

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



Wohnhaus mit Scheune und Stall Riedericher Straße 7, 72661 Grafenberg

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	Gebäude- und Wohnungsmerkmale	4
2.4	Sonstiges	7
3	Wertermittlung	8
3.1	Vorgehensweise	8
3.2	Sachwertverfahren	8
4	Verkehrswert	12
4.1	Besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
4.2	Ermittlung des Verkehrswerts	12
	Umgebungskarte	14
	Lageplan	15
	Fotos	16

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Wohnhaus mit Scheune und Stall Riedericher Straße 7, 72661 Grafenberg
--------	--

Aktenzeichen	2 K 68/25
Ortstermin	20. Mai 2026
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	20. Mai 2026
Grundstücksgröße	959 m ²
Baujahr	1962
Wohnfläche	ca. 107 m ²
Anzahl der Zimmer	4
Nutzfläche	ca. 510 m ²

Verkehrswert	440.000 €
---------------------	------------------

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswerts des Grundbesitzes aufgrund Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Reutlingen vom 6. November 2025 und Auftrag vom 6. März 2026.
Objekt	Wohnhaus mit Scheune und Stall Riedericher Straße 7, 72661 Grafenberg
Ortstermin	Der Ortstermin fand am 20. Mai 2026 statt.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts war am 20. Mai 2026 abgeschlossen. Dieser Tag ist der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	• Grundbuchauszug vom 22. Dezember 2025 • Auszüge aus den Bauakten von 1929 und 1974 • Auskünfte der Gemeinde Grafenberg zu Baurecht, Baulasten und Abgaben • Vorgutachten vom 11. März 2025
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 1/2026. Haufe-Lexware GmbH & Co.KG

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Angaben im Grundbuch	• Amtsgericht Böblingen • Gemeinde Grafenberg • Grundbuchbezirk Grafenberg • Grundbuch Nr. 55 • lfd. Nr. 17 Grundstück Flst. 1221/6, Riedericher Straße 7, Gebäude- und Freifläche, 9 a 59 m ²
Mietverträge	Zum Zeitpunkt des Ortstermins stand das Anwesen leer.

Rechte und Lasten

In Abt. II des Grundbuchs ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragung vorhanden:

- lfd. Nr. 8
Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1223/2, Jusistraße 16 mit 505 m² betreffend Geh- und Fahrrecht.

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

Baurecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedericher Straße I“ vom 19.01.1989 mit folgenden Festlegungen:

MD Dorfgebiet
II Anzahl der Vollgeschosse
0,5 Grundflächenzahl
0,9 Geschossflächenzahl
SD Satteldach
Dachneigung 30 - 45°

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Grafenberg ist folgende Eintragung vorhanden:

- Baulastenblatt Nr. 12
Da dem von xxx hier erstellten Wohn- und Ökonomiegebäude an der Straße nach Riederich der vorgeschriebene Abstand vom Nachbargrundstück Parz. Nr. 1126/1 fehlt, verpflichtet sich der Nachbar xxx jenes Grundstück zu Gunsten des Nachbargrundstücks Parz. Nr. 1226/2 bis auf einen Abstand von 2,30 m vom Dachvorsprung des auf letzterem Grundstück geplanten Neubaus an gemessen unüberbaut zu lassen.

Abgabenrechtlicher Zustand

Laut Auskunft der Gemeinde Grafenberg fallen keine Erschließungs-, Wasserversorgungs-, Klär- oder Kanalbeiträge mehr an.

2.2 Lage**Lage im Ort**

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortszentrum nahe der Ortsdurchfahrt.

Nähere Umgebung

Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden in verdichteter Bauweise.

Makrolage

Grafenberg liegt an der B 313 zwischen Metzingen und Nürtingen. Die Entfernung nach Stuttgart beträgt ca. 35 km. Zur Anschlussstelle Wendlingen der A 8 sind es ca. 15 km.

Parkplätze

Im Scheunenanbau befindet sich eine Garage. Im öffentlichen Straßenraum sind in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten vorhanden.

Infrastruktur

In Grafenberg gibt es Kindergärten und eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind im ca. 5 km entfernten Metzingen vorhanden.

Immissionen

Die Riedericher Straße ist eine Durchgangsstraße mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen. Sie führt zu einem nahe gelegenen Gewerbegebiet und ist Ortsverbindungsstraße nach Riederich.

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale**Vorbemerkung**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale des Gebäudes Riedericher Straße 7. Teilbereiche hiervon können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Baujahr

- 1962 Wohnhaus und Scheune
Die Baujahresangabe wurde aus dem Vorgutachten und Angaben des Vertreters der Antragstellerin beim Ortstermin übernommen. Unterlagen in den Bauakten sind hierzu nicht vorhanden. Das Untergeschoss stammt aus älterer Bausubstanz.
- 1974 Neubau Stallgebäude mit Rübenkeller und Jauchegrube

Bauweise des Gebäudes

- Wohnhaus mit 4 Stockwerken
Untergeschoss, Erdgeschoss (Hochparterre), Dachgeschoss, Bühne
- Bauweise vermutlich massiv
Beton, Mauerwerk
- Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
- Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen in Zinkblech
- Putz-Außenfassade
- Fenster teilweise Holz mit wärmedämmender Verglasung, teilweise Holz-Doppelfenster
- Heizung mit Elektro-Nachtspeicheröfen (nicht in allen Zimmern vorhanden)
- angebaute Scheune bestehend aus Erdgeschoss und Heuboden
- Gründung und Decke über ehemaligem Stall (jetzt Garage) massiv, sonst ausgemauerte Holzkonstruktion
- Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, einheitlich mit dem Wohnhaus
- an der Südseite angebauter Schuppen in Holzbauweise mit Pultdach, Eindeckung mit Wellplatten
- Stallgebäude an der Westseite des Scheunentrakts angebaut
2 Stockwerke mit Teilunterkellerung
Erdgeschoss Stall, Dachgeschoss Heulager
- Gründung, Untergeschoss und tragende Außenwände im Erdgeschoss massiv
- Dachgeschoss Holzkonstruktion
Satteldach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit Wellplatten
- Freiflächen befestigt bzw. Schotterfläche, Umfahrung des Gebäudes ist möglich
kleiner Vorgarten an der Nordseite mit Bepflanzung und Einfriedung

AusstattungsmerkmaleWohnhaus

- Wohnräume
Bodenbelag PVC bzw. Teppich, Wände tapeziert, im Dachgeschoss teilweise mit Holz verkleidet
- Küche und Veranda
Bodenbelag Linoleum
Küche ohne Ausstattung
Wände in der Veranda teilweise mit Holz verkleidet
- WC im Erdgeschoss
- Bad im Dachgeschoss
Fliesenboden, Wände teilweise gefliest
Badewanne, Dusche, Waschbecken
Warmwasserbereitung mit Elektroboiler

Zustand des Gebäudes

Das Gebäude befindet sich in einem nicht modernisierten Zustand. Die Wohnräume weisen Unterhaltungsrückstände auf. Fenster wurden teilweise 2001 erneuert. Dacheindeckung wurde 2013 nach einem Hagelschaden erneuert.

Inwieweit die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllt werden, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht festgestellt werden. Bei Nichterfüllung muss nach den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) die oberste Geschossdecke oder das darüber liegende Dach innerhalb von 2 Jahren nach einem Eigentümerwechsel entsprechend gedämmt werden. Ebenso muss ein Heizkessel, der mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt wird und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurde, bei Eigentümerwechsel innerhalb von 2 Jahren erneuert werden. Zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.

Energieausweis

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach den äußeren Maßen. Nicht nutzbare Dachflächen bleiben unberücksichtigt.

Wohnhaus

Untergeschoss	66,50 m ²
Erdgeschoss	80,15 m ²
Dachgeschoss	66,50 m ²
Bühne	49,00 m ²
	<u>262,15 m²</u>

Scheune

Erdgeschoss	114,00 m ²
Dachgeschoss	114,00 m ²
	<u>228,00 m²</u>

Stall

Untergeschoss	49,40 m ²
Erdgeschoss	140,60 m ²
Dachgeschoss	140,60 m ²
	<u>330,60 m²</u>

**Aufteilung und
Flächen**

Wohnhaus

Erdgeschoss

Zimmer	20,24 m ²
Zimmer	14,62 m ²
Küche	12,60 m ²
Veranda	6,75 m ²
Vorraum	3,60 m ²
WC	1,17 m ²
	58,98 m ²

Dachgeschoss

Zimmer	21,10 m ²
Zimmer	15,95 m ²
Bad	4,05 m ²
Vorraum	7,26 m ²
	48,36 m ²

Summe Wohnfläche 107,34 m²

Scheune

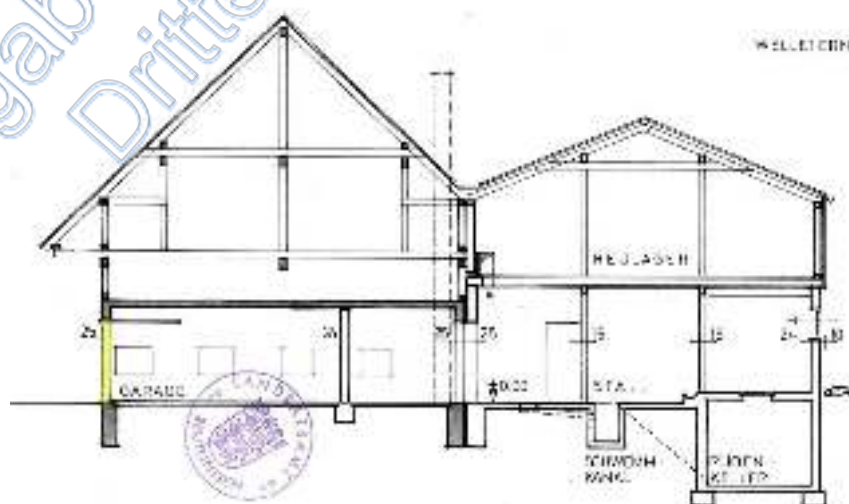
Garage	35,20 m ²
Scheune	68,22 m ²
Heuboden	108,56 m ²
	211,98 m ²

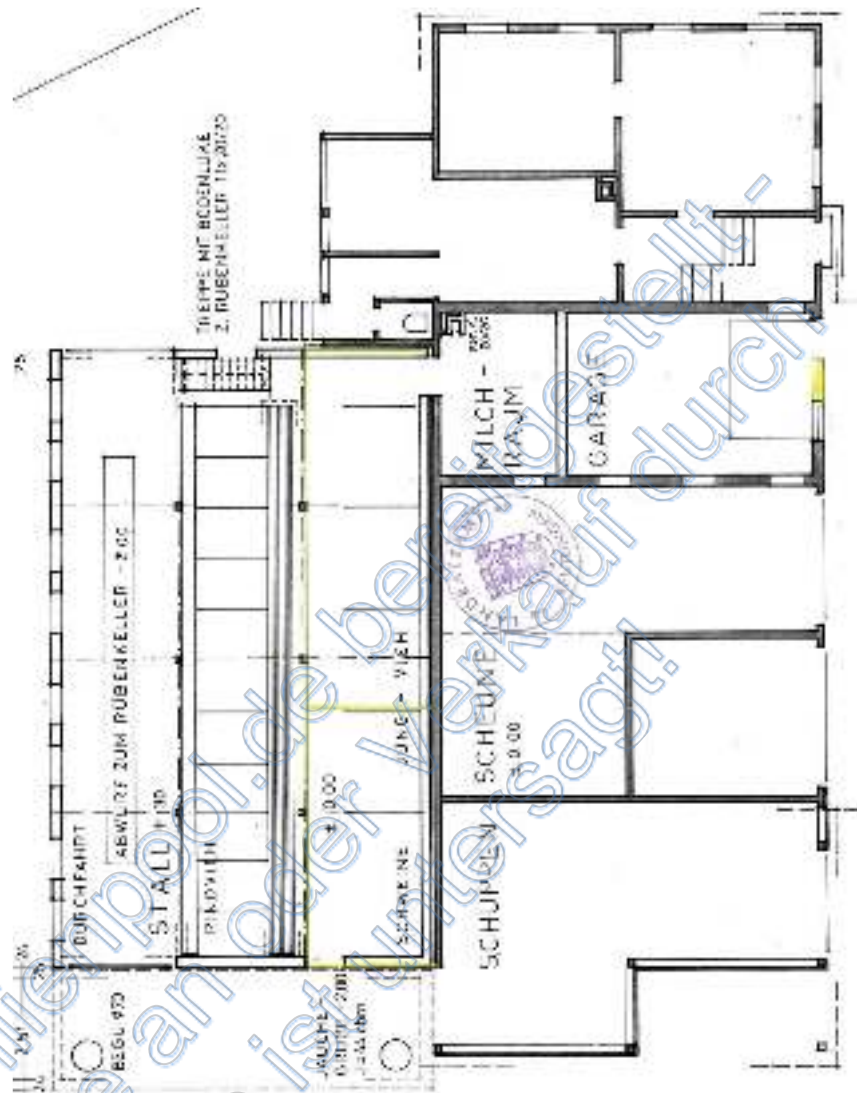
Stall

Erdgeschoss	128,86 m ²
Heulager	128,86 m ²
Rübenkeller	41,19 m ²
	298,91 m ²

Die Flächen wurden aus dem Baugesuch von 1974 und durch örtliche Erhebung in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Im Dachgeschoss des Wohnhauses wurden bei der Wohnflächenberechnung für Dachschrägen keine Abzüge vorgenommen.

Schnitt Scheune und Stall



**Grundriss
Erdgeschoss****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 Riedericher 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.

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.

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. Das Bewertungsobjekt wird nicht ertragsorientiert genutzt, ein landwirtschaftlicher Betrieb ist nicht mehr vorhanden. Im vorliegenden Fall wird deshalb das Sachwertverfahren gewählt.

3.2 Sachwertverfahren

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.

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Sach- und Verkehrswert ergeben sich aus den folgenden Komponenten:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
- + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen
- + Bodenwert

- = vorläufiger Sachwert (Gebäude und Grundstück)
- x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- + besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Verkehrswert

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlehnung an die in Anlage 4 der ImmoWertV 2021 veröffentlichten Werte gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden folgende Werte (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von ca. 17 %) angegeben:

Typ 2.12 Doppel- und Reihenendhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss (Bühne) nicht ausgebaut

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	1				
Dach		0,5	0,5		
Fenster/Außentüren	0,5		0,5		
Innenwände und -türen		1			
Deckenkonstruktion, Treppen		1			
Fußböden		1			
Sanitäreinrichtungen		1			
Heizung		1			
sonstige technische Ausstattung		1			
Kostenkennwerte €/m²	535	595	685	825	1035

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungs- anteil	Anteil Kostenwert €/m² BGF	Anteil Standard- stufe
Außenwände	23 %	123	0,23
Dach	15 %	96	0,38
Fenster/Außentüren	11 %	67	0,22
Innenwände und -türen	11 %	65	0,22
Deckenkonstruktion, Treppen	11 %	65	0,22
Fußböden	5 %	30	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %	54	0,18
Heizung	9 %	54	0,18
sonstige technische Ausstattung	6 %	36	0,12
Ergebnisse	100 %	590	1,85

Typ		Standardstufe		
		3	4	5
18.5	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen	245	270	350

Für den Scheunenanbau wird ein Wert zwischen Standardstufe 3 (245 €/m² BGF) und 4 (270 €/m² BGF) mit 258 €/m² BGF gewählt. Der Korrekturfaktor für die Gebäudegröße bis 250 m² BGF ist mit 1,2 angegeben. Der Kostenkennwert beträgt somit 310 €/m².

Typ		Standardstufe		
		3	4	5
18.2.2	Jungvieh-/Mastbullen-/Milchviehställe	290	325	390

Für den Stallanbau wird der Wert entsprechend Standardstufe 3 mit 290 €/m² BGF angesetzt. Der Korrekturfaktor für die Gebäudegröße bis 500 m² BGF ist mit 1,2 angegeben. Der Kostenkennwert beträgt somit 348 €/m².

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die Baupreise haben sich vom Jahr 2010 bis zum Wertermittlungstichtag laut Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes wie folgt entwickelt:

Basis: 2021 = 100

Indexstand Jahresdurchschnitt 2010 70,8

Indexstand Februar 2026 137,0

Dies entspricht einer Steigerung um 93,5 %.

Kostenkennwert und Herstellungskosten des Gebäudes

Kostenkennwert und Herstellungskosten des Gebäudes errechnen sich wie folgt:

		Wohnh.	Scheune	Stall
Kostenkennwert	€/m ²	590	310	348
x Baupreisentwicklung		1,935	1,935	1,935
= Kostenkennwert korr.	€/m ²	1.142	600	673
x Bruttogrundfläche	m ²	262	228	331
= Herstellungskosten	€	299.112	136.766	222.889
Summe Whs. + Sch.		435.878 €		

Regionalfaktor

Entsprechend § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten durch einen Regionalfaktor an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Metzingen wird der Regionalfaktor mit 1,0 angegeben.

Alterswertminderung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

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 1 der ImmoWertV (2021) wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser mit 80 Jahren angegeben, für landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit 30 Jahren. Wohnhaus und Scheune bilden baulich eine Einheit. Bei einem Gebäudealter von 64 Jahren ergibt sich die Restnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag mit 16 Jahren. Für das Stallgebäude kann die Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters nicht rechnerisch ermittelt werden. Sie wird deshalb geschätzt und mit 5 Jahren angesetzt.

Lt. § 38 ImmoWertV (2021) entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Somit ergibt sich für Wohnhaus und Scheune bei einer Restnutzungsdauer von 16 Jahren unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein Faktor von 0,2. Für das Stallgebäude ergibt

sich bei einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren der Faktor mit 0,167

Sachwert der baulichen Außenanlagen

An baulichen Außenanlagen sind insbesondere Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Hierzu wird ein Erfahrungswert in Höhe von 4 % des Sachwerts der baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

	Whs.+ Sch.	Stall
Herstellungskosten bauliche Anlagen	435.878 €	222.889 €
x Alterswertminderungsfaktor	0,2	0,167
= Sachwert bauliche Anlagen	87.176 €	37.222 €
Summe	124.398 €	
x Erfahrungssatz	0,04	
= Sachwert bauliche Außenanlagen	4.976 €	

Sonstige Anlagen und nicht in den NHK enthaltene Bauteile

Zu berücksichtigen ist der Schuppenanbau an der Scheune. Dieser wird mit einem Zeitwert in Höhe von 5.000 € berücksichtigt.

Bodenrichtwert

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwerts ist der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Metzingen zum Stichtag 01.01.2023 veröffentlichte Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert	320 €/m²
Bodenrichtwertzone	76100070
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Bodenwert

Die Lagemerkmale des Bewertungsgrundstück entsprechen den Merkmalen der Richtwertzone. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Der Bodenwert ergibt sich daher wie folgt:

$$959 \text{ m}^2 \times 320 \text{ €/m}^2 = 306.880 \text{ €}$$

Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus den oben ermittelten Werten wie folgt:

vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	124.398 €
+ vorl. Sachwert bauliche Außenanlagen	4.976 €
+ vorl. Sachwert der sonstigen Anlagen	5.000 €
= Zwischensumme	134.374 €
+ Bodenwert	306.880 €
= vorläufiger Sachwert	441.254 €

Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden.

Hierfür wird i. d. R. auf von den Gutachterausschüssen veröffentlichte Daten zurückgegriffen. Für Wohnhäuser mit großflächigen Anbauten, im vorliegenden Fall Scheune und Stallgebäude, werden jedoch keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Deshalb wird im vorliegenden Fall auf die Anwendung eines Sachwertfaktors verzichtet.

Darüber hinaus können die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts aufgrund der von der früheren Nutzung des Anwesens geprägten Gebäudestruktur nur schwer eingeschätzt werden.

Der vorläufige Sachwert entspricht damit dem marktangepassten vorläufigen Sachwert.

4 Verkehrswert

4.1 Besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale

Rechte und Lasten

In Abt. II des Grundbuchs ist wie oben aufgeführt, folgende Eintragung vorhanden:

- lfd. Nr. 8
Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1223/2, Jusistraße 16 mit 505 m² betreffend Geh- und Fahrrecht.

Entsprechend den Angaben in der Eintragungsbewilligung vom 16.12.2002 wird dem Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks Flst. 1223/2, Jusistraße 16, ein Geh- und Fahrrecht über das Bewertungsgrundstück eingeräumt. Die Teilfläche verläuft entlang der östlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks. Die Unterhaltungskosten für die Teilfläche tragen die Eigentümer des berechtigten und des belasteten Grundstücks je zur Hälfte.

Die bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks wird nicht beeinträchtigt, da die Teilfläche zum größten Teil im Bereich der nicht bebaubaren Abstandsfläche zum östlich angrenzenden Grundstück liegt. Der Gebrauch des Grundstücks ist jedoch dadurch beeinträchtigt, dass die durch das Wegerecht belastete Fläche ständig frei gehalten werden muss. Diese liegt darüber hinaus im Zugangsbereich zum Hauseingang, zur Garage und zur Scheune.

Die belastete Fläche von ca. 110 m² wird deshalb mit 30 % des Bodenrichtwerts, also 96 €/m² angesetzt. Der Differenzbetrag errechnet sich wie folgt:

$$110 \text{ m}^2 \times 224 \text{ €/m}^2 = 24.640 \text{ €}$$

Im Gutachten wird der Verkehrswert ohne Berücksichtigung dieser Wertminderung ausgewiesen.

Baulast

Bei der weiter oben aufgeführten Baulast handelt es sich um eine Abstandsflächenregelung vermutlich aus dem Jahr 1930 zugunsten des westlich angrenzenden Grundstücks Flst. 1221/7, Riedericher Straße 11.

Eine wertbeeinflussende Wirkung wird hieraus nicht abgeleitet.

4.2 Ermittlung des Verkehrswerts

Berechnung

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

	marktangepasster vorläufiger Sachwert	441.254 €
±	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
=	Verkehrswert	441.254 €
	rd.	440.000 €

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 § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren herangezogen und unter Berücksichtigung der Marktsituation ein vorläufiger Verkehrswert ermittelt. Nach Einbeziehung der besonderen objektspezifischen Merkmale wurde der Verkehrswert abgeleitet. Weitere Korrekturen sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände jedoch ohne Berücksichtigung der oben aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird das Anwesen Riedericher Straße 7 in Grafenberg zum Wertermittlungsstichtag 20. Mai 2026 geschätzt auf:

440.000 €

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

Bad Urach, 11. Juni 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

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

Fotos

**Wohnhaus
Erdgeschoss
Zimmer**



Küche/Veranda



WC



**Eingang/
Treppenhaus**



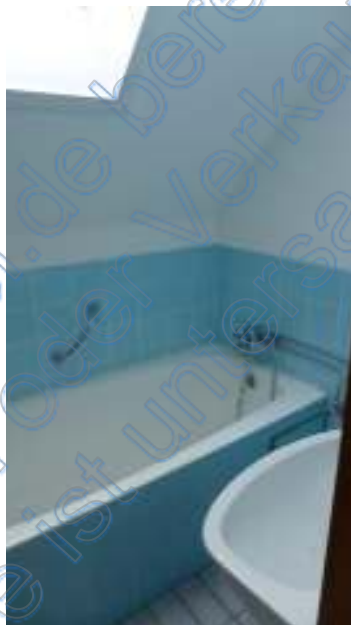
**Dachgeschoss
Zimmer**



Zimmer



Bad



Aufgang Bühne



Bühne



**Untergeschoss
Keller**



Gewölbekeller



Garage



Scheune



Scheune
Heuboden



Stall



Stall
Heuboden



**Nordostseite mit
Hauseingang**



**Südostseite mit
Schuppenanbau**



Stallanbau

