

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 BauGB

über das Grundstück
Flst. 192 Bolgasse 32 in 72469 Meßstetten
(AZ: 9 K 8/25)



Wertermittlungstichtag:
15. Oktober 2025

Verkehrs-/Marktwert:
52.000 EURO

Erstellt von:
Dipl.-SV (DIA) Wilhelm Pfaff
Öffentlich bestellter und vereidigter
Immobiliensachverständiger
72358 Dormettingen, Kaffeebühlstr. 15



Ausfertigung Nr. 1 von 3

Dieses Gutachten enthält insgesamt 35 Seiten inkl. Deckblatt, Inhaltsverzeichnis und Anlagen.



Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Angaben	5
1. Auftrag	5
1.1 Auftragsbeschreibung	5
1.2 Auftraggeber	5
1.3 Auftragsdatum	5
1.4 Stichtag	5
1.4.1 Wertermittlungstichtag	5
1.4.2 Qualitätsstichtag	5
1.5 Sachverständiger	5
2. Gegenstand der Wertermittlung	5
2.1 Objektbezeichnung mit postalischer Anschrift	5
2.2 Eigentümer gemäß Grundbuch	5
2.3 Kataster- und grundbuchmäßiger Grundstücksbestand	6
3. Ortsbesichtigung	6
3.1 Datum der Ortsbesichtigung	6
3.2 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung	6
3.3 Art und Umfang der Besichtigung	6
4. Wertermittlungsgrundlagen	6
4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
4.2 Literatur- und Quellenangaben	6
5. Hinweise	6
5.1 Berechnungen	6
5.2 Beschreibungen	7
5.3 Baurechtliche Anforderungen	7
5.4 Bodenverhältnisse	7
5.5 Urheberrecht	8
II. Grundstücksmerkmale (Bodenbeschreibung)	9
1. Lage und Umgebung	9
1.1 Ort und Einwohnerzahl	9
1.2 Demographische Entwicklung	9
1.3 Landkreis / Regierungsbezirk / Bundesland	9
1.4 Lage	9
1.4.1 Verkehrsanbindung	9
1.4.2 Ortslage / Versorgung / Dienstleistung	9
1.4.3 Lagebeurteilung	10
2. Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	10
3. Erschließungszustand	10
3.1 Allgemeines	10
3.2 Ver- und Entsorgung	10
3.3 Straßenart und -ausbau	11
3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	11
4. Baurecht	11
4.1 Entwicklungszustand	11
4.2 Art der zulässigen baulichen Nutzung	11
4.3 Maß der zulässigen baulichen Nutzung	11
4.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO	11
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche	12
4.6 Städtebaurechtliche Beschränkungen	12
4.7 Baulastenverzeichnis	12
4.8 Denkmalschutz	12
4.9 Sonstige rechtliche Gegebenheiten	12



5.	Privatrecht.....	12
5.1	Dinglich gesicherte Rechte	12
5.1.1	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	12
5.1.2	Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs.....	12
5.2	Schuldrechtliche und sonstige Rechte Dritter	13
6.	Tatsächliche und zukünftige Nutzung des Grundstücks.....	13
III.	Baubeschreibung der vorhandenen baulichen Anlagen.....	14
1.	Gebäudeart	14
2.	Gebäudenutzung	14
3.	Baujahr	14
4.	Modernisierungen und Erweiterungen	14
5.	Bauweise und -konstruktion	14
6.	Ausbau	14
7.	Besondere Bauteile.....	15
8.	Nebengebäude	15
9.	Außenanlagen	15
10.	Allgemeinbeurteilung	15
11.	Energetischer Gebäudezustand	15
11.1	Gebäudeenergiegesetz.....	15
11.2	Energieausweis.....	16
11.3	Auswirkungen in der Wertermittlung	16
12.	Baumängel, Bauschäden und Reparaturstau	16
12.1	Vorbemerkungen.....	16
12.2	Festgestellter Bauzustand.....	16
13.	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	16
13.1	Vorbemerkungen.....	16
13.2	Ansatz der Nutzungsdauer.....	17
14.	Flächen- und Massenangaben.....	17
14.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen.....	17
14.2	Verwendete Unterlagen.....	17
14.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche und des Bruttorauminhalts.....	17
IV.	Wertermittlung.....	18
1.	Wertermittlungsverfahren.....	18
1.1	Vorbemerkungen zu den verschiedenen Verfahren.....	18
1.2	Verfahrensauswahl mit Begründung	19
2.	Liquidationswertverfahren.....	20
2.1	Bodenrichtwerte	20
2.2	Ermittlung des Bodenwerts gem. § 40 ImmoWertV 2021	20
2.2.1	Erläuterungen.....	20
2.2.2	Wertansätze und Berechnungen.....	20
2.3	Rechte und Belastungen; besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
2.3.1	Vorbemerkungen	20
2.3.2	Wertbeeinflussung.....	21
2.3.4	Ermittlung des belasteten Bodenwerts	22
2.4	Ermittlung des Liquidationswerts gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 ImmoWertV 21.....	22
V.	Ermittlung des Verkehrswerts	23
1.	Legaldefinition des Verkehrswerts nach § 194 Baugesetzbuch	23
2.	Verfahrenswahl.....	23
3.	Marktanpassung	23
4.	Bemessung des Verkehrs-, bzw. Marktwerts gem. § 6 ImmoWertV 2021.....	23
5.	Versicherungen	23



VI. Anlagen	24
1. Übersichtskarten	24
2. Stadt- und Straßenplan	26
3. Liegenschaftskarte und Hybridfoto	28
4. Grundriss und Schnitte	30
5. Lichtbilder	32
6. Literatur- und Quellenverzeichnis	34

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



I. Allgemeine Angaben

1. Auftrag

1.1 Auftragsbeschreibung

Auftrag ist die Ermittlung des Verkehrswerts im Sinne des § 194 Baugesetzbuch¹ für das unter Ziffer I 2 beschriebene Grundstück zur Festsetzung gem. § 74 a (5) ZVG.

1.2 Auftraggeber

Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Albstadt (Aktenzeichen 9 K 8/25)

1.3 Auftragsdatum

Beschluss und Schreiben vom 29. Juni 2025

1.4 Stichtag

1.4.1 Wertermittlungstichtag

15. Oktober 2025

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

1.4.2 Qualitätsstichtag

15. Oktober 2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

1.5 Sachverständiger

Der Verfasser dieses Gutachtens, Dipl.-Sachverständiger² Wilhelm Pfaff ist von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Objektbezeichnung mit postalischer Anschrift

Wohn- und Wirtschaftsgebäude in 72469 Meßstetten, Bolgasse 32

2.2 Eigentümer gemäß Grundbuch

Ist dem Auftraggeber bekannt

¹ Legaldefinition 'Verkehrswert' siehe Ziff. V 1

² International Appraiser (DIA) und Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden



2.3 Kataster- und grundbuchmäßiger Grundstücksbestand

Amtsgericht		Gemeinde		Grundbuch von		Nummer			
Sigmaringen		Meßstetten		Meßstetten		835			
Fortlaufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		a) Gemarkung (nur bei Abweichung v. Grundbuchbez.)			c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
		b) Karte		Flurstück					
1	2	3					4		
9		SW 3406	192	Bolgasse 32				7	27

3. Ortsbesichtigung

3.1 Datum der Ortsbesichtigung

15. Oktober 2025

3.2 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung

Der Sachverständige Wilhelm Pfaff und der Geschäftsführer der Eigentümer-GmbH

3.3 Art und Umfang der Besichtigung

Es hat sowohl eine Außen- als auch Innenbesichtigung stattgefunden. Das Objekt konnte überwiegend in Augenschein genommen werden. Nicht besichtigt werden konnte, bzw. wurde der Dachstuhl. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese übertragbar ist.

4. Wertermittlungsgrundlagen

4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Unterlagen des Auftraggebers:

Grundbuchauszug vom 16.05.2025

Eingeholte Auskünfte/Informationen:

Schriftliche Auskünfte der Stadt über Baulasten, abgerechnete Erschließungs- und kommunale Abgabenbeiträge, bauplanungsrechtliche Gegebenheiten, Bodenrichtwerte, Denkmalschutz, Baupläne von 1925; Lageinformationen über on-geo GmbH; Übersichts- und Katasterauszüge vom Geoportal BW

4.2 Literatur- und Quellenangaben

Siehe Anhang

5. Hinweise

5.1 Berechnungen

Für die Wertermittlung standen nur unzureichend Bauzeichnungen der Eingabeplanung zur Verfügung, die als Grundlage des Gutachtens dienen. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht erfolgt.



Sollten bei der Bauausführung Abweichungen von der Eingabeplanung erfolgt sein, könnte dies zu Ungenauigkeiten bei den Berechnungswerten geführt haben. Eine Plausibilitätskontrolle wurde durchgeführt, die die vorgelegten Daten überschlägig bestätigte. Kubatur und Flächen wurden ggf. dahingehend modifiziert, dass ihre Berechnungsmethode mit dem Berechnungsverfahren der Vergleichsdaten übereinstimmte. Sie dienen deshalb nur zur Wertermittlung für dieses Gutachten, da Abweichungen zu den üblicherweise herangezogenen Richtlinien bestehen können.

5.2 Beschreibungen

Bau- und Bodenbeschreibung sowie die Bilder im Anhang dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des gewonnenen optischen Eindrucks sowie auf Grundlage der vorhandenen Planunterlagen. Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale, bei den nicht sichtbaren Materialien um Vermutungen. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Untersuchungen zur Feststellung der verwendeten Baumaterialien wurden nicht angestellt. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro usw.) wurde nicht vorgenommen, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Jahresangaben zu getätigten älteren Modernisierungsmaßnahmen basieren auf Angaben der bei der Besichtigung anwesenden Personen und/oder eigenen Einschätzungen und Plausibilisierungen und sind als Circa-Werte zu betrachten.

Für die Begutachtung eines Objekts ist im Allgemeinen die visuelle Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen im Verlauf der Objektbesichtigung ohne Öffnungen und Freilegungen ausreichend. Beschreibungen von nicht sichtbaren und noch nicht fertig gestellten Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Unberücksichtigt bleiben müssen also unsichtbare Mängel. Insofern lassen sich die ggf. wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands nur überschlägig schätzen. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird grundsätzlich empfohlen.

5.3 Baurechtliche Anforderungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt, d.h. es wurde nicht überprüft, ob alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen (wie beispielsweise an verwendete Baustoffe, erforderliche Abstandsflächen, vorhandenem Wärme-, Schall- und Brandschutz, notwendige Stellplätze) bei der Errichtung berücksichtigt und alle Anforderungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung umgesetzt wurden.

5.4 Bodenverhältnisse

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.



Aus der Einschätzung der Entwicklungsstufe des Grundstücks sowie der rechtlich zulässigen baulichen Nutzung können keinerlei Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder der Genehmigungsbehörde hergeleitet werden.

5.5 Urheberrecht

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Vervielfältigungen und Veröffentlichungen im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens an Verfahrensbeteiligte und Bieter, bzw. Interessenten - auch Veröffentlichungen (der anonymisierten Ausfertigung) im Internet - sind jedoch zulässig. Die Bilder der Innenansichten wurden mit Einwilligung des Eigentümerversprechers aufgenommen und in der Anlage der nicht anonymisierten Ausfertigungen abgedruckt.

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



II. Grundstücksmerkmale (Bodenbeschreibung)

1. Lage und Umgebung

1.1 Ort und Einwohnerzahl

Die Stadt Meßstetten besteht aus der Kernstadt und sieben Stadtteilen und zählt insgesamt knapp 11.000 Einwohner.

1.2 Demographische Entwicklung

In den letzten sechs Jahren konnte ein moderater Zuwachs festgestellt werden.

1.3 Landkreis / Regierungsbezirk / Bundesland

Zollernalbkreis / Tübingen / Baden-Württemberg

1.4 Lage

1.4.1 Verkehrsanbindung

Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet. Die Gemeinde befindet sich in der Wabe 335. Für die Stadt selbst gilt der Stadttarif 35. Mit den Buslinien 61, 62 und 63 ist Meßstetten aus Richtung Obernheim, Tieringen, Oberdisgheim, Schwenningen und Ebingen zu erreichen.

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Oberndorf A. N. (27,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Albstadt-Lautlingen (3,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Plochingen (60,1 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (59,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Meßstetten Rathaus (0,2 km)

1.4.2 Ortslage / Versorgung / Dienstleistung



Ca.-Entfernungen (in Geh-Minuten):

zum Zentrum:	5
zum Bus:	5
zu Geschäften:	5-10
zu Schulen:	5-15

1.4.3 Lagebeurteilung

Das zu bewertende Grundstück liegt in Meßstetten zentrumsnah westlich der Bolgasse. Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Umwelteinflüsse (Staub-, Geräusch-, Geruchsimmissionen, Ablagerungen) oder sonstige Beeinträchtigungen wie benachbarte, störende Betriebe oder Gebäude wurden am Ortstermin nicht festgestellt. Das Umfeld ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt. Es handelt sich insgesamt gesehen um eine mittelgute Wohnlage.

2. Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Grundstücksbreiten:	max. ca. 19 m, min. ca. 15 m
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 46 m
Straßenfront:	ca. 19 m
Grundstücksform:	polygonal
Topographie:	leicht hängig Richtung Nord
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung zu Flst. 191 vorhanden
Aufwuchs:	Zufallsvegetation
Altlasten:	Es wird von einem altlastenfreien Grundstückszustand ausgegangen.

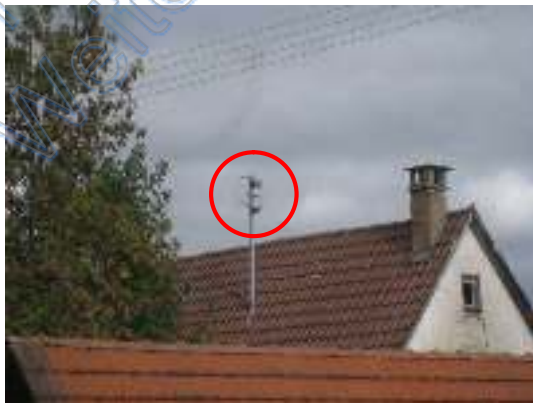
3. Erschließungszustand

3.1 Allgemeines

Unter gesicherter Erschließung wird im Sinne des § 30 ff. BauGB der Anschluss an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Trinkwasser und Energie sowie die Abwasserbeseitigung verstanden³.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird mit Wasser versorgt und ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Ein Stromanschluss besteht derzeit nicht:



³ Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 8. Auflage, § 30, Rn. 16



3.3 Straßenart und -ausbau

Vollständig ausgebaute, asphaltierte Straße mit einseitigem Gehweg

3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Nach Angaben der Stadt sind die bundesrechtlich geregelten Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und die weiteren Abgaben- und Beitragspflichten nach dem Kommunalabgabengesetz KAG vollständig erbracht worden.

4. Baurecht

4.1 Entwicklungszustand

Für die Bestimmung des Bodenwerts ist von entscheidender Bedeutung, welche Qualität im Sinne von § 3 ImmoWertV 21 das zu bewertende Grundstück aufweist.

Sofern für die Nutzung des Grundstücks die notwendige Erschließung durch Anbindung an das öffentliche Straßennetz und die dafür gleichfalls notwendige Versorgungs- und Entsorgungsererschließung gesichert ist, handelt es sich grundsätzlich um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021. Bebaute Grundstücke sind grundsätzlich dem Entwicklungszustand "baureifes Land" zuzuordnen⁴.

4.2 Art der zulässigen baulichen Nutzung

Vorbereitende Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan: M = gemischte Baufläche

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück belegen ist, gelten die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen des § 34 BauGB, d.h. die rechtlich zulässige bauliche Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung.

4.3 Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Zur Ermittlung des Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB kann durch eine Umgebungsanalyse das lagetypische Maß der baulichen Nutzung ermittelt werden. Es kann hierbei auf die Begriffskategorien der BauNVO (§ 16) zurückgegriffen werden, jedoch kommt es auf die Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgröße nicht an. Maßstab, der zwangsläufig grob und ungenau sein muss, ist das tatsächlich Vorhandene. Hieraus folgt, dass vorrangig die absoluten Größen von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe baulicher Anlagen sowie bei offener Bauweise zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche zu Grunde zu legen ist.⁵

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe wurden keine wesentlichen Abweichungen zu den baulichen Anlagen des zu bewertenden Grundstücks festgestellt.

4.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO

gemäß Umgebungsbebauung: offen

⁴ Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, § 4 WertV Rn. 196

⁵ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, § 5 WertV Rn 66 und 67



4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Keine Festsetzung von Baulinien / Baugrenzen / Bebauungstiefen gem. § 23 BauNVO bekannt

4.6 Städtebaurechtliche Beschränkungen

Nicht vorhanden

4.7 Baulastenverzeichnis

Keine Eintragung vorhanden

4.8 Denkmalschutz

Bodendenkmalschutz vorhanden; bei Tiefbauarbeiten ist mit Grabfunden eines Friedhofs der frühmittelalterlichen Merowingerzeit (5. bis 7. Jahrhundert n. Chr.) zu rechnen.

4.9 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Keine Veränderungssperren, Anbauverbote, Abbauverbote, Landschaftsschutzgebiet und dgl. bekannt

5. Privatrecht

5.1 Dinglich gesicherte Rechte

5.1.1 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 1: Der Eigentümer des Grundstücks Flst. 192 hat sich am 28.03.1898 für sich und seine Rechtsnachfolger verpflichtet, sein Eigentum gegen den Neubau der Gemeinde auf Flst. 193 auf eine Entfernung von 4 m, von Dachvorsprung zu Dachvorsprung gemessen, nie überbauen zu wollen.

Lfd. Nr. 2: Der Eigentümer des Grundstücks Flst. 192 hat sich am 21.10.1898 für sich und seine Rechtsnachfolger verpflichtet, die Erstellung einer Wasserableitung von dem Lehrerwohngebäude auf Flst. 193 über sein Eigentum für immer gegen eine einmalige Entschädigung zu gestatten.

Lfd. Nr. 6 und 7: Insolvenzverwaltervermerk vom 03.03.2023 und 16.05.2023

Lfd. Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung zu lfd. Nr. 1 und 2: das diesbezügliche Servitutenbuch konnte vom Grundbuchzentralarchiv nicht vorgelegt werden. Die Eintragung lfd. Nr. 1 wird in diesem Gutachten analog einer Abstandsflächenbaulast betrachtet. Das Leitungsrecht lfd. Nr. 2 existiert nach Auskunft des örtlichen Tiefbauamts höchstwahrscheinlich weiter, da das Abwasser des begünstigten Grundstücks Flst. 193 aufgrund der vorhandenen Topographie nicht über die Skistraße abgeleitet werden kann.

5.1.2 Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs

Belastungen in Abt. III bleiben bei der Grundstücksbewertung unberücksichtigt, weil sie nicht den Verkehrswert, sondern allenfalls den Kaufpreis mindern.



5.2 Schuldrechtliche und sonstige Rechte Dritter

Keine Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge, Nachbarrechte, Vorhaben- und Erschließungspläne o.ä. bekannt. Das zu bewertende Objekt war am Ortstermin leer stehend.

6. Tatsächliche und zukünftige Nutzung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut. Die bebaute Fläche beträgt rd. 140 m². Es besteht ein kleiner Überbau von ca. 3 m² vom benachbarten Grundstück Flst. 191 Bolgasse 28.

Die Eigentümer-GmbH plante einen Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen und den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses – siehe nachfolgender Lageplan, auf dem auch der Überbau und die Abstandsflächenbaulast (ca. 7 m² auf Flst. 192) ersichtlich sind:

Der genaue Verlauf des vorhandenen Leitungsrechts lässt sich nicht eruieren. Der vermutliche Verlauf ist im Lageplan orange gestrichelt eingezeichnet. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass nur eine geringe Fläche von ca. 6 m² belastet ist.

Weitere Grundstücksmerkmale gem. § 2 Abs. 3 Ziff. 10 ImmoWertV 2021 wie Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Größe, Ausstattung, Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Baujahr und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen werden nachfolgend unter Ziffer III beschrieben.



III. Baubeschreibung der vorhandenen baulichen Anlagen

1. Gebäudeart

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

2. Gebäudenutzung

Erdgeschoss EG	Scheune, Stall, Abstellraum, Waschküche Ölraum unter der Treppe, Anbau mit Futterraum
Obergeschoss OG	4 Zimmer (kein Grundriss vorhanden)
Dachgeschoss DG	Bühne

3. Baujahr

Ursprungsbaujahr unbekannt; vermutlich Ende 19. Jahrhundert

4. Modernisierungen und Erweiterungen

1925 Anbau

Die letzten Jahrzehnte sind keine Modernisierungsmaßnahmen erfolgt.

5. Bauweise und -konstruktion

Flachgründung mit Stampfbetonfundamenten
Umfassungswände tlw. verputztes Mauerwerk
Geschossdecken Holzbalkendecken
Satteldachkonstruktion mit Pfannendeckung, Anbau mit Einfachdeckung
Lichte Geschosshöhen im OG 2,13 m

6. Ausbau

Treppen:

Einläufige, gerade, gestemmte Holzwangentreppen

Fußböden:

Linoleum, Kacheln

Wände:

Putz, Holz

Deckenflächen:

Putz, Holz

Fenster:

Holzfenster mit Einfachverglasung

Türen:

Holzrahmentüren

Elektroinstallation:

Teilweise unter Putz, teilweise auf Putz mit wenigen Steckdosen und Lichtauslässen



Sanitäre Installation:

Nicht vorhanden

Küchenausstattung:

Nicht vorhanden

Heizung:

Nicht vorhanden (ehemals Einzelöfen)

7. Besondere Bauteile

Nicht vorhanden

8. Nebengebäude

Nicht vorhanden

9. Außenanlagen

1) bauliche Außenanlagen

Entwässerung:

Versorgungseinrichtungen:

Bodenbefestigungen:

Einfriedungen:

Rohrleitungen

Wasser – Rohrleitungen

asphaltierter Hof

aufgemauerter Holz-/Jägerzaun und Maschendrahtzaun

2) sonstige (nicht bauliche) Anlagen

Keine außergewöhnlichen, bzw. besonders wertvollen Anpflanzungen vorhanden

10. Allgemeinbeurteilung

Grundrissgestaltung: unorganisch

Belichtung und Besonnung: durchschnittlich

Barrierefreiheit⁶: nicht gegeben

Unterhaltungs-, Reparaturstau: siehe Ziffer III 12

Beurteilung des Ausstattungsstandards: einfach

11. Energetischer Gebäudezustand

11.1 Gebäudeenergiegesetz

Die energetischen Vorgaben an Gebäude sind im Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) festgelegt. Das Gesetz hat die Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Inhalte zu einer Vorschrift verbunden. Das GEG gilt seit 1. November 2020 und wurde 2023 novelliert. Es gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Seine Vorgaben beziehen sich vorwiegend auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard des Gebäudes.

⁶ Barrierefrei sind gem. § 4 Behindertengleichstellungsgesetz bauliche Anlagen, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.



Die Einhaltung der Vorschriften bei der Modernisierung von Gebäuden muss durch Nachweise von Seiten der Unternehmen bestätigt werden. Die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen bei heizungstechnischen Anlagen wird durch Sichtkontrollen der Bezirksschornsteinfegermeister überwacht.

11.2 Energieausweis

Zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt haben Verkäufer und Vermieter bei dem (vollständigen oder teilweisen) Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden den Kauf- und Mietinteressenten einen auf das Gebäude bezogenen Energieausweis zugänglich zu machen. Damit können Kauf- und Mietinteressenten auch für ältere Gebäude nähere Informationen über deren energetische Eigenschaften erhalten und diese Informationen in ihre Entscheidung über den Kauf oder die Miete eines Objekts einbeziehen. Seit der EnEV 2014 besteht eine Vorlagepflicht bei Vermietung und Verkauf bis hin zu Pflichtangaben zur Energieeffizienz bei Immobilienanzeigen. Für das zu bewertende Objekt hat kein Energieausweis vorgelegen.

11.3 Auswirkungen in der Wertermittlung

Die wärmetechnischen Eigenschaften finden Eingang in die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und werden somit angemessen berücksichtigt.

12. Baumängel, Bauschäden und Reparaturstau

12.1 Vorbemerkungen

Baumängel entstehen bei der Herstellung eines Bauwerks. Zu den Baumängeln gehören z.B. mangelnde Dämmung gegen Wärme und Schall, mangelnde Dichtung gegen Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik. Die Auswirkungen des Baumangels werden als Mangelfolgeschaden bezeichnet, z.B. Rissbildungen durch Wärmedehnungsspannungen. Weitere Bauschäden können nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkungen wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer oder durch unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung (sogenannter Reparatur- oder Instandhaltungsstau) entstehen. Baumängel und Bauschäden sowie unterlassene Instandhaltung sind wesensgleich und können zumindest in der Verkehrswertermittlung ohne inhaltliche Unterscheidung berücksichtigt werden.

12.2 Festgestellter Bauzustand

Das Gebäude weist massiven Instandhaltungsrückstau und erhebliche Bauschäden auf (Bilder siehe Anhang).

13. Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

13.1 Vorbemerkungen

Mit der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND wird die Zeit verstanden, die ein vergleichbares Gebäude - unter Berücksichtigung der ordnungsgemäßen Unterhaltung und Bewirtschaftung - in der am Wertermittlungstichtag herrschenden Auffassung seit seiner Herstellung insgesamt wirtschaftlich nutzbar ist. Sie kann durch nicht behebbare Baumängel oder Bauschäden verkürzt sein. Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer kann entstehen, wenn wesentliche Bauteile grundlegend erneuert sind.



Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist allein auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer abzustellen. Sie ist sachverständig festzulegen und ergibt sich nur im Regelfall aus der Differenz zwischen GND und Alter des Gebäudes. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND des zu wertenden Objekts ist nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre anzusehen, über die die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen können die wirtschaftliche RND verlängern, unterlassene Instandhaltung sie verkürzen. In diesem Fall können fiktive, bzw. so genannte bereinigte oder wertrelevante Baujahre gebildet werden.

13.2 Ansatz der Nutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit wird die GND modellkonform auf 70 Jahre bestimmt.

Unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer als abgelaufen betrachtet.

14. Flächen- und Massenangaben

14.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

DIN 277/1987 - Brutto-Rauminhalt BRI

DIN 277/1987 - Brutto-Grundfläche BGF

Auf die Berechnung der Wohnfläche wird verzichtet, da die Restnutzungsdauer der vorhandenen baulichen Anlagen abgelaufen ist.

14.2 Verwendete Unterlagen

Eigenberechnung auf Grundlage der vorhandenen Bauzeichnungen

14.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche und des Bruttorauminhalts

Geschoss	Breite in m	Tiefe in m	Faktor	m ²	Höhe in m	Faktor	m ³
EG	12,00	8,00	1,0	96,0	2,40	1,0	230,4
OG	12,00	8,00	1,0	96,0	2,20	1,0	211,2
DG	12,00	8,00	1,0	96,0	3,98	0,5	191,0
Anbau	6,30	7,00	1,0	44,1	3,60	1,0	158,8
	6,30	7,00	0,0	0,0	5,10	0,5	112,5
BGF				332,1	BRI		903,9



IV. Wertermittlung

1. Wertermittlungsverfahren

1.1 Vorbemerkungen zu den verschiedenen Verfahren

Die Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren oder eines einzelnen Wertermittlungsverfahren ist in § 6 ImmoWertV 2021 geregelt. Die ImmoWertV nennt hier das Vergleichs-, Ertrags- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren selbst sind im Teil 3 der ImmoWertV 2021 geregelt. Nach den genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d.h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Grundstücks für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind.

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und für die grundlegenden Daten der Wertermittlung die künftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise, insbesondere unter vernünftiger Berücksichtigung der Eignung des vorhandenen Bestands, üblicherweise realisiert wird. Die künftige Nutzung ist möglichst auf der Grundlage der Bauleitplanung und anderer rechtlicher und tatsächlicher Gegebenheiten festzustellen, die ohne spekulative Erwartungen Anhaltspunkte für die künftige Nutzbarkeit geben.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die oben genannten Wertermittlungsverfahren grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte, wobei allgemeine Wertverhältnisse und allgemeine Grundstücksmerkmale zum vorläufigen, bzw. zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert führen:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts ist gem. § 10 ImmoWertV 2021 der Grundsatz der Modellkonformität zu berücksichtigen, d.h. bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.



Vergleichswertverfahren

1) Direktes Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Im Wesentlichen findet das Vergleichswertverfahren bei der Bodenwertermittlung und bei Wohneigentum Anwendung. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist gem. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 2021 eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise. In der Wertermittlungsliteratur⁷ werden weniger als 7-8 Vergleichsfälle als nicht ausreichend betrachtet.

2) Indirektes Vergleichswertverfahren

Eine Vergleichbarkeit ist gem. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 auch gegeben, wenn sie mit Hilfe von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 für bebaute Grundstücke aufgezeigt werden kann.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Liquidationswertverfahren

Das Liquidationswertverfahren (Break Down Method) wird in der alten ImmoWertV als ein Unterfall der Bodenwertermittlung in § 16 Abs. 3 ImmoWertV a.F. behandelt, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzte. Liquidationsobjekte sind nach der Definition des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV n.F. Grundstücke, deren bauliche Anlagen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur „alsbaldigen“ Freilegung anstehen.

1.2 Verfahrensauswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein so genanntes Liquidationsobjekt. Das Liquidationswertverfahren kommt den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten am nächsten und wird deshalb zur Verkehrswertermittlung herangezogen. Der Bodenwert ist gem. § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

⁷ Praxis der Grundstücksbewertung (Joeris/Bischoff), 115. Ausgabe 9/206, 1.3.7/9.04



2. Liquidationswertverfahren

2.1 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB und § 13 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann gem. § 40 Abs. 2 und § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Die Richtwerte werden für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermittelt. Sie stellen auf die typischen Verhältnisse in den jeweiligen Gebieten ab und berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Gemäß der Richtwertkarte vom 01.01.2022 liegt der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Grundstücke bei 79 € je m² Grundstücksfläche. Gemäß Auskunft der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss werden die Richtwerte zum Stichtag 01.01.2024 deutlich angehoben.

2.2 Ermittlung des Bodenwerts gem. § 40 ImmoWertV 2021

2.2.1 Erläuterungen

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die herangezogenen Richtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 43 Abs. 2 ImmoWertV 2021 schreibt vor, dass bei alsbaldiger und auch bei aufgeschobener Freilegung der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern ist – sofern dies marktüblich ist.

2.2.2 Wertansätze und Berechnungen

Die Preisanpassung zwischen Wertermittlungsstichtag und Stichtag der Richtwertkarte wird in sachverständigem Ermessen mit 25 % geschätzt.

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt bemessen:

Grundstücksgröße	727 m ²
x BRW 01.01.2022	79 €/m ²
x Korrektur Lage	1,0
x Korrektur Preisanpassung	1,25
= Bodenwert unbelastet	71.791 €

2.3 Rechte und Belastungen; besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

2.3.1 Vorbemerkungen

Gemäß ImmoWertV ist bei der Wertermittlung in der Regel zunächst der Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Rechts zu ermitteln.



Der Wertvorteil, den das begünstigte Grundstück durch das Recht erfährt, bzw. die Wertminderung, die das belastete Grundstück erleidet, ist nach dem wirtschaftlichen Vorteil, bzw. Nachteil zu bemessen, wobei auf objektive Gesichtspunkte abzustellen ist.

2.3.2 Wertbeeinflussung

Von einem Überbau spricht man, wenn ein Bauwerk zu einem Teil auf dem benachbarten Grundstück errichtet wurde. Es macht dabei keinen Unterschied, ob die Bebauung unter (Fundamente), auf (Gebäude) oder über (Dachvorsprung, Balkon, Erker) der Erdoberfläche die Grenze überschreitet. Als „Bauwerke“ i. S. d. BGB sind Gebäude zu verstehen, die auf Dauer errichtet und nur schwer versetzbar sind; daher fallen Zäune, Mauern und ein seitenoffener Carport nicht unter den Tatbestand des Überbaus.

Es ist nach drei Formen des Überbaus zu unterscheiden:

- a) dem rechtmäßigen Überbau mit Einverständnis des Nachbarn,
- b) dem unbeabsichtigten (und entschuldigten) Überbau (ohne Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit)
- c) dem unentschuldigten Überbau aufgrund von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Nach § 912 Abs. 2 BGB ist der Nachbar, dessen Grundstück überbaut worden ist, durch eine Geldrente (Überbaurente) zu entschädigen. Die Rente ist nach § 913 Abs. 1 BGB von dem „jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstücks“, von dem übergebaut worden ist, zu entrichten. Die Rente ist nach § 913 Abs. 2 BGB jährlich im Voraus zu entrichten. Für die Höhe der Überbaurente nach § 912 Abs. 2 Satz 2 BGB ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. Dies gilt auch dann, wenn der Überbau zu einem späteren Zeitpunkt entdeckt wurde. Es gelten also die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus. Aus der Regelung des § 912 BGB folgt auch, dass die Überbaurente nicht der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt angeglichen werden darf. Das bedeutet, dass in den meisten Fällen wie auch in diesem Gutachten die Überbaurente wegen der stark angestiegenen Bodenpreise bereits nach wenigen Jahren ihre praktische Bedeutung verliert.

Als wirtschaftlicher Nachteil ist zu berücksichtigen, dass der überbaute Teilbereich des Grundstücks für die Restnutzungsdauer des „Überbau-Gebäudes“ nicht genutzt werden kann. Dieser Nachteil wird wie folgt ermittelt: Bodenwertverzinsung der überbauten Teilfläche x Barwertfaktor. Hierbei werden die Restnutzungsdauer des nachbarlichen Gebäudes mit 15 Jahren und ein Liegenschaftszinssatz von 3 % geschätzt. Somit ergibt sich eine Wertminderung in Höhe von:

überbaute Fläche 3 m² x BRW 79 €/m² x Preisindex 1,25 x LZ 0,03 x Barwertfaktor 11,9379 = rd. 110 €.

Aufgrund des vorhandenen Bodendenkmalschutzes und der damit einhergehenden Risiken bei der Freilegung des Grundstücks wird in sachverständigem Ermessen ein Abschlag in Höhe von 5 % angesetzt, somit Bodenwert 71.791 € x 0,05 = 3.590 €.

In der Wertermittlungsliteratur⁸ wird eine Wertminderung in Höhe von 5 bis 15 % der Abstandsfläche vorgeschlagen, da die Fläche zumindest als Gartenland nutzbar bleibt. Somit ergibt sich ein Abschlag in Höhe von:

belastete Fläche 7 m² x BRW 79 €/m² x Preisindex 1,25 x Wertminderung 0,1 = rd. 70 €.

⁸ Kleiber-Wertermittlungsportal IV 2.4.2.1 § 46.2.4.3



In der Wertermittlungsliteratur⁹ werden bei unwesentlichen Beeinträchtigungen durch ein Leitungsrecht Abschläge vom Bodenwert der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche in Höhe von 10 bis 30 % vorgeschlagen. Somit ergibt sich bei einem 20 %igen Abschlag eine Wertminderung in Höhe von:
belastete Fläche 6 m² x BRW 79 €/m² x Preisindex 1,25 x Wertminderung 0,2 = rd. 120 €.

2.3.4 Ermittlung des belasteten Bodenwerts

Die vorhandenen Eintragungen im Grundbuch Abt. II werden auftragsgemäß bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht berücksichtigt. Somit sind lediglich die Wertminderungen des Bodendenkmalschutzes und des Überbaus in Abzug zu bringen:

Bodenwert <small>unbelastet</small>	71.791 €
- Wertminderung <small>Überbau</small>	-110 €
- Wertminderung <small>Bodendenkmalschutz</small>	-3.590 €
= Bodenwert <small>belastet</small> rd.	68.000 €

2.4 Ermittlung des Liquidationswerts gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 ImmoWertV 21

Der Bodenwert ist um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere um Freilegungskosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht; dies allerdings nur soweit, wie diese Kosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Es entspricht einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise und damit in aller Regel auch den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass Aufwendungen, die entstehen, um den Grund und Boden wieder bebauen zu können, bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sind. Diese Kosten werden als **Freilegungskosten**, vielfach auch als **Baureifmachungskosten** bezeichnet. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr wird solche Freilegungskosten allerdings nur dann bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigen, wenn sie im Verhältnis zum Bodenwert ins Gewicht fallen. Unterhalb einer Schwelle von 5 v.H. des Bodenwerts für das zu bewertende Grundstück gehen Freilegungskosten im Allgemeinen im Bewertungsspielraum unter und können vernachlässigt werden.¹⁰

Die Freilegungskosten werden einschließlich Kosten für die Beseitigung der Streifenfundamente und der Hofbefestigung und der erforderlichen Sanierung des Nachbargiebels in Höhe von 35 €/m³ BRI geschätzt und betragen (BRI 904 m³ x 35 €/m³ =) rd. 32.000 €, das sind 47 % des Bodenwerts. Es handelt sich um einen Kostenfaktor für den Käufer und Investor, der nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs auch bei der Ermittlung des Verkehrswerts berücksichtigt wird, allerdings aufgrund des geringen Restwerts nicht in voller Höhe, sondern in sachverständigem Ermessen geschätzt lediglich zu 50 %, somit in Höhe von 16.000 €:

Bodenwert <small>belastet</small>	68.000 €
- Freilegungskosten <small>anteilig</small>	16.000 €
= Liquidationswert	52.000 €.

⁹ Kröll – Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, S. 228

¹⁰ Praxis der Grundstücksermittlung 12/2003 Ziff. 4.3.9.1 „Liquidationswertverfahren bei alsbaldiger Freilegung des Grundstücks wegen Unwirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen (§ 20 Abs. 2 WertV a.F.)



V. Ermittlung des Verkehrswerts

1. Legaldefinition des Verkehrswerts nach § 194 Baugesetzbuch

"Der Verkehrswert 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. Verfahrenswahl

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag nach den Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Liquidationswert orientieren.

3. Marktanpassung

Die Preisentwicklung wurde bereits internalisierend innerhalb des Verfahrens berücksichtigt, so dass eine weitere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt entfällt.

4. Bemessung des Verkehrs-, bzw. Marktwerts gem. § 6 ImmoWertV 2021

Der Verkehrs- und Marktwert des bebauten Grundstücks Flst. 192 Bolgasse 32 in Meßstetten wird zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2025 bestimmt auf

52.000 €

(i.W. zweiundfünfzig Tausend EURO).

Bei der Wertfindung wurden die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Zubehör und Inventar war nicht vorhanden. Trotz detaillierter Verfahrensvorschriften ist der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Beim Verkehrswert handelt es sich letztendlich um eine Schätzung und wird aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens abgeleitet.

5. Versicherungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt; das Gutachten unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Dormettingen, den 20. Oktober 2025

W. Pfaff





VI. Anlagen

1. Übersichtskarten

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



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



2. Stadt- und Straßenplan

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



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



3. Liegenschaftskarte und Hybridfoto

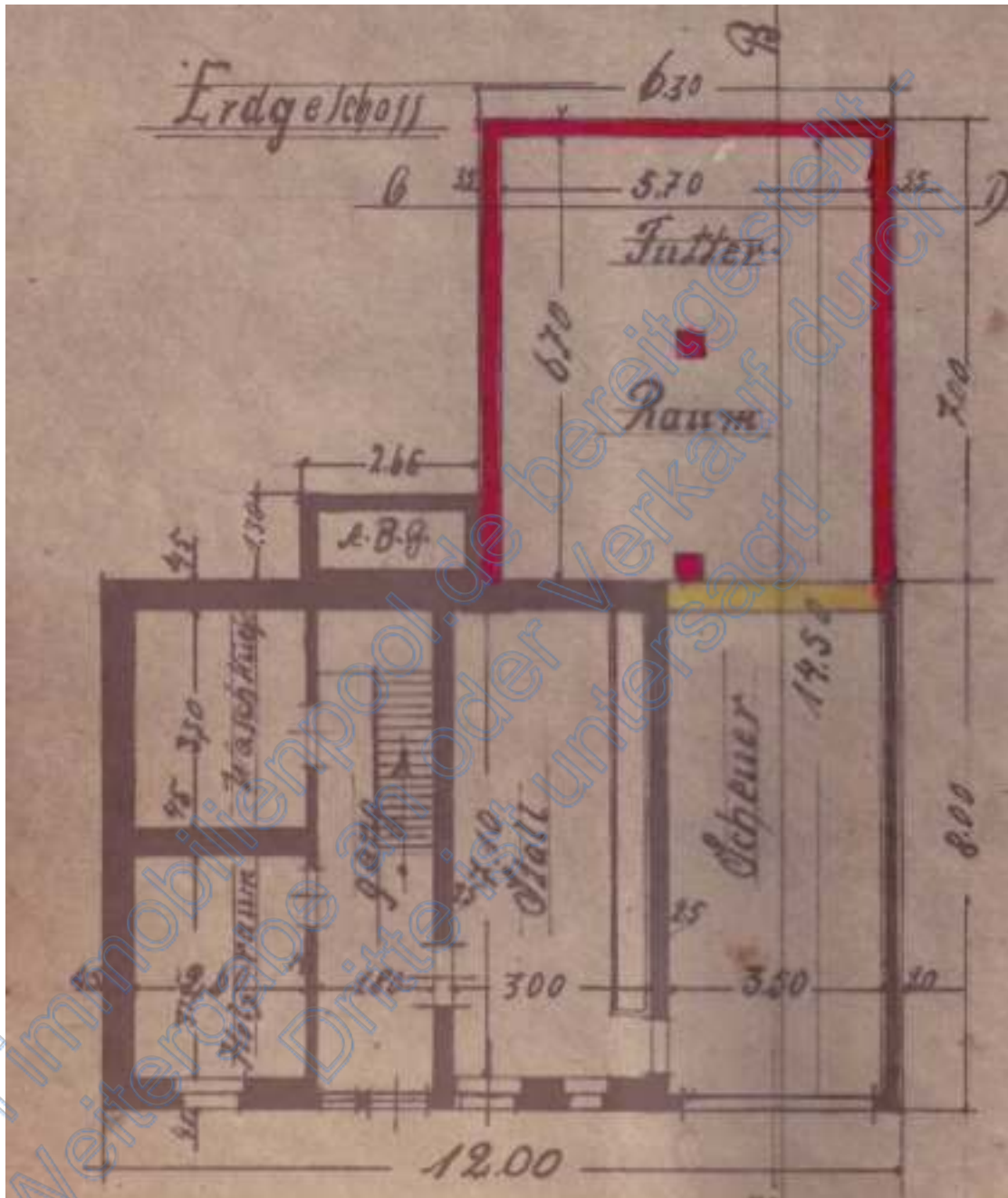
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

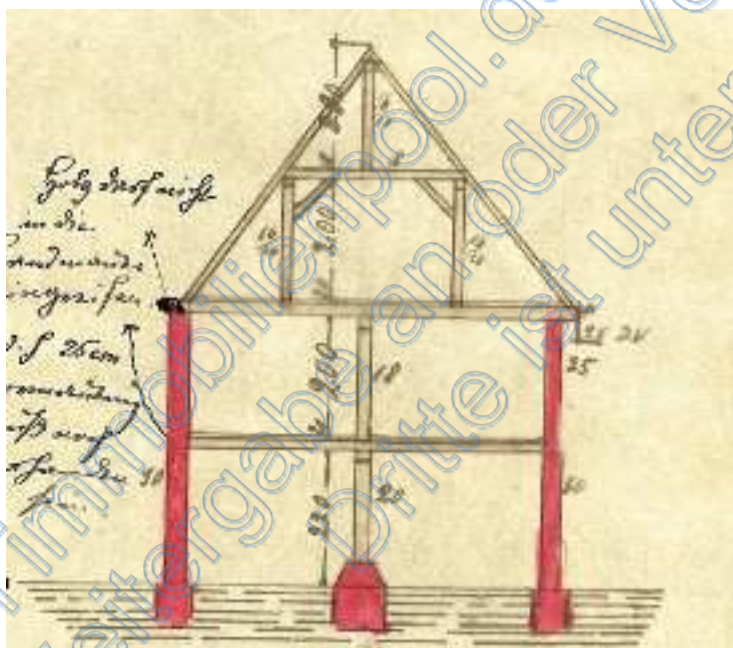
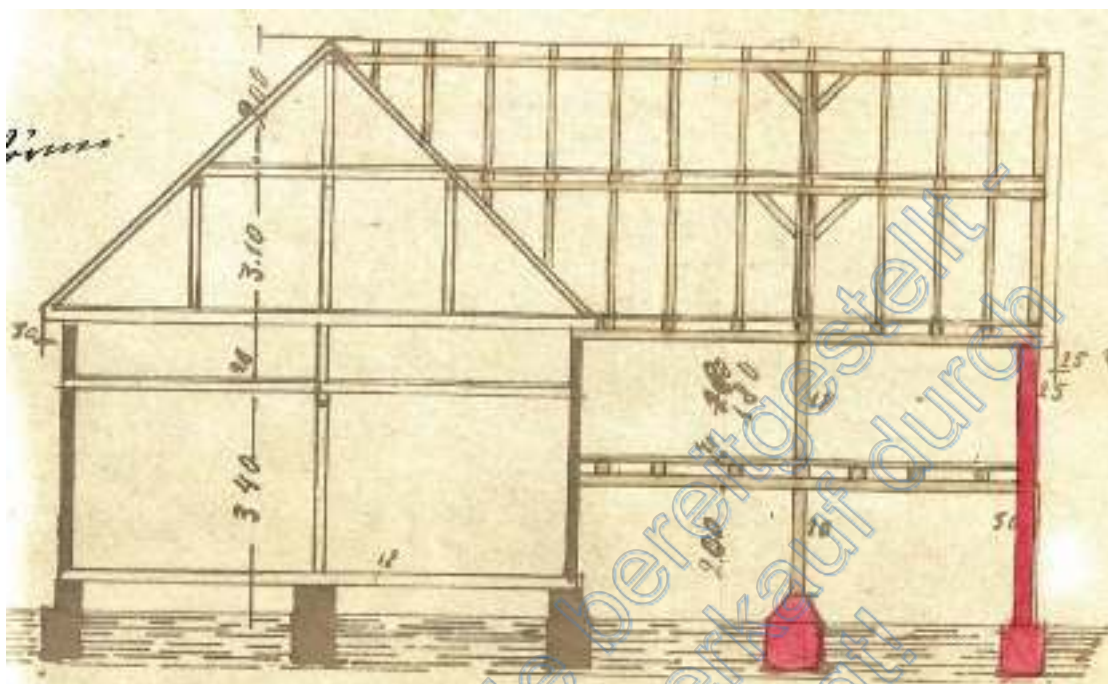


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



4. Grundriss und Schnitte







5. Lichtbilder



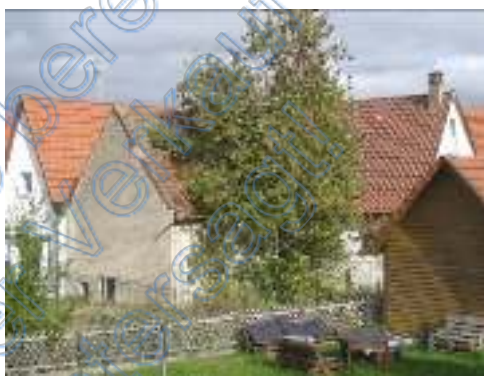
Außenansicht Südost



Außenansicht Nordost



Außenansicht West



Außenansicht Südwest



Innenansicht Scheune



Innenansicht Anbau



Innenansicht Stall



Innenansicht Waschküche



Innenansichten Obergeschoss



Innenansichten Obergeschoss



Innenansichten Dachgeschoss





6. Literatur- und Quellenverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar / Handbuch / Kleiber online

GERARDY - MÖCKEL - TROFF - BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung
Loseblattwerk

KRÖLL

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
1.- 4. Auflage, 2011

BATTIS - KRAUTZBERGER - LÖHR

Kommentar zum Baugesetzbuch
8. Auflage, 2002

SCHLOTTERBECK

Kommentar zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg
4. Auflage, 1997

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vom 14. Juli 2021
Die ImmoWertV 2021 trat am 1. Januar 2022 in Kraft.

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO 1990, 1977, 1968 und 1962

Baunutzungsverordnungen der jeweils gültigen Fassung. Maßgeblich ist hier der Satzungsbeschluss, bzw. das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

LBO BW

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 8. August 1995
geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 und 19.12.2000, GBl. S. 521 und 760, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814))



DIN 277 / DIN 283

Deutsches Institut für Normung e.V.

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von
Teilen von Bauwerken / Wohnungen und Wohnfläche

Sonstige Quellen

INTERNET

www.geoport.de

www.wikipedia.de

www.geoportal-bw.de

www.messstetten.de

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