

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!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Einfamilienhaus

bebaute Grundstück in

72393 Burladingen-Killer, Unterdorfstraße 6



Vor der Industrie- und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



RICS®

Member of Royal Institution of Chartered Surveyors



Immobiliengutachter
Real Estate Valuer

HypZert F

Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt-
und Beleihungswertmittlung)
→ HypZert F – Zertifizierungsprüfung
auf Grundlage der ISO/IEC 17024

Datum: 20.04.2026

Az.: 2026-004

Gericht Az.: K 19/25



signiert von:

Benjamin Tobias
Bitzer

am: 20.04.2026

mit:

digiSeal®
by secrypt



Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 schriftlichen Ausfertigungen und in einer PDF-Version erstellt.

Sachverständigenbüro BITZER

Zöllernstraße 45

72336 Balingen

Tel. +49 7433 276340-0

info@svb-bitzer.de

www.svb-bitzer.de

USt-IdNr. DE315497800

Raiffeisenbank Geislingen-Rosenfeld eG

BIC GENODE33GL

IDAN 0649 6536 2499 0079 5430 06

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhaus**
 Flurstücksnummer **155/5**

in **Burladingen-Killer, Unterdorfstraße 6**
 Wertermittlungsstichtag: **23.02.2026**

Bodenwert					
	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Rohbauland	frei	64,-	526	rd. 34.000,-

Objektdaten			
	Gebäudebezeichnung / Nutzung	Baujahr	RND [Jahre]
	Einfamilienhaus	unbekannt	0

Ergebnisse	
Liquidationswert:	rd. 35.000,- €
Verkehrswert (Marktwert):	rd. 35.000,- €

Bemerkungen
Keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer erkennbar. Es werden marktüblich keine Freilegungskosten in Abzug gebracht;
Es war keine Innenbesichtigung möglich



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	14
2.5.3	Bauordnungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Einfamilienhaus.....	16
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
3.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.2	Außenanlagen	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	23
4.1	Bodenwertermittlung	25
4.2	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Unterdorfstraße 6
72393 Burladingen-Killer

Grundbuchangaben:

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hechingen – Vollstreckungsgericht vom 29.01.2026 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungstichtag: Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungstichtag **23.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)** erstellt.

Qualitätstichtag: Der Qualitätstichtag 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. In dieser Wertermittlung entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 23.02.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 04.02.2026 fristgerecht eingeladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben beim Ortstermin anwesend zu sein.

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird auftragsgemäß unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass verdeckte Bauteile nicht be-
sichtigt werden konnten. Des Weiteren war keine Dachbege-
hung zur näheren Inaugenscheinnahme der äußeren Dachkon-
struktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw.
Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen)
möglich.

Teilnehmer am Ortstermin:

Nur der Sachverständige nebst Mitarbeiter. Die Beteiligten rea-
gierten auf die Einladungsschreiben nicht und waren beim Orts-
termin auch nach Verstreichen einer angemessenen Wartefrist
nicht zugegen. Mehrere Klingelversuche blieben unbeantwor-
tet.

Eigentümer gem. Grundbuch:

Entspricht namentlich dem Schuldner im vorliegenden
Zwangsversteigerungsverfahren. Der Klurname ist dem Sachver-
ständigen bekannt, wird hier allerdings aus Datenschutzgrün-
den nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigun-
gen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im
Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen in digita-
ler Form zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 30.01.2026

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unter-
lagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im
Maßstab 1:500) vom 03.02.2026
- Grundbuchauszug vom 20.04.2026
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Ei-
gentumsnachweise vom 23.02.2026 und Grundbuchauszüge
vom 24.02.2026 und 25.02.2026 benachbarter Flurstücke
- Baugesuch *Einbau einer zweiten Wohnung* nebst Bauschein
vom 06.09.1940
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte zu Flächennutzungs-
plan, Bebauungsplan, Baulasten, Anliegerbeiträgen, Denkmal-
schutz und Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche für die Erstellung
des Gutachtens bereitgestellten oder vom Sachverständigen re-
cherchierten Unterlagen und Informationen frei von daten-
schutz- sowie urheberrechtlichen Beschränkungen sind und
dass erforderliche Rechte zur Nutzung, Verarbeitung, und Dar-
stellung im Rahmen der Gutachtenerstellung ordnungsgemäß
vorliegen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

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

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Empfingen (26,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Killer (0,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Vaihingen (45,9 km)
nächster Flughafen (km)	Manfred Rommel Flughafen [STR] (42,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Killer Feuerwehr (unmittelbar)

Risiken:

ZÜRS Hochwassergefährdung GK1: sehr geringe Gefährdung
Starkregengefährdung: mittel

Topografie:

im Wesentlichen eben

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 Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

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

DARSTELLUNG DER WOHLNAGE IM VERHÄLTNIS ZUM LANDKREIS

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

keine

mittlere Tiefe:

ca. 21 m

Grundstücksgröße gem. Grundbuch:

526 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;

Erschließung nicht gesichert: Es liegt kein dinglich gesichertes Übertretungsrecht eines Nachbarflurstücks oder eine dementsprechende Baulast vor. Es wird insofern von einem Notwegerecht gemäß § 917 BGB ausgegangen. Gemäß dieser Legaldefinition liegt ein Notwegerecht vor, wenn einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege fehlt. In einem solchen Fall der sogenannten „Insellage“ (oder bei einem „gefangenen Grundstück“) kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden, bis der Mangel behoben ist.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Verbindungsstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beidseitig vorhanden;
Parken an der Straße möglich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

nachbarliche Grenzüberbauung der Ostgrenze;
tlw. eingefriedet durch Mauer und Zaun;

Auf dem Bewertungsgrundstück liegt nach den örtlichen Feststellungen bzw. ausweislich der Katasterunterlagen eine Grenzüberschreitung (Überbau) durch eine bauliche Anlage des angrenzenden Nachbargrundstücks vor. Gemäß den normativen Vorgaben der Immobilienwertermittlung sind solche Belastungen grundsätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu erfassen und durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen, sofern sie den Marktwert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beeinflussen. Aus sachverständiger Sicht ist jedoch festzustellen, dass es sich im vorliegenden Einzelfall lediglich um eine unwesentliche, marginale Flächeninanspruchnahme handelt. Die bauliche Nutzbarkeit, die Gestaltungsfreiheit und die tatsächliche Gebrauchstauglichkeit des belasteten Bewertungsgrundstücks werden durch diese geringfügige Überbauung weder baurechtlich noch tatsächlich nennenswert eingeschränkt. In der überwiegenden Anzahl der Praxisfälle haben derart geringfügige Überbauten einen völlig untergeordneten Werteinfluss, denen verständlich handelnde Marktteilnehmende bei der Preisbildung ignorieren. Eine theoretisch mögliche, detaillierte finanzmathematische Berechnung einer kapitalisierten Überbaurente und der entgangenen Bodenwertverzinsung der betroffenen Teilfläche würde zu einem äußerst geringen Betrag führen. Dieser rechnerische Wertnachteil hat eine derart vernachlässigbare Größenordnung, dass er im Rahmen der abschließenden kaufmännischen Rundung des Verkehrswerts vollständig untergeht. Die Ausweisung eines solchen minimalen Zwischenergebnisses würde lediglich eine Scheingenaugigkeit vortäuschen, die der Immobilienmarkt so nicht abbildet. Aufgrund der wertmäßigen Geringfügigkeit und der fehlenden Marktrelevanz bleibt der Überbau daher im vorliegenden Gutachten als wertneutrales Merkmal unberücksichtigt. Ein expliziter Wertabschlag unterbleibt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Grund

Altlasten:

Das Bewertungsobjekt ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlastenverdacht liegen nicht vor, gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 30.01.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II folgende, wertmäßig unberücksichtigte Eintragung:

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie über die zuvor erläuterten, hinausgehenden Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden. Aufgrund der Bauart und da in Abt. III des Grundbuchs keine Eintragung einer Förderbank besteht, wird unterstellt, dass eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG nicht besteht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Stadtverwaltung keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Das Gebäude steht nach Auskunft der Kreisverwaltung nicht unter Denkmalschutz. Das Grundstück ist teilweise in der Denkmalliste mit dem Status P gelistet:

Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Killer:

Im Gebiet des heutigen Ortskerns von Killer ist mit Siedlungsspuren aus dem Mittelalter und der frühen Neuzeit des Ortes zu rechnen.

Das Grundstück ist außerdem teilweise in der Denkmalliste mit dem Status § 2 gelistet. Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Zu einem Kulturdenkmal gehört auch das Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, sowie Gesamtanlagen.

Mittelalterliche Burg:

Grabungen im Jahr 1954 belegen die Reste einer namentlich nicht bekannten Burg in den markierten Flurstücken nördlich der Bahnhofstraße. Ob und wie weit sich die Burganlage, die von einem Graben umgeben wird, über die Bahnhofstraße hinaus nach Süden erstreckt, konnte damals nicht untersucht werden.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche bodendenkmalbetreffende Situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Vor Eingriffen in den Boden ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen zu informieren.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt dem Sachverständigen kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 BauGB ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschießung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde sachverständig plausibilisiert. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Rohbauland (vgl. § 3 Abs. 3 ImmoWertV);

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist bauplanungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen und somit dem Grunde nach für eine bauliche Nutzung bestimmt. Es handelt sich vorliegend jedoch um ein gefangenes Hinterliegergrundstück, welches über keine unmittelbare Anbindung an das öffentliche Straßennetz verfügt. Da die für eine Bebaubarkeit zwingend erforderliche wegemäßige Erschließung über die vorgelagerten Nachbargrundstücke weder durch eine dingliche Grunddienstbarkeit im Grundbuch noch durch eine öffentlich-rechtliche Baulast dauerhaft gesichert ist, fehlt es an der für die Eigenschaft als "baureifes Land" unabdingbaren gesicherten Erschließung. Das hier lediglich bestehende privatrechtliche Notwegerecht genügt den Anforderungen an eine dauerhaft gesicherte Erschließung im Sinne des öffentlichen Baurechts nicht. Da die Fläche somit bauplanungsrechtlich für eine Nutzung bestimmt ist, die Erschließung am Wertermittlungstichtag jedoch nicht gesichert ist, ist das Grundstück in seiner Entwicklungsstufe zwingend als Rohbauland einzustufen.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Bei einer eventuellen Erweiterung der Nutzung können weitere Beiträge entstehen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. per E-Mail, schriftlich und möglicherweise mit Haftungsausschlüssen eingeholt. Vom Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der vorliegenden Auskünfte übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Einfamilienhaus ist augenscheinlich leerstehend. Es wurden keine Mietenden, Pachtenden, Gewerbebetriebe, Maschinen oder Betriebseinrichtungen offensichtlich.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Beschreibung der Gebäude, sowie der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar, sondern dient als Übersicht. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich wert-erheblich sind, etwa Angaben zu Bodenbelägen wie Laminat, Parkett, Vinyl, Fliesen usw. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht be-rücksichtigt wurden.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installati-onen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unter-stellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Bau-mängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüg-lich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Eine Schadensbeurteilung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserlei-tungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Nach heutigem Stand der Wissenschaft wurden bis zu ihrem Verbot im Hochbau verschiedene Schadstoffe wie beispielsweise Asbest, Formaldehyd usw. eingesetzt. Vereinzelt Schadstoffe wurden erst in den 2000er Jahren verboten wobei auch jüngere Baujahre nicht automatisch schadstofffrei sind, etwa durch die Verar-beitung von Restlagerbeständen. Die Inhaltsstoffe, die bis etwa 1980 beim Bau von Fertighäusern eingesetzt wurden, gelten heute als problematisch. Eine Sanierung der eingebrachten Schadstoffe ist aufwändig und oft teuer. Konstruktive Mängel erschweren den Umgang mit diesen Bestandsgebäuden. Schadstoffe werden vielfach in zahlreichen Bauteilen vermutet (Abdichtungen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Bodenbelägen usw.). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in vorliegendem Bewertungsfall verschiedene Schad-stoffe in diversen Bauteilen eingesetzt worden sein können.

Außerdem wurden vorliegend keine Messungen oder sonstige Feststellungen über die Radonsituation im Gebäude durchgeführt oder getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei energetischen Sanierungen eine Verminderung der Luftwechselrate eintreten und dadurch zu erhöhten Radonwerten in Innenräumen füh-ren kann.

3.1 Einfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; tlw. unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	unbekannt, Anfang des 20. Jahrhunderts (gemäß sachverständi-ger Schätzung)
wesentliche Modernisierungen:	1941: Einbau einer Wohnung

Energieeffizienz:

Zum Wertermittlungstichtag lag kein Energieausweis vor. Es liegen keine gesicherten Erkenntnisse darüber vor, inwieweit sich das Nichtvorliegen eines derartigen Energieausweises auf die Preisbildung am Markt auswirkt. Das Nichtvorliegen des Energieausweises wird daher in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Gebäude dieses Baujahres und Baualters regelmäßig nicht mehr in allen Punkten den Anforderungen wie sie das GEG an Wohngebäude stellt, entsprechen. Dies ist insbesondere bei Umbau-/ oder Modernisierungsarbeiten am Gebäude zu berücksichtigen. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und nicht komplett schwellenfrei. Nicht alle Räume verfügen über eine ausreichende Bewegungsfläche (1,5 m x 1,5 m). Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

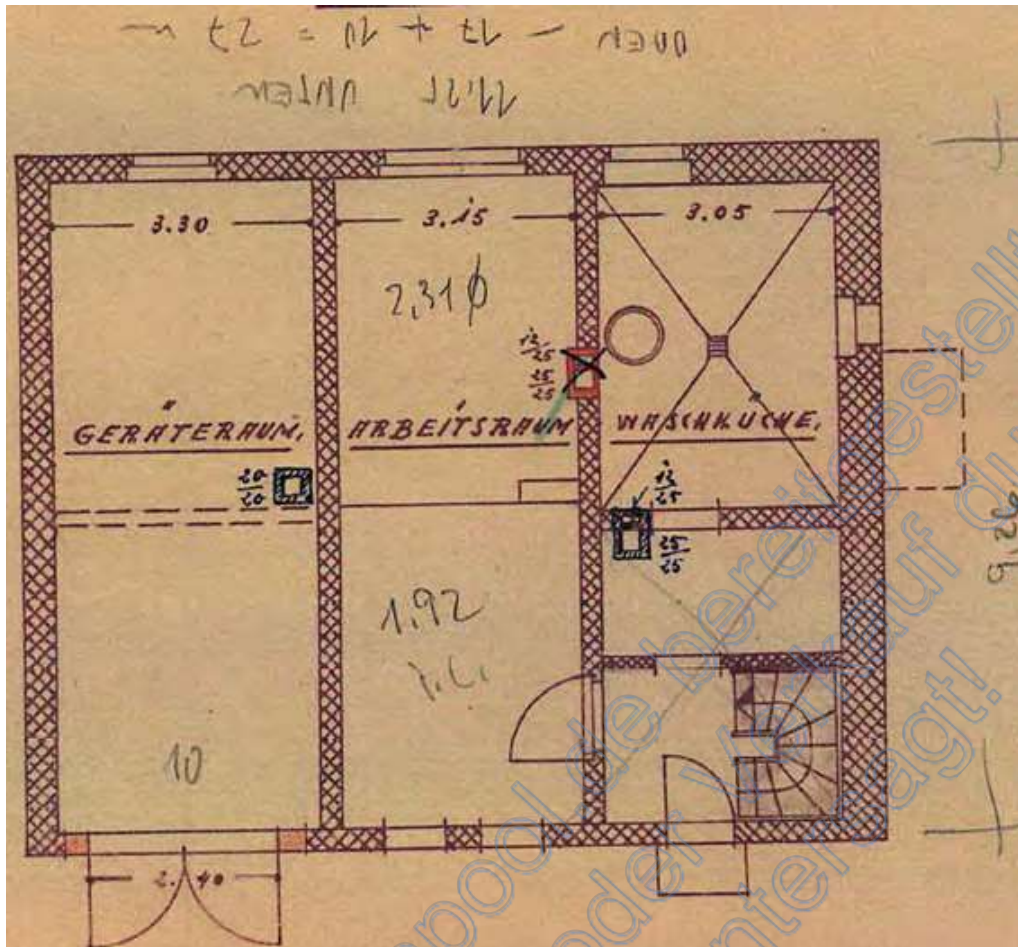
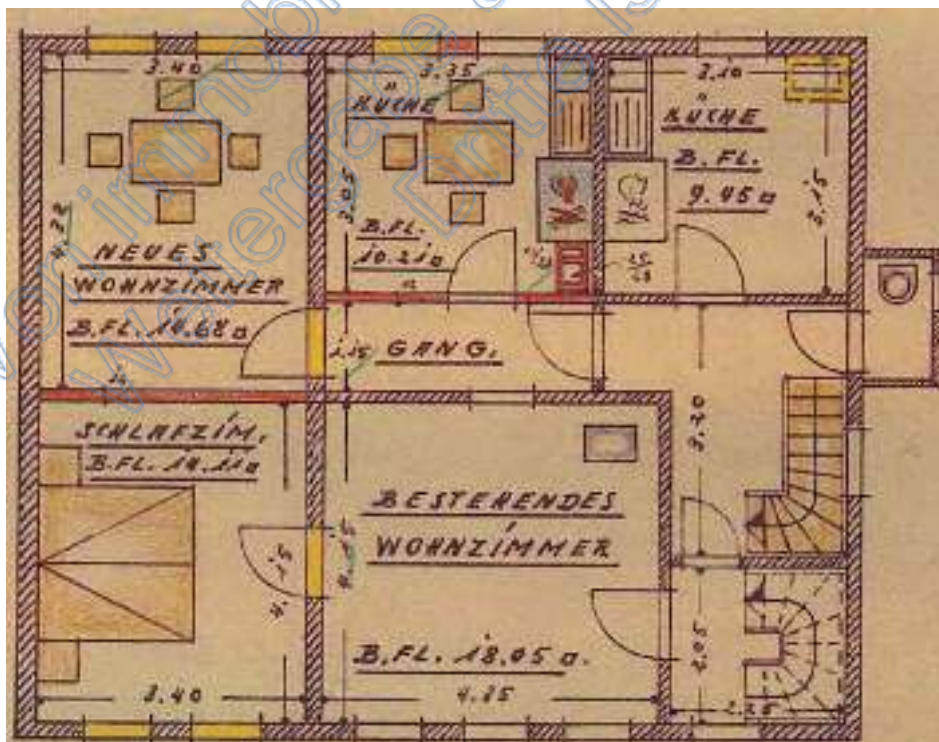
verputzt und gestrichen;
EG farblich abgesetzt;
Südgiebel im OG und DG verblendet

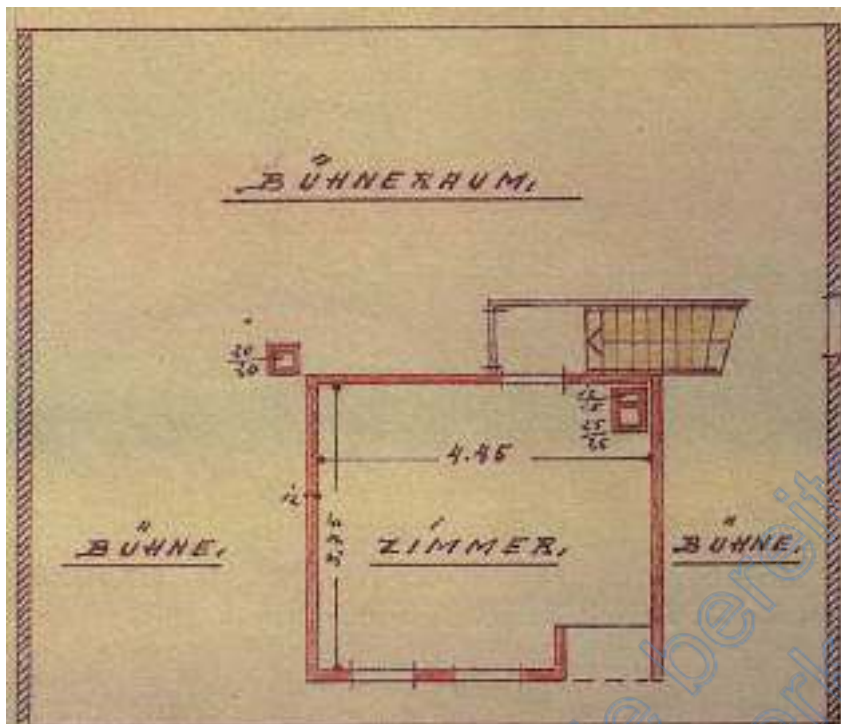
3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Beigefügte Grundrisse dienen vorrangig der groben Anschauung. Der Sachverständige ist um eine maßstabsgenaue Abbildung (1:100) bemüht. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein. Vereinzelte Raumnutzungen, Durchgänge und Wandstellungen wurden möglicherweise schon von den Planungen abweichend erstellt oder im Laufe der Jahre umgenutzt bzw. angepasst. Die Raumbeschreibungen und Aufteilungen stimmen deshalb möglicherweise nicht (mehr) vollständig mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Nicht abgebildete Grundrisse konnten dem Sachverständigen von den zuständigen Stellen nicht übermittelt werden.

Kellergeschoss:

vermutlich ein bis zwei Kellerräume

Erdgeschoss:Obergeschoss:

Dachgeschoss:**3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart: Massivbau im EG, darüber Fachwerk

Fundamente: Streifenfundamente

Keller: vermutlich Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk im EG, darüber Holzfachwerk mit Ausmauerung

Innenwände: Mauerwerk und Holzfachwerk mit Ausmauerung

Geschossdecken: Holzbalken

Treppen: vermutlich Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitten

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	vermutlich einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	vermutlich keine oder holzbefeuerte Mehrraumwarmluftkachelöfen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich keine oder dezentral

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	vermutlich einfache Qualität in abgenutzten Zuständen
Fenster:	zweifach verglaste Fenster in Holzrahmen, technisch überaltert
Türen:	vermutlich einfache Holztüren in abgenutzten Zuständen
sanitäre Installation:	vermutlich einfache Qualität in abgenutzten Zuständen

Zubehör (Küchenausstattung): Es ist umstritten und wird regional unterschiedlich gehandhabt, ob Einbauküchen wesentlicher Bestandteil des Gebäudes gem. § 94 BGB, Zubehör gem. § 97 BGB oder bewegliches Vermögen sind. Maßgeblich können dabei verschiedene Abwägungen sein. Diese Vorgaben hat der BGH mit Versäumnisurteil vom 20.11.2008, Az.: IX ZR 180/07 gemacht:

Wird eine Einbauküche regional in der allgemeinen Verkehrsauffassung als Zubehör betrachtet? Besteht die Küche aus vorgefertigten Systembestandteilen und kann an anderer Stelle aufgebaut werden? Wurde die Küche durch den Eigentümer oder von einem Mieter angeschafft? Wie alt ist die Einbauküche?

Das Amtsgericht Vaihingen/Enz hatte festgestellt, dass es für den süddeutschen Raum nicht der Verkehrsauffassung entspricht, Einbauküchen als Zubehör anzusehen (Az.: IX ZR 180/07). Ähnlich haben auch schon die OLG Zweibrücken, Karlsruhe, Stuttgart und München entschieden.

In der Folge sind Einbauküchen in Süddeutschland kein Zubehör und werden nicht mitbewertet. In der Folge bleibt eine eventuell vorhandene Einbauküche in dieser Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgaube
Besonnung und Belichtung:	nach Westen ausgerichtete Wohnräume, baualterstypische Fensteröffnungen, relativ enge Nachbarbebauung, nach Westen unbebaut
Bauschäden und Baumängel:	Abnutzungen aufgrund unterlassender Instandhaltung und Modernisierung; tlw. offene Dachfläche; Putzschäden; Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich, es war allerdings keine Innenbesichtigung möglich; Aufgrund der tlw. offenen Dachflächen, der darüber eintretenden Feuchtigkeit und des hohen Anteils von Holz als Baustoff, kann ein Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden und ist darüberhinaus sogar als wahrscheinlich einzuschätzen; Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz, unwirtschaftliche Grundrisse
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Das Gebäude wurde seit seiner Erstellung nicht durchgreifend modernisiert. Das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert und nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig. Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach sachverständiger Einschätzung nicht mehr erkennbar. Die Grenze zur abgelaufenen Restnutzungsdauer ist erreicht, wenn z. B. Vermietungen nur noch gegen Übernahme der Bewirtschaftungskosten stattfinden und es keine Perspektive gibt, die eine andere Entwicklung erwarten lässt bzw. diese Situation bereits länger anhält. Solche Situationen können eintreten, wenn durch eine veraltete Grundrissgestaltung mit z. T. heute rechtswidriger Anordnung der Räume (z. B. gefangene Räume) oder nicht zeitgemäßer Ausstattung (z. B. ohne Bad, oder WC außerhalb der Nutzungseinheit) eine Vermietung oder Verpachtung nicht mehr möglich ist oder nur sehr niedrigen Mieten oder Pachten sich finden lassen.

Es ist klarzustellen, dass nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht bereits die Baulichkeiten technisch aufgehört haben zu existieren, sondern eine minderwertige wirtschaftliche Nutzung erfolgen kann. In Fällen dieser Art muss deutlich werden, dass ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer durch den Abbruch des Gebäudes die Grundlage für einen Neubau und damit für eine bessere wirtschaftliche Nutzung schafft oder durch Investitionen in das Gebäude wie z. B. durch Umbauten und Modernisierungen die Voraussetzung für eine bessere Wirtschaftlichkeit und damit für eine längere Restnutzungsdauer schafft.

Das Objekt entspricht insbesondere in energetischer Hinsicht sowie der Konzeption keinen modernen Wohnanforderungen und weist erhebliche Ausstattungsmängel und unzweckmäßige Gebäudegrundrisse auf. Eine Freilegung des Grundstücks ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich.

3.2 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer und Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter aber der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und zu diesem Zweck alle ihm zugänglichen Erkenntnisquellen vollständig und sachgerecht auswerten und in nachvollziehbarer Weise dartun. Solche anerkannten Schätzpraktiken sind in den Regelwerken ImmoWertV und auch WertR veröffentlicht und in der BGH-Rechtsprechung anerkannt.

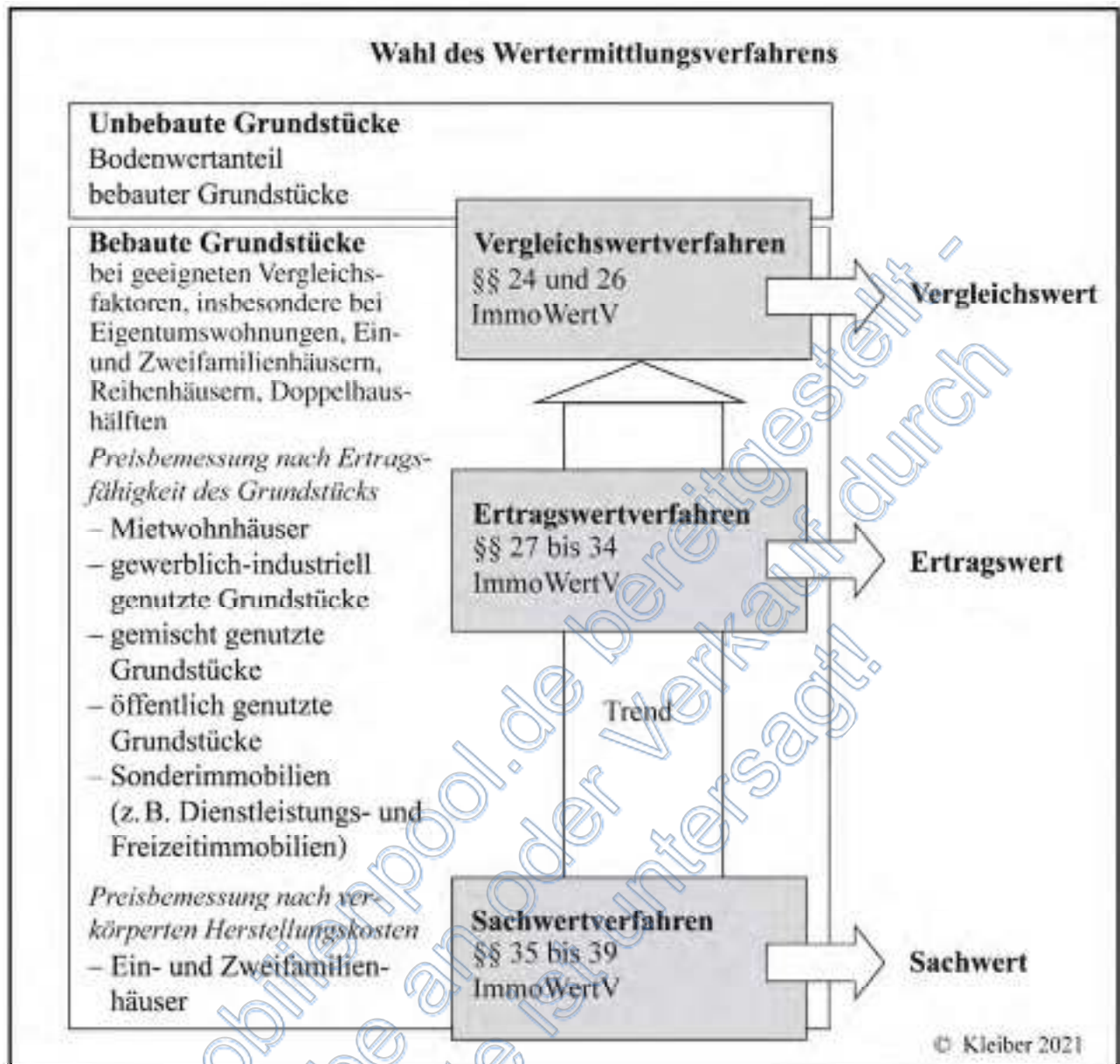
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen. Vergleichspreise und -faktoren werden regelmäßig für solche Objekte abgeleitet, von denen am Markt eine Vielzahl von grundsätzlich vergleichbaren Objekten gehandelt werden. Dies trifft regelmäßig auf standardisiertes Wohnungseigentum und möglicherweise auch standardisierte Einfamilienhäuser zu.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.



Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Wohnhaus ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Sind bauliche Anlagen nicht mehr nachhaltig wirtschaftlich nutzbar (Liquidationsobjekte) – wie im vorliegenden Bewertungsfall – ist von einem alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Gebäude auszugehen, soweit dies rechtlich zulässig ist. In diesem Fall ist der Bodenwert um die ortsüblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit dies marktgerecht ist (§ 40 Absatz 5 Nr. 3 i. V. m. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 und § 43 ImmoWertV). Vorliegend ergäbe sich ein nach Minderung des relativ geringen Bodenwertes um die ortsüblichen Freilegungskosten ein sehr geringer oder gar negativer Verfahrenswert. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss ist der Abzug von Freilegungskosten am Standort nicht marktgerecht. Vergleichbare Objekte werden regelmäßig zum Bodenwert gehandelt. Dies entspricht auch der Erfahrung des Sachverständigen aus anderen Regionen mit vergleichbarem Bodenwertniveau.

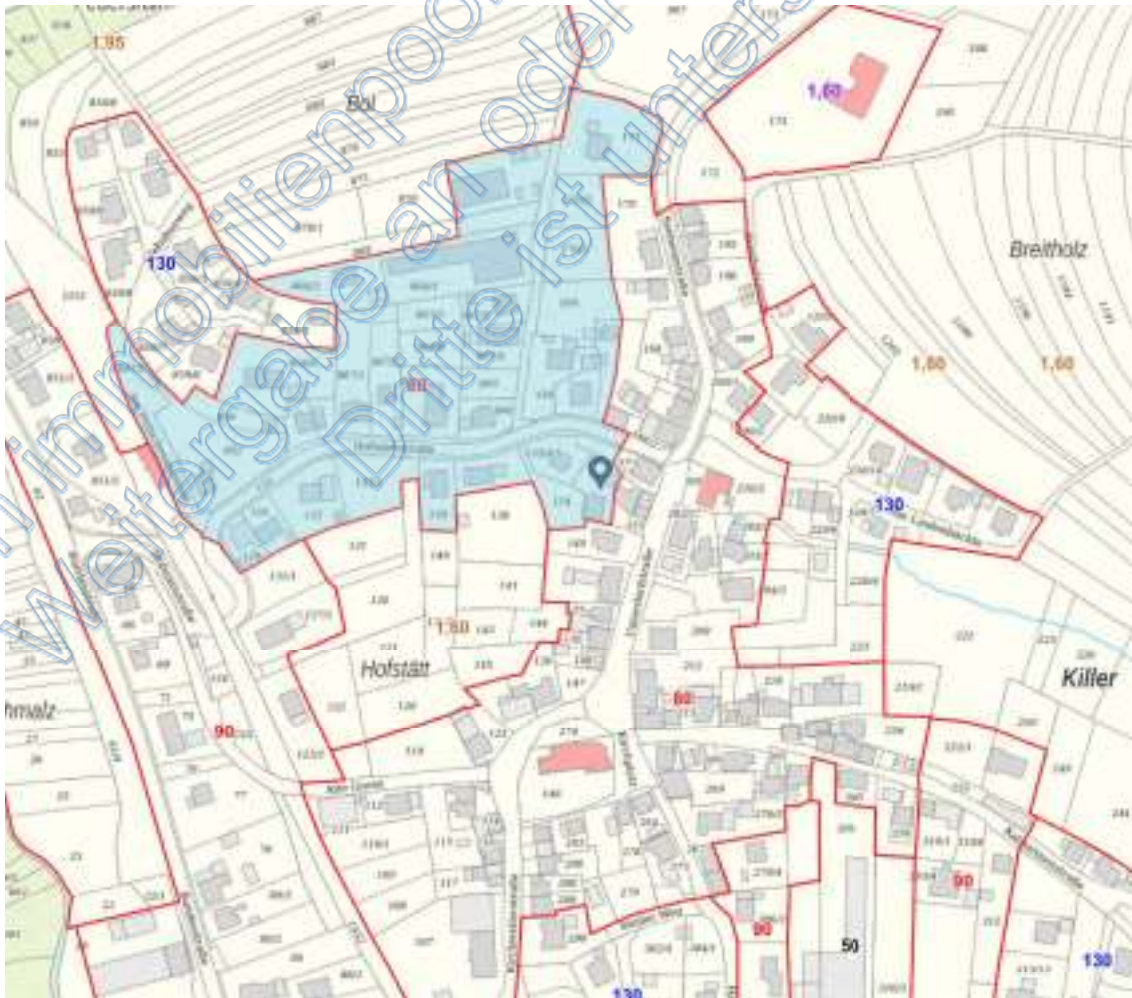
4.1 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.



Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,- €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.02.2026	× 1,0	E1

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung zwischen 2023 und 2025. Demnach wurde in diesem Zeitraum keine Bodenwertänderung abgeleitet, was vorliegend so auch bis zum Wertermittlungsstichtag unterstellt wird.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	80,- €/m ²	
Grundstücksqualität	baureifes Land	Rohbauland	× 0,8	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	64,- €/m ²	

E2

Die Qualität als „baureifes Land“ setzt nach ständiger Rechtsprechung und den Wertermittlungsgrundsätzen voraus, dass die Erschließung rechtlich und tatsächlich gesichert ist.

Wenn keine gesicherten Wege- und Leitungsrechte in den Grundbüchern der Nachbarparzellen eingetragen sind – wie im vorliegenden Bewertungsfall – fehlt es an der rechtlichen Sicherung der Zufahrt. Eine Zuwegung muss so beschaffen sein, dass sie nicht nur für den reinen Anliegerverkehr, sondern auch für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen) jederzeit gefahrlos benutzbar ist. Das Bewertungsobjekt grenzt vorliegend an keine öffentliche Fläche. In den Grundbüchern der angrenzenden Flurstücke ist keine dingliche Berechtigung für das Bewertungsobjekt erkennbar. Vorliegend wird deshalb von einem Notwegerecht ausgegangen.

In der Fachliteratur und den Auswertungen von Gutachterausschüssen wird für Rohbauland ganz allgemein eine große Preis- und Wertspanne angegeben. Diese bewegt sich erfahrungsgemäß zwischen 40 % und 80 %, teilweise auch zwischen 50 % und 95 % des Wertes für baureifes Land. In Bewertungsrichtlinien der Finanzverwaltung (für steuerliche Zwecke) finden sich aus Vereinfachungsgründen pauschale Wertansätze, die beispielsweise Brutorohbauland bei 50 % und Nettorohbauland bei 75 % des baureifen, erschließungsbeitragsfreien Landes verorten.

Aus sachverständiger Sicht ist die unreflektierte Anwendung solcher pauschalen Tabellenwerke (die sogenannte Bruchteilmethode) für gerichtliche Verkehrswertgutachten jedoch strikt abzulehnen. Da Rohbauland einen sehr labilen und risikobehafteten Übergangsbereich darstellt, kann der Wert im Einzelfall nur durch eine differenzierte Betrachtung der verbleibenden Risiken, der Wartezeit und der noch anfallenden Kosten zur Baureifmachung sachgerecht bestimmt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich nicht um "klassisches", großflächiges Rohbauland, bei dem erst noch langwierige Bodenordnungsverfahren (Umlegungen) oder der physische Straßen- und Kanalbau abgewartet werden müssen. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und die physische Nutzbarkeit ist prinzipiell gegeben. Die Einstufung als "Rohbauland" resultiert hier einzig und allein aus dem rechtlichen Mangel der fehlenden öffentlich-rechtlichen Erschließungssicherung in Form einer eingetragenen Baulast oder Grunddienstbarkeit.

Für genau diese Konstellation – ein privates oder rein tatsächliches Wegerecht ohne dingliche/öffentlich-rechtliche Absicherung – hält die einschlägige Wertermittlungsliteratur konkrete gutachterliche Richtwerte bereit. Da durchschnittliches Rohbauland erfahrungsgemäß bei etwa 60 % des baureifen Wertes liegt, das vorliegende Grundstück aber deutlich näher an der Baureife ist (es fehlt lediglich der formelle Rechtsakt der Nachbarzustimmung), ist von einem Bodenwert auszugehen, der zwischen typischem Rohbauland und baureifem Land liegt.

In der Bewertungspraxis wird es für solche Fälle als marktgerecht und angemessen erachtet, den Bodenwert mit rd. 80 % des Wertes für baureifes Land anzusetzen. Der wirtschaftliche Nachteil und das Risiko, das aus der fehlenden Absicherung mittels Baulast resultiert, beziffert sich somit auf einen Marktanpassungsabschlag von 20 % Prozent des Bodenwerts für baureifes Land. Der Ansatz von 80 % des baureifen Bodenwerts bildet im vorliegenden Fall das Marktverhalten eines verständigen Kaufenden (etwa eine oder einer der 5 bis 7 angrenzenden Nachbarn) objektiv ab. Kaufende erwerben das Grundstück in dem Wissen, dass sie die Bebaubarkeit durch Eigengrenzsicherung (Eigenbaulast) auf seinem eigenen Grundstück oder durch Verhandlung mit einer oder einem der anderen Nachbarn zeitnah herstellen können, preist jedoch das Risiko und den Verhandlungsaufwand mit einem Abschlag von 20 % ein.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 64,- €/m ²	
Fläche	× 526 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 33.664,- €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2026 **rd. 34.000,- €**

4.2 Verkehrswert

Unter Wertermittlung wird der Vorgang der Ermittlung eines verlässlichen Markt-, Verkehrs- oder Beileistungswertes bezeichnet. Der "Wert" ist vom "Preis" zu unterscheiden, der das Ergebnis einer konkreten Tauschaktion zwischen zwei konkreten Marktteilnehmern ist. Der Wert kann deshalb auch als objektivierter Preis verstanden werden. Zwischen dem Wert und Preis sind Abweichungen möglich und üblich: BGH-Urteil vom 25. Oktober 1967, AZ. VIII ZR 215/66: "Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen." Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass ein Objekt am Markt keine Nachfrage erfährt. Bei der Wertermittlung wird versucht eine möglichst objektive Aussage über den Wert einer Sache zu treffen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei das Element der Schätzung. Der Wert ist deshalb keine mathematisch genau ermittelbare Größe, weshalb unterschiedliche Gutachter in der Regel zu verschiedenen Ergebnissen kommen. In den Wertermittlungsverfahren (d. h. zur Berechnung der Verfahrensergebnisse) werden für die Einflussgrößen die jeweiligen wahrscheinlichsten Werte (d. h. deren arithmetischer Mittelwert) angesetzt. Ergebnis ist dann der durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielende Preis, d. h. der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB, der sich innerhalb einer mittels Wahrscheinlichkeitsrechnung bestimmbarer Spanne bewegt.

Es ist immer nur eine begrenzte Anzahl an Vergleichskaufpreisen verfügbar und diese Stichprobe ist auch nicht beliebig vergrößerbar. Zudem streuen Vergleichspreise und die Umrechnungen von den Eigenschaften der Vergleichsobjekte auf die des Bewertungsobjekts und sind mit bestimmten Unsicherheiten verbunden. Demzufolge besitzt die mit allen Wertermittlungsverfahren erfolgte Schätzung des wahrscheinlichsten Verkehrswertes keine 100 % Genauigkeit. Die Schätzung ist immer mehr oder weniger (un)genau; sie besitzt eine mehr oder weniger große Standardabweichung. D. h. der wahre Wert wird innerhalb einer bestimmten Spanne um den geschätzten Wert zu suchen sein. Dennoch sind Verkehrswerte exakt festzulegen. Verkehrswertspannen wären für viele Situationen nicht dienlich. Verkehrswertspannen selbst helfen auch nicht weiter. Richtig ermittelte Verkehrswertspannen beziehen sich nämlich auf Signifikationsniveaus und wären einzelfallweise zu bestimmen – eine Überforderung der Wertermittlungspraxis. Signifikationsniveaus = statistische Wahrscheinlichkeit, dass z. B. 90 % aller Kaufpreise innerhalb dieser Spanne liegen. Insbesondere wegen unterschiedlichen Ausgangsgrößen (Vergleichsobjekte) und subjektiver divergierender Zustandsanpassungen gelangen verschiedene Sachverständige auch nur – wenn überhaupt – ganz ausnahmsweise zu identischen Wertermittlungsergebnissen. Bei der Bewertung von sog. Standardobjekten (z. B. unbebaute Baugrundstücke; Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser, Wohnungseigentum) ist unter "normalen Verhältnissen" eine Wertgenauigkeit von $\pm 5\% - 15\%$ zu erwarten. Dies insbesondere dann, wenn die sog. "erforderlichen Daten" (vgl. § 193 Abs. 5 BauGB) mit hinreichender Qualität verfügbar sind. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung von Grundstücken wird in der Rechtsprechung für unter "Normalverhältnissen" und ohne Unsicherheiten bezüglich der Nutzbarkeit von einer Genauigkeit (range of valuation) von "bis zu ± 20 bis 30% " ausgegangen; dies sind jedoch keine starren, sondern vom Einzelfall abhängige Toleranzgrenzen.

In der Region zeigt sich derzeit eine zurückhaltende, aber differenzierte Nachfrage nach Grundstücken mit Altbestand – insbesondere solchen, auf denen sich Wohnhäuser befinden, die stark sanierungsbedürftig oder wirtschaftlich nur noch im Rahmen eines Abrisses und Neubaus sinnvoll nutzbar sind. Die anhaltend hohen Baukosten, gestiegene Anforderungen an energetische Standards sowie die deutlich höheren Bauzinsen seit dem Zinsanstieg 2022 wirken sich spürbar auf die Kaufentscheidung vieler Interessierter aus.

Vor wenigen Jahren noch war der Neubau eines Eigenheims für viele Bauwillige eine realistische Option – günstige Finanzierung und staatliche Förderung machten auch kleinere Neubaugebiete in ländlichen Regionen wie vorliegend attraktiv. Doch mit dem Ende der Niedrigzinsphase und dem spürbaren Anstieg der Bauzinsen auf aktuell etwa $3,5$ bis 4% hat sich das Blatt gewendet. Die monatliche Belastung bei einer Finanzierung ist für viele Haushalte stark gestiegen, ebenso wie die Gesamtkosten für einen Neubau. In der Folge hat sich die Nachfrage nach Neubauplätzen in vielen Gemeinden deutlich abgeschwächt. Berichte aus umliegenden Regionen zeigen, dass Bauplätze oft unverkauft bleiben und bereits zugesagte Grundstücke von Kaufenden zurückgegeben werden. Manche Neubaugebiete entwickeln sich deutlich langsamer als geplant.

Vor diesem Hintergrund geraten ältere, bereits bebaute Grundstücke wieder stärker in den Fokus – allerdings nicht bedingungslos. Grundstücke mit sanierungsbedürftigen Häusern finden grundsätzlich noch Kaufende, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind. Der Kaufpreis muss die erheblichen Sanierungskosten realistisch widerspiegeln, und das Objekt sollte entweder als Ausgangsbasis für eine umfassende Sanierung mit Charme und Charakter dienen oder klar als Abrissgrundstück positioniert sein, auf dem sich ein wirtschaftlich tragfähiger Neubau realisieren lässt. Die Nachfrage ist daher vor allem dann gegeben, wenn der Kaufpreis im Vergleich zum Neubau in einem Neubaugebiet konkurrenzfähig ist. Kaufende, die über Eigenkapital verfügen und nicht zwingend auf eine hohe Fremdfinanzierung angewiesen sind, sehen in sanierungsfähigen Bestandsobjekten oft eine pragmatischere Lösung als im klassischen Neubau. Gleichzeitig sind viele potenzielle Erwerbende sehr preissensibel und risikoscheu geworden. Unsicherheiten bei Sanierungskosten, Materialverfügbarkeit und zukünftigen Anforderungen an Energieeffizienz hemmen die Kaufbereitschaft.

Für das vorliegend zu beurteilende Objekt wird aufgrund der starken Abnutzung keine wirtschaftlich realistische Sanierungsvariante erkannt. Die Veräußerbarkeit wird als sehr eingeschränkt und schwierig beurteilt. Für die spezifische Veräußerbarkeit ist darüber hinaus dessen unzureichende Erschließungssituation (gefangenes Hinterliegergrundstück) von elementarer Bedeutung. Auf dem allgemeinen, freien Grundstücksmarkt ist die Veräußerbarkeit an außenstehende Dritte nahezu ausgeschlossen, da gewöhnliche Kaufende nach dem Abriss des Altbestands mangels rechtlich gesicherter Zuwegung keine Baugenehmigung für einen Neubau erhalten würden. Der maßgebliche gewöhnliche Geschäftsverkehr reduziert sich in dieser hochspezifischen Konstellation vorwiegend, wenn nicht gar ausschließlich, auf die Eigentümerinnen und Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke. Nur dieser Personenkreis hat durch die bestehende Eigentümeridentität die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit, die zwingend erforderliche Baureife für das Bewertungsobjekt herzustellen, indem die wegemäßige Erschließung durch die Bewilligung einer Grunddienstbarkeit oder die Eintragung einer Baulast (Eigenbaulast) auf dem eigenen, vorgelagerten Grundstück rechtsicher abgedeckt wird. Für diesen primären Käuferkreis der Nachbarinnen und Nachbarn stellt der Erwerb eine sinnvolle Grundstückserweiterung (Arrondierung) zur eigenen Baulandentwicklung dar, was das objektive Marktgeschehen für diese spezielle Liegenschaft prägt.

Sind bauliche Anlagen nicht mehr nachhaltig wirtschaftlich nutzbar (Liquidationsobjekte) – wie im vorliegenden Bewertungsfall – ist von einem alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Gebäude auszugehen, soweit dies rechtlich zulässig ist. In diesem Fall ist der Bodenwert um die ortsüblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit dies marktgerecht ist (§ 40 Absatz 5 Nr. 3 i. V. m. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 und § 43 ImmoWertV). Nach den Erfahrungen des zuständigen Gutachterausschusses wurden bis zum Wertermittlungsstichtag am regionalen Immobilienmarkt bei Transaktionen mit zur Freilegung vorgesehenen Objekten regelmäßig keine Freilegungskosten in Abzug gebracht. Dies entspricht auch der sachverständigen Erfahrung aus anderen, vergleichbaren Regionen.

Der Liquidationswert ergibt sich vorliegend somit aus dem gerundeten Bodenwert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Liquidationswert abzuleiten.

Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird vorliegend nicht vorgenommen, da diesbezüglich keine wesentlichen, wertmindernden Faktoren zu erwarten sind.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **72393 Burladingen-Killer, Unterdorfstraße 6**, wird zum **Wertermittlungstichtag 23.02.2026**, gleich dem gerundeten Liquidationswert geschätzt, mit rd.

35.000 €

in Worten: fünfunddreißigtausend Euro

Balingen, den 20.04.2026

Benjamin Bitzer MRICS

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)

Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Chartered Surveyor
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

Sachverständigen-Haftung, Urheberrecht, Nutzungsbeschränkung, KI-Verbot, Vertragsstrafe und Datenschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt (§§ 2, 7 UrhG). Alle Rechte verbleiben beim Verfasser. Nutzung, Vervielfältigung, Verbreitung, öffentliche Zugänglichmachung, Bearbeitung oder Speicherung ist ausschließlich zum vertraglich oder gesetzlich bestimmten Zweck zulässig. Dazu zählen gerichtliche Verfahren, Behördenaufträge oder der vereinbarte private Auftrag. Jede anderweitige Nutzung, auch durch Dritte – insbesondere Verfahrensbeteiligte, Schuldnerinnen und Schuldner, Gläubigerinnen und Gläubiger, Bietende oder Internetnutzende – ist untersagt. Dritte sind auf diese Beschränkungen hinzuweisen.

Es ist ausdrücklich verboten, das Gutachten ganz oder teilweise in Künstliche-Intelligenz-Systeme, automatisierte Analyse-, Trainings- oder Plausibilisierungssysteme oder vergleichbare digitale Plattformen einzuspeisen oder dort verarbeiten zu lassen. Dies gilt unabhängig von öffentlicher oder nicht-öffentlicher Zugänglichkeit, entgeltlicher oder unentgeltlicher Nutzung. Unbefugtes Hochladen, Analysieren oder Weitergeben an Dritte stellt eine Urheberrechtsverletzung dar und kann Unterlassungs-, Auskunft- und Schadensersatzansprüche sowie strafrechtliche Konsequenzen (§§ 106 ff. UrhG) nach sich ziehen.

Wer gegen die vorgenannten Nutzungsbeschränkungen oder das KI-Verbot verstößt, verpflichtet sich an den Sachverständigen eine Vertragsstrafe in Höhe von 15.000,- € je Verstoß zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt vorbehalten. Bei gerichtlicher Beauftragung dient die Vertragsstrafe der eindeutigen Dokumentation des Verbots, ohne Gerichtsverfahren zu beeinträchtigen.

Das Gutachten darf nur für den vorgesehenen Zweck veröffentlicht werden. Bei Zwangsversteigerungen maximal bis Abschluss des Verfahrens, in anderen Fällen bis maximal sechs Monate. Eine darüberhinausgehende Nutzung, Archivierung oder kommerzielle Verwertung ist unzulässig.

Das Gutachten wird in einer signierten PDF-Version übermittelt. Für nachträgliche Änderungen oder Manipulationen wird keine Haftung übernommen. Änderungen mit Täuschungs- oder Betrugsabsicht können strafrechtlich verfolgt werden.

Die Haftung gegenüber nicht vertraglich eingebundenen Dritten ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Bei leicht fahrlässiger Pflichtverletzung ist die Haftung – außer bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit – auf vorhersehbare, vertragstypische Schäden begrenzt. Grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz bleibt unberührt.

Die Gesamthaftung ist auf 1.000.000,- € beschränkt, je Einzelfall auf max. 100.000,- €. Schadensersatzansprüche verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften. Soweit gesetzlich zulässig, ist Gerichtsstand Balingen.

Verantwortlicher für den Datenschutz ist Benjamin Bitzer, Zollernstraße 49, 72336 Balingen. Verarbeitung erfolgt zur Erstellung der Sachverständigenleistung aufgrund gerichtlicher Beauftragung oder privater Auftragserteilung. Rechtsgrundlagen: Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO i. V. m. § 407 ZPO, Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO i. V. m. § 36 GewO und Sachverständigenordnung.

Erhobene Daten: Name, Titel, Anschrift, Beruf, ggf. Geburts- und Funktionsdaten, gesundheitsbezogene Angaben, aus Unterlagen, Akten, Ortsterminen oder Recherchen.

Aufbewahrung: 10 Jahre ab Schluss des Kalenderjahres, in dem die Leistung erbracht wurde; Verlängerung bei Rechtsstreitigkeiten.

Beteiligte haben Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Vervollständigung und Löschung nach DSGVO.

Aufsichtsbehörde: Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg, Königstraße 10a, 70173 Stuttgart, Tel. +49 711 6155410, E-Mail: poststelle@lfd.bwl.de

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber-digital; Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung
- [2] Kröll, Hausmann, Rolf: Recht und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015
- [3] Karten, Markt- und Strukturdaten der on-geo GmbH

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.03.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Pläne und Zeichnungen werden ohne Maßstabsangaben dargestellt. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein.

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500
- Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)
- Anlage 4: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Seiten- und Giebelansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Haustüre

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Detail, beschädigtes Dach



Bild 6: Garten

Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500

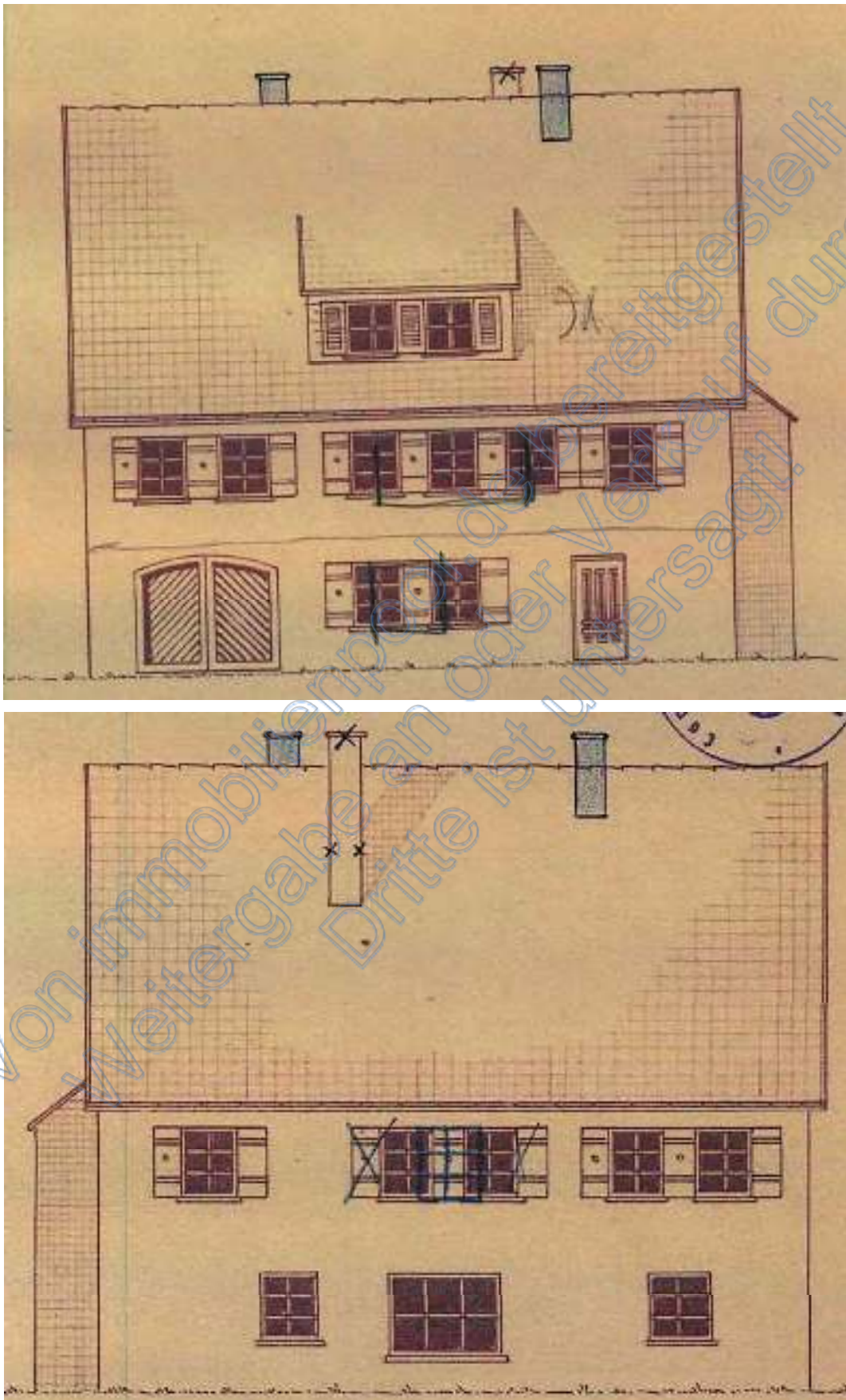
Seite 1 von 1

5351455

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

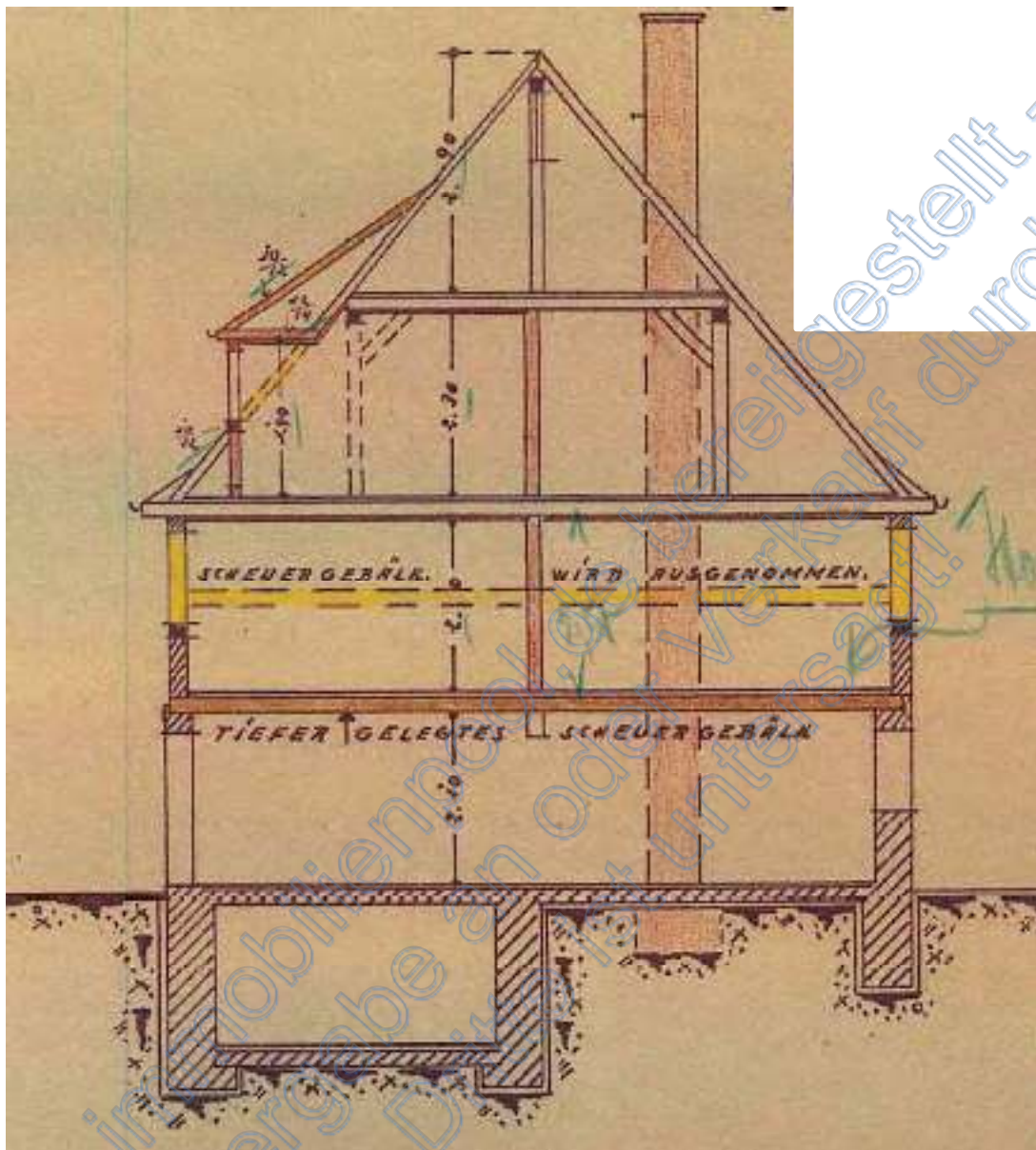
Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 1 von 2



Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 2 von 2



Anlage 4: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)

Seite 1 von 6

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

Anlage 4: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)

Seite 2 von 6

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

Anlage 4: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)

Seite 3 von 6

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

Anlage 4: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)

Seite 4 von 6

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

Anlage 4: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)

Seite 5 von 6

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

Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)

Seite 6 von 6

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