



Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten
ZIS Sprengnetter Zert (AI), Zert.-Nr. 0405-006

Amtsgericht Crailsheim

Schloßplatz 1
74564 Crailsheim

Onolzheimer Hauptstraße 69
74564 Crailsheim

Telefon: 0 79 51 - 2 52 96
Telefax: 0 79 51 - 2 76 38
Internet: www.gutachten-mann.de
eMail: bmi-mann@t-online.de

Datum: 11.04.2025
GA: 20251428
Az.: 1 1 K 27/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
**ungenutzte Grundstück, Flurstück 22,
in 74582 Gerabronn, Im Lehen**



Der **Verkehrswert des unbebauten Grundstücks** wurde
zum Stichtag 08.04.2025 ermittelt mit rund
55.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

© Brigitte Mann

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zur Auftraggeberin	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation / Außenanlagen	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.3	Bodenwertermittlung	9
3.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	9
3.4	Vergleichswertermittlung	10
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	10
3.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
3.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	11
3.5	Plausibilisierung	13
3.6	Verkehrswert	14
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	15
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	15
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	15
4.3	Verwendete fachspezifische Software	15
5	Verzeichnis der Anlagen	16
	Haftungsausschluss	36



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, ungenutzt
Objektadresse:	Im Lehen („14“, es wurde noch keine Hausnummer vergeben) 74582 Gerabronn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gerabronn-Amlishagen, Blatt 2179
Katasterangaben:	Gemarkung Gerabronn, Flurstück 22, Fläche ca. 715 m ²

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin:	Amtsgericht Crailsheim Schloßplatz 1 74564 Crailsheim Auftrag vom 10.03.2025 (Datum des Auftragsschreibens) Az. des Amtsgerichts Crailsheim: 1 1 K 27/24
-----------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	08.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige Brigitte Mann
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden nachstehende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.12.2024 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• lizenziertes Kartenmaterial von geoport/ongeo (lizenziert 6 Monate)• Bodenrichtwert und Tendenz zur Entwicklung des Bodenrichtwertes des zuständigen Gutachterausschusses• Vergleichskaufpreise, Grundstückspreise vom zuständigen Gutachterausschuss
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Sachverständige Brigitte Mann wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;• Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Bruttogrundfläche und der (Wohn- und)Nutzflächen;• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung. Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.



1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das unbebaute Grundstück wirkt vernachlässigt.

Mit der Bebauung eines Grundstücks fallen in der Regel unter anderem folgende Kosten an, zum Beispiel:

- Erschließungskosten
- Anschluss Frischwasser
- Abwasserbeseitigungskosten
- Anschluss Strom/Gas/Fernwärme
- Anschluss Telefon
- Bodengutachten
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausgrundstück bis an das öffentliche Netz
- Wasser- und Abwassergebühren

Aufzählung ggf. nicht abschließend.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Gerabronn, , ist das Grundstück hinsichtlich KAG¹ beitragsfrei; die Straße ist fertig gestellt, so dass sie davon ausgeht, dass Ver- und Entsorgungsleitungen bis an die Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks vorhanden sind.

¹ KAG: Die Kommunalabgabengesetze sind Landesrecht der Länder und neben den Bundesgesetzen die wichtigste Rechtsgrundlage für die Einnahmen der Gemeinden und anderer kommunaler Gebietskörperschaften in Form von Kommunalabgaben.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Gerabronn (ca. 4.481 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gerabronn ca. 4,5 km, Crailsheim ca. 25 km, Schwäbisch Hall ca. 30 km, Heilbronn ca. 70 km, Stuttgart ca. 110 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 290 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6 ca. 15 km <u>Bahnhof:</u> Crailsheim, Schwäbisch Hall-Hessental, Öhringen <u>Flughafen:</u> Stuttgart
demografische Struktur	Anlage 4

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern von Amlishagen; Amlishagen ist ein Teilort von Gerabronn; die Entfernung zum Stadtzentrum Gerabronn, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Stadtverwaltung, Schulen und Ärzte beträgt ca. 4,5 km; öffentliches Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befindet sich in fußläufiger Entfernung; einfache-mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, eingeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	fast eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca. 715,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
-------------------	---



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig (gegenüber) vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Einfriedungen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; es liegen keine Bodengutachten vor
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft, Landratsamt Schwäbisch Hall, , vom 15.04.2025 ist das Bewertungsobjekt im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.12.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gerabronn-Amlshagen, Blatt 2179, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	es sind von der Schuldnerin/dem Schuldner keine benannt worden

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück. Das Baulastenverzeichnis enthält, nach Auskunft der Stadt Gerabronn, vom 18.03.2025, keine Baulasten.
---------------------------------------	---

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, Im Lehen, 2. Änderung, vom 13.01.2011, unter anderem folgende Festsetzungen:
---------------------------------	---



MD = Dorfgebiet;
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
Satteldach (SD) 30-45°

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
tät):

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Ver-
pflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen
maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene
Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Er-
schließungseinrichtungen nach KAG beitragsfrei, gem. schriftli-
cher Auskunft Stadt Gerabronn, , vom
24.03.2025.

Die nachfolgend genannten Beiträge bzw. Abgaben fallen, im
Zuge der Bebauung, gegebenenfalls noch an:

- Weitere Abgaben/Kosten, vgl. Erläuterungen Punkt 1.4

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden
schriftlich am 24.03.2025 erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders ange-
geben, schriftlich eingeholt.

Es wird dennoch empfohlen, **vor einer vermögensmäßigen Disposition** bezüglich des Bewertungsobjekts
zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation / Außenanlagen

Das Grundstück ist unbebaut und wird nicht genutzt.

Versorgungsanlagen auf dem Grundstück, vermutlich handelt es sich um den Hausanschluss Strom und den
Anschluss von Frischwasser.



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute, ungenutzte Grundstück, Flurstück 22, in 74582 Gerabronn, Im Lehen zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gerabronn-Amlishagen	2179	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gerabronn-Amlishagen		22	715 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	715 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	60,00 €/m² E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	08.04.2025	× 1,166	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,950	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 66,46 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	715 m ²	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 66,46 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	66,46 €/m²
Fläche	×	715 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	47.518,90 € rd. <u>47.520,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 insgesamt **47.520,00 €**.

3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Laut Stadtverwaltung Crailsheim, Auskunft des Gutachterausschusses, Abfrage www.boris-bw.de, liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet bei 60,00 €/m². Dieser Bodenrichtwert ist laut § 16 Abs. 2, 1.-4. und § 24 (2) ImmoWertV21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht geeignet, da er hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht hinreichend genau bestimmt ist. Die Sachverständige hat den Bodenrichtwert hinsichtlich der relativen Höhe mit vergleichbaren Lagen verglichen und hält den Bodenrichtwert in Höhe von rund 60,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Lage oder der Zeit erfolgen im Anschluss.

E2

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag



erfolgt unter Ansatz einer aus vergleichbaren Lagen, vom zuständigen Gutachterausschuss, abgeleiteten durchschnittlich geschätzten 7%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		08.04.2025	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2023</u>	
Zeitdifferenz	=	2,27	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>7</u>	%/Jahr
insgesamt		16,60	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,17

E3

Der angegebene Bodenrichtwert gilt für die durchschnittliche Lage in der Bodenrichtwertzone. Die Wohnsammelstraße führt westlich am bewertenden Grundstück vorbei. Es führt ein Fußgänger-/Fahrradweg nördlich am Bewertungsgrundstück vorbei. Demnach hat -nach meinem Ermessen- das Grundstück nicht den gleichen Erholungs- und Freizeitwert wie ein von der Straße abgewandtes Grundstück ohne Weg. Deshalb wird ein Abschlag von 5 % vorgenommen.

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		47.520,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	7.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	55.020,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	55.020,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	55.020,00 €
	rd.	55.000,00 €

3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Frischwasseranschluss, geschätzt	5.000,00 €
Hausanschluss, Strom, geschätzt	2.500,00 €
Summe grob geschätzt	7.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.



3.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Dabei handelt es sich um einen zwingend durchzuführenden Verfahrensschritt, wenn die zur Verfügung stehenden Daten den aktuellen Markt nicht abbilden. Voraussichtlich fallen die Zinsen, was die Nachfrage steigern würde, jedoch steigen im Gegenzug kontinuierlich die Baukosten, wenn Zölle auf Importe erhoben werden sollten. Infolgedessen halte ich einen zusätzlichen Zuschlag -in der aktuellen Marktlage- nicht für erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



3.5 Plausibilisierung

Der zuständige Gutachterausschuss hat die nachstehenden Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt.

Da die Daten aus der Vergangenheit stammen, werden diese zeitlich -unter der zur Verfügung gestellten Tendenzentwicklung des Bodenrichtwerts des zuständigen Gutachterausschusses- sowie der Lage an das Bewertungsgrundstück angepasst.

Vergleichskaufpreise vom zuständigen Gutachterausschuss anonymisiert						
Kaufdatum	Lage	Fläche m ²	Preis/m ² , €	Faktor	Zeit	Vergleichspreis pro m ²
11.01.2023		683	48,00 €	1,00	1,166	55,97 €
14.02.2023		2544	95,00 €	0,90	1,157	98,92 €
08.05.2023		32	60,00 €	0,90	1,139	61,51 €
08.05.2023		547	59,00 €	0,90	1,139	60,48 €
07.08.2023		56	41,00 €	1,00	1,120	45,92 €
17.10.2023		813	46,00 €	1,00	1,107	50,92 €
13.12.2023		748	66,00 €	1,00	1,093	72,14 €
20.12.2023		707	43,00 €	1,00	1,092	46,96 €
Summe						492,81 €
Mittelwert						61,60 €
Mittelwert				rd.		62,00 €
Der Vergleichswert (Mittelwert) in Höhe von 62,00 €/m ² unterstützt den ermittelten Vergleichswert hinreichend genau.						

Berechnung:

vorläufiger Bodenwert zur Plausibilisierung	$715 \text{ m}^2 \times 62,00 \text{ €/m}^2 =$	44.330,00 €
Außenanlagen, grob geschätzt		7.500,00 €
Gesamt		51.830,00 €
Gesamt rund		52.000,00 €

Dieser angepasste Vergleichswert – zu Plausibilitätszwecken- unterstützt den ermittelten Vergleichswert, auf der Basis des veröffentlichten Bodenrichtwerts, in Höhe von 55.000 €, hinreichend genau.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Frischwasseranschluss, geschätzt	5.000,00 €
Hausanschluss, Strom, geschätzt	2.500,00 €
Summe, grob geschätzt	7.500,00 €



3.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **55.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Wiese genutzte Grundstück in 74582 Gerabronn, Im Lehen 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gerabronn-Amlishagen	2179	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gerabronn		22

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 mit rund

55.000 €

in Worten: fünfundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Crailsheim, den 14. April 2025



brigitte mann

Zertifizierte Sachverständige
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Onolzheimer Hauptstr. 69 Fon (0 79 51) 2 52 96
74 56 4 Crailsheim Fax (0 79 51) 2 76 38



Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten ZIS Sprengnetter Zert (AI), gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI), Zert.-Nr. 0405-006



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Mitglied im Landesverband
Baden-Württemberg
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e. V.



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

-in der jeweils gültigen Fassung-

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21, in Kraft getreten am 1.1.2022

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [8] Kleiber (Hrsg.), Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.25.1.0" (Stand März 2025) erstellt.



5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01: Auszug aus der topografischen Karte

Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 04: demografische Struktur

Anlage 05: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 06: Fotoübersichtsplan

Anlage 07: Fotos

Anlage 08: Haftungsausschluss

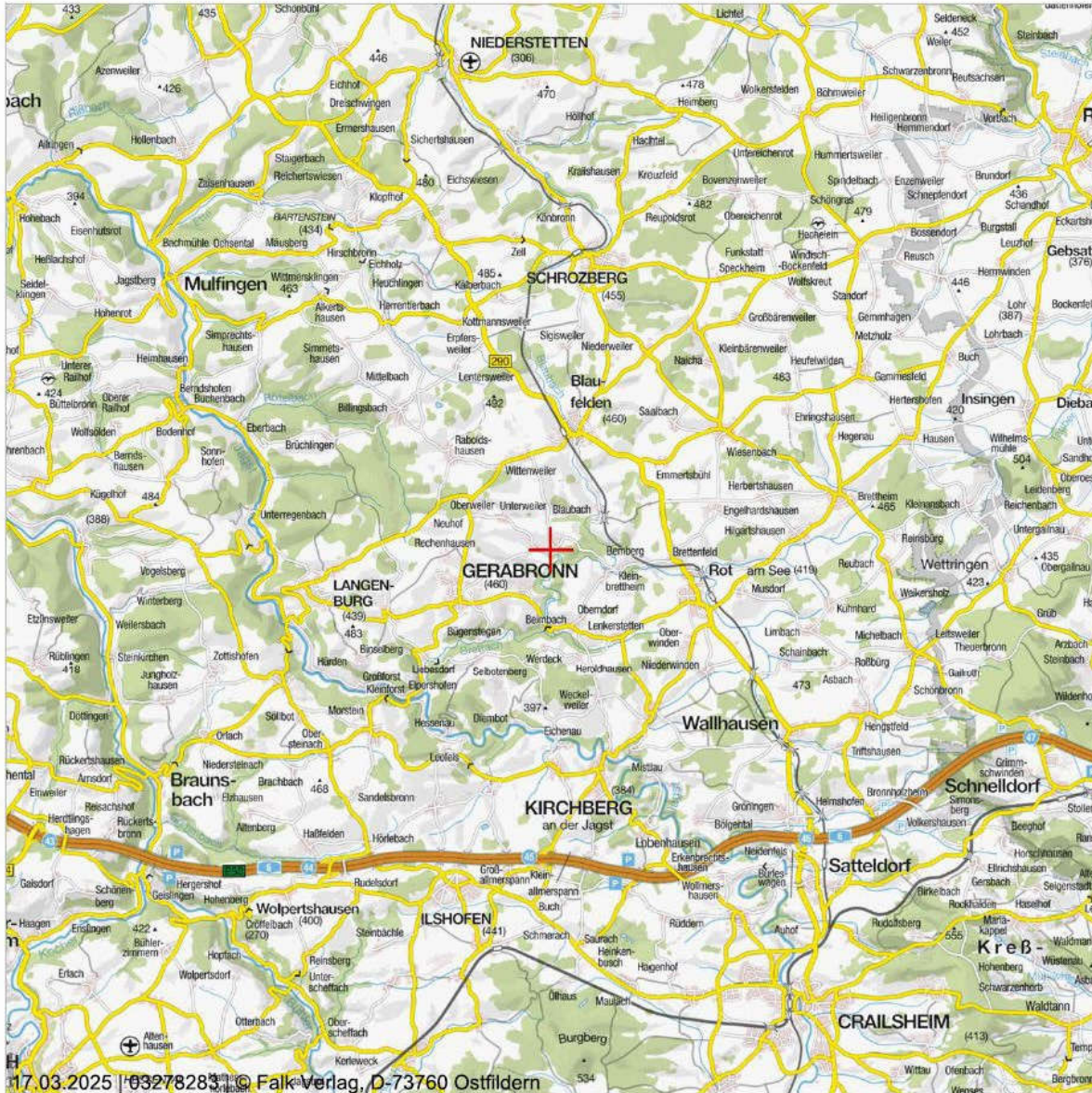
Summe: 20 Seiten



Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74582 Gerabronn , Württ, Im Lehen

geoport



Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 40 Drucklizenzen. Die Veröffentlichung im Internet ist zeitlich nicht begrenzt.)
 Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte wird im Maßstabsbereich 1:200.000 und 1:800.000 angeboten und darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfaßt die Vervielfältigung von 30-40 Druckexemplaren, sowie für die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Zusätzlich gelten folgende Erweiterungen: Die Auszüge dürfen zeitlich unbegrenzt als Rasterbild im Internet (maximal 5 Internet-Domänen) veröffentlicht werden, sofern die Veröffentlichung im direkten Kontext zu einem Immobilien-Exposé oder Immobilien-Gutachten steht. Dies umfasst die Einstellung in Portalen wie ImmobilienScout24 oder in Portalen der Amtsgerichte zur Veröffentlichung von Zwangsversteigerungen von Immobilien. Eine vom Immobilien Thema unabhängige Nutzung ist nicht zulässig.

Datenquelle
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Stadt-/Straßenkarte Falk

74582 Gerabronn , Württ, Im Lehen



17.03.2025 | 03278283 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03278283 vom 17.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten ZIS Sprengnetter Zert (AI)

74564 C: 105

Anlage 03.01

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg

74582 Gerabronn , Württ, Im Lehen



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: März 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03278283 vom 17.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Brigitte Mann

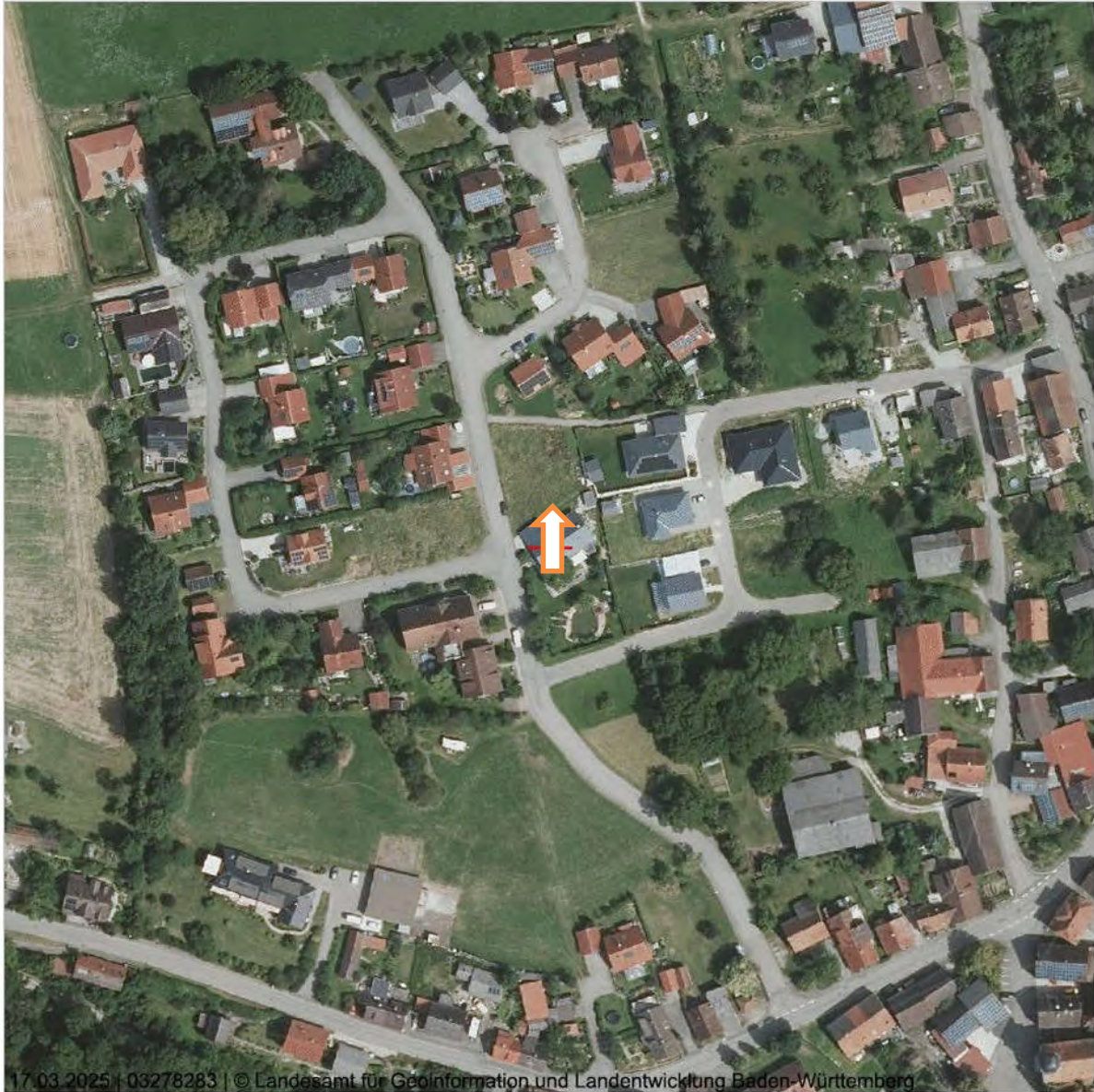
Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten ZIS Sprengnetter Zert (AI)

74564 C: 106

Anlage 03.02

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74582 Gerabronn , Württ, Im Lehen



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03278283 vom 17.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



REPORT MIKROMARKT
MAKROMARKT

Im Lehen 12
74582 Gerabronn , Württ

INHALT
Makromarkt
Mikromarkt

Bestellung
03278283 vom 17.03.2025

Ein Standort. Alle Perspektiven.

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH
Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt
fon: 0800 6643677
mail: kundenbetreuung@on-geo.de
web: www.on-geo.de

Report Makromarkt

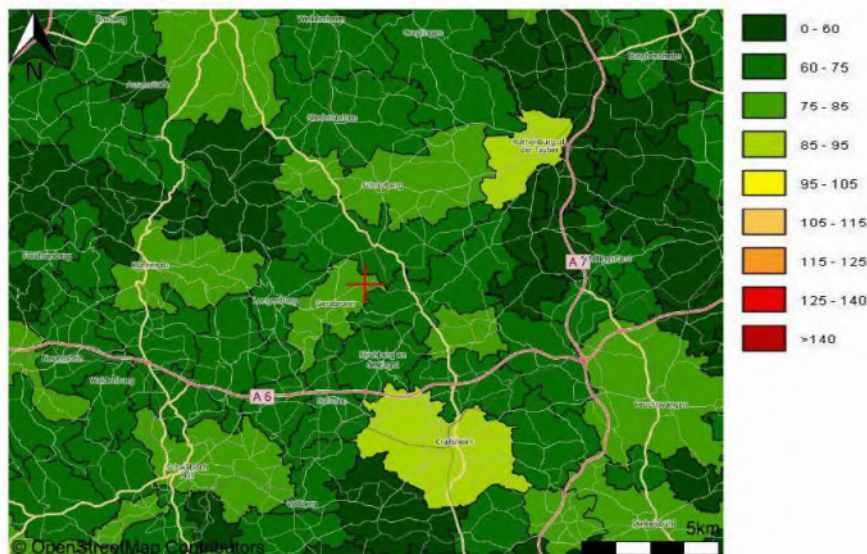
74582 Gerabronn , Württ, Im Lehen



IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Gerabronn, Stadt
Gemeindekennziffer	08127032
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Bevölkerungszahl	4.368
Haushalte	2.026
Fläche (km ²)	40,56

Risiko für Zahlungsausfälle¹



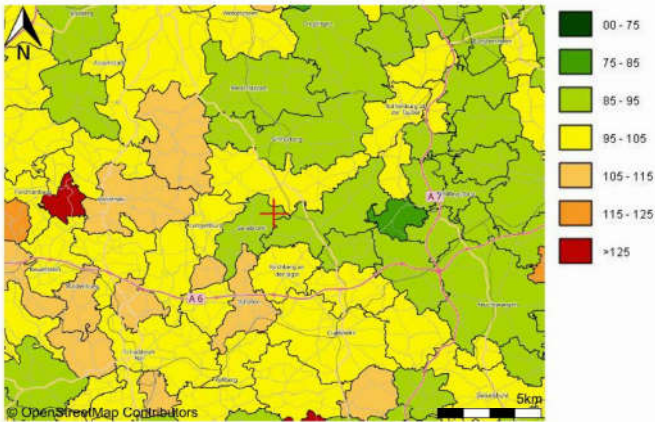


Report Makromarkt

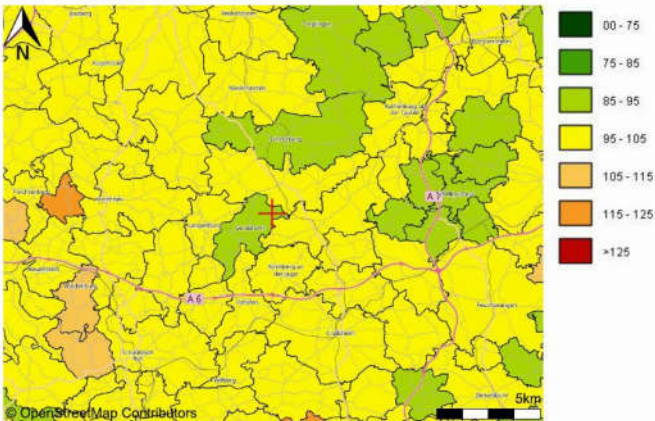
74582 Gerabronn , Württ, Im Lehen ...



Index Private Kaufkraft



Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft

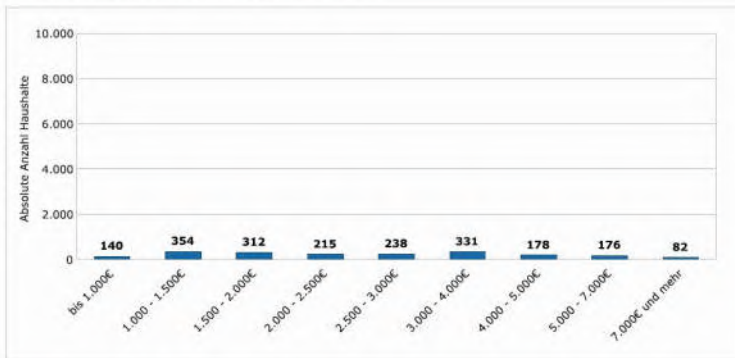


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03278283 vom 17.03.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025 Seite 2

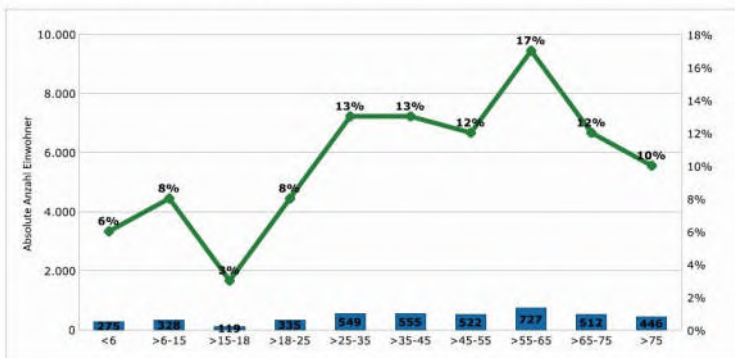
Lage- und Standortdaten*	Makromarkt	Mikromarkt
BONITÄT		
Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	80	87
PRIVATE KAUFKRAFT		
Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	91	88
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	104	27
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	23.853	23.128
EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT		
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	91	91
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	26	7
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.068	6.038
KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL		
Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	46	45
EINZELHANDELSZENTRALITÄT		
Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	55	54
EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ		
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	12	3
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	2.791	2.723
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	50	49
Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt		
2024		
STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT		
	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	2.317	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	142	6,13
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	2.175	93,87



MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN

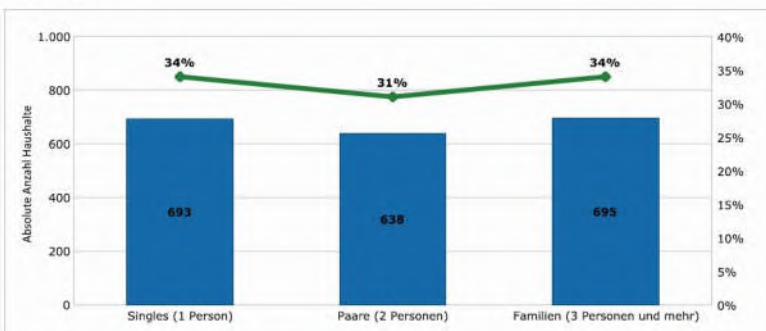


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

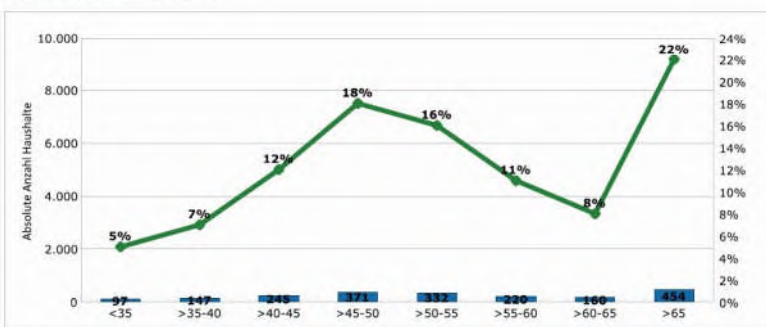


HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



*Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

*Kaufkraft - und Marktdata auf Gemeindeebene

Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie beschreibt den Kaufkraftzufluß bzw. -abfluß einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. es kommen z. B. auch die Einwohner des Umlandes in diese Region, um dort einzukaufen. Ist der POS-Umsatz jedoch geringer als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte.

Datenquellen: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024



Report Mikromarkt

74582 Gerabronn , Württ, Im Lehen ...



IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE¹)

Mikromarktname	Gerabronn, Amlishagen
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht – Bereich (PLZ8)
PLZ8-ID	74582010
Fläche (km ²)	12,68
Bevölkerungszahl	1.191
Haushalte	542
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	94

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Gerabronn, Stadt
Gemeindekennziffer	08127032
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Ortsgrößenklasse	2.000 bis unter 5.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	4.368
Haushalte	2.026
Fläche (km ²)	40,56
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	108

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu ²	Traditionelle
Vorherrschende Lebensphase ²	Ältere Mehrpersonenhaushalte
Raumtypologie	Landwirtschaftliche geprägte Gebiete
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Dienstleistungen und Gastronomie
Wohnumfeldtypologie	Ältere Leute in Umlandgemeinden: Senioren im Umland
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Traditionelles Milieu (Milieu der unteren Mitte/ Unterschicht): Die Sicherheit und Ordnung liebende Kriegs-/ Nachkriegsgeneration: verhaftet in der alten kleinbürgerlichen Welt bzw. in der traditionellen Arbeiterkultur; Sparsamkeit, Konformismus und Anpassung an die Notwendigkeiten.

Gebiete mit sehr starker landwirtschaftlicher Nutzung bei sehr geringer Bevölkerungsdichte.

Senioren im Umland - Rentner mit niedrigem bis mittleren Bildungsniveau in älteren Einzelhäusern im weiteren Umland von Großstädten; reine Wohngebiete; sehr gute Zahlungsmoral; geringes Umzugsvolumen.

LAGE- UND STANDORTDATEN MIKROMARKT

Risiko für Zahlungsausfälle³



Index Private Kaufkraft





Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Lage- und Standortdaten* Mikromarkt Makromarkt

BONITÄT

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	87	80
--	----	----

PRIVATE KAUFKRAFT*

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	88	91
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	27	104
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	23.128	23.853

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	91	91
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	7	27
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.038	6.068

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	45	46
---	----	----

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	54	55
---	----	----

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	3	12
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	2.723	2.791
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	49	50

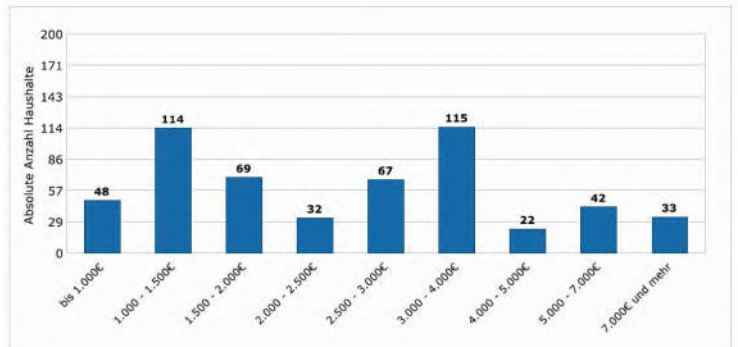
Soziodemografie und -ökonomie Mikromarkt 2024

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	632	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	36	5,74
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	596	94,26

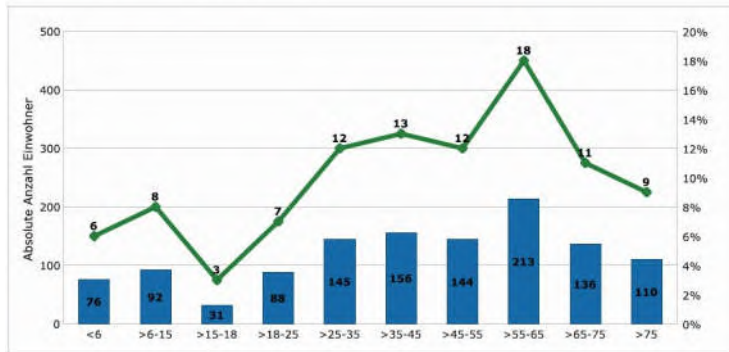
Durchschnittliche Arbeitslosenquote (in %)	3,67
Index Arbeitslosenquote (Bezug: BRD = 100)	63
Index Arbeitslosenquote bezogen auf Alte und Neue Bundesländer (Bezug: alte BL = 100, neue BL = 100)	66
Bewertung Arbeitslosenquote (in Bezug zu BRD)	unterdurchschnittlich

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



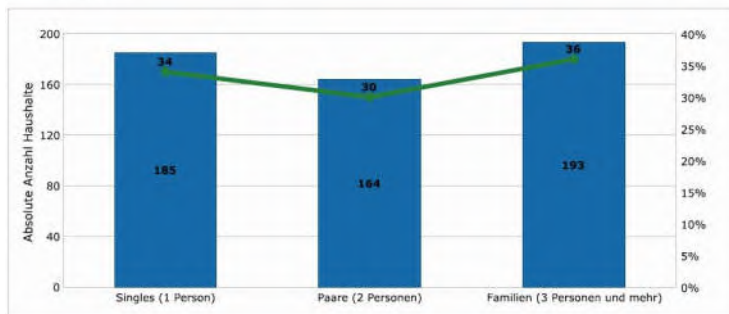


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

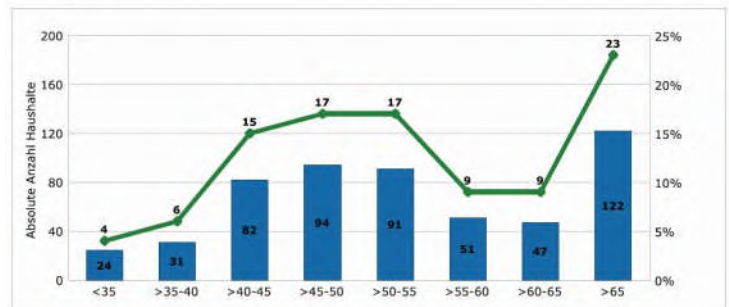


HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



*Erläuterung zur Postleitzahl Acht (PLZ8)

Der Mikromarkt ist definiert durch eine PLZ8. Die PLZ8 ist eine durch microm definierte feinere Untergliederung aller Postleitzahlen Deutschlands. Insgesamt weist diese homogene Raumbildung aktuell 82.768 PLZ8-Gebiete auf. Sie unterteilt eine PLZ in ca. 10 Teilgebiete. Die postleitzahl- und gemeindspezifische PLZ8 stellt eine ideale Grundlage für die Darstellung und Analyse von raumbezogenen Sachverhalten auf einer kleinstmöglichen Gebietsgliederung dar.

*Vorherrschendes Milieu und vorherrschende Lebensphase

Zur Berechnung werden zunächst einzeln die Milieuwahrscheinlichkeiten der betrachteten Ebene mit der eines Referenzgebietes verglichen. Da die Milieuwahrscheinlichkeiten räumlich stark variieren wird jede Gemeinde einem der drei siedlungsstrukturellen Referenzgrundtypen* zugeordnet. Zusammen mit dem Referenzgebiet „Deutschland“ werden insgesamt vier unterschiedliche Referenzgebiete zum Abgleich herangezogen. Das Milieu, das dann im Vergleich zum Referenzgebiet im betrachteten PLZ8 Gebiet den größten Index aufweist, wird als vorherrschendes microm Geo Milieu® ausgewiesen. In der gleichen Weise wird die vorherrschende Lebensphase im PLZ8 Gebiet berechnet.

*Quelle Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

*Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

*Kaufkraft - und Marktdaten auf PLZ8-Ebene

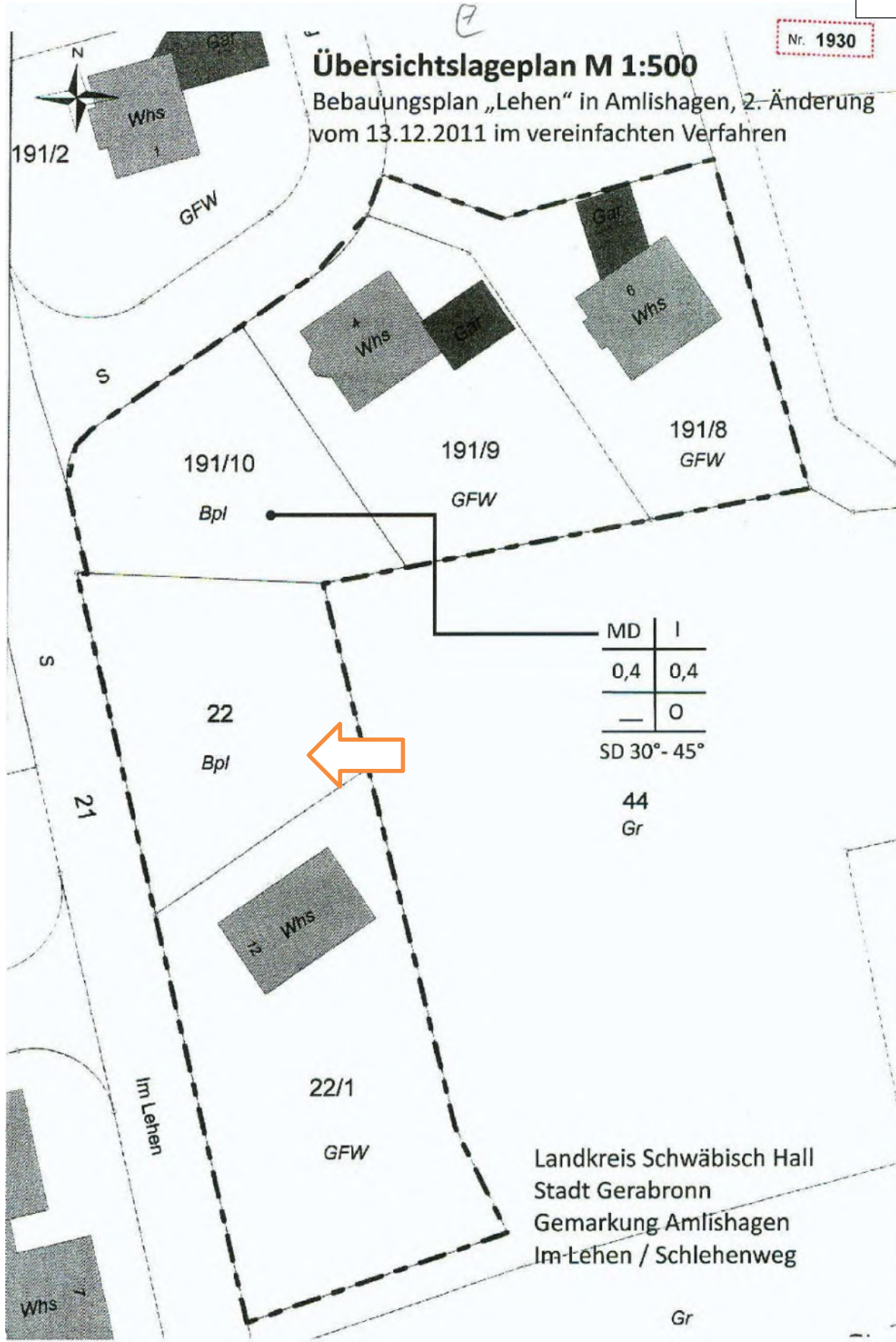
Die private Kaufkraft spiegelt das Haushaltseinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten. Regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete, Strom oder Beiträge für Versicherungen sind nicht abgezogen und demnach noch in der Kaufkraft enthalten. Bei der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur die Einkommensbestandteile berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel (inklusive Versandhandel) verwendet werden. Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie gibt Auskunft über den Kaufkraftzu- und abfluss einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, so wird mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die in einer Region/ Stadt lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. es kommt zu einem Zufluss an Kaufkraft z. B. durch die Umlandbevölkerung dieser Region/ Stadt. Ist der POS-Umsatz geringer als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, kommt es zu einem Abfluss an Kaufkraft, D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung führt zum Einkaufen in die benachbarten Städte. Der einzelhandelsrelevante Umsatz (Umsatzkennziffern) ist definiert als der im stationären Einzelhandel erzielte Umsatz zu Endverbraucherpreisen inkl. Bäckereien, Konditoreien, Metzgereien und Umsätze von Factory Outlet Centern, jedoch exkl. Versandhandel, Kfz-Einzelhandel sowie Tankstellen. Somit beinhaltet er alle im örtlichen Einzelhandel getätigten Umsätze. Erfasst werden diese, im Gegensatz zu den Kaufkraftdaten, am Einkaufsort der Konsumenten.

Datenquellen: Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024



Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 05





TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

"LEHEN I, 1. ÄNDERUNG + ERWEITERUNG" IN GERABRONN

Nr. 1930

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I., S. 2253)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I., S. 132)
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I. (1991), S. 58)
- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. S. 519) und geändert durch Gesetze vom 01. April 1985 (GBl. S. 51) und vom 22. Febr. 1988 (GBl. S. 55).

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen



In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungsarten gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 9 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - § 21 a BauNVO)
 - 1.2.1 Siehe Planeinschrieb

- 2 -

- 2 -

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)
siehe Eintrag im Lageplan
 = es sind nur Einzelhäuser zulässig
 = es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
siehe Eintragungen im Lageplan
Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (Nebenfirstrichtungen im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung). Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Die eingestrichelten Baukörper stellen nur eine Empfehlung dar.
4. Höhenlage der baulichen Anlage
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,50 m über dem bergseitigen gewachsenen Gelände festgelegt werden.
5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Sie sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen, sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können weitere Stellplätze im Anschluß an Garagen zugelassen werden.
6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Sichtbehinderung freizuhalten. Eine Bepflanzung darf hier eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - 7.1 Allgemeine Festsetzungen
Sämtliche Bepflanzungen sind an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation gebunden. Obstbäume und -sträucher sind zugelassen.
 - 7.2 Pflanzgebote für Einzelbäume
Entsprechend dem Planeintrag sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind bei der Pflanzung Bäume mit einer Höhe von mind. 3,0 m zu verwenden.
 - 7.3 Pro Baugrundstück ist je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum, jedoch mind. 3 Bäume pro Grundstück anzupflanzen und zu erhalten.
 - 7.4 In der im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

- 3 -



11. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 73 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)
1. **Wandflächengestaltung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1 Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten, erdgebundenen Farben zu streichen. Sichtmauerwerk ist ebenso zugelassen.
Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden.
Sichtbetonflächen sind bei untergeordneten Bauteilen zulässig und als Strukturbeton auszuführen. Reine Holzhäuser sind als Ausnahme zulässig.
Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff oder sonstigen reflektierenden Baustoffen sind nicht zulässig.
- 1.2 Wintergärten sind zulässig.
- 1.3 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
2. **Dächer** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.1 **Dachform und Dachneigung**
siehe Eintragungen im Lageplan
Es werden nur reine Satteldächer zugelassen. Pultdächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen, reine Pultdächer und Flachdächer sind nicht zulässig.
- Liegende Dachfenster und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie in der Summe 1/3 der jeweiligen Firstlänge pro Dachfläche nicht überschreiten.
- Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung $\geq 32^\circ$ zugelassen. Ziff. 2.2 gilt hier entsprechend.
- Garagen sollen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden. Die Dachneigung von Garagen, die teilweise im oder überwiegend am Hauptgebäude liegen, ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
- Flachdachgaragen sind nicht zulässig.
- 2.2 **Dachdeckung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Für die Dacheindeckungen der geneigten Dächer sind Ziegel bzw. Dachsteine in rot bis rotbraunen Farbtönen und nur aus nicht glänzenden Materialien zulässig. Schwarze Farbtöne sind nicht zulässig.
- Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich farblich in die Dachfläche einfügen.

3. **Einrichtungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Als Einbauten sind nur Decken, Holzdecks und einwandige Mauerwerkdecken zwischen den Privatgrundstücken zugelassen bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem angrenzenden Gelände.
Gegenüber Verkehrsflächen sind nur hohle oder einwandige Mauerwerkdecken bis zur Höhe von max. 0,20 m zulässig.
Zur Abdichtung von Mauerwerken bzw. Außenwänden sind an den Bauteilanschlüssen die entsprechenden Dichtungen zu verwenden. Die Dichtung muss eine Länge von 10 cm in jede Richtung ohne Lücke von der nicht überschreiten.
Sichtschotterungen als bauliche Anlagen sind zu den öffentlichen Flächen mit durch Pflanzen wie Sand, Weiden, Kautschuk u.ä. zu begrünen.
4. **Erstellung der nicht überbauten Flächen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und zu unterhalten, soweit dies nicht durch andere Bestimmungen der Bauordnung oder sonstigen Vorschriften geregelt ist.
5. **Niederspannungsfreileitungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind als Freileitungen vorbehaltlich der Regelung in § 1 Telegrafengesetz nicht zulässig.
6. **Antennen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig. Ansonsten ist nur eine Außenantenne pro Gebäude zulässig.
7. **Gebäudehöhen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Traufhöhenangabe: bei 1-geschossiger Bebauung = 3,25 m
 bei 2-geschossiger Bebauung = 6,00 m
Die max. Traufhöhenangabe darf nicht überschritten werden.
Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen der festgesetzten EFH (siehe Ziff. 1 Nr. 4) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut des Gebäudes.
8. **Wasser**
a) Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen, dann sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde, sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
b) Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit erlaubt.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.



- 5 -

III. HINWEISE

1. Die Darstellung der künftigen Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.
2. Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplans mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhe hervorgehen.
3. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verzögerung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

Aufgestellt:
Stuttgart, den 18.06.1991
Stadtplaner Architekten

Gerabronn, den 26.10.1992

Bürgermeister

Geändert:
Stuttgart, den 11.08.1993
Planungsbüro

Geändert:
Gerabronn / den 10.09.93



stellv. Bürgermeister



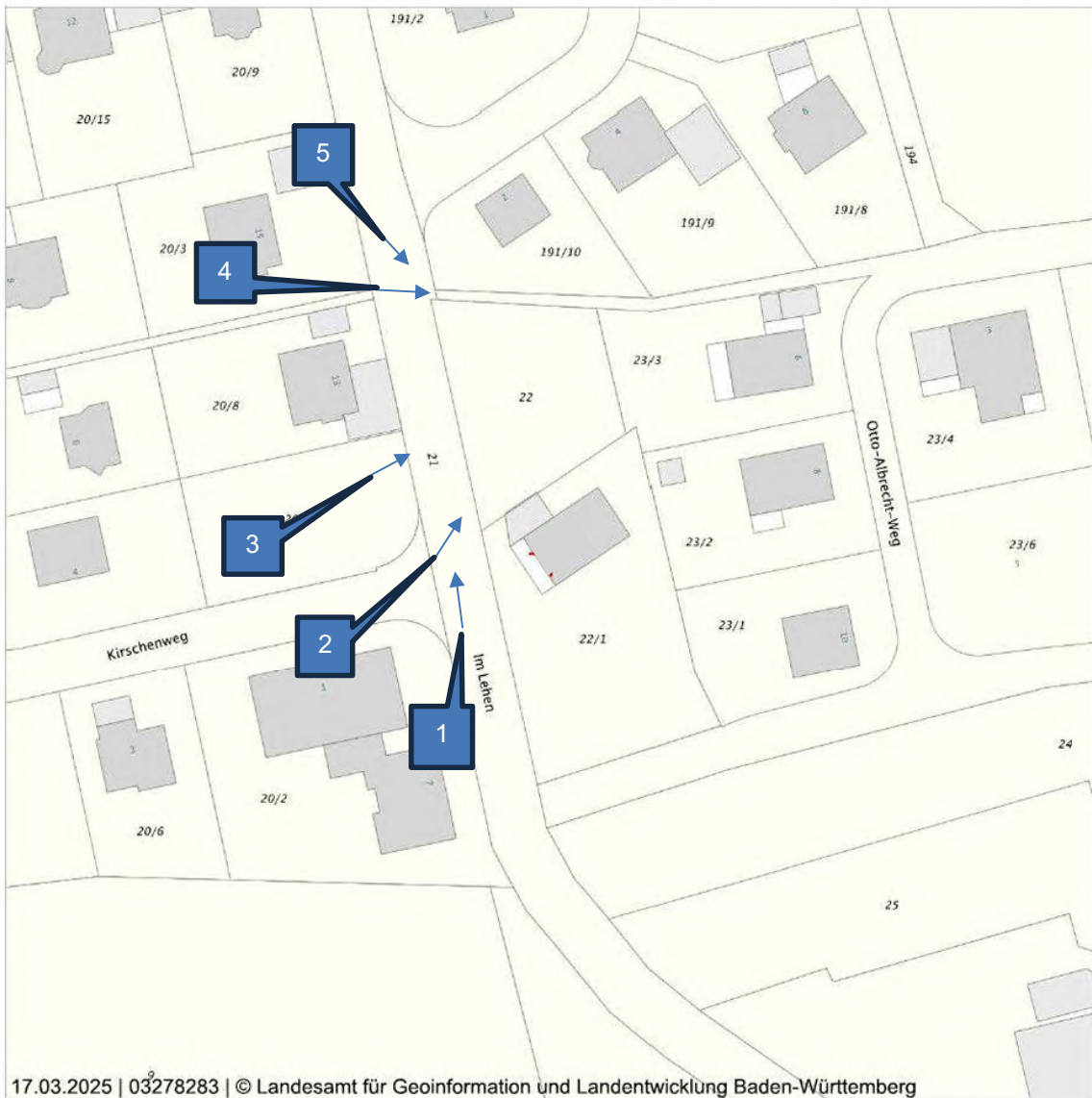
Fotoübersichtsplan mit Aufnahmerichtung und Standort

Anlage 06

Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74582 Gerabronn , Württ, Im Lehen



17.03.2025 | 03278283 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
 Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: März 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03278283 vom 17.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



Anlage 07: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: aus südlicher Richtung



Bild 2: Südwestansicht des unbebauten Grundstücks

Anlage 07: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: Westansicht



Bild 4: Westansicht, Weg grenzt nördlich in gesamter Länge des Bewertungsgrundstück an

Anlage 07: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Nordwestansicht



Bild 6: Nordwestansicht mit Umgebungsbebauung

Anlage 07: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: vorhandener Hausanschluss auf dem Grundstück



Bild 8: vermutlich Anschluss Frischwasser (Pfeil) auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 22



Haftungsausschluss

Anlage 08

Die Zertifizierte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber ihrem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Die Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert, oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich, nach Fertigstellung des Gutachtens durch die Sachverständige, schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 (BGB) Bürgerlichen Gesetzbuchs unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Ungebundene Ausfertigungen von Gutachten sind rechtlich und im Sinne dieser Haftungsvereinbarung nicht gültig. Rechtsverbindliche Ausfertigungen müssen gebunden und unterzeichnet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

© Brigitte Mann

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.