

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!**

88

**Gemeinsamer Gutachterausschuss
bei der Stadt Pfullingen
für die Ermittlung von Grundstückswerten
Marktplatz 5, 72793 Pfullingen**

1701

**Gutachten Nr. 15/2024
Flst. 12318, Gew. Sulzrain, 72793 Pfullingen**



Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Pfullingen für die Ermittlung von Grundstückswerten

Pfullingen, Eningen, Lichtenstein

Gutachten Nr. 15/2024

Vorbemerkungen:

Dieses Gutachten ist ein Verkehrswertgutachten (Marktwertgutachten). Es erfüllt nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen und rechtlicher Beurteilung der bau- und planungsrechtlichen Grundlagen. Das Gutachten stellt eine Wertinformation dar. Bindungswirkung kann nur durch andere vertragliche Abmachungen unter den Beteiligten erzeugt werden.

Rechtsvorschriften:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021; aufgrund § 199 Abs. 1 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634).
3. Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg vom 11. Dezember 1989, GBl. S. 541 i. V. m. Verordnung der Landesregierung zur Änderung der Gutachterausschussverordnung vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 261 und 262).

Herangezogene Unterlagen:

Der Auftraggeber wurde gebeten, alle ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen zur Einsicht herzugeben. Folgende Unterlagen wurden vorgelegt oder vom Sachverständigen beschafft:

- Grundbuch
- Bauaktenauszüge
- Mietspiegel 2022
- Katasterauszug mit Stadtkarte
- Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgt auf Grund örtlicher Inaugenscheinnahme.

- Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert wurde bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte erfragt.

- Bauleitplanung:

Die Festsetzungen der Bauleitplanung wurden bei der Gemeinde Eningen erfragt.

- Baulasten:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde bei der Gemeinde Eningen erfragt.

- Maße:

Die in diesem Gutachten aufgeführten Maße und Berechnungen dienen nur der Findung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung. Die Maße und Berechnungen wurden auf Grund der eingesehenen Unterlagen ermittelt. Unterschiede zu den tatsächlichen Maßen sind daher

- Behördengenehmigungen: möglich. Diese wirken sich aber nicht entscheidend auf das Ergebnis dieses Gutachtens aus. Es wird unterstellt, dass vorhandene Bauten in der zum Besichtigungstichtag und Bewertungstichtag angetroffenen und aufgenommenen Art in Größe, Umfang baulicher Nutzung und Ausstattung von den zuständigen Behörden genehmigt worden sind.

Tag der Wertermittlung: 18.03.2024
 Wertermittlungstichtag: 18.03.2024
 Besichtigungstag: 18.03.2024
 Beschluss im Gutachterausschuss: 20.03.2024

Zweck der Wertermittlung: Zwangsversteigerung
 Aktenzeichen: 2 K 57/22

Mitwirkende bei der Wertermittlung:

Vorsitzender: Herr

Gutachter: Frau
 Herr

Bauverständiger: Herr

Geschäftsstelle: Herr

Antragsteller: Amtsgericht Reutlingen
 Vollstreckungsgericht
 Gartenstr. 40
 72764 Reutlingen

Dieses Gutachten umfasst Seite 1 - 8 und die auf Seite 8 aufgeführten Anlagen.

Zu begutachtendes Grundstück:

Markung Pfullingen

Grundbuch von Pfullingen Blatt Nr. 9088, BV 1, Lfd. Nr. 1

Flst. Nr. 12318 Sulzrain, Landwirtschaftsfläche, 2.935 m²

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

- keine -

Ermittlung und Begründung des Verkehrswertes:

Die Stadt Pfullingen mit 19.151 Einwohnern (30.06.2023) liegt ca. 4 km südöstlich von der Kreisstadt Reutlingen (ca. 117.000 Einwohner) entfernt. Dieverkehrliche Anbindung ist durch die B 312, und die L 380 gewährleistet. Die Stadt ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt Reutlingen und an den öffentlichen Nahverkehrsverbund (Naldo Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau GmbH) angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle für den Nahverkehr befindet sich ca. 1.650 m vom Gebäude entfernt. Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 2.900 m vom Ortszentrum entfernt.

Für den dortigen Bereich existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist über unbefestigte Feldwege erschlossen. Für dieses Grundstück sind weder ein Abwasserbeitrag noch ein Erschließungsbeitrag zu entrichten, da es sich um ein Außenbereichsgrundstück handelt.

1. Bodenwert (Marktwert)

Der Bodenwert des Grundstückes wurde anhand der Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Pfullingen und anhand von Preisvergleichen ermittelt. Er entspricht dem Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und Lage des Grundstückes – ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse – zu erzielen wäre.

Das Grundstück ist voll erschlossen. Nach heutiger Rechtslage fallen keine weiteren Erschließungs-, Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge mehr an.

Naldo oben

Objektbeschreibung:

Das Grundstück verfügt über einen alten Streuobstbaumbestand und ist in Richtung Norden leicht geneigt. In südlicher Richtung ist das Flurstück über einen geschotterten Feldweg und in nördlicher Richtung über einen grünen Planweg zu erreichen.

Über das Grundstück verläuft eine Stromleitung.

Die Eigentümerin wurde per Einschreiben angeschrieben. Eine Reaktion ist nicht erfolgt.

III. Verkehrswert

Erläuterungen zum **Ertragswertverfahren** §§ 27 - 30 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 30 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Ertrag für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Mietwohnhäusern und Gewerbeimmobilien.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

Erläuterungen zum **Sachwertverfahren** §§ 35 - 39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren auf Wertermittlungsobjekte, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV), z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen. Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche baulichen und sonstigen Anlagen, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen.

Bei der Wertermittlung von Grundstücken mit verschiedenen Möglichkeiten ihrer Entwicklung kann es insbesondere bei unsicherer Abschätzung der künftigen Entwicklung sinnvoll sein, auf der Grundlage der sich aus den verschiedenen möglichen Nutzungsvarianten ergebenden Ausgangsdaten mehrere Varianten durchzurechnen. Die so erhaltenen Verfahrensergebnisse sind zu würdigen.

In der Regel ist der Verkehrswert aus der Alternative abzuleiten, die wegen ihrer besonders vorteilhaften wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Realisierung ansteht.

Dabei ist zu beachten, dass nur solche künftigen Nutzungsvarianten berücksichtigt werden, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ohne spekulative Elemente erwartet werden können. Weiterhin müssen die Nutzungsmöglichkeiten den gewöhnlichen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs bezüglich der Verwertungsmöglichkeit des Objekts entsprechen. Persönliche Nutzungsabsichten des Erwerbers bleiben außer Betracht.

Erläuterungen zum **Vergleichswertverfahren** §§ 24 - 26 ImmoWertV

Die Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Die Hinweise in dieser Richtlinie beziehen sich nur auf die Verwendung geeigneter Kaufpreise bzw. geeigneter Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerte. Sie sind bei Verwendung sonstiger geeigneter Daten (Marktindikatoren) analog anzuwenden.

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

Bei der Ermittlung des Vergleichswertes ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

Ableitung des Verkehrswertes

Kein Wertermittlungsverfahren führt unmittelbar zum Verkehrswert (Marktwert). Der Verkehrswert ist die Fiktion des am Immobilienmarkt am wahrscheinlichsten erzielbaren Kaufpreises der zu bewertenden Immobilie. Die angewandten Berechnungsverfahren (Vergleichswert-, Sachwert-, Ertragswertverfahren) sind normierte Hilfsmittel der Verkehrswertermittlung, keine mathematischen Beweise.

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert sachkundig aus den Ergebnissen der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Neben dem Ertrags- und Sachwertverfahren stellte der Gemeinsame Gutachterausschuss ein Vergleichswertverfahren an, entschied sich wegen der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung als Landwirtschaftsfläche (Baumwiese) aufgrund den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Die Bewertung basiert auf den Bodenrichtwerten und den Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung.

Vorläufiger Vergleichswert:

Hauptgrundstück Flst. Nr. 12318

Außenanlagen/ Landwirtschaftsfläche 2.935 m²

Wertansatz 100%

Bodenwert 5,00 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert 14.675,00 €

Marktanpassung 1,0

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 14.675,00 €

(Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert)

Abschlag Leitungsrecht 720,00 €

Bodenwert Gesamt 13.955,00 €

Vergleichswert (gerundet) 14.000,00 €

Landwirtschaftliche Grundstücke (Baumwiesen) werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der festgestellte Verkehrswert entspricht mit dem Vergleichswertverfahren zum Wertermittlungstichtag 18.03.2024 rund

14.000,00 €.

Zur Beurkundung:

Aufgestellt:

Pfullingen, 20.03.2024

Vorsitzender des
Gemeinsamen Gutachterausschusses

Thomas App

Geschäftsstelle des
Gemeinsamen Gutachterausschusses

Kurt Mollenkopf

Anlagen

- Anlage 1: 1.1: Wertermittlungsverfahren vom 20.03.2024
- Anlage 2: 2.1: Lageplan (Auszug aus Geographischem Informationssystem)
2.2: Luftbild (Auszug aus Geographischem Informationssystem)
2.3: Bodenrichtwert (Auszug aus Geographischem Informationssystem)
- Anlage 3: FairNetz Leitungsplan Strom
- Anlage 4: Erläuterungen und Hinweise zum Gutachten
- Anlage 5: Fotos der Besichtigung

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

Anlage zum Gutachten Nr. 15/2024

Stichtag :

18.03.2024

Antragsteller: Amtsgericht Reutlingen
Gartenstraße 40
72754 Reutlingen

Bauvorhaben: Wertgutachten
LW Sulzrain Rst. 12318
72793 Pfullingen

Grunddaten Gebäude		Grund und Boden	
Objektart: Außenanlagen / Landwirtschaftsflächen		Grundstücksanteil :	2.935,00 m²
		Eigenbeteiligungsanteil :	1.000,00 / 1000
		Größe Vorderland :	2.935,00 m²
		Bodenrichtwert (BRW) :	5,00 €/m²
		angepasster BRW nach GFZ :	5,00 €/m²
		angepasster Bodenwert :	5,00 €/m²
		Bodenwert Vorderland :	14.675,00 €
		Hinterland :	
		Größe Hinterland 1 :	0,00 m²
		Bodenwert 1 pro m² :	0,00 €/m²
		Größe Hinterland 2 :	0,00 m²
		Bodenwert 2 pro m² :	0,00 €/m²
		Bodenwert HL-Gesamt :	0,00 €
J. Leitungsüberführung:	720,00 €		
Besondere Ausstattungen:	0,00 €		
Bodenwert ohne HL-Bildung:	14.675,00 €	Bodenwert Gesamt :	13.655,00 €

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

Erläuterungen und Hinweise zum Gutachten FLURSTÜCKE IM AUSSENBEREICH

1. Allgemeines

1.1 Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gemeinsamen Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

1.2 Haftung + Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.

Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen jeglicher Art ist ausgeschlossen; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen.

Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags.

Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

1.3 Unterlagen

Der Gemeinsame Gutachterausschuss unterstellt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller weder im Antrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle beziehungsweise dem Gemeinsamen Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten.

1.4 Wertermittlungstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

1.5 Genauigkeit der Wertansätze bzw. der Wertermittlung

In der Wertermittlungspraxis ist es üblich, sowohl die Zwischenergebnisse als auch den Verkehrswert entsprechend der Genauigkeitsanforderung zu runden. Eventuelle Abweichungen bei der Berechnung beruhen auf der internen Rundung durch das Kalkulationsprogramm.

Feststellungen zum Zustand des Grundstücks werden mit der Genauigkeit getroffen, wie sie für die Wertermittlung und die jeweiligen Wertermittlungsverfahren von erkennbarer Bedeutung sind. Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht.

2. Grund und Boden

2.1 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht ausdrücklich im Gutachten anderes erwähnt ist.

Das Grundstück befindet sich in einem erdbebengefährdeten Gebiet. Es wird unterstellt, dass die bautechnischen, bauphysikalischen beziehungsweise baustatischen Voraussetzungen zur weitest gehenden Vermeidung diesbezüglicher Schäden hierfür geschaffen sind.

2.2 Altlasten

Bei der Besichtigung waren nach Augenschein keine Hinweise auf Altlasten erkennbar. Sofern bei der Besichtigung keine Altlasten (zum Beispiel Industrie- und anderer Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Leitungen oder Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-)Verhältnisse unterstellt. Daher sind eventuell anfallende Folgekosten nicht erfasst. Altlasten sind dem Gemeinsamen Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle nur bekannt, wenn sie im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden. Eine Untersuchung beziehungsweise Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

3. Rechtliche Aspekte

3.1 Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Bestimmungen

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u.a.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Rechte und Belastungen (privat- und öffentlich-rechtlich) sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gemeinsamen Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine weiteren wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des zu bewertenden Objekts im miet-/lastenfreien Zustand ermittelt.



Flst. 12318, Sulzrain (2)



Flst. 12318, Sulzrain (3)