreisfaktor (= Baupreisindex + 100)		1,924
Außenanlagen in Prozent der Herstellungskosten		5,00%
Basisdaten für die Sachwertermittlung		
Jahr der Bewertung	2025	
Jahr der Fertigstellung	1969	
Bewertungsrelevantes Baujahr	1969	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre	
Baualter (BA)	56 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	3 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021)	0,0750	
Bruttogrundfläche (BGF)	603,00 m ²	
Baupreisindex: II. Quartal 2025 Basis (2010 = 100)	192,40	
Baupreisfaktor (= Baupreisindex + 100)	1,9240	
Regionalfaktor	1,0000	
Kategorisierung nach NHK		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie:	Gebäudetyp:	Gewächshaus
Ausstattungsstandardstufe		
Objektspezifischer Kostenkennwert		230,00
Ermittlung Gebäudezeitwert		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ²		230,00
Baupreisindex	1,9240	442,52
Indexierter Kostenkennwert (230,00 €/m ² x 1,924)		442,52
Zweifamilienhauszuschlag -nein-	1	442,52
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	603,00 m ²	
Herstellungskosten (442,52 €/m ² x 603,00 m ²)		266.839,56
Zzgl. Außenanlagen (266.839,56 € x 3,00 %)	3,00%	8.005,19
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		274.844,75
* Alterswertminderungsfaktor	0,0750	
Vorläufiger Sachwert		20.613,36
Vorläufiger Sachwert gerundet		21.000,00

4.4.8. Zusammenstellung der Ergebnisse aus dem Sachwertverfahren

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	SWF	Betrag €
Zeitwert Gewächshäuser		21.000,00
Zeitwert besondere Bauteile		0,00
Zeitwert aller baulichen Anlagen		21.000,00
Zzgl. Bodenwert		13.000,00
Vorläufiger Sachwert		34.000,00

4.4.9. Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage am Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird.

In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

Der Gutachterausschuss Linzgau - Gehrenberg ermittelt Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften. Für gewerbliche Gebäude wird kein Sachwertfaktor ermittelt. Bei gewerblichen Betriebsgebäuden orientiert sich die Bewertung am Sachwert – ohne Marktanpassung (bzw. am Ertragswert bei einer hohen Drittverwendungsmöglichkeit).

4.4.10. Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)

Teil I:

Wie unter 3.1.4 bereits ausgeführt, muss das östliche Gewächshaus entlang der Grenze zu Flst.Nr. 713 abgetrennt werden (bei einer separaten Versteigerung von Flst.Nr. 712).

Die zu erwartenden Kosten dieser Baumaßnahme können nur überschlägig geschätzt werden. Sollten genauere Kosten zu ermitteln sein, kann das gesondert von dieser Wertermittlung durch einen Bauschadensachverständigen bzw. durch Ausschreibung der entsprechenden Leistungen erfolgen.

Die bauliche Abtrennung wurde über das Tabellenhandbuch Kleiber/Tillmann sowie über die Schadenstabellen der NHK überschlägig kalkuliert und **pauschal mit 7.000,--€ ermittelt**.

Diese Kostenschätzung hat den Zweck eine Größenordnung aufzuzeigen, in welcher für die erforderlichen Arbeiten im Mittel zu rechnen ist. Der ermittelte Abschlag ist so bemessen, wie davon auszugehen ist, dass der **Markt darauf reagiert**.

Mit dieser Kostenschätzung wurden nur die notwendigsten Baumaßnahmen kalkuliert um das Gesamtgebäude in zwei separate Einheiten zu trennen – keine Behebung von sonstigen Baumängeln.

Wann die Maßnahmen anfallen ist nicht bekannt. Allerdings besteht hierbei für einen Kaufinteressenten/Bieter in der Zwangsversteigerung ein Kostenrisiko.

Dieses Risiko wird **ohne Abzug eines Modernisierungsanteils** in Anlehnung an die Fachliteratur⁴ mit einem Rückstellungswert für von 100% der Baukosten = **7.000,--€** beim Verkehrswert abgezogen.

Teil II:

Für die Ausarbeitung dieses Gutachtens konnte keine Innenbesichtigung bei den beiden Gewächshäusern durchgeführt werden. Eine fundierte Einschätzung der Bausubstanz ist daher nur eingeschränkt möglich. Es erfolgt deswegen ein zusätzlicher Risikoabschlag beim Sachwert mit 15% - in Anlehnung an die Fachliteratur⁵.

4.4.11. Sachwert nach Marktanpassung

Es ergibt sich abschließend folgender Sachwert:

Vorläufiger Sachwert		34.000,00
Sachwertfaktor (SWF)	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (34.000,00 € x 1,000)		34.000,00
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauabtrennung)		7.000,00
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Risikoabschlag 15%)	✗	5.000,00
Sachwert rd.		20.000,00

5. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung der im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, sowie des vorgefundenen Zustandes des Grundstückes einschließlich der baulichen Anlagen und unter Einbeziehung der örtlichen Verhältnisse, wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt und am Bewertungsstichtag, dem 22.07.2025 mit gerundet

20.000,00 €
(zwanzigtausend Euro)

geschätzt.

⁴ Bewertung von Bauschäden, Dipl.Ing. Unglaube, Reguvis-Verlag, 1. Ausgabe 2021

⁵ Kleiber online, Datenabruf v. 18.07.2025

24.07.2025

Gezeichnet Unterschrift

- An dieser Stelle anonymisiert dargestellt

Es wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet wurde.

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

6. Anlagen

6.1. Objektfotos



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südost



Ansicht von Süden



**Zufahrt zum
Grundstück von
Mimmenhausen**

6.2. Basis für die Wertermittlung

Feststellungen des Gutachtens erfolgen aufgrund der oben genannten Unterlagen, erhaltener Auskünfte des Auftraggebers und der Behörden sowie der bloßen Augenscheinnahme beim Besichtigungstermin. Bei der folgenden Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachten. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen sowie Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls erfolgten keine Untersuchungen bzgl. Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Rohrfraß. Es erfolgten keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit, einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern bewirken (Bsp. Asbest, Formaldehyd etc.). Die Bestands- und Zustandsbeschreibung bezieht sich auf den Tag der Ortsbesichtigung.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, baurechtlichen oder sonstigen privat- und gewerberechtlichen Abnahmen, Auflagen und Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten nicht.

Eine Überprüfung bzw. energetische Beurteilung der baulichen Anlagen im Hinblick auf das GEG (Gebäudeenergiegesetz) ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Auskünfte von Behörden etc. wird umfänglich unterstellt, für telefonisch oder mündlich erteilte Auskünfte von Amtspersonen wird keine Haftung übernommen. Nicht genannte Tatsachen bleiben innerhalb dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen werden nur stichprobenhaft auf Plausibilität und nicht durch örtliches Aufmaß oder vollständige Neuberechnung geprüft. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Installationen, Elektro etc.) durchgeführt. Soweit keine gegenteiligen Kenntnisse vorhanden sind, wird ungeprüft unterstellt, dass die Einrichtungen funktionsfähig sind.

Die im Gutachten aufgeführte Baubeschreibung sowie die Darstellung von Bauschäden stellt im Wesentlichen eine grobe Zustandsbeschreibung des Bewertungsobjekts dar, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Analyse der Schadensursachen erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung nicht.

Aus Gründen der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021 u. ImmoWertA 2023) bei der Anwendung der Sachwertfaktoren, werden für die Bemessung der Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer die Modellparameter der bisherigen ImmoWertV v. 19.5.2010 verwendet.

6.3. Zusammenstellung der Flächen

Grundstücksgröße	Flst. Nr.	Fläche m²	
Gebäude- und Freifläche	712	2.736,00	
Grundstücksfläche insgesamt		2.736,00	
Gewächshäuser Bruttogrundfläche	Bj. 1969	Fläche m²	Fläche m²
Untergeschoss		0,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch		0,00	0,00
Westliches Gebäude		366,00	
Teil v. östlichem Gebäude (ohne Überbau auf Fl. 713)		237,00	
		0,00	
Bruttogrundfläche oberirdisch		603,00	603,00
Bruttogrundfläche insgesamt			603,00
Bruttogrundfläche gerundet			603,00
Garage		Fläche m²	
Bruttogrundfläche insgesamt		0,00	
Bruttogrundfläche gerundet		0,00	

6.4. Literaturverzeichnis/Rechtsgrundlagen

Literaturverzeichnis

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Reguvis-Verlag
- Kröll / Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung, 3. Auflage, Luchterhand Verlag
- Kleiber/Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes, 1.Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag
- Dipl. Ing. Unglaube: Bewertung von Bauschäden, 1. Auflage 2021, Reguvis Verlag

Rechtsgrundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch)
- ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021, gültig seit 1.1.2022
- ImmoWertA 2023 (Anwendungshinweise zur ImmoWertV) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003 (WoFlV)
- Wohnungseigentumsgesetz
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)
- LBO Baden-Württemberg

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