

Amtsgericht

Schloßplatz 1
74564 Crailsheim

Amtsgericht

1-7. Juli 2025

74564 Crailsheim



*Einzelbaumgutachten
Waldwertschätzungen
Forstliche Planungen*

Dr. Helmut Rau
Diplom-Forstwirt

Hauuffstraße 41
74523 Schwäbisch Hall
Telefon 07 91/5 60 03
Mobil 0175 9861 098
dr.helmut.rau@web.de

Waldwertschätzung 3 1 K 36/23

Bewertungsobjekte, Anlaß

Die zu bewertende Waldparzelle liegt en auf Gemarkung Leukershäusen und steht im Eigentum der Erbgemeinschaft

1504 Hochstraße

Lage: Mehr oder weniger eben, im Osten mäßig steil zu einem Rinnsal geneigt. Die Parzelle ist entlang der westlichen Grenze durch einen unbefestigten Feldweg erschlossen.

Bestand: Geschlossenes bis gedrängtes, 15-25/20-jähriges Buchen-Gestänge mit einzelnen Birken und Fichten aus Naturverjüngung. Am Westrand 50-100/75-jähriger Vorbestandsrest aus Fichte.

Stichtag

Die Parzelle wurde am 3.5.2025 besichtigt und danach bewertet.

Bewertungsverfahren

Boden und Bestockung wurden getrennt bewertet. Der Bestand wurde okular taxiert. Die Bestandeswerte wurden mit dem Bewertungsprogramm der Landesforstverwaltung Niedersachsen berechnet. Die Flächenangaben wurden aus dem Grundbuch übernommen.

Zusammenstellung der Ergebnisse

Parzelle	Fläche/ha	Gesamtwert/€	Bodenwert/€	Bestandeswert/€
1504	0,0959	1120	670	450

Schwäbisch Hall, 3.7.2025





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: 05.02.2025
GA: 20251414
Az.: 3 1 K 36/23

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
**mit Abrissobjekten bebaute Grundstück Flurstück 1358
in 74594 Kreßberg-Selgenstadt, Hochstraße 17**



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks (Abrissobjekt)
– wurde unter Berücksichtigung einer unterstellten zeitnahen Liquidation –
ohne die Berücksichtigung der Photovoltaikanlage (Aufdachmontage),
zum Stichtag 04.02.2025 ermittelt mit rund
0 €.

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inklusive Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt, für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.1.1	Baulasten	5
1.1.2	Bauplanungsrecht	5
1.2	Bewertungsrelevante Vorinformationen	6
2	Ermittlung des Verkehrswerts	7
2.1	Grundstücksdaten	7
2.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
2.3	Bodenwertermittlung.....	7
2.4	Vergleichswertermittlung.....	8
2.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	9
2.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	9
2.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	9
2.5	Verkehrswert.....	11
3	Verzeichnis der Anlagen	13
	Haftungsausschluss	30



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück, bebaut mit abbruchreifen Gebäuden:

- Wohnhaus, Baujahr ca. 1928 (möglicherweise auch älter) laut den Bewohnern ist keine autarke Heizmöglichkeit (Zentralheizung) vorhanden;
- vermutlich handelt es sich um ein sogenanntes „Messiehaus“
- Scheunenanbau mit erheblichen Bauschäden
- Nebengebäude mit erheblichen Bauschäden

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

In dieser Wertermittlung Nachfolgenutzung, nach einem unterstellten Abriss, als teilweise baureifes Land.

Zubehör: Photovoltaikanlage (PV),-Anlage 56 Module, zum Süden, Aufdachmontage auf der Dachhaut der Scheune: die Ermittlung der PV-Anlage ist nicht in diesem Gutachten enthalten.

Objektadresse:

Hochstraße 17
74594 Kreßberg-Leukershausen, Selgenstadt

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Leukershausen, Blatt 6, lfd. Nr. 41

Katasterangaben:

Gemarkung Leukershausen, Flurstück 1358, zu bewertende Fläche 4.297 m²

Altlasten:

Laut Landratsamt Schwäbisch Hall, vom 05.02.2025, liegen keine Altlasten im Altlastenkataster vor.

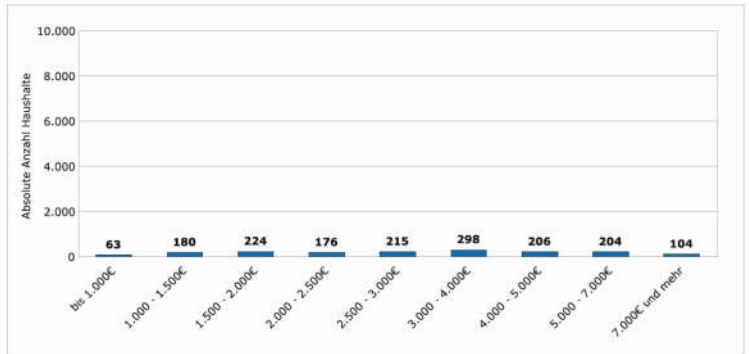
Demographische Struktur:

Report Makromarkt

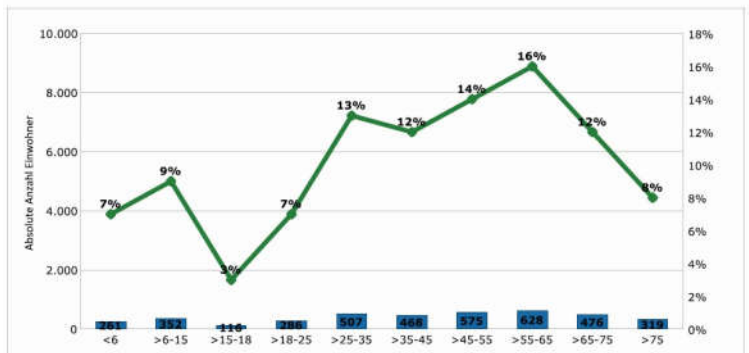
74594 Kreßberg, Hochstr. 17



MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN





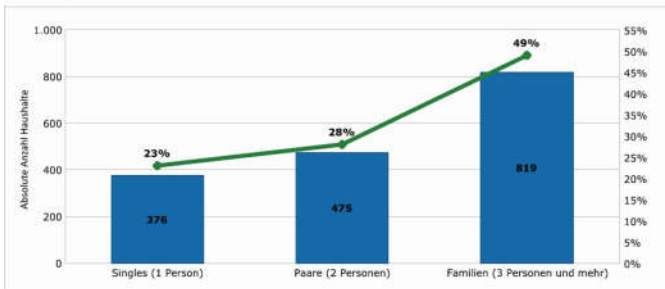
Report Makromarkt

74594 Kreßberg, Hochstr. 17

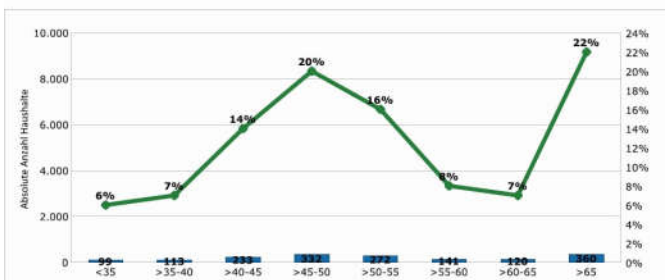


HAUSHALTSSTRUKTUR

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 Marktdaten 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

74594 Kreßberg, Hochstr. 17



IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE¹)

Mikromarktname	Kreßberg, Haselhof
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht- Bereich (PLZ8)
PLZ8-ID	74594020
Fläche (km ²)	13,93
Bevölkerungszahl	1.384
Haushalte	600
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	99

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Kreßberg
Gemeindenkennziffer	08127101
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Ortsgrößenklasse	2.000 bis unter 5.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	3.988
Haushalte	1.670
Fläche (km ²)	50,12
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	80

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu ²	Adaptiv-Pragmatische
Vorherrschende Lebensphase ²	Familien mit Kind
Raumtypologie	Wohnen im ländlichen Raum
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Landbevölkerung: Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenschnitt

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

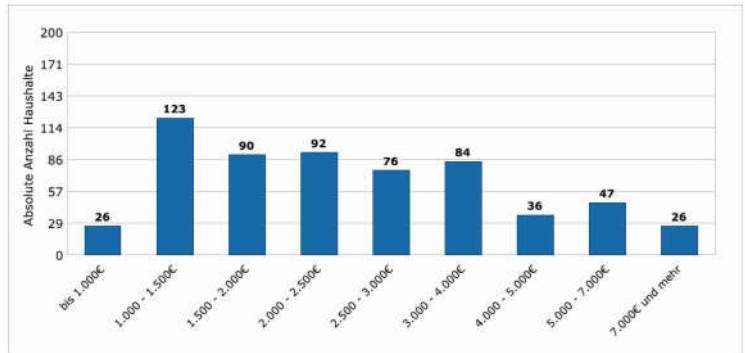
Adaptiv-pragmatisches Milieu (Milieus der Mitte) - Die moderne junge Mitte unserer Gesellschaft mit ausgeprägtem Lebenspragmatismus und Nutzenkalkül; zielstrebig und kompromissbereit, hedonistisch und konventionell, flexibel und sicherheitsorientiert; starkes Bedürfnis nach Verankerung und Zugehörigkeit.

Wohnen im ländlichen Raum in Gemeinden mit geringer Zentralität. Die Bebauung ist geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäuser. Häufig auch mit landwirtschaftlicher und/oder touristischer Nutzung.

Ältere Landbevölkerung - Ältere größere Haushalte in alten Ein- und Zweifamilienhäusern; geringes Einkommens- und Bildungsniveau; dominant in landwirtschaftlichen Berufen; geringes Umzugsvolumen; kommt stark im Westen vor.



MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN

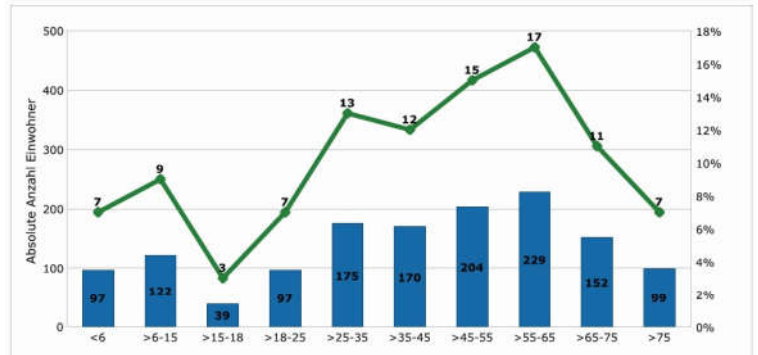


Report Mikromarkt

74594 Kreßberg, Hochstr. 17

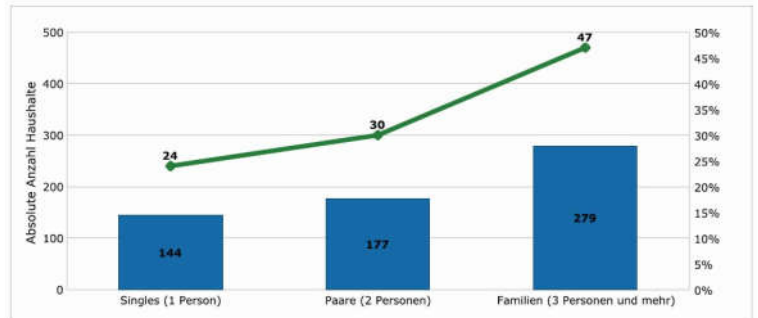


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN



HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



1.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut Auskunft, Gemeindeverwaltung Kreßberg, vom 04.02.2025, bestehen keine Einträge im Baulastenverzeichnis.

1.1.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition ist zwingend eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Baurechtsbehörde zu stellen, da es hinsichtlich der Bautiefe und der



Geruchsbelastung, laut Landratsamt Schwäbisch Hall, Außenstelle Crailsheim, 05.02.2025, durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, **keine Baugenehmigung** für den zum Süden gelegenen sogenannten „Hinterliegergrundstücksbereich“ geben könnte.

1.2 Bewertungsrelevante Vorinformationen

Die Gebäude befinden sich -nach dem äußeren Eindruck- in einem stark vernachlässigten Zustand. Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Bei den Gebäuden auf dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um Liquidationsobjekte, gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die nach dem äußeren Anschein nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind. Demzufolge ist -aus meiner Sicht- eine zeitnahe Freilegung erforderlich.

Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit ist auszugehen, wenn die aufstehenden Gebäude aus tatsächlichen Gründen

- nicht mehr genutzt werden können und
- die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann, wenn
- die Gebäude keinen Ertrag mehr erzielen und wenn
- dauerhaft von einer fehlenden Nachfrage zur Nutzung der Objekte auszugehen ist.

Während der Bauphase müssen Bauherren mit Anschlusskosten für Strom, Wasser und Gas sowie verschiedenen Versicherungen rechnen. Die bei einer Neubebauung anfallenden Gebühren und Kosten wurden nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt und sind von einem Ersteigerer separat zu bezahlen.

Wichtiger Hinweis:

Die in diesem Gutachten, unter boG, in Abzug gebrachten Kosten, unter Punkt 2.4.1, zum Beispiel für

- Freilegungskosten der Gebäude und Außenanlagen,
- Entsorgungskosten der Inneneinrichtung des Wohnhauses,
- Entsorgungskosten der lagernden Gegenstände in den Nebengebäuden und in den Außenanlagen,
- Entsorgungskosten der lagernden Gegenstände auf dem Grundstück
- Entsorgungskosten für Sondermüll (z.B. asbesthaltige Materialien), Kraftfahrzeuge, Maschinen
- Gartenarbeiten
- Baumfällarbeiten
(Aufzählung nicht abschließend)

wurden von mir **nur überschlägig geschätzt**. Vor einer vermögensmäßigen Disposition sind deshalb von einem möglichen Ersteigerer Angebote der entsprechenden Fachfirmen einzuholen und dementsprechend gegebenenfalls im Gebot bei der Versteigerung zu berücksichtigen.

Der unterstellte Abriss erfolgt aus bewertungstechnischen Gründen. Inwieweit und in welchem Ausmaß eine künftige Bebauung von der zuständigen Baurechtsbehörde entschieden wird, ist **vor** einer vermögensmäßigen Disposition, in jedem Einzelfall, zum Beispiel mittels einer Bauvoranfrage, zu prüfen.

Da der südlich gelegene „Hinterliegergrundstücksbereich“ vermutlich nicht bebaubar ist, wird mittels des nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten eine Anpassung, bei der Bodenwertermittlung, vorgenommen.

Zubehör:

Auf der zum Süden ausgerichteten Dachhaut, der am Wohnhaus angebauten Scheune, befindet sich eine Photovoltaikanlage mit insgesamt 56 Modulen in Aufdachmontage. Eine Bewertung dieser Photovoltaikanlage erfolgt nicht in dieser Wertermittlung.

Ob diese Photovoltaikanlage bei einem Abriss weiterverwendet werden kann, muss von einer/einem Sachverständigen für die Bewertung von Photovoltaikanlagen zusätzlich eingeschätzt und bewertet werden.



2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Grundstück in 74594 Kreßberg-Leukershausen, Selgenstadt, Hochstraße 17 zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025, im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung – unter Berücksichtigung einer unterstellten zeitnahen Liquidation- als teilweise baureifes Land ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Leukershausen	6	41	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Leukershausen		1358	4.297 m ²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bodenwerte können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Grundstücken oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufvertragsauswertungen oder veröffentlichte Bodenrichtwerte.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Grundstücksfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21).

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.02.2025
Entwicklungsstufe	=	teilweise baureifes Land (straßenseitig), gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV, geschätzt rund 2.400 m ² und Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Grundstücksfläche (f)	=	4.297 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 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)	= 25,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	04.02.2025	× 1,00	



III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	25,00 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	rund 2.400 m ² (straßenseitiger Bereich, nur grob geschätzt)	4.297 m ²	× 0,80	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster teilweise beitragsfreier Bodenrichtwert		=	20,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster tlw. beitragsfreier Bodenrichtwert		=	20,00 €/m²
Fläche		×	4.297 m ²
teilweise beitragsfreier Bodenwert		=	85.940,00 €
			rd. 85.900,00 €

Der teilweise **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 insgesamt **85.900,00 €**.

E1

Laut Stadtverwaltung Crailsheim, Auskunft des Gutachterausschusses, Abfrage www.boris-bw.de, liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 für die Grundstücke im Bewertungsgebiet bei 25,00 €/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 25,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Fläche und der Lage erfolgen im Anschluss.

E2

Die Anpassung erfolgt mittels eines nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Erläuterung:

GFZ: Geschossflächenzahl

2.4 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)		85.900,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	85.900,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	85.900,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	112.000,00 €
Vergleichswert	=	-26.100,00 €
	rd.	-26.100,00 €

Da es einen negativen Verkehrswert nicht gibt, ist der Verkehrswert 0,00 € (NULL).



2.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-112.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Freilegung der Gebäude und Außenanlagen, gemäß Schätzung, einschließlich Entsorgungskosten, pauschal geschätzt, siehe Erläuterungen Punkt 1.2 	-110.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Risikozuschlag für nicht erkennbare ggf. vorhandene asbesthaltige zu entsorgende Materialien, nur Platzhalter, da abschließend nicht einschätzbar 	-2.000,00 €
Summe, pauschal geschätzt	-112.000,00 €

2.4.2 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 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, den diesen Kaufpreisen 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).

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

2.4.3 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 Wertermittlungsobjektes (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.

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 Bewertungsobjektes (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 des äußeren Eindrucks und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



2.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde - nach Liquidationswertverfahren- zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **0,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das fiktiv freigelegte Grundstück, nutzbar als teilweise baureifes Land, in 74594 Kreßberg-Leukershausen, Ortsteil Selgenstadt, Hochstraße 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Leukershausen-Selgenstadt	6	41
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leukershausen		1358, ca. 4.297 m ²

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 mit rund

0 €

in Worten: Null 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 5. Februar 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 5 6 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 Sprengnetter Zertifizierung GmbH und DIN EN ISO/IEC 17024, 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.



Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Grundstück (Abrissobjekt)**

in **Kreßberg, Hochstraße 17**

Flur Flurstücknummer **1358**

Wertermittlungstichtag: **04.02.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land und Fläche der Land- und Forstwirtschaft	teilweise frei	25,00	4.297	85.900,00	
		vorläufige-Summe:			85.900,00	



3 Verzeichnis der Anlagen

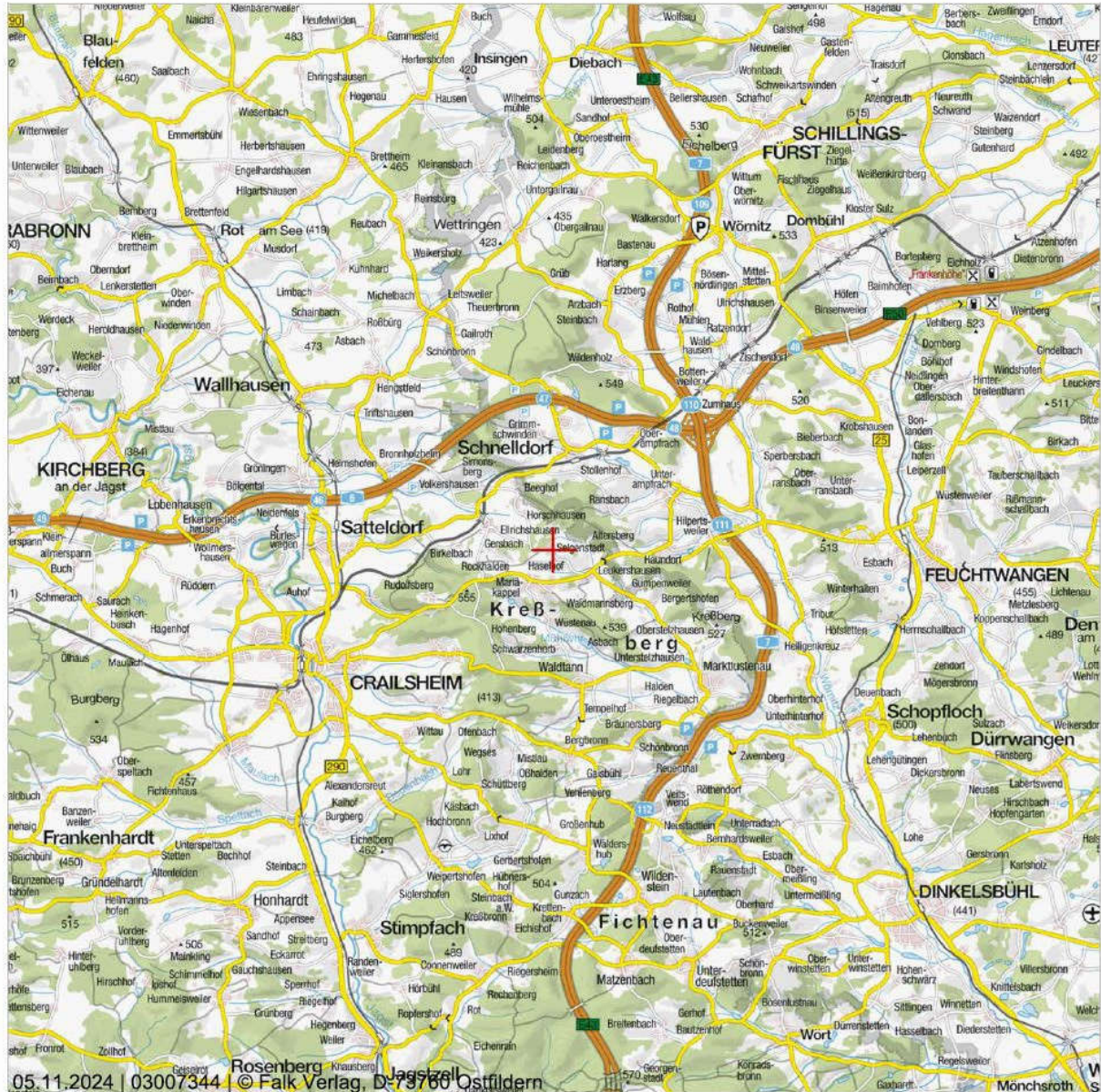
- Anlage 01: Auszug aus der topografischen Karte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Flurkarte mit Breite des Wegs (Quelle: Rathaus)
- Anlage 04: Auszug Luftbild
- Anlage 05: Auszug Bodenrichtwert
- Anlage 06: Grundrisse, Ansichten
- Anlage 07: Fotos
- Anlage 08: Haftungsausschluss
- Summe: 17 Seiten**



Übersichtskarte (Internet unbegrenzt) MairDumont

74594 Kreßberg, Hochstr. 17

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
 Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 m

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: 2024



Stadt-/Straßenkarte Falk

74594 Kreßberg, Hochstr. 17

geoport



05.11.2024 | 03007344 | © 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: 2024

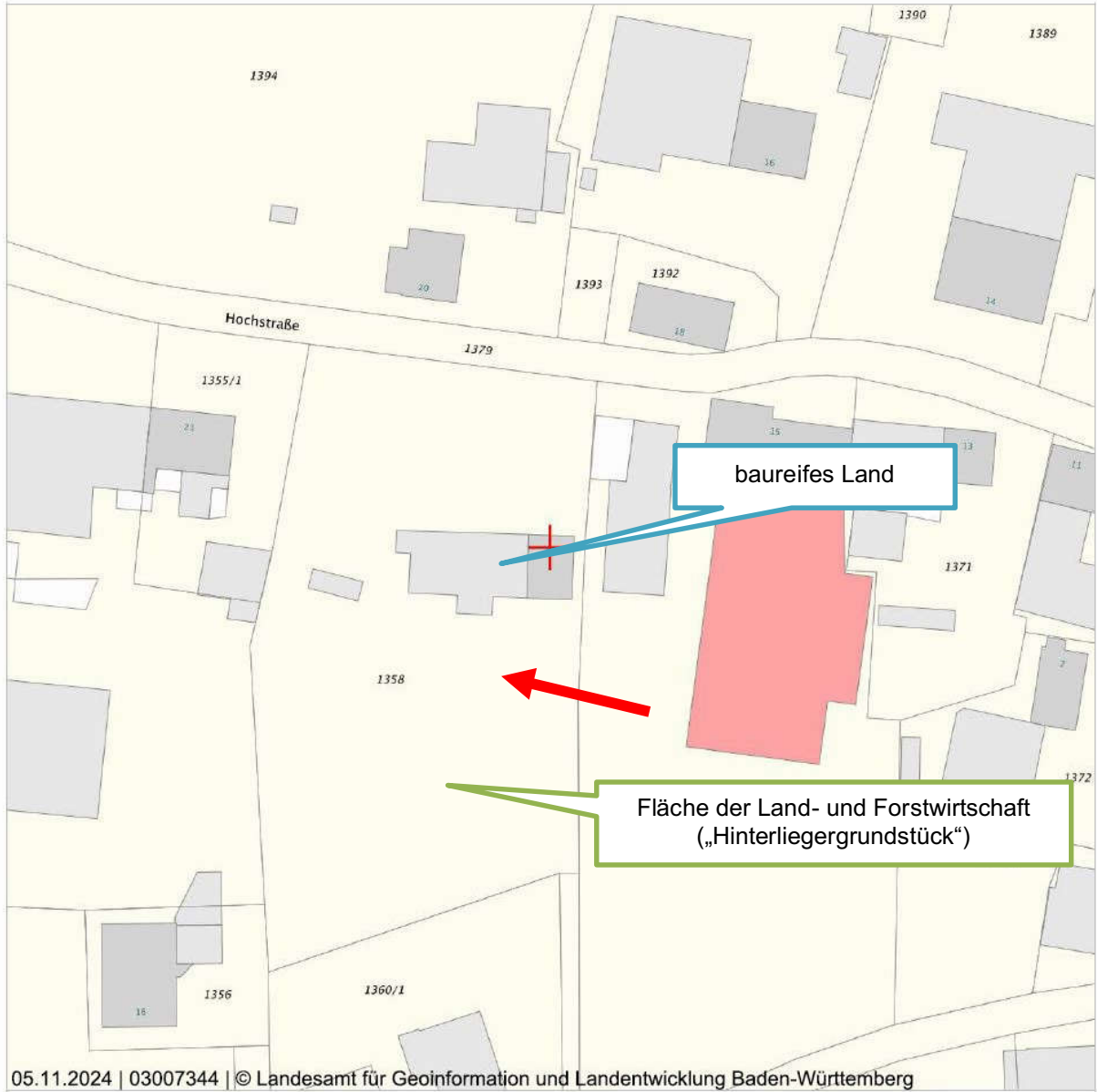




Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74594 Kreßberg, Hochstr. 17



05.11.2024 | 03007344 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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

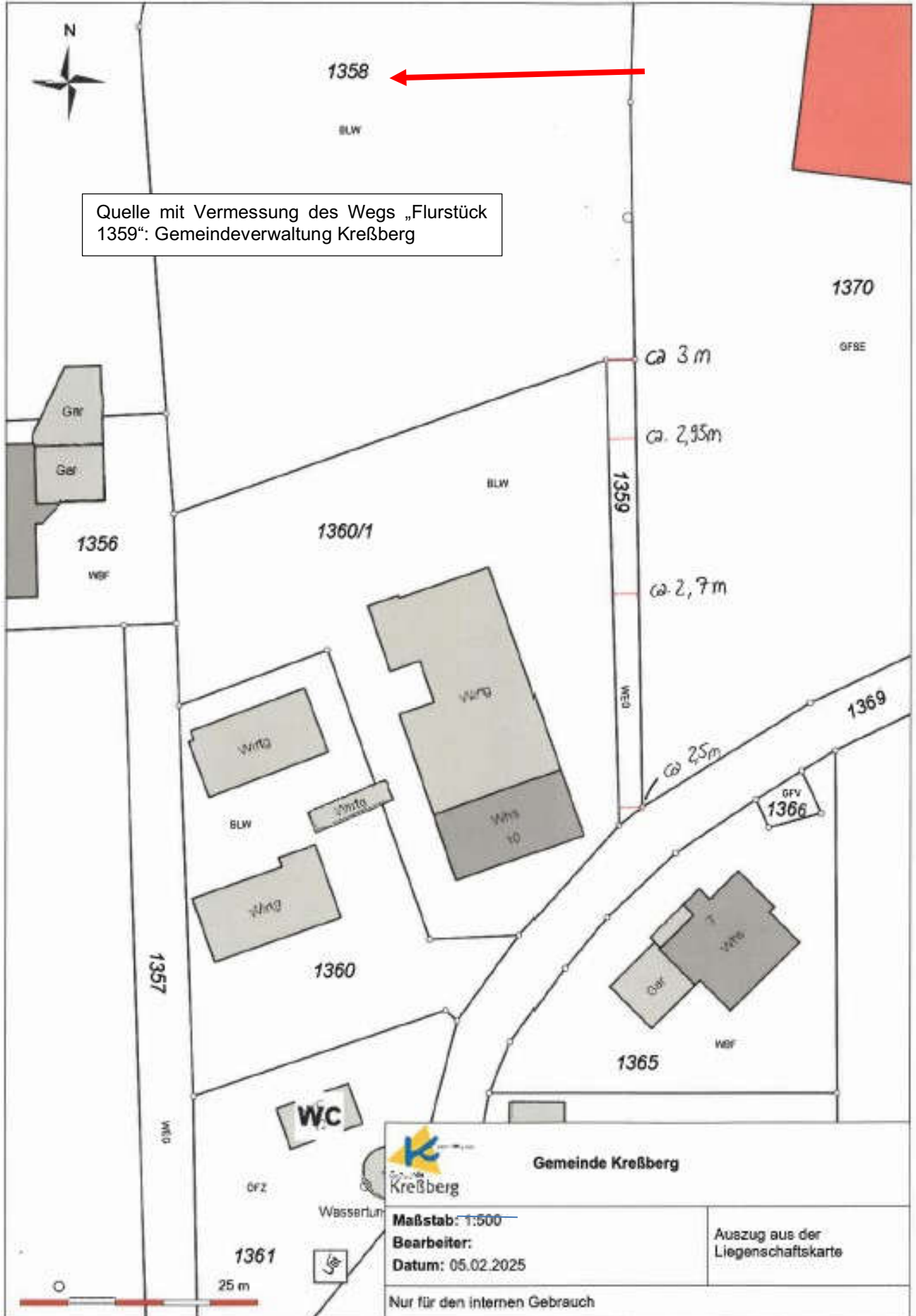


Auszug von Teilmhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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: November 2024





Brigitte Mann

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

74564 C: 111

Anlage 4

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74594 Kreßberg, Hochstr. 17



05.11.2024 | 03007344 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. 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 03007344 vom 05.11.2024 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® 2024

Seite 1



Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

Anlage 5

BORIS_{BW}

Gutachterausschuss Altkreis Crailsheim
Marktplatz 1, 74564 Crailsheim
Tel.: 07951 403-0

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Kreßberg.

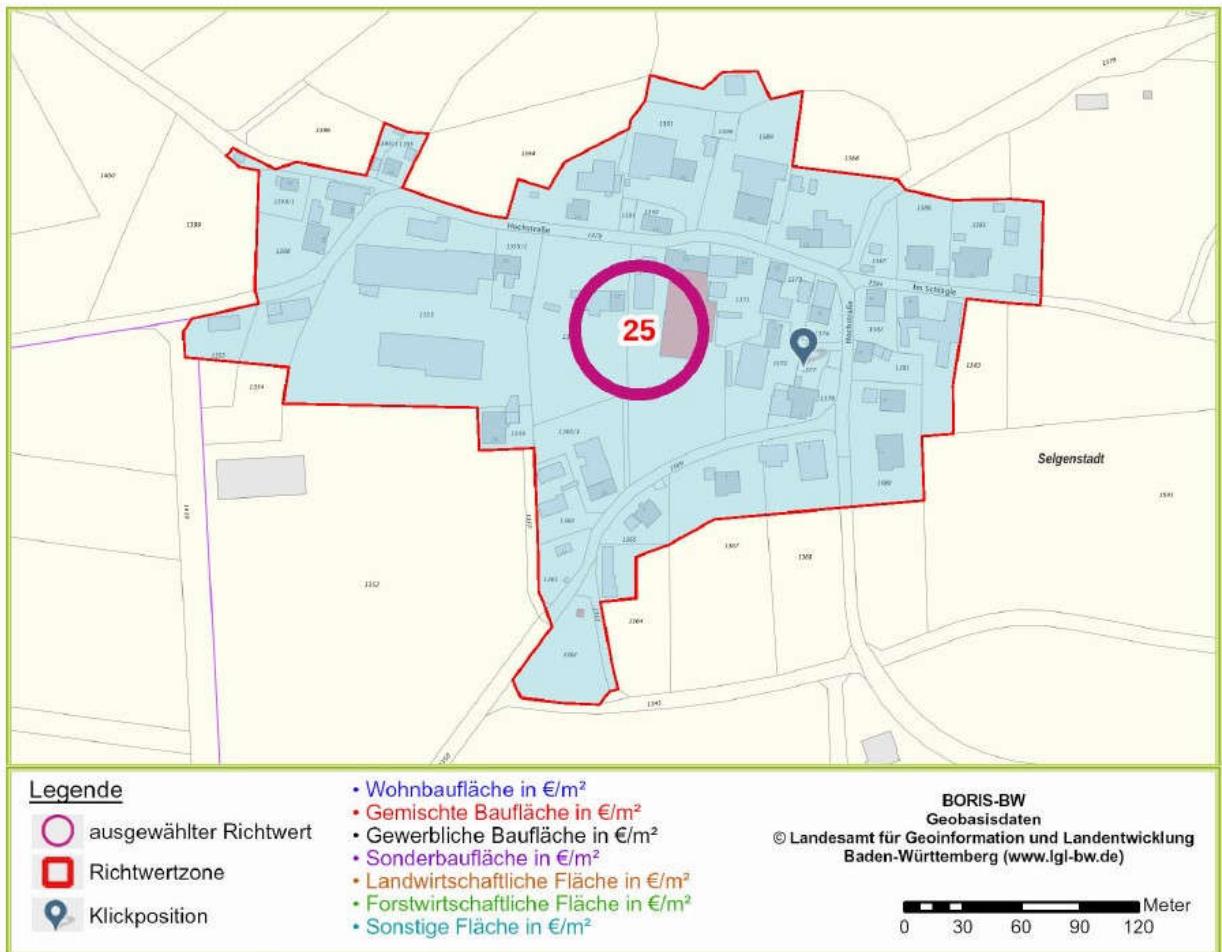
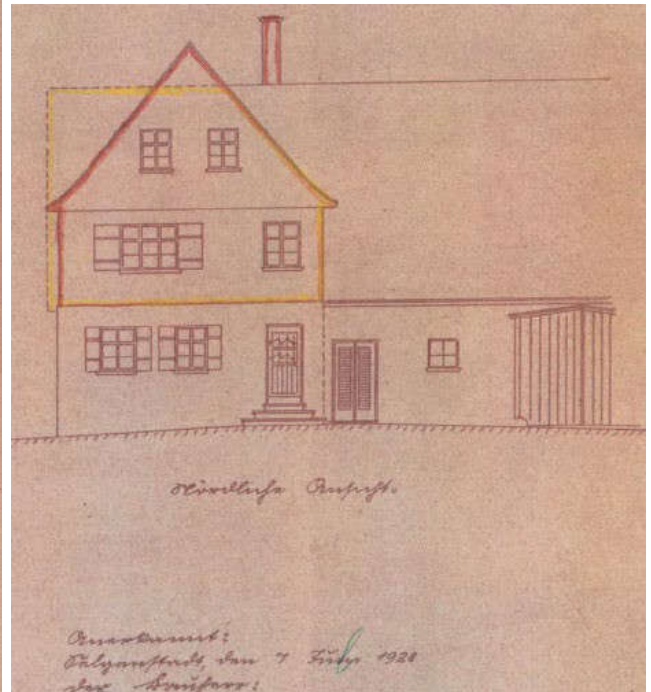
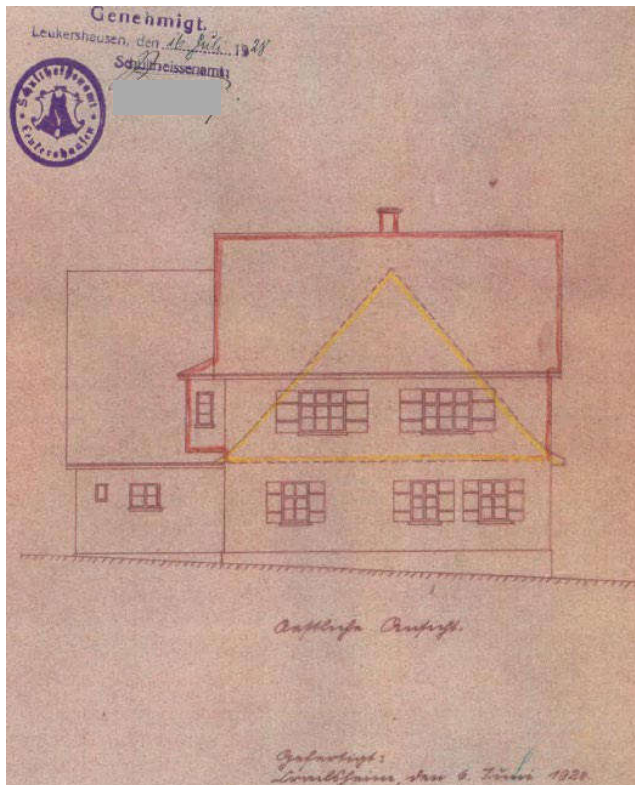
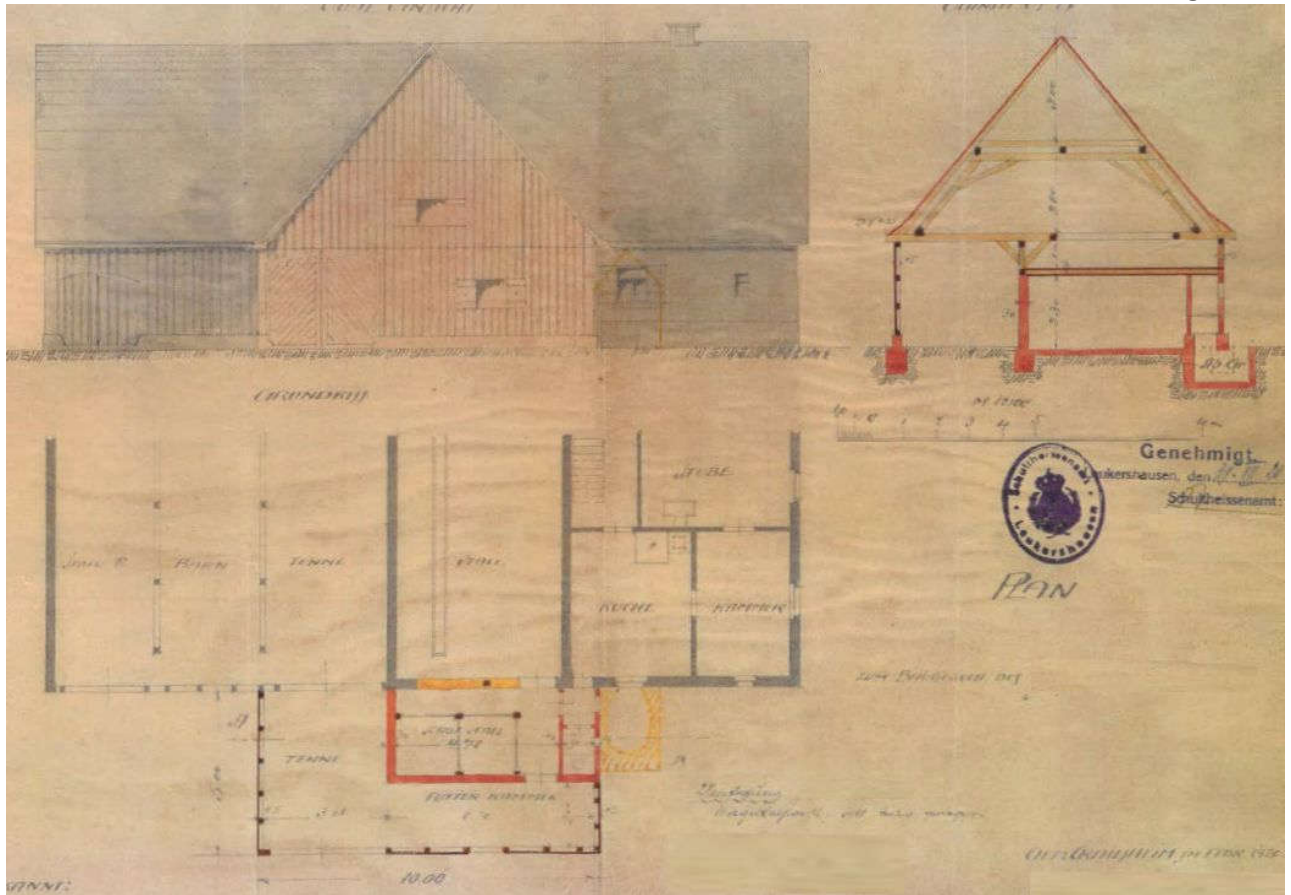


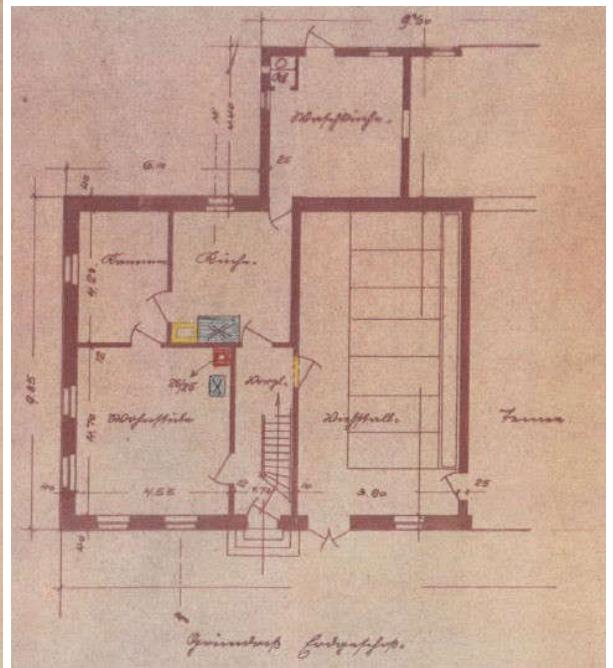
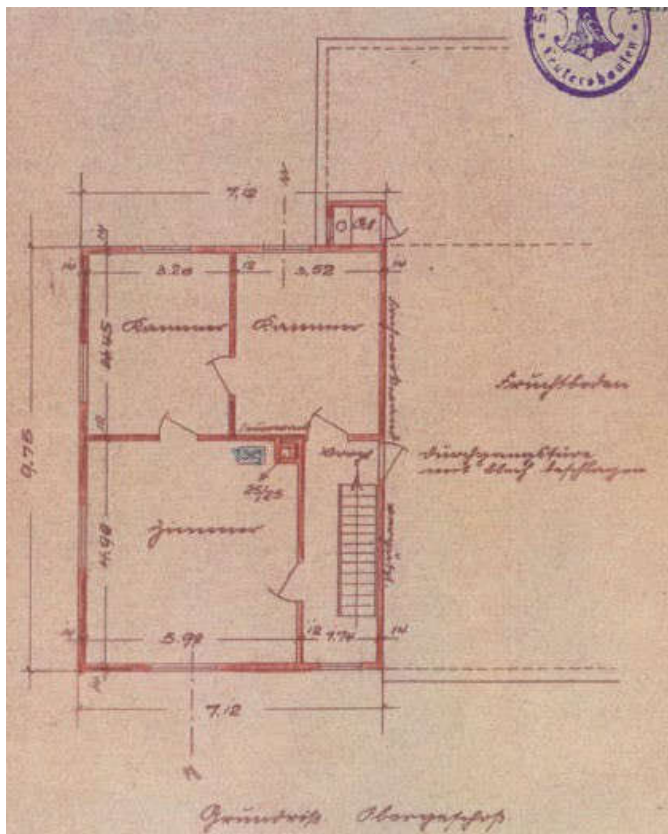
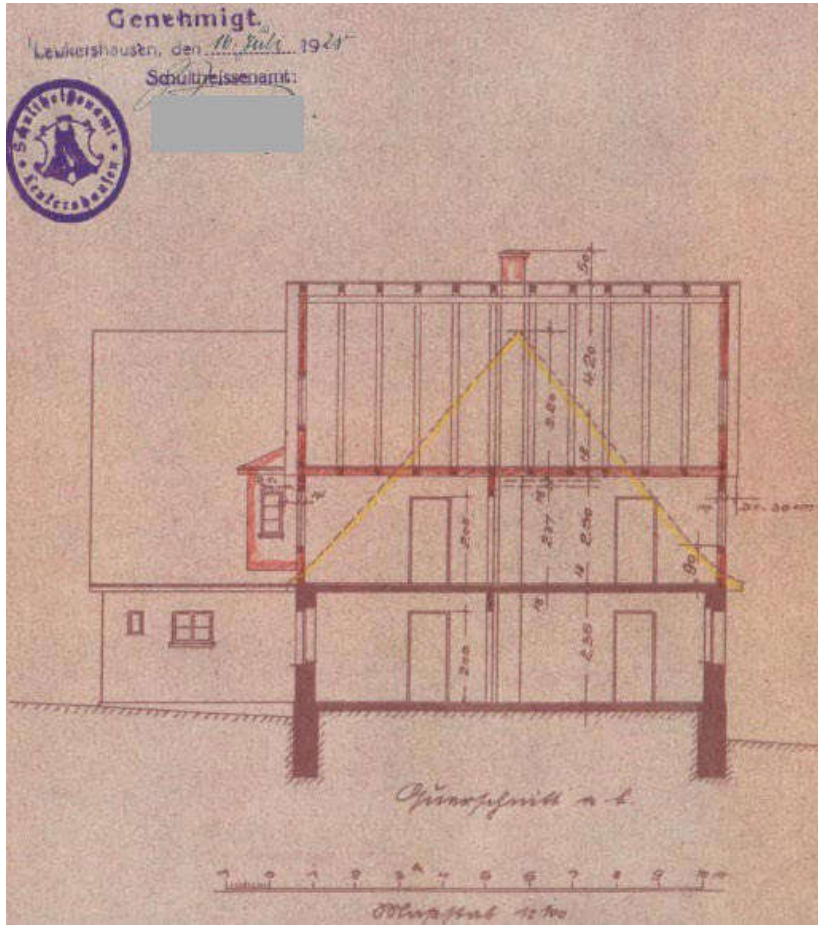
Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

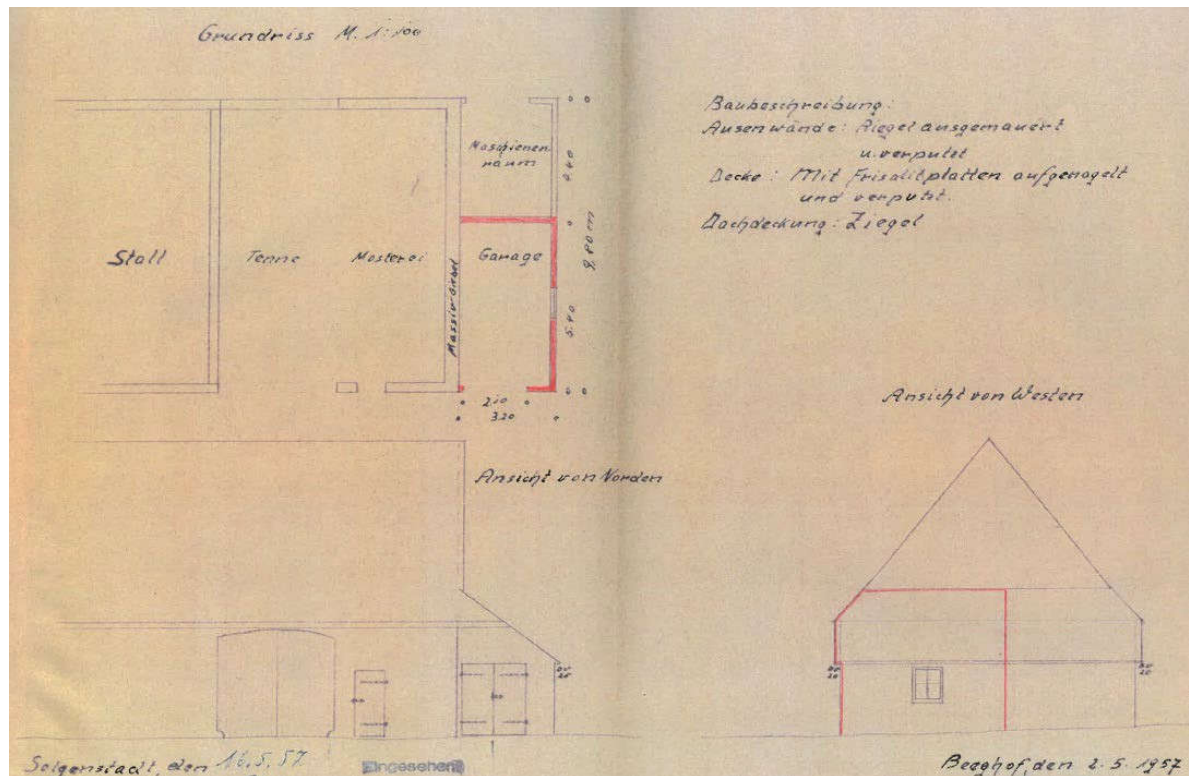
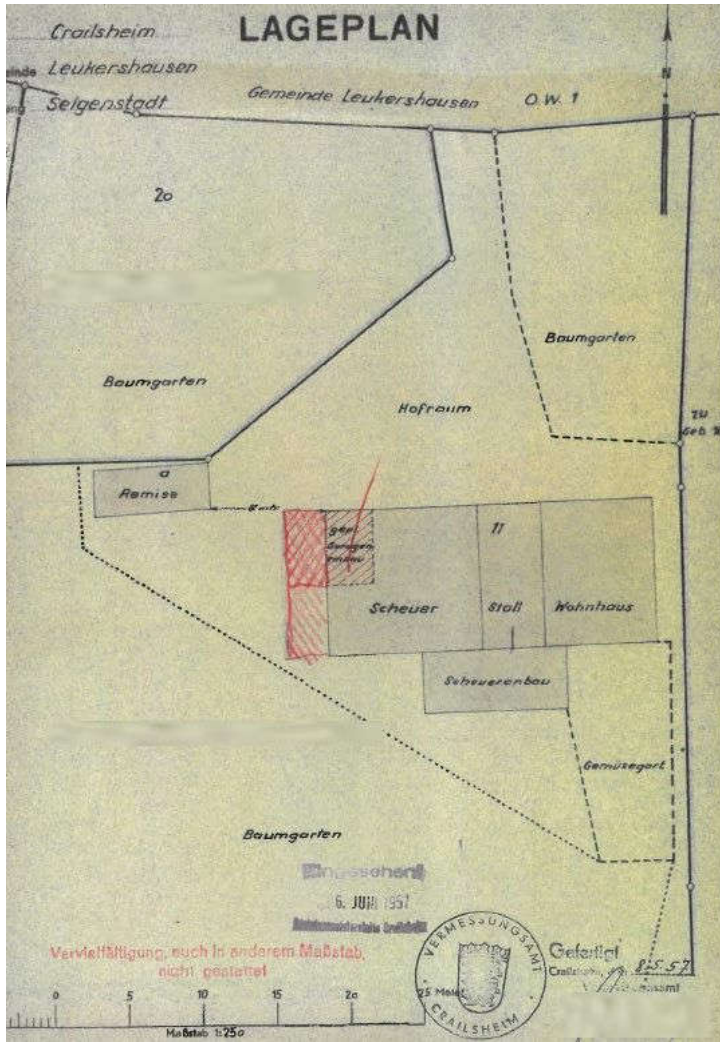


Grundrisse, Ansichten, Schnitte

Anlage 06









Anlage 07: Fotos
Seite 1 von 7



Bild 1: Umgebungsbebauung Ost



Bild 2: Nordwestansicht Straßenansicht



Anlage 07: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Nordansicht mit Privatzufahrt (Schäden erkennbar)



Bild 4: Privatzufahrt schadhaft



Anlage 07: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Nordansicht



Bild 6: Nordansicht, stark vernachlässigter Hauseingangsbereich



Anlage 07: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Nordfassade



Bild 8: Südansicht



Anlage 07: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 9: Nordwestansicht Wohnhaus mit Scheunenanbau



Bild 10: Ostansicht Wohnhaus

Anlage 07: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 11: Nordostansicht Schuppen



Bild 12: Nordansicht Außenanlage, Entsorgungsarbeiten erforderlich

Anlage 07: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 13: Nordansicht unbebauter Grundstücksteil Süd



Bild 14: Nordansicht Weg, Flurstück 1359



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

Urberschutz, 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.



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: 01.09.2025
GA: 20251414/1
Az.: 3 1 K 36/23

SCHÄTZUNG

der
**Photovoltaikanlage auf dem Dach der ehemaligen (abbruchreifen)
Scheune, Grundstück Flurstück 1358
in 74594 Kreßberg-Selgenstadt, Hochstraße 17**



Zweitwert der Photovoltaikanlage (Aufdachmontage),
zum Stichtag 01.09.2025 ermittelt mit rund
3.000 €.

Diese Schätzung besteht aus 8 Seiten inklusive Anlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Bewertungsrelevante Vorinformationen.....	3
2	Schätzung	4
2.1	Schätzung	5
	Haftungsausschluss	8



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Zubehör: Photovoltaikanlage (PV)-Anlage 56 Module, zum Süden, Aufdachmontage auf der Dachhaut der ehemaligen, abbruchreifen Scheune

Objektadresse:

Hochstraße 17
74594 Kreßberg-Leukershausen, Selgenstadt

1.2 Bewertungsrelevante Vorinformationen

Bei den Gebäuden auf dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um Liquidationsobjekte, gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die nach dem äußeren Anschein nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind. Demzufolge ist -aus meiner Sicht- eine zeitnahe Freilegung erforderlich, vgl. Erläuterungen im Gutachten 20251414.

Zubehör:

Auf der zum Süden ausgerichteten Dachhaut, der am Wohnhaus angebauten Scheune, befindet sich eine Photovoltaikanlage mit insgesamt 56 Modulen in Aufdachmontage.

Ob diese Photovoltaikanlage bei einem Abriss weiterverwendet werden kann, muss von einer/einem Sachverständigen für die Bewertung von Photovoltaikanlagen zusätzlich eingeschätzt und berücksichtigt werden.

2 Schätzung

Schätzung Photovoltaikanlage		Hochstraße 17 Kreßberg-Selgenstadt	
Leistung der Anlage:	9,8 kWp		
Ausrichtung:	Süd Aufdachmontage Scheune		
Solarertrag pro kWh, ca.:	979 durchschnittlich geschätzt 2022-2024		
Baujahr, geschätzt.:	2007 Inbetriebnahme (laut Darlehensvertrag 18.7.2007)		
Gesamtnutzungsdauer (GND):	20 Jahre		
Restnutzungsdauer (RND):	2 Jahre		
Einspeisung, geschätzt:	0,342 €/kWh		
Betriebskosten (BK):		pro kWp, m ²	Gesamt
	Wartung:	7,00 €	68,60 €
	1 Wechselrichter-RL 1/10:	200,00 €	196,00 €
	Versicherung:		100,00 €
	Zählermiete:		80,00 €
	Reinigung:	56	1,50 €
	Summe BK:		528,60 €
errechneter Ertrag:	9.597,47 kWh/a	bei 100 % Effizienz	
geschätzter Ertrag:	6.718,23 kWh/a	geschätzte Effizienz:	70%
Reinertrag pro Jahr		im Hinblick auf die <u>RND</u> u. <u>Orientierung</u>	
davon geschätzter Eigenbedarf (4 Personen Haushalt) pro Jahr			
Einspeisung geschätzt	6.718,23 kWh/a	x	0,3420 €
geschätzter Ertrag			2.297,63 €
abzüglich Betriebskosten (BK)			./. 528,60 €
kapitalisierte Energieeinsparung			1.769,03 €
x Vervielfältiger	2 Jahre; (8 %)	x	1,78
Wert der Photovoltaikanlage, vorläufig			3.148,88 €
sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) hier:			
Wert der Photovoltaikanlage			3.148,88 €
Wert der Photovoltaikanlage	rund		3.000,00 €
(inklusive Mehrwertsteuer)			
Der Zeitwert der Photovoltaikanlage beträgt zum 01.09.2025 rund 3.000,00 €.			

Erläuterungen:	Solarertrag p.a.	2024	907 kWh/kWp
		2023	959 kWh/kWp
		2022	1072 kWh/kWp
	Summe		2938
	Durchschnitt p.a.		979,33 kWh/kWp



2.1 Schätzung

Der **Zeitwert der Photovoltaikanlage** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.000,00 €** ermittelt.

In dieser Schätzung wurde unterstellt, dass die Photovoltaikanlage bei einem Abriss der ehemaligen Scheune weiterverwendet werden kann; dieser Sachverhalt sollte von einer/einem Sachverständigen für die Bewertung von Photovoltaikanlagen zusätzlich eingeschätzt und berücksichtigt werden.

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 1. September 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
74 564 Crailsheim Fax (0 79 51) 2 76 38



Brigitte Mann

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



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

b.v.s
Sachverständige

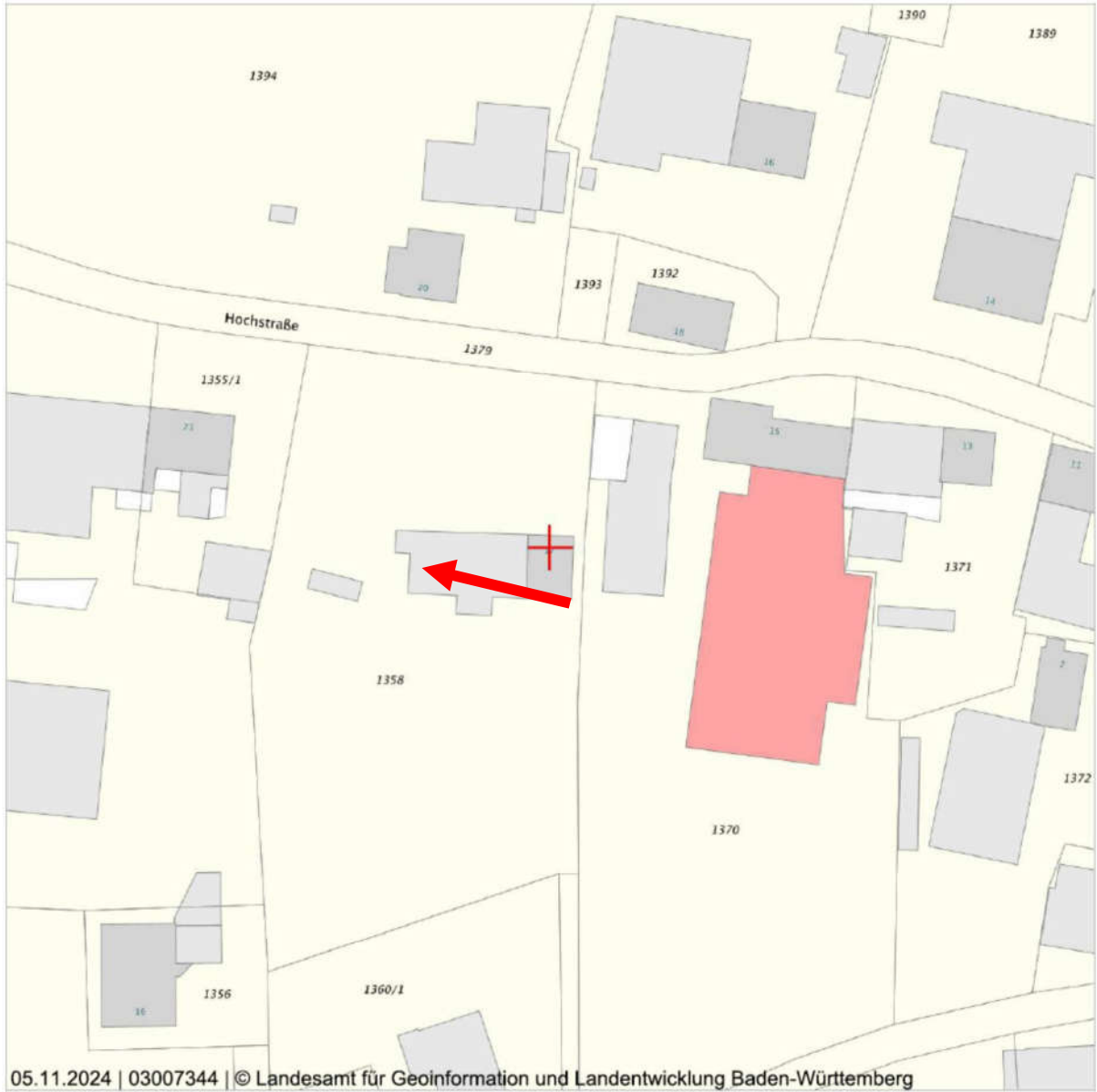
Mitglied im Landesverband
Baden-Württemberg
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e. V.



Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74594 Kreßberg, Hochstr. 17



05.11.2024 | 03007344 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



Auszug von Teilkarten 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: November 2024



Brigitte Mann

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

74564 C: 208



Anlage 02

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

74594 Kreßberg, Hochstr. 17

geoport



05.11.2024 | 03007344 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. 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 03007344 vom 05.11.2024 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® 2024

Seite 1



Haftungsausschluss

Anlage 03

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

Urberschutz, 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.

Gutachten

Verkehrswertermittlung Grundstück FINr. 1393,
Gemarkung Leukershausen in 74594 Kreßberg,
entsprechend Beschluss vom 01.08.2024,
Amtsgericht Crailsheim, AZ: 3 1 K 36/23

Bewertungsstichtag: 01.12.2024

Tag der Besichtigung: 22.11.2024



Auftraggeber:

Amtsgericht Crailsheim
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 1
74564 Crailsheim

Gutachter:

Ingenieurbüro Bierlein
Ernst Bierlein, Dipl.Ing.(FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
landwirtschaftliche Bewertung, Schätzung und
Betriebsführung, Reg.Präsidium Stuttgart
Hergershof 7
74542 Braunsbach

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Verwendungszweck.....	3
1.1 Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag.....	3
1.2 Verwendete Unterlagen.....	3
2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	3
2.1 Begriff Verkehrswert.....	3
2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken.....	4
3 Lage und Standortbedingungen.....	6
3.1 Makrolage.....	6
3.2 Mikrolage.....	7
3.3 Natürliche Bedingungen.....	7
3.4 Schutzausweisungen.....	8
3.5 Altlasten.....	8
3.6 Bodendenkmäler.....	8
4 Bodenrichtwerte, Vergleichspreise und Marktentwicklung.....	8
5 Wertermittlung des Bewertungsobjektes.....	8
6 Zusammenfassung.....	11
7 Anhang.....	12
7.1 Grundbuch von Leukershausen Nr. 6, Abteilung I und II.....	12
7.2 Marktentwicklung.....	16
7.3 Fotodokumentation.....	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Makrolage.....	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	7
Abbildung 3: Lage des Bewertungsobjektes mit FINr. 1393.....	9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wertermittlung des unbebauten Grundstückes mit FINr. 1393, Gemarkung Leukershausen.....	10
--	----

1 Auftrag und Verwendungszweck

Der Gutachter wurde vom Amtsgericht Crailsheim entsprechend Beschluss vom 01.08.2024 zum Verfahren mit AZ: 3 1 K 36/23 mit einer Verkehrswertermittlung des Grundstückes FINr. 1393, Gemarkung Leukershausen, 74594 Kreßberg beauftragt.

Das Gutachten dient dem Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens wegen Aufhebung der Gemeinschaft.

1.1 Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag

Die Ortsbesichtigung des zu bewertenden unbebauten Grundstücks erfolgte am 22.11.2024.

Als Bewertungsstichtag wird der 01.12.2024 festgesetzt.

1.2 Verwendete Unterlagen

- Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 124 Ausgabe 12/2018, Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff, Mediengruppe Oberfranken
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis
- BauGB
- ImmoWertV 2021, Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, 1. Auflage 2021
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Schwäbisch Gmünd
- Auskunft Bodenrichtwert, Gutachterausschuss Altkreis Crailsheim
- landw. Betriebs- und Buchführungsdaten, WJ 20/21, LEL Schwäbisch Gmünd
- Geologische Kartendienste und Geodatenbanken, BW
- Landesbauverordnung Baden-Württemberg
- Naturräume Baden-Württemberg LUBW
- Datenbank QGIS
- Tabellenkalkulationsprogramm LibreOffice Calc

2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

2.1 Begriff Verkehrswert

Ziel einer gutachterlichen Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes ist es, einen marktgerechten Wert darzustellen, der einen Preis wieder spiegelt, der weder einen fiktiven Käufer noch einen Verkäufer übervorteilt. Dieses Prinzip bestimmt den Inhalt des vorliegenden Gutachtens

in Orientierung an die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken nach BauGB¹ und in der Immobilienwertermittlungsverordnung².

In §194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke vorrangig und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Detaillierte Hinweise zur Vergleichswertermittlung ergeben sich aus der Vergleichswerttrichtlinie (VW-RL³) entsprechend nachfolgendem Schaubild.

1.	Geeignete Kaufpreise	Vergleichsfaktor/Bodenrichtwert im Rahmen der Bodenwertermittlung (Gutachterausschuss am zuständigen LRA)
2.	i.d.R. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts bzw. wegen des Wertermittlungsstichtages	
3.	Vergleichspreise	Angepasster Vergleichsfaktor
4.	(ggf. gewichteter) Mittelwert	Multiplikation mit Bezugsgröße
5.	Vorläufiger Vergleichswert	
6.	Ggf. zusätzliche Marktanpassung	
7.	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	
8.	Ggf. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
9.	Vergleichswert	

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte oder andere objektspezifische angepasste Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Für die Ableitung der Vergleichspreise nach § 25 ImmoWertV 2021 sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung i.S.d. §9

1 BauGB-Baugesetzbuch i.d.F. v. 03.11.2017 zuletzt geändert am 8.8.2020

2 ImmoWertV 2021 i.d.F. v. 14. Juli 2021

3 ImmoWertV 2021 i.d.F. v. 14.07.2021

ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen.

Mögliche Änderungen der allgemeinen Werteverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§§18 und 19 ImmoWertV 2021).

Wesentlich für die Auswahl von Vergleichsobjekten sollte insbesondere die Zuordnung des Bewertungsobjektes zu einer Entwicklungsstufe sein.

Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß §3 ImmoWertV 2021 grundsätzliche folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Fläche sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Innenbereichsgrundstück nach § 34 BauGB und ist als baureifes Land der Entwicklungsstufe (4) zuzuordnen ist.

Der Gutachter wird sich bei der fachkundigen Ermittlung des Bodenwertes an dem ausgewiesenen aktuellen Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Crailsheim orientieren.

Individuelle Grundstücksmerkmale, wie Erschließungszustand, Lage, Zuschnitt, Größe und Standortbedingungen etc. werden durch Zu- und Abschläge vom ermittelten Vergleichspreis sachverständig berücksichtigt. Zusätzlich fließt die allgemeine Marktpreientwicklung bis zum Bewertungsstichtag in die Wertfindung mit ein.

Bei wertbestimmenden Qualitätsunterschieden innerhalb der Bewertungsfläche nimmt der Gutachter eine Unterteilung in Teilflächen vor, um die Wertfindung differenzierter und nachvollziehbarer darstellen zu können.

3 Lage und Standortbedingungen

3.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Selgenstadt, dem nördlichsten Ortsteil der Gemeinde Kreßberg, im Landkreis Schwäbisch Hall im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs. Die Gemeinde zählt rund 4.100 Einwohner und gehört zum Gemeindeverwaltungsverband Fichtenau. Kreßberg verfügt über Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grundschule, eine ärztliche Einrichtung, Einkaufsmöglichkeiten und Gasthöfe.

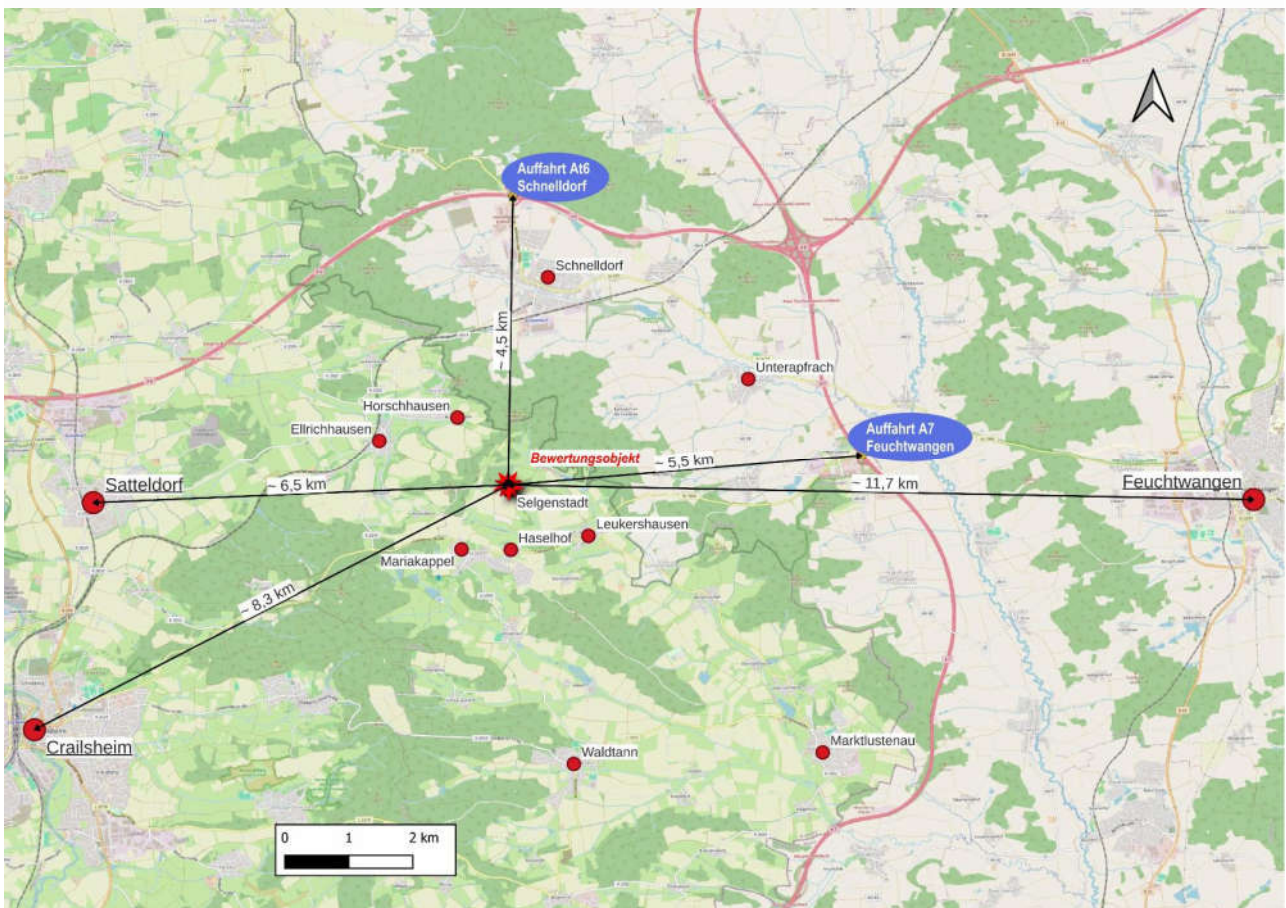


Abbildung 1: Makrolage

Wichtige Verkehrsanbindungen bilden die durch die Gemeinde verlaufenden Landesstraßen L 1066 und L1068 in Richtung der rund 10 km entfernten Stadt Crailsheim und der Bundesstraße B 290. Infrastrukturell ist Crailsheim mit der Nähe zur A6 und A7 sowie den Bahnanbindungen Würzburg/Ulm und Nürnberg/Heilbronn begünstigt ausgestattet.

3.2 Mikrolage

Die Bewertungsfläche findet sich im Innenbereich des Ortsteils Selgenstadt mit direkter Anbindung an die Hochstraße. Die Straße „Am Wasserturm“ und die Hochstraße führen in südlicher Verlängerung auf die Landesstraße 1066 mit Anschlußmöglichkeit an die A7 (Feuchtwangen-West) und der Stadt Crailsheim. Der ländlich geprägte Ort Selgenstadt zählt rund 90 Einwohner.

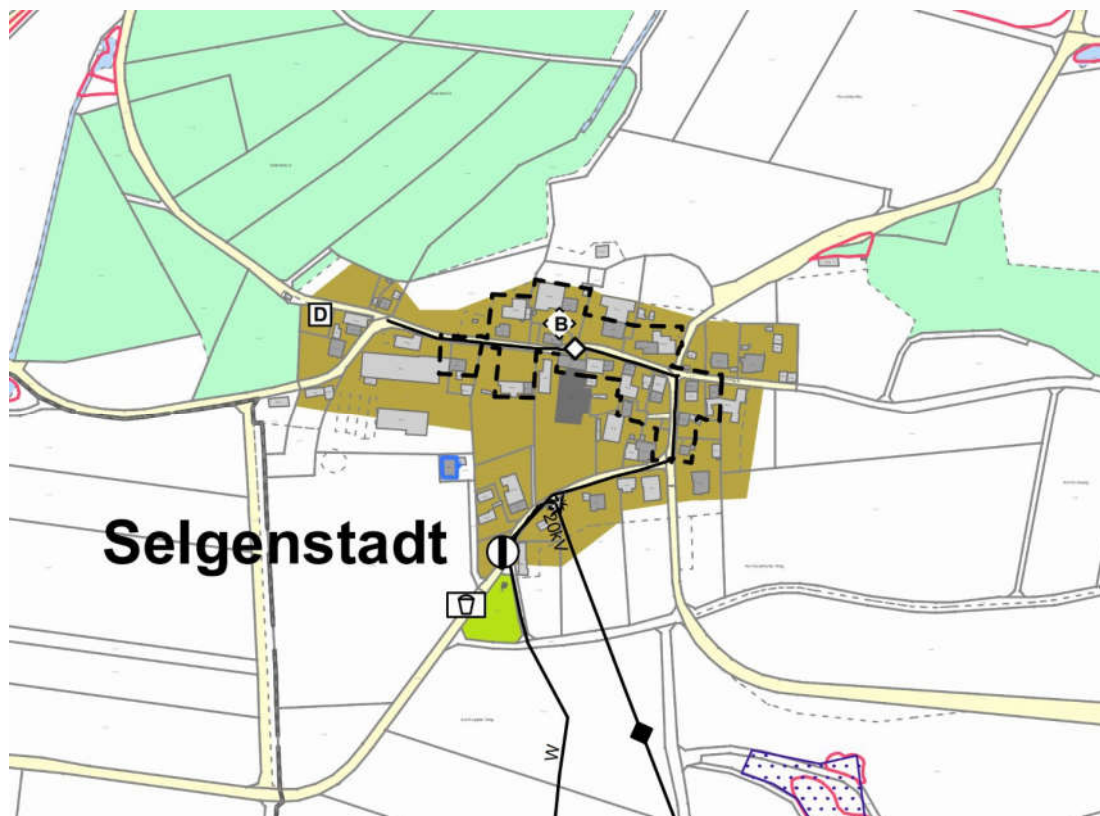


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Natürliche Bedingungen

Kreßberg, im Osten des Landkreises Schwäbisch Hall gelegen, gehört größtenteils zum Naturraum der Frankenhöhe, es hat aber auch Anteil an den Schwäbisch-Fränkischen Waldbergen im Südwesten und am Mittelfränkischen Becken im Südosten. Der höchste Punkt der Gemeinde liegt mit etwa 540 m NN im Crailsheimer Hardt an der Westgrenze zwischen Westgartshausen und Waldtann, die mit ungefähr 447 m NN tiefste Stelle findet sich am Übertritt des Schönbachs über die bayerische Landesgrenze im Südosten.

Kennzeichnend ist eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 7 °C mit einer Jahresniederschlagsmenge von 900 mm.

Die Gemeinde Kreßberg ist wasser- und waldreich. Starke Quellen entspringen bei Mariäkappel an der Basis des Kiesel sandsteins. Die Siedlung entstand aufgrund dieser Quellen. Wälder nehmen die

höher gelegenen Teile der Gemeinde ein: den Südwesten und Westen sowie die Kieselsandsteinrücken zwischen den Tälern. In den Tälern wurden zahlreiche Weiher aufgestaut. Die Gegend ist reich an Mühlen.

3.4 Schutzausweisungen

Für die Erfassung von Bereichen des Landschafts- oder Naturschutzes, HQ-Hochwasser und des übrigen Wasser- und Denkmalschutzes greift der Unterzeichner auf das hinterlegte Datenmaterial bei Geoportal BW zurück. Das Bewertungsgrundstück wird in keiner Schutzausweisung eingebunden.

3.5 Altlasten

Registrierte Altlasten sind nicht bekannt.

3.6 Bodendenkmäler

Angaben zu Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

4 Bodenrichtwerte, Vergleichspreise und Marktentwicklung

Der Gutachterausschuss Crailsheim weist das Bewertungsgrundstück als gemischte Baufläche mit einem Bodenrichtwert von 25 €/m² (beitragsfrei) zum Stichtag 01.01.2023 aus.

Zusätzlich werden für wertbestimmende Faktoren wie Erschließung, Größe, Zuschnitt, Lage Nutzungsmöglichkeit und Belastungen durch Grunddienstbarkeiten entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Zusätzlich fließt die allgemeine Marktpreisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag in die Wertfindung mit ein.

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Marktentwicklung greift der Verfasser hierbei auf eine veröffentlichte Kaufpreisstatistik der www.statistik-bw.de zurück, siehe Ziffer 7.2. Danach ergibt sich für Wohnbauflächen in Baden-Württemberg im Zeitraum 2002 bis 2020 eine jährliche Steigerung von durchschnittlich rund 1,22 %.

Daraus lässt sich bei gleichbleibender Marktpreisentwicklung ein Wertzuwachs von 2,33 % zum Bewertungsstichtag ableiten, den der Gutachter zur Marktanpassung bei seiner nachfolgenden Wertbestimmung berücksichtigt wird.

5 Wertermittlung des Bewertungsobjektes

Es handelt sich um ein 131 m² großes unbebautes, begrüntes Grundstück nordwestlich und innerorts des Ortsteils Selgenstadt, welches direkt nördlich an der Ortsdurchfahrtsstraße angebunden ist. Das Grundstück hat eine Tiefe von knapp 17,50 m und eine durchschnittliche Breite von rund 7,50 m. Direkt an der Südseite findet sich eine Straßenbeleuchtung und östlich davon ein Versorgungs- bzw. Servicekasten, der teils grenzüberschreitend auf dem Bewertungsgrundstück steht. Eine eingetragene Grunddienstbarkeit besteht hierfür nicht. Beide Anlagen schränken die Zufahrtsmöglichkeiten des ohnehin kleinen Grundstückes ein.

Das Umfeld ist von landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnhäusern geprägt. Nach Vorgaben der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist das Bewertungsgrundstück mit einer Grenzbaulänge von 15 m (max. 9 m plus max. 6 m) bei zwei Angrenzern bebaubar, siehe hierzu Darstellung in Tabelle 1 als Beispiel für eine maximale Bebaubarkeit der Bewertungsfläche. Vor diesem Hintergrund wird der Wert des Grundstückes mit knapp 24 €/m² für sachlich angemessen gehalten.

Fläche: 01	Gutachten:	Verkehrswert AG Crailsheim	Stichtag	01.12.24
Gemarkung	Leukershausen	Fl.Nr.	1393	Fläche: 00 01 31 m ²
01				
02				
03				
04				
05				
06				
07				
08				
09				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27	Grundbuch, Lage: Hochstraße			EMZ:
28	GB, Nutzung: Landwirtschaftsfläche			EMZ/m ² :
29	Nutzung Stichtag: Unbebaute Freifläche zwischen Wohnbebauung			€/EMZ:
30	Grunddienstbarkeit nicht bekannt, allerdings steht am Südende an der Straße eine Straßenlaterne und			Buchwert:
31	Bestandsverzeichnis ein Serviceschaltkasten für Strom-, Daten- oder Steuerung von Abwasseranlagen			
32				

Abbildung 3: Lage des Bewertungsobjektes mit Fl.Nr. 1393

Fläche: 01		Gutachten: <i>Verkehrswert AG Crailsheim</i>			Stichtag: 01.12.24		
Gemarkung: <i>Leukershausen</i>		FI.Nr.: 1393		Fläche: 00 01 31 m ²			
33							
34							
35							
36							
37							
38							
39							
40							
41							
42							
43							
44							
45							
46							
47							
48							
49							
50							
51							
52							
53							
54							
55							
56							
57							
58							
59	Richtwert Ackerland:		Zu-/Abschläge ImmoWertV 21			Vergleichspreis landw. Nutzung:	
60	Richtwert Grünland:		§ 3	§ 8	§ 18	Ø Datum Vergleichspreise:	
61	Gemischte Baufläche 01.01.23 25,00 €/m ²		Entwicklg.	Grundst-merkmale	Markt-entwicklung	Marktzuschlag landw. Nutzfl. p.A.:	
62	Grundstücksqualität:	Nutzung, etc.	fähigkeiten			Marktzuschlag Bauland p.A.: 1,22 %	
63	Teilfl. I	Mischgebiet Innerorts Wohnbauland		-5,00%	2,33 %	00 01 25 m ²	24,33 €/m ² 3.042 €
64	Teilfl. II	Mischgebiet Innerorts nicht nutzbar		-75,00%	2,33 %	00 00 06 m ²	6,83 €/m ² 41 €
65	Teilfl. III						
66	Teilfl. IV						
67	Teilfl. V						
68	Teilfl. VI						
69	Gebäudewert (Zeitwert Normalherstellungskosten/Ertragswert)						
70	Freilegungs-, Rückbau- u. Entsorgungskosten						
71							
72	Aufstehender Forstbestand (ermittelt nach Blumscher Formel, nach Durchschnittswerten)						
73	geschätzter Wert des Grundstücks:					23,53 €/m ²	3.083 €
74	§ 3 ImmoWertV „Entwicklung“, § 8 ImmoWertV „Grundstücksmerkmale“, § 18 ImmoWertV „Indexierung – Marktentwicklung“						

Tabelle 1: Wertermittlung des unbebauten Grundstückes mit FINr. 1393, Gemarkung Leukershausen

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Fläche mit 131 m² Größe ein Verkehrswert von ~ 3.100 €.

6 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der Verkehrswert für das Grundstück mit FINr. 1393, Gemarkung Leukershausen, 74594 Kreßberg wegen eines anstehenden Zwangsversteigerungsverfahrens zu bewerten.

Hierzu wurde – nach einer ausführlichen Darstellung des methodischen Vorgehens und der Beschreibung des Bewertungsgrundstückes – der aktuelle Bodenrichtwert für „gemischte Baufläche“ im Ortsteil Selgenstadt zur Wertermittlung herangezogen.

Anschließend wurde der Wert des bewertungsgegenständlichen Grundstückes gemäß den festgestellten Qualitäten sowie den besonderen Merkmalen ermittelt.

Aus den o.g. Grundstückseigenschaften und den vorliegenden Marktverhältnissen ergibt sich für die Bewertungsfläche zum Bewertungsstichtag, den 01.12.2024 ein

Verkehrswert von insgesamt ~ 3.100 €.

Hergershof, den 01.12.2024



7 Anhang


7.1 Grundbuch von Leukershausen Nr. 6, Abteilung I und II

Aufschr./24
Einlegeblatt
1 R

Amtlicher Ausdruck

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd
 Gemeinde Kreßberg
Grundbuch
 von
Leukershausen
 Nr. 6

Beglaubigt
 Schuler
 Urkundsbesammin



Lange

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu geleset worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rotungen sind u.U. schwarz sichtbar. Prägegeben am 11.01.2012.

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.
 Datum des Abrufs: 01.07.2024 14:05:23
 Letzte Eintragung vom: 01.07.2024


Seite 1 von 10

Aufschr./24
Einlegeblatt
1 R

Amtlicher Ausdruck

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd
 Gemeinde Kreßberg
Grundbuch
 von
Leukershausen
 Nr. 6

Beglaubigt
 Schuler
 Urkundsbesammin



Lange

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu geleset worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rotungen sind u.U. schwarz sichtbar. Prägegeben am 11.01.2012.

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.
 Datum des Abrufs: 01.07.2024 14:05:23
 Letzte Eintragung vom: 01.07.2024

Seite 2 von 10

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd -Kreßberg
 Grundbuch von Leukershausen Nummer 6
 Bestandsverzeichnis: 26 Einlageblatt 1 R.

Zur lfd. Nr. der Ggf. 5	Bestand und Zuschreibungen 6	Zur lfd. Nr. der Ggf. 7	Abschreibungen 8
41-45		2, 3, 27, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40 In der Flurbereinigung Kreßberg-Leukershausen/Mariakappel ausgefallen. Sämtliche Herrschvermerke ausgefallen. Ersatzgrundstücke BV 41-45, eingetragen am 30.04.2015.	Hüsung Nach Blatt Le 160 BV-Nr. 6 und 7 übertragen. eingetragen am 09.09.2015. Hübner

- Amtlicher Ausdruck 01.07.2024 14:05:23 Seite 4 von 10

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd -Kreßberg
 Grundbuch von Leukershausen Nummer 6
 Bestandsverzeichnis: 25 Einlageblatt 1

lfd. Nr. der Grundstücke 1	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte a) Gemarkung b) Katastr. Flurstück c) Wirtschaftskat und Lage 3	Größe			
		ha	a	4	m ²
42	NO 6472 1393 Hochstraße Landwirtschaftsfläche				1 31

- Amtlicher Ausdruck 01.07.2024 14:05:23 Seite 3 von 10

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd Kreßberg		Gemeinde Kreßberg		Grundbuch von Leukershausen		Nummer 6		Erste Abteilung Einlageblatt 1 R	
LG.Nr. der Eintragung	1	Eigentümer	2	LG.Nr. der Eintr. im Bestandsverzeichnis	3	Grundlage der Eintragung	4		
<p style="text-align: right;">Amtlicher Ausdruck 01.07.2024 14:05:23 Seite 6 von 10</p>									

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd Kreßberg		Gemeinde Kreßberg		Grundbuch von Leukershausen		Nummer 6		Erste Abteilung Einlageblatt 1	
LG.Nr. der Eintragung	1	Eigentümer	2	LG.Nr. der Eintr. im Bestandsverzeichnis	3	Grundlage der Eintragung	4		
<p style="text-align: right;">Amtlicher Ausdruck 01.07.2024 14:05:23 Seite 5 von 10</p>									

2	41, 42, 43, 44, 45	Nr. 1 bei Neufassung der Ableitung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 11.01.2012. Eigentumsübergang in der Flurbereinigung Kreßberg-Leukershausen/Mariakappel zum 23.11.2010. eingetragen am 30.04.2015. Husung Aufgrund Erbfolge vom 14.05.2016 eingetragen (SGM02/350/2018) am 07.05.2018. Dollhopf
<p style="text-align: right;">Amtlicher Ausdruck 01.07.2024 14:05:23 Seite 5 von 10</p>		

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd Kreßberg
 Gemeinde Kreßberg
 Grundbuch von Leukershausen
 Nummer 6
 Zweite Abteilung Einlageblatt 30
 R

LiG.Nr. der Eintragungen	LiG.Nr. der Spalte 1	LiG.Nr. der Spalte 2	LiG.Nr. der Spalte 3	LiG.Nr. der Spalte 4	LiG.Nr. der Spalte 5	LiG.Nr. der Spalte 6	LiG.Nr. der Spalte 7	LiG.Nr. der Spalte 8
1	4	1	5	2	7			
<p>In der Flurbereinigung Kreßberg-Leukershausen/Mantlkappel auf BV 41 übertragen: Eingetragen am 30.04.2015.</p> <p>Husung</p> <p>Vormerkung gelbscht am 09.09.2015: Hubner</p>								

Veränderungen

Loschungen

Anteillicher Ausdruck 01.07.2024 14:05:23 Seite 8 von 10

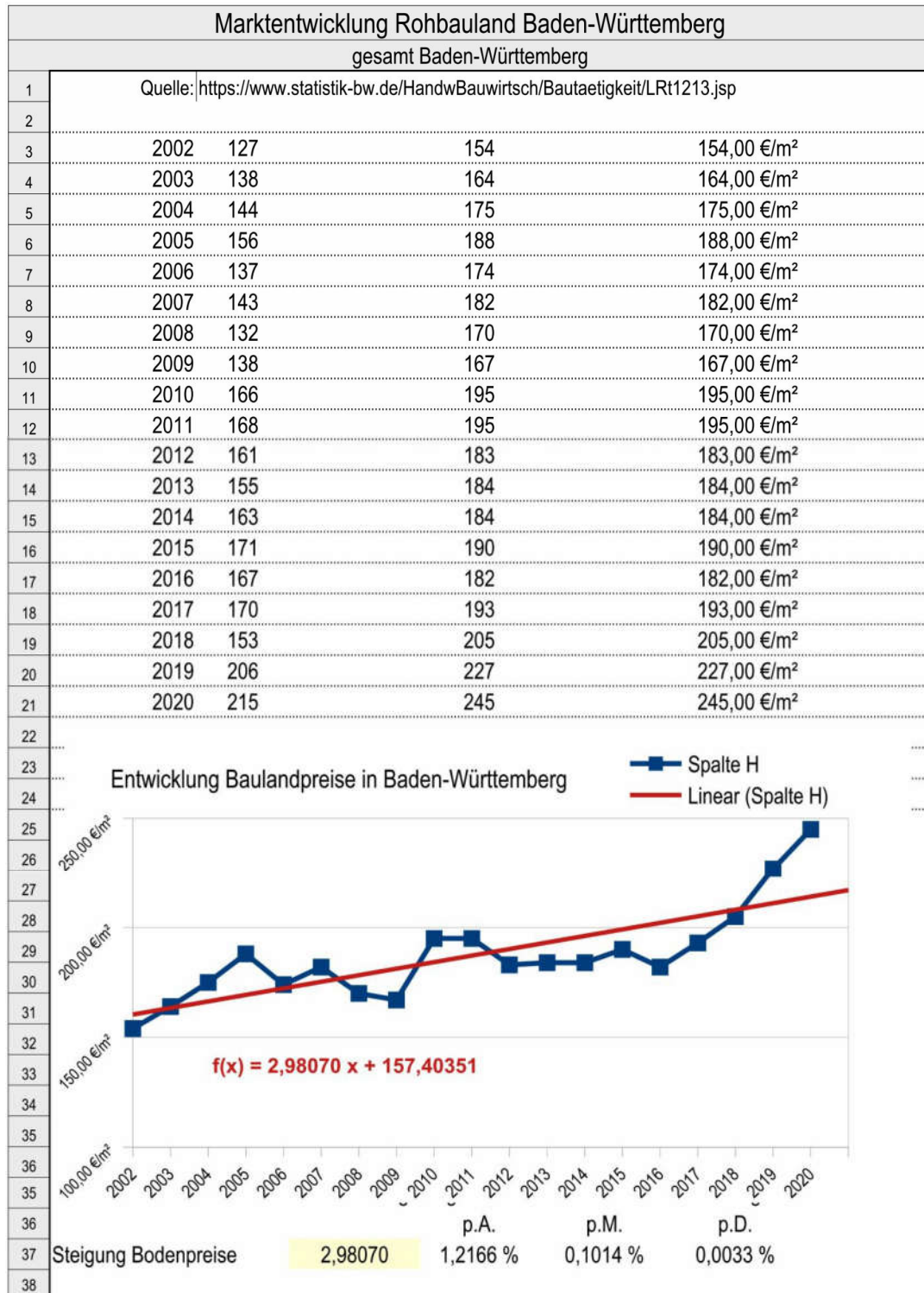
Amtsgericht Schwäbisch Gmünd Kreßberg
 Gemeinde Kreßberg
 Grundbuch von Leukershausen
 Nummer 6
 Zweite Abteilung Einlageblatt 29
 1

LiG.Nr. der Eintragungen	LiG.Nr. der Spalte 1	LiG.Nr. der Spalte 2	LiG.Nr. der Spalte 3	LiG.Nr. der Spalte 4	LiG.Nr. der Spalte 5	LiG.Nr. der Spalte 6	LiG.Nr. der Spalte 7	LiG.Nr. der Spalte 8
1	1	2	3	4				
<p>Leibgeding - anschließend befristet durch den Tod eines Berechtigten für den</p> <p>Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 11.01.2012.</p> <p>Lange</p> <p>Hubner</p> <p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.</p> <p>Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Crailsheim, Vollstreckungsgericht, vom 20.06.2024 (3 1 K 36/23), beim Grundbuchamt eingegangen am 27.06.2024 um 11.05 Uhr, eingetragen (SGM016/293/2024) am 01.07.2024.</p> <p>Schuler</p>								

Laßen und Beschränkungen

Anteillicher Ausdruck 01.07.2024 14:05:23 Seite 7 von 10

7.2 Marktentwicklung



7.3 Fotodokumentation



Foto 1: Gemarkung Leukershausen, Bewertungsgrundstück FINr. 1393, Südsansicht



Foto 2: Gemarkung Leukershausen, Bewertungsgrundstück, FINr. 1393, Südwestansicht