

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!**

Franz Gassner

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



89537 Giengen

Marktstraße 62

Fon: 07322 – 9571837

Fax: 07322 – 21146

Mobil: 0160 9474 5847

Mail: gassner-gutachten@onlinehome.de

Internet: www.gassner-gutachten.de

Amtsgericht Heidenheim
Zwangsversteigerungsgericht
Aktenzeichen 1 K 1/23
Postfach 1120
89501 Heidenheim



Aktenzeichen **114/2023**
Datum: **21.12.2023**

GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch und § 74a ZVG) für ein bebautes Grundstück nach den nachfolgenden Detaildaten (Wertermittlungsgegenstand):

Grundstück: Flurstück 550 mit 843 m²
Gemarkung Herbrechtingen-Bolheim, In den Stegwiesen 12

Bebauung: Wohnhaus / Doppelgarage

Grundbuch: Amtsgericht Schwäbisch Gmünd / Grundbuchamt
Wohnungsgrundbuch von Bolheim, Blatt 6135, BV Nr. 1

Eigentümer: Eigentümerdaten nicht abgedruckt, im Original jedoch
enthalten
(siehe Erlass des Justizministeriums vom 21.9.2007)

zum Wertermittlungstichtag: 31.10.2023

zum Qualitätsstichtag: 31.10.2023

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194
BauGB) belastet¹: 290.000,00 €

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a
ZVG) unbelastet²: 294.000,00 €

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten enthält 58 Seiten (+ 3 Seiten Literaturverzeichnis) und 7 Anlagen mit 31 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Darüber hinaus wurde ein PDF-File auf CD-Rom in 3-facher Ausfertigung erstellt.

¹ Siehe Erläuterungen unter Ziffer 9.1. und 9.2.

² Wie 1



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen	5
2.	Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten	6
2.1.	Details zum Auftrag	6
2.2.	Details zum Wertermittlungsgegenstand / Besonderheiten	7
2.5.	ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung	7
2.6.	Grundbuch- und Katasterdaten / Baulastenverzeichnis / weitere Belastungen	8
2.6.1.	Grundbuch / Baulasten	8
2.6.2.	Hinweise zur Belastung in Abt. II Nr. 1	8
3.	Zusammenfassung	10
3.1.	Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse / Plausibilisierung	10
3.2.	Zusammenfassung und Beurteilung	11
3.3.	Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit	11
4.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	12
4.1.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	12
4.2.	Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 ImmoWertV	12
5.	Grundstücksbeschreibung	13
5.1.	Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale* / Makrolage / Mikrolage	13
5.1.1.	Makrolage	13
5.2.	Städtebauliche Qualität	14
5.3.	Infrastruktur	14
5.4.	Größe, Gestalt und Form / weitere Merkmale nach § 6 (5) ImmoWertV	14
5.5.	Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV / Erschließungszustand	15
5.6.	Abgabenrechtlicher Zustand nach § 6 (3) ImmoWertV	15
5.7.	Rechtliche Gegebenheiten und Lasten nach § 6 (2) ImmoWertV	15
5.8.	Baurechtliche Festsetzungen nach § 6 (1) ImmoWertV	15
5.9.	Besondere Merkmale nach § 4 (3) ImmoWertV	16
5.10.	Weitere Anmerkungen:	16
6.	Gebäudebeschreibung	17
6.1.	Vorbemerkungen	17
6.2.	Besonderheiten	17
6.3.	Wohnhaus	17
6.4.	Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär- / Elektro-Installation	17
6.5.	Ausführung und Ausstattung Innenbereich	18
6.6.	Dach	19
6.7.	Fassade/Außenbereich	19
6.8.	Schallschutz	20
6.9.	Offensichtliche Wärmebrücken	20
6.10.	Gebäude-Dichtheit	20
6.11.	Transmissions-Wärmeverluste	20
6.12.	Besondere Bauteile	20
6.13.	Nebengebäude/Außenanlagen	20
6.14.	Zustands-Beurteilung	20
6.15.	Energetische Beurteilung	21
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	22
7.1.	Erläuterungen	22
7.2.	Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise	22
7.3.	Bild-Dokumentation und Beschreibung	23
7.4.	Fehlender Bebauungsplan	23
7.5.	Fehlender Baugenehmigung Doppelgarage	24
7.6.	Bauteil-Tabelle zur Erhebung der Kosten für die Fertigstellung des Gebäudes	25
8.	Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen	27
8.1.	Grundsätzliches	27
8.2.	Begriffe / Erläuterungen / Berechnungsgrundlagen	27



8.3.	Schaubild zur Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Sachwert-Richtlinie	28
8.4.	Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der BauNVO, und den örtlichen Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO / GRZ und GFZ-Ausweis).....	29
8.5.	Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der Bodenwertrichtlinie - BW-RL (WGFZ- Ausweis)	29
8.6.	Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV	29
8.7.	Hinweise Plangenaugigkeit	30
8.8.	Detailberechnung Flächen	30
9.	Verkehrswertermittlung	31
9.1.	Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB	31
9.2.	Der Verkehrswert nach ZVG	31
9.3.	Wertermittlungsverfahren / Schaubild	32
9.4.	Auswahl Wertermittlungsverfahren / Details / Grundlagen.....	33
9.5.	Sachwertverfahren.....	33
9.6.	Ertragswertverfahren	33
9.7.	Vergleichswertverfahren.....	33
9.8.	Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren.....	34
9.9.	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung.....	34
10.	Bodenwertermittlung	35
10.1.	Berechnungsgrundlagen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV	35
10.2.	Berechnungsgrundlagen nach der Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL.....	35
10.3.	Berechnungsgrundlagen nach der Vergleichswertrichtlinie – VW-RL.....	35
10.4.	Detaillierte Bodenwertermittlung.....	36
10.4.1.	Ausgangsdaten	36
10.4.2.	Bodenrichtwerte.....	36
10.4.3.	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes.....	36
10.4.4.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ	37
10.4.5.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen.....	37
10.4.6.	Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen.....	38
10.4.7.	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)	38
10.4.8.	Bodenwertermittlung nach § 16 ImmoWertV / VW-RL Ziffer 9.....	38
11.	Ertragswertermittlung.....	39
11.1.	Schaubild / Schema des Ertragswertverfahrens	39
11.2.	Allgemeine Erläuterungen	40
11.3.	Angewandtes Verfahren	40
11.4.	Besondere Hinweise wegen fehlender Fertigstellung	40
11.5.	Rohertrag.....	41
11.6.	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag.....	41
11.7.	Liegenschaftszinssatz	42
11.8.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	44
11.9.	Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben.....	45
11.10.	Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7	46
12.	Sachwertermittlung	47
12.1.	Schaubild / Schema des Sachwertverfahrens.....	47
12.2.	Sachwertermittlung nach der Einführung der "Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts" / Sachwert-Richtlinie (SW-RL) und den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)	47
12.3.	Erläuterungen zur Sachwertermittlung auf der Grundlage der SW-RL und den NHK 2010 ...	48
12.4.	Marktanpassung - Sachwertfaktoren	48
12.5.	Ausgangsparameter / Normalherstellungskosten NHK 2010 / Typenblatt.....	49
12.6.	Beschreibung Gebäudestandard.....	49
12.7.	Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.6.	51
12.8.	Korrekturfaktoren für Gebäudeart.....	52
12.9.	Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3 SW-RL).....	52
12.10.	Ansatz Gesamt- und Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach dem Modell (Anlage 4 SW-RL)	52



12.11.	Baupreisindex Basis 2015 = 100 zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK.....	53
12.12.	Umrechnung Baupreisindex auf Basis 2010 = 100 (Stichtag NHK 2010).....	53
12.13.	Sachwertermittlung nach der Sachwertrichtlinie / Vorläufiger Sachwert.....	54
12.14.	Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert.....	55
12.15.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert.....	57
13.	Verkehrs-/Marktwert.....	58
14.	Verzeichnis der Anlagen.....	59
14.1.	Protokoll Ortstermin.....	60
14.2.	Fotos / Gutachter beim Ortstermin.....	61
14.3.	Fotos / Zwangsverwalter / angefertigt bei der Inbesitznahme.....	65
14.4.	Übersichtskarten / Stadtpläne.....	74
14.5.	Lageplan.....	77
14.6.	Grundrisszeichnungen / Schnitte.....	78
14.7.	Grundbuchauszug.....	87
15.	Literaturverzeichnis.....	91



1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen

Auftraggeber:

Amtsgericht Heidenheim
Zwangsversteigerungsgericht AZ 1 K 1/23
Postfach 11 20
89501 Heidenheim

Eigentümer:

Eigentümerdaten nicht abgedruckt, im Original jedoch
enthalten
(siehe Erlass des Justizministeriums vom 21.9.2007)

Auftrag:

Schreiben des Amtsgerichts vom 21.08.2023
Schätzungsanordnung vom 21.08c.2023Auftragsinhalt und Zweck der
Gutachtenerstellung:Schätzung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und § 74a
ZVG zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
Sachwertrichtlinie (VW-RL)
Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
einschlägige Fachliteratur laut LiteraturverzeichnisDas Gutachten stützt sich auf
folgende Unterlagen (Objekt-
bezogene Arbeitsunterlagen):Protokoll zum Ortstermin (Anlage 14.1.)
Fotos, angefertigt beim Ortstermin (Anlage 14.2.)
Fotos aus dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters
(Anlage 14.3.)
Stadtpläne / Übersichtspläne¹ (Anlage 14.4.)
Lageplan (Anlage 14.5.)
Grundrisspläne / Schnittzeichnung² (Anlage 14.6.)
Bodenrichtwerte GAA³ Heidenheim / BORIS-BW
Grundbuchauszug⁴ (Anlage 14.7.)
Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom
02.06.2023
Örtliche Feststellungen Ortstermin am 31.10.2023

Tag der Ortsbesichtigung:

31.10.2023 (Außenbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Franz Gassner (Gutachter)

¹ On-geo, lizenziert unter Bestell-Nr. 02419399 vom 21.12.2023² Aus Baugesuchsunterlagen / entnommen aus dem Inbesitznahmebericht vom 02.06.2023 des Zwangsverwalters³ Gemeinsamer Gutachterausschuss Stadt Heidenheim, Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg⁴ Zur Verfügung gestellt vom Zwangsversteigerungsgericht im Zuge der Auftragserteilung



2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten

2.1. Details zum Auftrag

Das Gutachten erstreckt sich auf die Bewertung eines bebauten Grundstücks, bebaut mit einem Wohnhaus nach der Detailbezeichnung auf Seite 1.

Das Wohnhaus ist nach den örtlichen Feststellungen im Innenausbau noch nicht fertig gestellt und somit nicht bewohnt bzw. nicht bewohnbar.

Das Amtsgericht Heidenheim hat mich mit Schreiben vom 21.08.2023 beauftragt, in der oben genannten Zwangsversteigerungssache ein Gutachten zu erstatten. Das Gutachtenthema ist aus dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts (Aktenzeichen 1 K 1/23 vom 21.08.2023) ersichtlich. Das Zwangsversteigerungsverfahren wird von einem Grundschuldgläubiger betrieben.

Der Ortstermin (31.10.2023) wurde vom Gutachter anberaumt und die Beteiligten mit Schreiben vom 23.08.2023 geladen. Unmittelbar vor dem Ortstermin (30.10.2023) erhielt der Gutachter einen schriftlichen Antrag des Schuldners, den Ortstermin zu verschieben, da er bei der betreibenden Gläubigerin um eine Aussetzung des Verfahrens gebeten habe. Eine Rücksprache bei der Gläubigerin ergab, dass die beantragte Aussetzung des Verfahrens nicht vorgenommen wird.

Nach Rücksprache mit der Rechtspflegerin wurde dem Gutachter mitgeteilt, dass auch bei Anberaumung eines zweiten Termins der Schuldner keine Innenbesichtigung ermöglichen würde bzw. immer wieder hinauszögern wird. Eine Innenbesichtigung ist im vorliegenden Fall nicht zwingend erforderlich, da gleichzeitig ein Zwangsverwalter bestellt ist und dieser im Rahmen der Inbesitznahme am 28.04.2023 eine Innenbesichtigung mit Lichtbild-Dokumentation durchgeführt hat. Im Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters, der dem Gutachter vollinhaltlich zur Verfügung gestellt wurde, ist auf den Seiten 2-4 detailliert erläutert, dass es auch bei der Terminvereinbarung zur Inbesitznahme es immer wieder Verzögerungen und Verschiebungen gab und der Termin nur unter großer Mühe und Geduld des Zwangsverwalters nach mehrmaligen Versuchen (von über 4 Wochen) stattfinden konnte.

Vor diesem Hintergrund hat der Gutachter von seinem Recht gebraucht gemacht, wonach eine Begutachtung nach dem äußeren Eindruck zu erstellen ist, wenn eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird. Grundlage für die Bewertung bilden nun die Feststellungen beim Ortstermin am 31.10.2023 sowie die Erkenntnisse und Lichtbilder aus dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 02.05.2023.

Da vom Schuldner keine Pläne vorgelegt werden konnten, hat der Gutachter diese beim Zwangsverwalter angefordert. Diese sind auszugsweise als Anlage 14.5. beigelegt.

Beim Ortstermin wurden Lichtbilder angefertigt. Diese sind als Anlage 14.2. beigelegt.

Als Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV)¹ und Qualitätsstichtag (§ 4 ImmoWertV)² dient folgender Stichtag:

- 31.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Die Bewertung erfolgt auf der Basis des Zustands zum Bewertungsstichtag ohne Berücksichtigung künftiger Nutzungen und Umbauten.

¹ Im Normalfall sind der Wertermittlungsstichtag und der Zeitpunkt, der für die Qualifizierung des Grundstückszustands maßgeblich ist (Qualitätsstichtag), identisch. Insbesondere im Zuge bodenordnerischer Maßnahmen können jedoch beide Stichtage auseinanderfallen. Sofern dies der Fall ist, wird darauf besonders hingewiesen.

² Wie 1



2.2. Details zum Wertermittlungsgegenstand / Besonderheiten

Bei dem auf dem Grundstück (Flurstück 550) aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus mit Doppelgarage.

Nach den örtlichen Feststellungen beim Ortstermin war das aufstehende Wohngebäude in weiten Teilen (Innenausbau) noch nicht vollständig ausgebaut. Die Bewertung der noch nicht fertig gestellten bzw. unvollständig erstellten Bau- und Ausbaugewerke wurde nach der Bauteiltabelle unter Ziffer 7.6. vorgenommen.

Dabei wurde auch berücksichtigt, dass die bereits fertig gestellten Bau- und Ausbaugewerke teilweise erneuert werden müssen.

Weitere Details zum Gebäude siehe Grundriss- und Schnittzeichnungen in Anlage 14.6. sowie in der detaillierten Gebäudebeschreibung unter Ziffer 4.

Weitere Details zur Lage siehe Stadtpläne und Lageplan Anlage 14.4. und 14.5. sowie in der Grundstücksbeschreibung Ziffer 3.

2.5. ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung

Die ImmoWertV (2021) trat zum 01.01.2022 in Kraft (§ 53 Nr. 1). Im vorliegenden Bewertungsfall wurde die Verordnung noch nicht angewandt, wobei auf die in der Verordnung verankerten „Überleitungsregelungen“ Bezug genommen wird:

- § 10 (2): Grundsatz der Modellkonformität
- § 53 Nr. 2: Übergangsregelung zu den Modellansätzen der Gesamt- und Restnutzungsdauer

Nach dieser Regelung wird im vorliegenden Bewertungsfall noch im „alten System“ (ImmoWertV 2010) bewertet, da aufgrund fehlender Modellansätze nach den Modellvorgaben die Wahrung der „Modellkonformität“ nicht gegeben ist.

Weitere Detailangaben hierzu sind dem Wortlaut der Verordnung sowie der einschlägigen Fachliteratur¹ zu entnehmen.

¹ Marktwertermittlung nach der ImmoWertV, 9.Auflage 2022, Wolfgang Kleiber, Reguvis



2.6. Grundbuch- und Katasterdaten / Baulastenverzeichnis / weitere Belastungen

2.6.1. Grundbuch / Baulasten

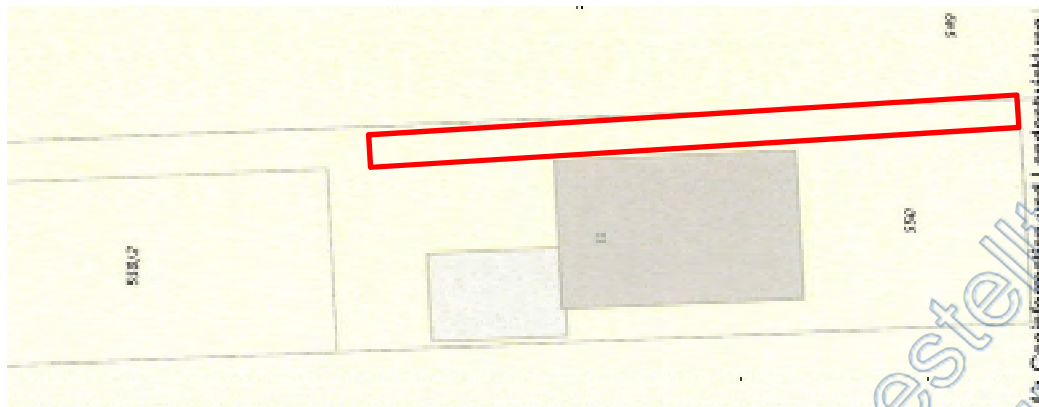
Grundbuchdaten					
Grundbuchauszug					
Datum	14.09.2022				
Qualität	unbeglaubigter Grundbuchauszug				
Grundbuch	Allgemeines Grundbuch				
Grundbuchamt	Amtsgericht Schwäbisch Gmünd				
Grundbuch von	Bolheim				
Band/Blatt	6135				
Bestandsverzeichnis					
lfd. Nr.	Flurkarte	Flurstück Nr.	Größe m ²	Nutzung	Eigentum
6135 BV Nr. 1	NO 1272	550	843,00	Wohnhaus	Alleineigentum
Erste Abteilung					
Band/Blatt Nr.	Eigentümer				
6135 Abt. I Nr. 2	Eigentümer werden im Rahmen dieser Bewertung nicht veröffentlicht				
Zweite Abteilung					
lfd. Nr.	Art der Belastung			Bewertung der Belastung	
6135 Abt. II Nr. 1	Grunddienstbarkeit / Geh- und Fahrrecht / für Flst. 550/1			50 % Wertminderung der belasteten Fläche	
Dritte Abteilung					
lfd. Nr.	Art der Belastung				
	nicht erhoben / nicht bewertungsrelevant				
Baulasten	Art der Baulast			Bewertung der Belastung	
				entfällt	

2.6.2. Hinweise zur Belastung in Abt. II Nr. 1

Der Zugang zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 550/1) ist nur über das Bewertungsgrundstück (Flurstück 550) möglich. Ein direkter Zugang zur Straße ist nicht möglich.

Im Grundbuch ist eine Dienstbarkeit (Wegerecht) eingetragen.

Somit ist die belastete Fläche laut u.a. Skizze als Wertminderung (50%) in der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen:



Die belastete Fläche (135 m²) ermittelt sich überschlägig wie folgt:

- 45,00 m Länge x 3,00 m Breite = 135 m²

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um kein amtliches Messergebnis handelt, die Maße wurden aus dem maßstäblichen Lageplan (Quelle: on-geo) digital herausgemessen.



3. Zusammenfassung

3.1. Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse / Plausibilisierung

Zusammenfassung der Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse			
Bewertungs-Gegenstand:			
	Grundstücksgröße	Brutto-Grundfläche m ²	Wohfläche in m ²
Wohngrundstück	843	520,51	258,32
Wertermittlungsstichtag:			31.10.2023
Qualitätsstichtag:			31.10.2023
Bodenrichtwert:	Richwert-Zone	Bodnerichtwert €/m ²	korrigierter 1) Bodenrichtwert €/m ²
Stichtag 31.12.2022		55,00 €	55,00 €
1) keine Korrektur			
Zusammenfassung:	Details Ziffer:	Verfahren:	Ergebnisse:
Bodenwert	10.4.	Vergleichswertverfahren	42.652,00 €
Ertragswert	11.9.	Ertragswertverfahren	284.000,00 €
Sachwert	12.15.	Sachwertverfahren	290.000,00 €
Belastungen		Geh- und Fahrrecht	- 4.000,00 €
Verkehrswert belastet	§ 194 BauGB	Sachwert	290.000,00 €
Verkehrswert unbelastet	§ 74a ZVG	Sachwert	294.000,00 €
Parameter zur Plausibilisierung:	Detailberechnungen Ziffer:		Ergebnisse:
Rohertrag p.a.		11.4.	25.764,00 €
Reinertrag p.a.		11.5.	21.199,00 €
Kennzahlen:			
Jahresrohertragsfaktor (1)			11,26
Jahresrohertragsfaktor (2)		("Maklervorfahren II") 2)	12,38
Wohn-/Nutzflächenwert €/m ²			1122,64 €/m ²



3.2. Zusammenfassung und Beurteilung

In der Summe der wesentlichen Eigenschaften wird die Lage und das Objekt in Bezug auf den regionalen Markt und den zeittypischen Erfordernissen für den Markt:

- Grundstück mit aufstehendem Wohnhaus mit Doppelgarage

wie folgt zusammengefasst:

Zusammenfassung der Lage und das Objekt in Bezug auf den regionalen Markt		
Kriterium:	Details:	Beurteilung:
Makrostandort	Bundesland / Region / Landkreis	gut
Mikrostandort	Standort / Umfeld / Lage	gut / befriedigend / Ortsrandlage / derzeit noch Außenbereich
Grundstückssituation	Zuschnitt / Baurecht	mittelgroßes Grundstück / beengter Zuschnitt / Außenbereich / Genehmigung vorhanden
Äußere Objektgestaltung	Architektur / Präsenz / Ansicht	baujahrtypisch (2006) moderne Ansicht
Innere Objektgestaltung	Grundriss / Flächeneffizienz	offene Grundrissgestaltung / gute Flächeneffizienz
Flexibilität	individuelle Nutzbarkeit für Dritte	gute Nutzbarkeit für Dritte
Standard	baulich / technisch / Ausstattung / Zeitgeschmack	Innen-Ausbau noch nicht fertig gestellt
Bauzustand	Allgemeinzustand / Mängel / Rep.-Stau	Zusand Außenbereich befriedigend / Innenausbau Rohbau
Verkäuflichkeit	Marktattraktivität / Vermarktungsdauer	mittlere Vermarktungsdauer aufgrund derzeitiger Marktsituation fehlender Fertigstellung
Vermietbarkeit	Marktattraktivität / Vermarktungsdauer	nicht vermietbar, da Innenbereich noch nicht ausgebaut

3.3. Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit

Großes Grundstück mit aufstehendem Wohnhaus mit Doppelgarage in Ortsrandlage in einer ruhigen Seitenstraße. Die Verkehrsverbindungen sind gut, teilweise sind die infrastrukturellen Einrichtungen fußläufig erreichbar, weitere Einrichtungen in der Kernstadt Herbrechtingen. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus/Bahn) ist vorhanden. Die Verkehrsverbindungen in alle Richtungen sind über Autobahn (A 7 Ulm-Würzburg / Ausfahrt Giengen-Herbrechtingen), Bundesstraßen (B 19 Ulm-Aalen) sowie Bahnverbindungen (Bahnlinie Aalen-Ulm / Bahnhof Herbrechtingen) als sehr gut zu bezeichnen.

Für das Grundstück besteht eine Beeinträchtigung in Form eines Wegerechts (Geh- und Fahrrecht) für das südlich angrenzende Grundstück, das keine direkte Verbindung zur Straße hat.

Das aufstehende Gebäude ist im Innenbereich noch im Rohbauzustand, der Innenausbau ist noch nicht hergestellt. Da das Gebäude (Rohbau mit Außenputz) bereits seit 2006 errichtet wurde und seitdem keine weiteren Maßnahmen mehr durchgeführt wurden, besteht Rep.-Stau im Bereich der Fassade (Anstrich) und weiterer Holzteile (Fenster/Garagentore).

Für die Doppelgarage liegt nach den vorliegenden Unterlagen keine Baugenehmigung vor. Zu den Besonderheiten hierzu siehe

Die Marktgängigkeit und Marktattraktivität sind aufgrund Lage, Größe und Ausstattung zwar grundsätzlich gegeben, wird aber durch den noch nicht fertig gestellten Innenausbau und zusätzlich durch die momentane Lage am Immobilienmarkt weiter beeinträchtigt.



4. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

4.1. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Nach dem heutigen Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. **Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind.**

Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund- und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht.

4.2. Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 ImmoWertV

Gegenstand der Verkehrswertermittlung nach § 1 der ImmoWertV sind i.d.R. das Grundstück* einschließlich seiner Bestandteile und das Zubehör.

Als Bestandteil (wesentliche-/ unwesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile) ist allgemein jeder Teil einer einheitlichen oder zusammengesetzten Sache anzusehen (siehe §§ 93 bis 95 BGB). Zu den wesentlichen Bestandteilen gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen (insbesondere das aufstehende Gebäude). Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. Zu den unwesentlichen Bestandteilen gehören solche, die voneinander getrennt werden können, ohne dass sie das andere Teil zerstören oder sein Wesen verändern. Nicht zu den Bestandteilen gehören solche Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Boden verbunden sind.

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (z.B. Einbauschränke / Einbaumöbel / Heizöl u.v.m.).

Grundsätzlich erstreckt sich diese Verkehrswertermittlung nur auf das Grundstück und die Bestandteile. Das Zubehör wird nicht bewertet. Sofern dies aufgrund der Auftragserteilung durch den Auftraggeber trotzdem mit bewertet werden soll, wird darauf separat hingewiesen.

Beim Ortstermin konnte zwar bewertungsrelevantes Zubehör festgestellt werden (Einbauküche), das jedoch aufgrund Alter (22 Jahre) nicht mehr werthaltig ist.



5. Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Grundstücksbeschreibung dokumentiert den Zustand des Grundstücks nach § 4 der ImmoWertV. Dieser Zustand bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen nach der ImmoWertV gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 2), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Abs. 3), die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4) und die weiteren Merkmale (§ 6 Abs. 5 und 6).

Neben dem Entwicklungszustand (§ 5) ist insbesondere zu berücksichtigen, ob eine anderweitige Nutzung und sonstige Kriterien nach § 4 (3) Nr. 1-6 vorliegen.

5.1. Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale* / Makrolage / Mikrolage

*Lagemerkmale nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse)

5.1.1. Makrolage

Stadt/Stadtteil: Herbrechtingen / Bolheim
Einwohnerzahl: 13.000
Kreis: Heidenheim
Bundesland: Baden-Württemberg

Die Stadt Herbrechtingen liegt im östlichen Randbereich des Bundeslandes direkt an der BAB A 7 (Ulm-Würzburg / Ausfahrt Giengen-Herbrechtingen) und direkt an der Bahnlinie Aalen-Ulm (Bahnhof Herbrechtingen).

Der Stadtteil Bolheim liegt nordwestlich der Kernstadt Richtung der Kreisstadt Heidenheim.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch Bus- und Bahnverbindungen gegeben.

Die überregionalen Verkehrsanbindungen über Bundesstraßen, Autobahn (A 7 Ulm-Würzburg / Ausfahrt Giengen-Herbrechtingen) und Eisenbahn (Bahnlinie Ulm-Aalen / Bahnhof Herbrechtingen) in alle Richtungen sind als sehr gut zu bezeichnen. Weitere Details siehe Übersichtskarte in Anlage 14.2.

Das Grundstück liegt am südlichen Ortsrand (Außenbereich nach § 35 BauGB)¹. Die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen (Schulen, Kindergarten, Einkaufen) sind teilweise fußläufig erreichbar, die Stadtmitte über gute Straßen- und Stadtbusverbindungen erreichbar.

Die Lage kann als „gut“ bezeichnet werden.

Stadtteil/Gebiet: südlicher Ortsrand / Außenbereich / laut Flächen-Nutzungsplan „Mischgebiet“
Detail-Bezeichnung Lage: Stadtteil „Bolheim“
Straßenlage: Grundstück südlich der Strasse
Art der Umgebungsbebauung: gemischte Bebauung
Funktionale Nachbarschaften: homogene Struktur / keine Störungen
Immissionsbelastungen: keine
Naherholung/Grünflächen: umfangreiches Flächenangebot / hohe Erholungsfunktion

¹ Ergänzend hierzu siehe Bodenwertberechnung



Topographische Lage: eben

5.2. Städtebauliche Qualität

Architektonische Qualität: Bausubstanz z.T. erneuerungsbedürftig

Aufenthaltsqualität: guter Gesamteindruck

Grundstücksstruktur im Umfeld: gewachsene Struktur

5.3. InfrastrukturÖffentliche Infrastruktur: Soziale Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten:

Umfang der Versorgung: gute Versorgung/ Grundversorgung gesichert ausreichend

5.4. Größe, Gestalt und Form / weitere Merkmale nach § 6 (5) ImmoWertVGrundstücksgröße: 843 m² Wohnbaufläche

Grundstücksform: rechteckige Grundstücksform

Topographie: eben Kunstbauten: keine nötig

Besonnung: gut Nutzbarkeit: gut

Bodengüte: Bodengüte nicht bekannt Quelle: augenscheinlich

Baugrund/Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ¹Gründung: normale Gründung ²Altlasten/Kontaminierungen: keine Altlasten augenscheinlich erkennbar ³Besonderheiten: Liegen nicht vor ⁴¹ Angaben stützen sich auf Angaben im Baugesuch, vom Gutachter nicht nachgeprüft² Wie 1³ Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt⁴ Besonderheiten sind Naturschutz, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche u.ä.

**5.5. Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV / Erschließungszustand**

Entwicklungsstufe nach ImmoWertV:	Baureifes Land nach § 5 (4)
Entwicklungsstufe (Details):	bebautes Grundstück
Art der Bebauung:	Wohngebäude / Garage
Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsaufkommen:	Anliegerverkehr
Verkehrsrecht/Beschränkungen:	Tempobeschränkung 30 km/h
Straßenausbau:	voll ausgebaut Fahrbahn: geteert
Parken:	Kurzzeit-Parkplätze in der Straße, 2 PKW-Stellplätze vor und in der Garage
Anschlüsse/Versorgung:	Strom, Wasser, Telefon, Abwasserkanal
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung

5.6. Abgabenrechtlicher Zustand nach § 6 (3) ImmoWertV

Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben:	erschließungsbeitragsfreies (ebf) Grundstück
Bemerkungen zu erwarteten Abgaben:	alle Erschließungsbeiträge gezahlt

5.7. Rechtliche Gegebenheiten und Lasten nach § 6 (2) ImmoWertV

Detailangaben siehe Ziffer 2.1.4.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen bezüglich nicht eingetragener Lasten wurden nicht angestellt.

Baulasten: Baulastenverzeichnis nicht eingesehen

5.8. Baurechtliche Festsetzungen nach § 6 (1) ImmoWertV

Flächennutzungsplan:	M=Gemischte Baufläche Bebauungsplan: MI=Mischgebiet
B-Plan vorhanden:	kein B-Plan vorhanden Zulässigkeit nach: § 34 BauGB (einf.B-Plan) Bzw. § 35 BauGB Bauen Außenbereich

Anmerkungen: Im landesweiten Flächennutzungsplan (FNP) ist die nördliche Teilfläche als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Im Bodenrichtwertplan ist diese Fläche als „Bauen im Außenbereich“ ausgewiesen.

Die südliche (unbebaute) Teilfläche ist im landesweiten Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche – Planung“ ausgewiesen, d.h. es besteht eine „Bebauungsperspektive“, im Jahr 2011 hat die Stadt Herbrechtingen bereits mehrere Bebauungsplan-Varianten erstellt (Wohnbebauung/Mischbebauung), deren Realisierung jedoch stets wegen Einwendungen seitens der nördlich angrenzenden Nachbarn gescheitert sind. Somit besteht zwar unverändert



eine Entwicklungsperspektive, jedoch deren zeitliche Realisierung ungewiss bleibt. Siehe auch ergänzend Ziffer 7.4.

Bodenordnung:	nicht einbezogen
Umlegungsverfahren:	nicht einbezogen
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Sanierungsgebiet:	kein Sanierungsgebiet

5.9. Besondere Merkmale nach § 4 (3) ImmoWertV

- | | |
|--|------|
| 1. Ist eine anderweitige Nutzung der Bewertungsfläche absehbar | nein |
| 2. Zuführung zur baulichen Nutzung nur mit erheblichem Aufwand aufgrund Vornutzung | nein |
| 3. Flächen von städtebaulichen Missständen oder Funktionsverlusten betroffen | nein |
| 4. Flächen unterliegen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung | nein |
| 5. Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung/Entwicklung erneuerbarer Energien | nein |
| 6. Flächen zum Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft/ gesetzliche geschützte Biotop | nein |

5.10. Weitere Anmerkungen:

Baugenehmigung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Sofern der Gutachter eine Bauakten-Einsicht vorgenommen hat, ist dies an separater Stelle des Gutachtens vermerkt.

Altlasten: Die vertretene These von der Unzerstörbarkeit des Grund- und Bodens ist falsch. Der Boden ist vielmehr ein ökologisch höchst anfälliges Gut, in dem sich Schadstoffeinträge im Vergleich zu Luft und Wasser stärker ansammeln, da sich Schadstoffe hier weniger verteilen können. Bei einer beträchtlichen Belastung des Grund- und Bodens spricht man von Altlasten. Nähere Details sind im Bundes-Boden-Schutz-Gesetz (BBodSchG) definiert. Die Bewertung von Grundstücken mit Altlastenverdacht kann grundsätzlich nicht nach den allgemein üblichen Normen vorgenommen werden. Aufgrund der Komplexität der Materie, der Vielzahl der in Frage kommenden Materialien und Stoffe, der vielfältig gesundheitlich relevanten Wechselwirkungen der Schadstoffe mit und untereinander kann i.d.R. nur durch die Hinzuziehung eines besonders sachkundigen Spezialisten erhoben werden.

Immissionen: Eine Überprüfung von Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde nicht vorgenommen. Es werden nur die Immissionen oben benannt, die für den Sachverständigen am Bewertungsstichtag und am Bewertungsort direkt und unmittelbar ersichtlich waren. Sollten jedoch Immissionen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes vorhanden sein, die dem Sachverständigen verborgen blieben, muss ggf. eine Neubewertung durchgeführt werden bzw. dies durch einen Sondergutachter überprüft werden.



6. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung dokumentiert den Zustand des/der aufstehenden Gebäude nach § 6 (5) der ImmoWertV, insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, Größe, Ausstattung und Qualität, den baulichen Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer. Weiter zu dokumentieren sind nach § 6 (6) der ImmoWertV Hinweise über durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Detaillierte Berechnungen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer sind weitgehend unter der Rubrik „Ermittlung von Nutzungsdauer und Normalherstellungskosten“ enthalten. Weitere Angaben zu Instandsetzungen oder Modernisierungen sind unter der Rubrik „Grundsätzliche Erläuterungen“ enthalten.

6.1. Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen sowie die Unterlagen des Hausverwalters. Die Gebäude und Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum) sowie die Eigentumswohnung (Sondereigentum) werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2. Besonderheiten

Das Wohngebäude ist im Innenbereich weitgehend noch nicht fertig gestellt. Somit kann in verschiedenen Bereichen keine Baubeschreibung erfolgen.

Hinsichtlich der noch nicht fertig gestellte bzw. noch nicht ausgeführten Ausbaugewerke erfolgt ein Hinweis mit *

6.3. Wohnhaus

Art des Gebäudes:	Wohngebäude	Nutzungsart:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Vollgeschosse:	II	Kniestock:	0cm
Keller:	voll unterkellert	Dachgeschoss:	nicht ausbaubar
Baujahr:	2006		
Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen: Maßnahmen:			

6.4. Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär-/ Elektro-Installation

Sanitäre Installationen:	noch nicht vorhanden
Heizungsanlage:	noch nicht vorhanden / Beheizung mit Schicht- bzw. Pelletsheizung Vorgesehen (laut Baubeschreibung im Baugesuch) Anlage sind vorhanden, aber noch nicht angeschlossen
Energieträger:	Holz



Solare Unterstützung:	nicht vorhanden
Heizkörper:	noch nicht vorhanden
Warmwasser:	Warmwasserspeicher (vorhanden, jedoch noch nicht angeschlossen)
Kamin:	zweizügig
Hinweise BImSchV ¹ :	liegen nicht vor
Lüftung und Feuchteschutz/Natürlicher Luftwechsel:	Fenster-Lüftung
Elektro-Installation:	noch nicht vorhanden, lediglich Stromzähler im Zählerschrank
Besonderheiten:	keine

6.5. Ausführung und Ausstattung Innenbereich

Geschoss: **Untergeschoss** Nutzungsart: Keller/Haustechnik /Hobbyraum/
Abstellfläche für Segelflugzeug

Fundamente:	Beton-Streifen-Fundamente		
Konstruktion:	Massivbauweise	Umfassungswände:	Schalbeton d=24 cm
Außentreppe:	nein		
Bodenbeläge:	Roh-Beton		
Wände:	unverputzt		
Decken:	unverputzt		
Fenster:	Holz-Kellerfenster		
Türen:	keine		
Sanitäre Einrichtungen:	keine		
Besondere Ausstattungen:	keine		
Baumängel/-schäden:	keine		

Geschoss: **Erdgeschoss /Obergeschoss**

Nutzungsart:	EG: Wohnräume / DG: Wohnräume (vorgesehen)		
Konstruktion:	Massivbauweise	Umfassungswände:	Poroton-Ziegelmauerwerk d= 36 cm
Innenwände:	Massivbauweise		
Ausführung:	Ziegel-Poroton-Mauerwerk d= 24 cm tragend / 11,5 cm nicht tragend		

¹ Bundesimmissionsschutzgesetz



Decke: Schalbetondecken

Treppe: Beton-Blockstufentreppen ohne Belag (Haupt-Treppenhaus)
Noch nicht ausgeführte Geschosstreppe vom EG in Büroflächen OG

Estrich: noch nicht ausgeführt

Bodenbeläge: noch nicht ausgeführt

Wände: unverputzt

Decken: unverputzt

Fenster: Holzfenster Verglasung: Isolierverglasung

Innentüren: noch nicht ausgeführt

Sanitäre Einrichtungen: EG: WC (noch nicht ausgeführt)
OG: Bad und separates WC (noch nicht ausgeführt)

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau (Anstrich) Fenster

6.6. Dach

Dachform: Walmdach Dachstuhl: Holzbalken

Aufbauten: keine Aufbauten Fenster: keine Dachflächenfenster

Deckung: Beton-Dachsteine (2006)

Isolierung: noch nicht ausgeführt

Dachrinnen/Fallrohre: Zinkblech

Baumängel/-schäden: fehlende Isolierung

Sonst. Wertminderung: fehlender Innenausbau

6.7. Fassade/Außenbereich

Außenfassade: verputzt / gestrichen

Wärmeschutz: kein zusätzlicher Wärmeschutz

Haustüre: noch nicht eingebaut / nur provisorische Bautstellentüre

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau (Anstrich) Außenputz

Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung): nicht eindeutig feststellbar



6.8. Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109:

Mindestanforderungen erfüllt

6.9. Offensichtliche Wärmebrücken

Nicht geprüft

6.10. Gebäude-Dichtheit

Nicht geprüft

6.11. Transmissions-Wärmeverluste

Wärmebild-Untersuchung wird empfohlen (nach Fertigstellung)

6.12. Besondere Bauteile

keine

6.13. Nebengebäude/Außenanlagen

Doppelgarage in Massivbauweise mit Walmdach, Eingangstore noch nicht montiert, provisorisch mit OSB-Platten verschlossen.

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

Zugangstreppe: keine

Schäden: Außenanlagen noch nicht hergestellt

6.14. Zustands-Beurteilung

Bauzustand des Gebäudes: noch nicht fertig gestellt

Belichtung und Besonnung: gut

Architektur: modern

Grundrissgestaltung: offen/modern

Erweiterungsmöglichkeiten: keine

Reparatur-/Instandhaltungs-Stau: vorhanden

Baumängel/ -schäden: vorhanden



6.15. Energetische Beurteilung

Energieausweis:

nach EnEV 2009 / liegt nicht vor
nach EnEV 2014/2016¹ / liegt nicht vor
nach GEG 2023² / liegt nicht vor

Energetischer Gebäudezustand:

EnEV 2009:	nicht erfüllt
EnEV 2014/2016:	nicht erfüllt
GEG 2023:	nicht erfüllt
Blower-Door-Test:	liegt nicht vor
Wärmebild-Kamera-Einsatz:	liegt nicht vor
Wärmebrücken-Untersuchung :	liegt nicht vor

¹ (es handelt sich hierbei um die „Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013“, die das Ziel hat, den Energiestandard von Neubauten weiter zu erhöhen. Der Jahres-Primär-Energiebedarf liegt um 25% niedriger als bisher nach der EnEV 2009)

² Gebäude-Energiegesetz 2023



7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

7.1. Erläuterungen

Nach § 8 (3) der ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden u.a. durch geeignete Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren (Sachwert- / Ertragswert- / Vergleichswertverfahren) durchgeführt, sind die BoG (soweit möglich) in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Dies ist nicht in allen Bewertungsfällen bzw. Bewertungsverfahren möglich. So sind z.B. beim Sachwertverfahren energetische Schwachstellen und baujahrtypische energetische Mängel bereits weitgehend in den NHK 2010 enthalten. Gleichzeitig muss darauf geachtet werden, dass z.B. im Ertragswertverfahren derartige BoG bereits im Mietansatz Berücksichtigung gefunden hat. Sofern dies der Fall ist, wird im Berechnungsteil des Gutachtens entsprechend darauf hingewiesen.

7.2. Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

Die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden erfolgt:

- a. Unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen
- b. Durch Abschläge nach Erfahrungswerten
- c. Durch einen angemessenen Abzug von Schadensbeseitigungskosten

Die Schadensbeseitigungskosten werden nur in voller Höhe berücksichtigt, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Ansonsten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Zu a) Bauteiltabelle (BKI)¹:

- Anteilige Entnahme des betroffenen Bauteils am Gesamtgebäude mittels Tabelle
- Schätzung des geschädigten Anteils (in %)
- Rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten
- Sachverständige Würdigung

Zu b) Erfahrungswerte:

- Vermutlich das am Häufigsten angewandte Verfahren
- Reduktion in der Größe der Alterswertminderung nicht unumstritten, jedoch nicht unlogisch
- Problematisch, reine Schätzungsgrößen orientieren sich am „neu für alt“

Der Gutachter wendet hierfür im vorliegenden Bewertungsfall folgendes Verfahren an:

- Erfahrungswerte

Die Details sind unter Ziffer 7.3. bis 7.5. erläutert.

¹ Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



7.3. Bild-Dokumentation und Beschreibung¹



a) Rep.-Stau (Anstrich) Holzfenster



b) Rep.-Stau (Anstrich) Fassade



c) unfachmännisch ausgeführter Anschluss / Abdichtung
Nebeneingangstüre

Für diese Feststellungen wurde ein pauschaler Abschlag nach Erfahrungswerten des Gutachters in Höhe von **€ 5.000,00** angesetzt. Die Ausführung der Arbeiten sollten im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Innenausbaus vorgenommen werden.

7.4. Fehlender Bebauungsplan

Nach den örtlichen Feststellungen liegt für das bebaute Areal kein Bebauungsplan vor. Trotzdem wurde das Bauvorhaben im Jahr 2006 genehmigt. Dies erfolgte von dem Hintergrund, dass im Jahr 2011 die Stadt Herbrechtingen bereits mehrere Bebauungsplan-Varianten erstellt hat (Wohnbebauung/Mischbebauung), eine dieser Varianten war wie folgt geplant:

¹ Nach den Feststellungen des Gutachters beim Ortstermin durch Inaugenscheinnahme



Es gab noch weitere Varianten (z.B. reine Wohn-Bebauung).

Die Realisierung ist jedoch stets wegen Einwendungen seitens der nördlich angrenzenden Nachbarn gescheitert. Somit besteht zwar unverändert eine Entwicklungsperspektive, jedoch deren zeitliche Realisierung ungewiss bleibt. Im Zuge einer geplanten Realisierung eines künftigen Bebauungsplanes ist es denkbar, dass die vorgesehenen Baulinien / Baugrenzen / Baufenster / Erschließungsstraßen sich ändern bzw. anders verlaufen, als im Entwurf dargestellt. Im Rahmen dieser Bewertung erfolgt hierfür kein Abschlag.

7.5. Fehlender Baugenehmigung Doppelgarage

Im Zuge der Baugenehmigungserteilung erfolgt ein handschriftlicher Hinweis darauf, dass für die Doppelgarage keine Genehmigung erteilt wurde:

Nach den Recherchen erfolgt dies aufgrund der Überschreitung des im Entwurf unter Ziffer 7.4. skizzierten Bebauungsplanes vorgesehenen Baufensters.

Die Doppelgarage ist nach den örtlichen Feststellungen jedoch erstellt worden. Inwieweit sich hieraus noch baurechtliche Konsequenzen ergeben, kann der Gutachter im Rahmen dieser Bewertung nicht beurteilen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Garagen-Gebäude zurückgebaut werden muss, jedoch muss u.U. damit gerechnet werden, dass auf dem westlich angrenzenden Grundstück eine entsprechende Baulast bewilligt werden muss, die dann u.U. vom dortigen Grundstückseigentümer nur gegen Zahlung einer entsprechenden Entschädigung bewilligt würde.

Hierfür und für die grundsätzlich vorliegende Rechtsunsicherheit erfolgt ein **Abschlag von € 5.000,00.**



7.6. Bauteil-Tabelle zur Erhebung der Kosten für die Fertigstellung des Gebäudes

Das aufstehende Wohngebäude ist noch nicht fertig gestellt, es fehlen im Wesentlichen alle Innenausbauwerke. Die Kosten für die hierfür anfallenden Gewerke müssen im Rahmen dieser Wertermittlung gutachterlich geschätzt werden. Dies erfolgt mit einer Bauteil-Tabelle, in der die Normalherstellungskosten für das Gesamtgebäude auf die Baugewerke nach DIN 276 aufteilt werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die gesamten Herstellungskosten des Gebäudes (ohne Außenanlagen) nach NHK 2010 (Stand 2010) ermittelt. Gleichzeitig werden die Kosten für die fertig gestellten Gewerke und der nicht fertig gestellten Gewerke nach den örtlichen Feststellungen aufgeteilt. Bei den noch nicht fertig gestellten Gewerken wird von einem Ausstattungsstandard nach Ziffer 12.8. ausgegangen. In der Ertragswertberechnung werden die Kosten für die noch nicht fertig gestellten Gewerke zuzüglich 20% für Kosten- und Bewertungsrisiken als BoG wertmindernd angesetzt. Im Sachwertverfahren werden die indizierten Kosten der bisher fertig gestellten Gewerke angesetzt.

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



Baukostenrechner	Ausgangsdaten:			
nach DIN 276 aufgeteilt nach Gewerken				
NHK 2010 / Typ 1.13.	BGF m²	520,51	Kosten €/BGF	857,88 €
Einfamilien-Wohnhäuser freistehend	Summe fertiggestellt:		Summe nicht fertiggestellt	
Keller-Erdgeschoss-voll ausgebautes Dachgeschoss	Baukosten nach NHK		Baukosten nach NHK	
	Anteil in %	Anteil €	Anteil in %	Anteil €
Sicherheits-Einrichtungen, Baustellen-Einrichtungen, Gerüst	1,01%	4.510,00 €	0,00%	- €
Erdarbeiten	4,02%	17.950,71 €	0,00%	- €
Entwässerungskanal-Arbeiten	0,50%	2.232,68 €	0,00%	- €
Dränarbeiten, Versickerarbeiten	0,50%	2.232,68 €	0,00%	- €
Mauerarbeiten	15,05%	67.203,54 €	0,00%	- €
Betonarbeiten	15,05%	67.203,54 €	0,00%	- €
Natursteinarbeiten, Betonwerkstein-Arbeiten	1,01%	4.510,00 €	0,00%	- €
Zimmerarbeiten, Holzbauarbeiten	6,03%	26.926,07 €	0,00%	- €
Stahlbauarbeiten	0,50%	2.232,68 €	0,00%	- €
Abdichtungsarbeiten	1,01%	4.510,00 €	0,00%	- €
Dachdeckungs-Arbeiten	5,03%	22.460,72 €	0,00%	- €
Dachabdichtungs-Arbeiten	0,20%	893,07 €	0,00%	- €
Klempnerarbeiten	1,51%	6.742,68 €	0,00%	- €
Putzarbeiten, Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme	0,00%	- €	7,04%	31.436,07 €
Fliesenarbeiten, Plattenarbeiten	0,00%	- €	4,02%	17.950,71 €
Estricharbeiten	0,00%	- €	2,01%	8.975,36 €
Parkett, Holzpflasterarbeiten	0,00%	- €	3,02%	13.485,36 €
Bodenbelagarbeiten	0,00%	- €	1,01%	4.510,00 €
Fenster, Außentüren	3,02%	13.485,36 €	1,00%	4.465,35 €
Tischlerarbeiten	0,00%	- €	6,03%	26.926,07 €
Rollladenarbeiten	0,00%	- €	1,01%	4.510,00 €
Metallbauarbeiten	0,00%	- €	3,02%	13.485,36 €
Malerarbeiten, Lackierarbeiten, Beschichtungen	0,00%	- €	3,02%	13.485,36 €
Trockenbauarbeiten	0,00%	- €	0,50%	2.232,68 €
Wärmeversorgungsanlagen - Betriebseinrichtungen	1,00%	4.465,35 €	6,04%	26.970,72 €
Gasanlagen, Wasseranlagen, Leitungen, Armaturen	0,51%	2.277,33 €	0,50%	2.232,68 €
Gasanlagen, Wasser- und Entwässerungsanlagen - Ausstattung	0,00%	- €	2,01%	8.975,36 €
Dämmarbeiten, Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen	0,00%	- €	0,10%	446,54 €
Blitzschutz- / Erdungsanlagen, Überspannungsschutz	0,00%	- €	0,10%	446,54 €
Niederspannungsanlagen - Verteilersysteme, Einbaugeräte	0,00%	- €	3,02%	13.485,36 €
Ersatzstrom-Versorgungsanlagen	0,00%	- €	0,10%	446,54 €
Leuchten und Lampen	0,00%	- €	0,10%	446,54 €
Elektroakustische Anlagen, Sprechanlagen, Personenrufanlagen	0,00%	- €	0,20%	893,07 €
Kommunikationsnetze	0,00%	- €	0,20%	893,07 €
	55,95%	249.836,40 €	44,05%	196.698,72 €
Kosten-Indizierung auf Index Stichtag 31.10.2023	176,54%	441.061,18 €	176,54%	347.251,92 €
Summe Baukosten Gesamt		446.535,12 €		
Kosten-Indizierung auf Index Stichtag 31.10.2023	176,54%	788.313,10 €		
Zuschlag Kosten- und Bewertungsunsicherheiten			20%	416.702,30 €



8. Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen

8.1. Grundsätzliches

Flächen sind geometrische Elemente und fester Bestandteil der Bewertungspraxis.

In allen drei gesetzlich verankerten Wertermittlungsverfahren stellt die Fläche eine Größe in der Grundstücksbewertung dar, die aus **konkreten** Maßen ermittelt werden kann und nicht geschätzt werden muss. Eine fehlerhafte Flächenermittlung wirkt sich unmittelbar und zumeist auch in voller Höhe auf das Ergebnis der Wertermittlung aus.

Im Detail werden zur Bewertung in den einzelnen Verfahren folgende Flächen herangezogen:

Verfahren / Richtlinien:	erforderliche Flächen:
Bodenwertermittlung / Vergleichswertverfahren / VW-RL ¹	Grundstücksgröße ²
Ertragswertermittlung / Ertragswertverfahren / EW-RL ³	Wohnflächen / Nutzflächen
Vergleichswertermittlung / Vergleichswertverfahren / VW-RL	Wohnflächen / Nutzflächen
Sachwertermittlung / Sachwertverfahren / SW-RL ⁴	Brutto-Grundfläche (Ausgangsparemeter NHK ⁵ 2010)
Berechnung von Korrekturen in allen Verfahren	GF (Geschossfläche), GR (Grundfläche bebaut) und MGF (maßgebliche Grundfläche) zu Korrekturen in den jeweiligen Verfahren

Die Daten für die Flächenberechnungen können vom Gutachter anhand der Bauplanungs-Unterlagen (Baugesuchsunterlagen) und den darin enthaltenen Angaben des Architekten (Flächenberechnungen, Grundrisszeichnungen) entnommen werden und sind beim Ortstermin auf Plausibilität zu überprüfen. Gleichzeitig hat der Gutachter bei nicht vorliegenden Planungsunterlagen eigenständig ein Aufmaß vorzunehmen, um die Daten mit der erforderlichen gutachterlichen Genauigkeit und Sorgfältigkeit zu erheben.

Aus den Erfahrungen des Gutachters wurde die Erkenntnis gewonnen, dass auch die in den Bauplanungs-Unterlagen vorliegenden Daten einer Überprüfung und Plausibilitätskontrolle beim Ortstermin unterzogen werden müssen. Die ist darin begründet, dass oftmals nachträglich Ausbaumaßnahmen (z.B. nachträglicher Ausbau des Dachgeschosses, Ausbau eines Hobbyraumes im Keller etc.) vom Eigentümer/Bauherr vorgenommen wurden, zu denen es keine Planungs- oder/und Genehmigungsunterlagen gibt. Darüber hinaus kommt es teilweise bei Bewertungen vor, dass die vorgelegten oder eingesehenen Planungsunterlagen mit Rechenfehlern behaftet sind, was bei einer ungeprüften Übernahme zu falschen Bewertungsergebnissen führt. Letztendlich ist auch vom Gutachter nachzuprüfen, auf welcher DIN-Grundlage die Berechnungen erstellt wurden (z.B. DIN 277 alt oder DIN 277-2-2005), da bei der Anwendung der Werte unter Heranziehung der Normalherstellkosten (z.B. NHK 2000/2005/2010) diese ggf. umgerechnet werden müssen.

Vor diesem Hintergrund erstellt der Gutachter grundsätzlich eine separate Flächen- und Kubaturberechnung im Zuge der Gutachtererstellung (siehe 8.5.) und weist somit rechnerisch und unter Anwendung von Plausibilitätskontrollen die wertermittlungsrelevanten Daten nach.

8.2. Begriffe / Erläuterungen / Berechnungsgrundlagen

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-2/2005-02, Tabelle 1, Nr. 1 bis Nr. 9, und deren konstruktive Umschließungen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z. B. nicht nutzbaren Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken.

¹ Vergleichswert-Richtlinie, siehe Details Ziffer 9 sowie Detailerläuterung zu den einzelnen Verfahren Ziffer 10, 12 und 13

² Die Grundstücksgröße kann am einfachsten über die Daten des Grundbuchauszuges bzw. des Liegenschaftskatasters ermittelt und plausibilisiert werden

³ Ertragswert-Richtlinie, siehe Details Ziffer 9 sowie Detailerläuterung zu den einzelnen Verfahren Ziffer 10, 12 und 13

⁴ Sachwert-Richtlinie, siehe Details Ziffer 9 sowie Detailerläuterung zu den einzelnen Verfahren Ziffer 10, 12 und 13

⁵ Normalherstellungskosten



Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach Ziffer 4.1.1.4. der Sachwert-Richtlinie / siehe Schaubild

8.3. Schaubild zur Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Sachwert-Richtlinie

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



8.4. Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der BauNVO¹, und den örtlichen Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO² / GRZ und GFZ-Ausweis³)

In den Detailberechnungen nach Ziffer 8.5. werden ergänzend und nachrichtlich folgende Werte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO errechnet und ausgewiesen:

- Grundflächenzahl (GRZ) tatsächlich nach Bebauungsplan und in Anspruch genommen
- Geschossflächenzahl (GFZ) tatsächlich nach Bebauungsplan und in Anspruch genommen

8.5. Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der Bodenwertrichtlinie - BW-RL (WGFZ⁴-Ausweis)

Zur Bodenwertermittlung nach den aktuellen Vorschriften der "**Vergleichswertrichtlinie - VW-RL**" müssen nach Ziffer 4.3.2. Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt auf der Grundlage einer "**Wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)**" angepasst werden.

Die Gutachterausschüsse haben in diesem Zusammenhang auf der Grundlage der "**Bodenwertrichtlinie - BW-RL**" (Ziffer 6) diese WGFZ bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte anzugeben.

Während bei der Geschossflächenzahl nach der BauNVO die Außenmaße der Vollgeschosse zu ermitteln sind, sind bei der Berechnung der WGFZ folgende Flächen hinzuzurechnen:

- Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75%
- Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses

In den Detailberechnungen nach Ziffer 8.5. werden daher ergänzend und nachrichtlich folgende Werte errechnet und ausgewiesen:

- wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) nach Ziffer 6 der Bodenwertrichtlinie - BW-RL

8.6. Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV⁵

Bei Bewertungen im Kreisgebiet Heidenheim kann der Mietspiegel der Stadt Aalen herangezogen werden (da der örtliche Gutachterausschuss keinen Mietspiegel veröffentlicht), der entweder in Papierform berechnet oder über den „online-Mietspiegel“ ermittelt werden kann.

Der Mietspiegel der Stadt Aalen folgende Ortsüblichkeit dar, nachstehen ein Auszug:

„...Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden.

Maßgeblich ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)....“

Der Gutachter hat im vorliegenden Bewertungsfall die Wohnflächenverordnung (WoFIV) als Berechnungsgrundlage herangezogen, da sie als ortsüblich gewertet werden kann.

¹ Baunutzungsverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis

² Jeweilige Landesbauordnung des Bundeslandes, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist

³ Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

⁴ Wertrelevante Geschossflächenzahl

⁵ Wohnflächenverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis



8.7. Hinweise Plangenaugkeit

Die im Rahmen der Bauakteneinsicht erhobenen Grundriss- und Schnittzeichnungen sind unvollständig (es fehlt der Kellerbereich, sowie der EG und DG-Bereich). Gleichzeitig wurde beim Ortstermin festgestellt, dass der Übergang zum westlichen Nachbargebäude (auf Flurstück 1894/1) nicht genau aus den vorliegenden Plänen nachvollzogen werden kann.

Der Gutachter hat anhand der vorliegenden Pläne sowie der örtlichen Feststellungen die u.a. Flächenberechnung mit der erforderlichen gutachterlichen Genauigkeit erstellt, es bestehen jedoch aufgrund der fehlenden Daten gewisse Ungenauigkeiten. Für die vorgenommene Bewertung reicht die festgestellte Genauigkeit aus. Eine Verifizierung der Daten kann nur durch ein örtliches Aufmaß erfolgen, was jedoch einen verhältnismäßig hohen Aufwand erfordert und im vorliegenden Gutachtenauftrag nicht enthalten ist.

8.8. Detailberechnung Flächen

Datenquellen/Baupläne										21.06.2006	Baugesuch Neubau			
Abweichende Berechnungen										*	Wohn-/Nutzflächen aus Unterlagen / plausibilisiert			
										**	Wohn-/Nutzflächen über BGF-Faktoren gerechnet / plausibilisiert			
										***	Wohn-/Nutzflächen aus Bauplänen herausgemessen			
										****	Terrassen- und Balkonflächen Ansatz zu 1/4 nach WoFV			
Gebäude-										Brutto-Grundflächen		Brutto-		
										NHK 2000	NHK 2010	Rauminhalt		
Teil:	Nutzung:	BGF-Bereich	Länge	Breite	Höhe	Faktor	Faktor	Vollge-	BGF m² **	BGF(red.)m² **	BRI m³	Nutzfl. m²	Wohnfl. m²	Bemerkungen
			m:	m:	m:	BGF:	BRI:	schoss	DIN 277 /2005	DIN 277 /2005	DIN 277 /2005	DIN 277/2005	WoFV / 2004	BGF-Faktor
								SW-RL	Ziffer 3.1	Ziffer 3.1	Ziffer 3.2	Ziffer 3.1.1.1		zur Plausibilität
Wohnhaus														
UG	Keller/Haustechnik/Hobbyraum	a	15,74	10,74	2,50	1,00	1,00		169,05	169,05	422,62			
EG	Wohnräume EG	a	15,99	10,99	2,81	1,00	1,00		175,73	175,73	492,92	*	131,89	75,05%
OG	Wohnräume OG	a	15,99	10,99	2,81	1,00	1,00		175,73	175,73	492,92	*	126,43	71,95%
DG	Dachraum		15,99	10,99	2,00	0,00	0,30		0,00	0,00	105,44			
Summen									520,51	520,51	1513,90	0,00	258,32	
Doppelgarage														
EG	Doppelgarage	a	6,49	8,75	2,76	1,00	1,00		56,79	56,79	156,73	51,15	*	90,07%
DG	Dachraum		6,49	8,75	1,20	1,00	0,30		56,79	56,79	20,44			
Summen									113,58	113,58	177,18	51,15	0,00	



9. Verkehrswertermittlung

9.1. Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB ¹

Der Verkehrs-/Marktwert ist in **§ 194 BauGB** gesetzlich definiert: „Der Verkehrs-/Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

9.2. Der Verkehrswert nach ZVG

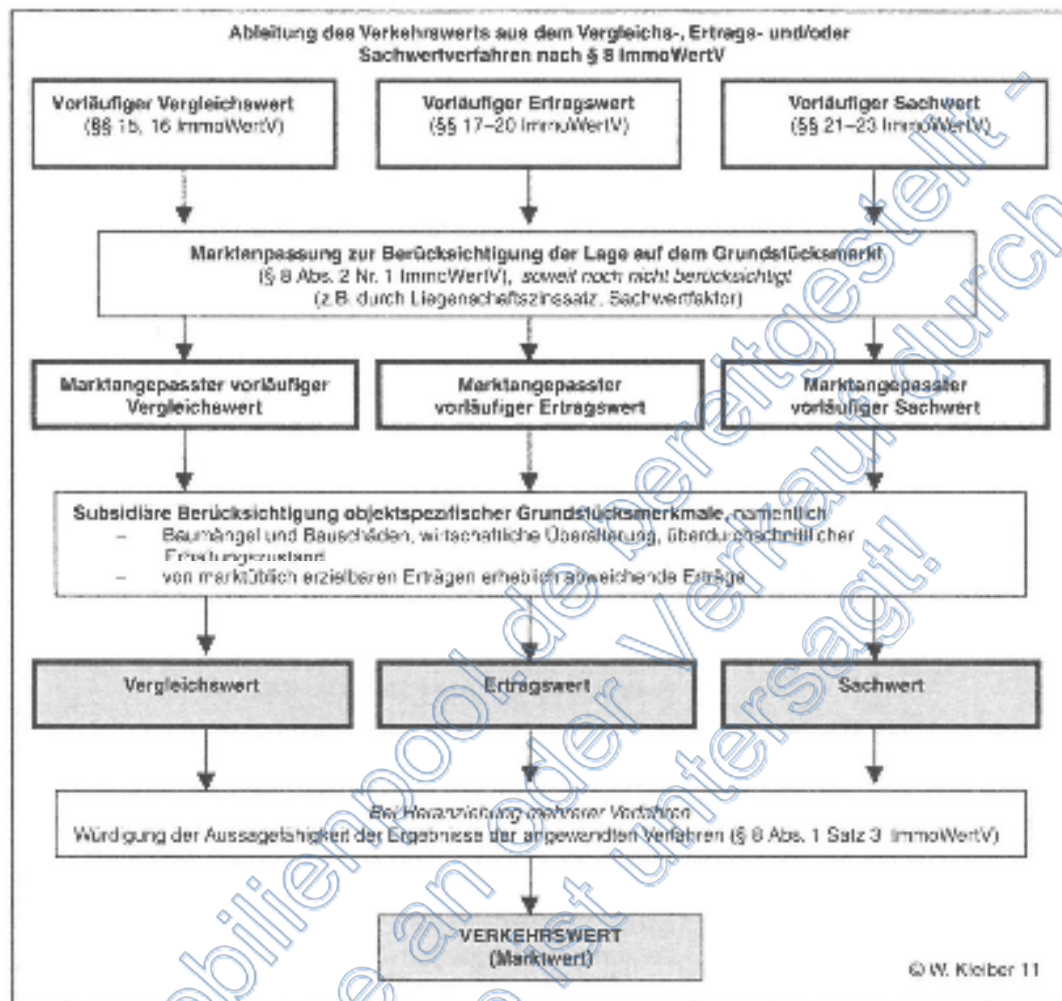
Auf den für die Zwangsversteigerung zu ermittelnden Grundstückswert wird auf § 74 a ZVG verwiesen. Demnach wird der Grundstückswert (Verkehrswert) vom Zwangsversteigerungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Grundstückswert ist nach Absatz 5 somit der Verkehrswert, d.h. der Preis, der bei einer freihändigen Veräußerung bei Grundstücken gleicher Art unter Berücksichtigung der öffentlichen und zeitlichen Verhältnisse voraussichtlich erzielt würde. Vor- dergründig sind somit die „Verkehrswerte“ nach ZVG und nach BauGB gleich.

Gleichwohl ist zu differenzieren, ob der Verkehrswert (insbesondere durch Eintragungen in Abt. II des Grundbuches) „belastet“ oder „unbelastet“ ist. Bei dem Verkehrswertbegriff im Sinne des BauGB handelt es sich stets um den „**belasteten Verkehrswert**“ (also den Verkehrswert unter Berücksichtigung des Werteeinflusses aller Lasten und Beschränkungen). Der Rechtspfleger im Zwangsversteigerungsverfahren benötigt jedoch den „**unbelasteten Verkehrswert**“, dann jedoch separat auch die Werteeinflüsse aus den einzelnen Lasten und Beschränkungen. Beide Werte sind auf Seite 1 separat ausgewiesen.

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017



9.3. Wertermittlungsverfahren / Schaubild¹



Ableitung des Marktwerts aus dem Vergleichs-, Ertrags-, und/oder Sachwertverfahren
nach § 8 ImmoWertV.

© Kleiber 2011

¹ Siehe auch Erläuterungen unter 2.5.



9.4. Auswahl Wertermittlungsverfahren / Details / Grundlagen

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt (siehe auch Schaubild unter 8.2.)

- Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) in Verbindung mit § 2 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Bodenwertermittlungsverfahren (§ 16 ImmoWertV) in Verbindung mit § 1 der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)
- Sachwertverfahren (§ 21 bis 23 ImmoWertV) in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Ertragswertverfahren (§ 17 bis 20 ImmoWertV) in Verbindung mit der Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagekraft zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus diesen unter der Würdigung der einzelnen Ergebnisse entsprechend ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

9.5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert auf einer Berechnung des substanziellen Wertes des Grundstücks. Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Gebäudesubstanzwert (incl. Baunebenkosten und Außenanlagen) zusammen. Letzterer basiert auf dem fiktiven Erstellungswert zum Wertermittlungstichtag abzüglich einer Alterswertminderung (technische Wertminderung). Dabei sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die Normalherstellungskosten (NHK) nach entsprechenden Vorgaben (Sachwert-Richtlinie) in Ansatz zu bringen. Die Umrechnung auf entsprechende Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mithilfe entsprechender Indexzahlen (z.B. Baupreis-Index).

Bei dem auf diese Weise ermittelten Sachwert handelt es sich um einen genäherten Wert (vorläufiger Sachwert), der durch Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der Marktverhältnisse (Sachwertfaktoren) angepasst wird.

Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel, Schäden und sonstiger Besonderheiten (BoG)¹ sind, soweit sie der Immobilienmarkt diese berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren wird bevorzugt angewandt bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen die Erzielung von Erträgen untergeordnet ist und die Eigen-Nutzung im Vordergrund steht.

9.6. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist eine finanzmathematische Methode. Sie umfasst den Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, wobei der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, marktüblich erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlichen Erträge von den ortsüblich marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, so sind die Differenzen entsprechend durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel, Schäden und sonstiger Besonderheiten (BoG)² sind, soweit sie der Immobilienmarkt diese berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren wird bevorzugt verwendet bei Objekten, bei denen die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht.

9.7. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren stellt darauf ab, den Verkehrswert aus üblichen Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien zu ermitteln. Dazu wird aus den Vergleichspreisen der Mittelwert gebildet. Sind die Eigenschaften des Bewertungsobjektes abweichend vom Mittelwert der Vergleichsobjekte, ist eine Korrektur (Anpassung) vorzunehmen. Voraussetzung ist jedoch eine genügende Anzahl von vergleichbaren Objekten.

Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel, Schäden und sonstiger Besonderheiten (BoG)³ sind, soweit sie der Immobilienmarkt diese berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

¹ Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV

² Wie 1

³ Wie 1



Das Vergleichswertverfahren wird bevorzugt verwendet bei der Ermittlung von Bodenwerten auf der Basis von Vergleichswerten (Bodenrichtwerten) und bei Objekten, bei denen eine ausreichende Zahl von Vergleichsobjekten herangezogen werden kann.

9.8. Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren

Die Anwendung der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren erfordert die Ansätze verschiedenster Kennzahlen und Daten des Immobilienmarktes. Diese Kennzahlen und Daten sind direkt marktabhängig und stehen in Bezug zu marktabhängigen Kennzahlen. Die marktabhängigen Kennzahlen sind aus den Daten des jeweiligen Immobilienmarktes abzuleiten. Solche Ableitungen sind aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten nur unter der Annahme von abhängigen Kennzahlen (normierten Kennzahlen) vorzunehmen.

Die Anwendung der veröffentlichten marktabhängigen Kennzahlen bedingt die gleichzeitige Anwendung aller in Abhängigkeit stehender Kennzahlen nach dem Grundsatz der modellkonformen Datenanwendung. Als Beispiele sind hier aus der Ertragswertermittlung Liegenschaftszinssatz / Bewirtschaftungskosten / Nutzungsart und aus der Sachwertermittlung Sachwertfaktor / Gesamtnutzungsdauer / Normalherstellungskosten angeführt.

Es ist Aufgabe der Gutachterausschüsse die Immobilienmärkte zu analysieren, die Kennzahlen zu ermitteln und diese zusammen mit den Modellparametern zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung der Marktdaten erfolgt zumeist in den Grundstücksmarktberichten. Sind die erforderlichen Kennzahlen nicht veröffentlicht oder liegen nicht vor, so sind diese vom befassten Sachverständigen aus Marktdaten abzuleiten. Sind Marktdaten nicht zur Verfügung, sind die Kennzahlen durch den Sachverständigen nach seiner Erfahrung anzusetzen. Die Ansätze sind zu begründen.

9.9. Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung

Nach der ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen. Bei der Wahl sind insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall hat der Gutachter das Sachwertverfahren angewandt, da die nachhaltige Erzielung von Erträgen (Mieten) für die Werteinschätzung am Markt nicht im Vordergrund steht. Dies gilt bei überwiegend selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, wie im vorliegenden Bewertungsfall.

Darüber hinaus erfolgt zur Plausibilisierung der über das Sachwertverfahren ermittelten Werte durch Plausibilisierung mit dem Ertragswertverfahren.

Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks wird im indirekten Vergleichswertverfahren basierend auf Bodenrichtwerten ermittelt.



10. Bodenwertermittlung

10.1. Berechnungsgrundlagen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Weitere Details und Hinweise zum Verfahren sind in der „**Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**“ enthalten.

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwert-ermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

10.2. Berechnungsgrundlagen nach der Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL

Nach der seit 11.01.2011 gültigen "Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL" hat die Ermittlung der Bodenrichtwerte nach dieser Richtlinie zu erfolgen. Die Einhaltung der Hinweise dieser Richtlinie obliegt den jeweiligen Gutachterausschüssen. Im Detail wird auf den Wortlaut der Richtlinie verwiesen. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die vorliegenden Bodenrichtwerte vom jeweiligen Gutachterausschuss nach diesen Richtlinien erfolgt ist.

10.3. Berechnungsgrundlagen nach der Vergleichswertrichtlinie – VW-RL

In der „Vergleichswertrichtlinie – VW-RL“ wird die Bodenwertermittlung in Ziffer 9 geregelt. Danach gelten folgende Besonderheiten:

1. Ermittlung des Bodenwertes vorrangig im Vergleichsverfahren, neben Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden (Konformität mit der ImmoWertV). Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen sind durch geeignete Umrechnungs-koeffizienten bzw. geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.
2. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder keine Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.
3. Bei größeren Grundstücken ist eine Teilflächenbildung zu prüfen und ggf. diese dann getrennt zu ermitteln.
4. Bodenwertermittlungen für Bauerwartungs- und Rohbauland können im deduktiven Verfahren ermittelt werden.
5. Bei der Ermittlung von bebauten Grundstücken ist der Bodenwert zu ermitteln, wenn das Grundstück unbebaut wäre, in den nachfolgenden Fällen kann die tatsächliche bauliche Nutzung ausnahmsweise den Bodenwert beeinflussen
6. Bebaute Grundstücke im Außenbereich
7. Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung
8. Unterausnutzung / Liquidationsobjekte
9. Überausnutzung

Weitere Details sind dem Wortlaut der Richtlinie zu entnehmen.



10.4. Detaillierte Bodenwertermittlung

10.4.1. Ausgangsdaten

Ausgangsdaten					
Nr.	Flurstück Nr.	Nutzungsart	Größe m ²	WGfZ-errechnet 1)	WGfZ-Richtwert
1	550/1	Wohnhaus	843,00	0,00	0,00
1) wertrelevante Geschossflächenzahl / keine Berechnung			843,00		

10.4.2. Bodenrichtwerte

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinreichend differenzierten Bodenrichtwerte vorhanden. Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist nachfolgend abgedruckt (Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss Stadt Heidenheim / bzw. BORIS-BW¹).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2022. Weicht der Wertermittlungsstichtag deutlich von diesem Bodenrichtwertstichtag ab, ist eine Anpassung des zu ermittelnden Bodenwertes entsprechend der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung zu prüfen. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt jedoch keine Anpassung.

10.4.3. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ² 2)	Stichtag	Index 2015=100	Bew.-Stichtag	Index III/2023
1	55,00 €/m ²	31.12.2022	154,70%	31.10.2023	160,60%
2) vorläufiger Bodenrichtwert ohne Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale nach Ziffer 4 VW-RL					
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Index-Anpassung	Anpassungsfaktor 2)	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	55,00 €/m ²	103,81%	1	100,00%	55,00 €/m ²
2) 1 = keine Anpassung / 2 = Index-Anpassung					

¹ Bodenrichtwert-Informationssystem des Landes Baden-Württemberg



10.4.4. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ¹

Der Bodenwert renditeorientierter Grundstücke wird maßgeblich von der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit (Maß der baulichen Nutzung) beeinflusst. Je mehr Geschossfläche (somit potentielle Mietfläche) auf einem Grundstück hergestellt werden kann, umso höherwertig sollte das Grundstück einzuschätzen sein.

Der örtliche Gutachterausschuss² gibt für die Richtwertzone keine lagetypischen WGFZ vor, somit erfolgt im vorliegenden Fall keine Anpassung.

Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	WGFZ-Anpassung	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	55,00 €/m ²	0,73	1	100,00%	55,00 €/m ²
* 1 = keine Anpassung / 2 = WGFZ-Anpassung			**Umrechnungskoeffizienten (UK) nach VW-RL (Anlage 1) / sep.Berechnung		

10.4.5. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen

Wegen geringer Kauffallzahlen und teils heterogener Marktverhältnisse ist ein Zusammenhang zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nicht statistisch nachzuweisen. Der örtliche Gutachterausschuss stellt für derartig erforderliche Anpassungen keine Daten zur Verfügung. Somit erfolgt keine Anpassung.

Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Größe-Anpassung**	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	55,00 €/m ²	1,05	1	100,00%	55,00 €/m ²
* 1 = keine Anpassung / 2 = Anpassung			**Umrechnungskoeffizienten (UK) nach Gutachterausschuss Stadt Aalen Ziffer 2.4.		

¹ WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

² Gemeinsamer Gutachterausschuss Stadt Heidenheim für den Landkreis



10.4.6. Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen

vorläufige Bodenwertermittlung nach Ziffer 9 VW-RL					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Grundstücksgröße	Anteil	Gesamt-Anteile	vorl. Bodenwert €
1	55,00 €/m ²	843,00	1	1	46.365,00 €

10.4.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

Berücksichtigung Geh- und Fahrrecht laut Ziffer 2.6.2.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale					
lfd.Nr.	Merkmal	Belastete Fläche m ²	Wertminderung in %	Bodenrichtwert	Wertminderung €
1	Geh- u. Fahrrecht	135	50%	55,00 €/m ²	- 3.712,50 €

10.4.8. Bodenwertermittlung nach § 16 ImmoWertV / VW-RL Ziffer 9

Bodenwertermittlung nach § 16 ImmoWertV / Ziffer 9 VW-RL					
lfd.Nr.	vorläufiger Bodenwert	Wertminderung €	Bodenwert	Marktanpassung 4)	Bodenwert
1	46.365,00 €	- 3.712,50 €	42.652,50 €	100%	42.652,50 €
				4) keine Anpassung	
Summe Bodenwerte:					42.652,50 €



11. Ertragswertermittlung

11.1. Schaubild¹ / Schema des Ertragswertverfahrens

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

¹ Veröffentlichung Bundesanzeiger Bekanntmachung vom 4.12.2015 / Banz AT 04.12.2015 B4



11.2. Allgemeine Erläuterungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV in Verbindung mit der „Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes / Ertragswertrichtlinie – EW-RL“ gesetzlich geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) sowie die §§ 9 und 14 der ImmoWertV heranzuziehen.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).

11.3. Angewandtes Verfahren

Der Gutachter verwendet im vorliegenden Fall das „**Allgemeine Ertragswertverfahren**“.

11.4. Besondere Hinweise wegen fehlender Fertigstellung

Das Gebäude ist noch nicht fertig gestellt. Dies wurde bereits erläutert.

Die Ertragswertberechnung wurde auf der Basis einer vollständigen Fertigstellung erstellt, wobei die Kosten für Fertigstellung nach der Bauteiltabelle als Wertminderung abgezogen werden.

Beim Ausstattungsstandard wurde ein normaler Standard vorausgesetzt ohne nennenswerte Besonderheiten.



11.5. Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die nachhaltigen Mieten zugrunde zu legen (§ 18 ImmoWertV und Ziffer 5 EW-RL).

Grundlage für die nachhaltig zu erzielenden Mieten bilden die ortsüblichen Mieten. Der örtliche Gutachterausschuss stellt keinen Mietspiegel zur Verfügung. Ersatzweise verwendet der Gutachter aus dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Aalen, die auch für Herbrechtingen/Bolheim mit entsprechenden Korrekturen herangezogen werden können:

Nach einer zusätzlich durchgeführten Internet-Recherche („immobilienscout24.de“) wurden keine vergleichbaren Mietobjekte in vergleichbaren Lagen ermittelt. Der Gutachter verwendet die o.a. Mietspiegeldaten und ergänzend Werte aus eigenen Datenbeständen für vergleichbare Wohnhäuser.

Der Gutachter setzt im vorliegenden Bewertungsfall eine Quadratmetermiete von € 8,00/m² an.

Angaben über Vertragsmieten liegen nicht vor, das Objekt steht aufgrund fehlender Fertigstellung leer.

Ertragsverhältnisse (marktmäßig erzielbar nach § 18 ImmoWertV / wohnwirtschaftliche Nutzung)				
Anzahl d. Einheiten	Nutzungsart	Wohnfläche m²	Miete €/m² / Stp.	Monatsmiete €
1	Wohnräume EG/OG	258,32	8,00 €/m²	2.067,00 €
2	Garagen	2	40,00 €/Einheit	80,00 €
		258,32		2.147,00 €
jährlicher Rohertrag nach § 18 (2) ImmoWertV / Ziffer 5 EW-RL			€	25.764,00 €

11.6. Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV und Ziffer 6 EW-RL). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.



Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung gemäß Anlage 1 EW-RL 2015							
Datenquelle: Wolfgang Kleiber "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" Stand 2023 / digitaler Zugriff Stand 11.10.2023							
Verwaltungskosten in € nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II.BV							
2002*	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 jährlich Anpassung siehe EW-RL**
230,00 €	284,00 €	288,00 €	295,00 €	299,00 €	299,00 €	312,00 €	338,60 € jährlich je Wohnung
275,00 €	339,00 €	344,00 €	353,00 €	358,00 €	358,00 €	272,00 €	405,00 € jährlich je Eigentumswohnung
30,00 €	37,00 €	38,00 €	39,00 €	39,00 €	39,00 €	41,00 €	44,00 € jährlich je Garagen-/Einstellplatz
Instandhaltungskosten in € nach § 28 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 5 II.BV							
2002*	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 jährlich Anpassung siehe EW-RL
9,00 €	11,00 €	11,00 €	12,00 €	12,00 €	12,00 €	12,21 €	13,25 € jährlich je m² Wohnfläche
68,00 €	84,00 €	85,00 €	87,00 €	88,00 €	88,00 €	92,00 €	100,00 € jährlich je Garagen-/Einstellplatz
Mietausfallwagnis 2% des Rohertrages bei Wohnnutzung							
*(Ausgangswert nach EW-RL)							
**(jährliche Anpassung auf Basis Verbraucherpreis-Index Deutschland, Anpassung über Oktober-Index)							

Detailberechnung

jährlicher Rohertrag nach § 18 (2) ImmoWertV / Ziffer 5 EW-RL		€	25.764,00 €
Verwaltungskosten Wohnung		338,60 €	338,60 €
Verwaltungskosten Garagen		44,00 €	88,00 €
Instandhaltungskosten Wohnung	€/m²	13,25 €	3.422,74 €
Instandhaltungskosten Garagen	€/Stp.	100,00 €	200,00 €
§ 19 (2) Nr. 2 ImmoWertV	in % des Rohertrages	0,00%	- €
Betriebskosten	€/m²	- €	- €
§ 19 (2) Nr. 4 ImmoWertV / Ziffer 6.4. EW-RL*	in % des Rohertrages	0,00%	- €
Mietausfallwagnis	in % des Rohertrages	2,00%	515,28 €
§ 19 (2) Nr. 3 ImmoWertV / Ziffer 6.3. EW-RL*			
Summe der Bewirtschaftungskosten	in % des Rohertrages	17,72%	4.564,62 €
§ 19 ImmoWertV / Ziffer 6 EW-RL *(jeweils in Verbindung mit Anlage 1/Modellwerte)			
jährlicher Reinertrag nach § 18 (1) ImmoWertV / Ziffer 5 (1,2) EW-RL			21.199,38 €

11.7. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Zur Wahl des Liegenschaftszinssatzes (Verkehrswert nach § 20 ImmoWertV und Ziffer 7 EW-RL) wird auf die folgenden Erläuterungen verwiesen.

Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihrer entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und gleichartig genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.



Der Liegenschaftszinssatz ist einer der wesentlichen Daten zur Bestimmung des Wertes einer Immobilie. Er wird in der Regel vom jeweiligen Gutachterausschuss ermittelt bzw. auf der Grundlage seines Berechnungsmodells berechnet, aus Marktkenntrissen geschätzt oder auf der Grundlage der Fachliteratur bestimmt.

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt entsprechenden Liegenschaftszinssätze für selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese werden auf folgenden Vorgaben ermittelt:

Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte

Nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.

Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstückslage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene Liegenschaftszinssätze ergeben.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 der ImmoWertV 2021 festgelegt, sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Die Übergangsregelung zur ImmoWertV 2021 wird angewandt.

Der Gutachter verwendet ergänzend die vom IVD¹ veröffentlichten Empfehlungssätze, jedoch aufgrund der objektspezifischen Besonderheiten die Werte aus dem oberen Bandbreitenbereich:

¹ IVD / Immobilienverband Deutschland Bundesverband / Spanne der Liegenschaftszinsen / Stand Januar 2023



Aufgrund der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt müssen diese Ausgangswerte noch korrigiert werden (nachfolgend ein Auszug aus den Bearbeitungshinweisen zum Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Aalen):

Aufgrund der allgemein veränderten Marktverhältnisse ab Mitte 2022 (Zinswende, Krisen – siehe auch Entwicklung im 1. Halbjahr 2023 am Ende des Berichtes) sind die Marktdaten 2022 nicht ohne Prüfung und sachverständige Erkundigungen/Anpassungen für aktuelle Bewertungsfälle in 2023 verwendbar. Beispielsweise können sich Liegenschaftszinssätze bei weiter steigenden Mieten aber plötzlich sinkenden Kaufpreisen in 2023 deutlich verändert darstellen.

Vor diesem Hintergrund setzt der Gutachter einen Liegenschaftszinssatz von 2,00% an.

11.8. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde.

Die entsprechenden Ansätze nach der ImmoWertV und der EW-RL (Ziffer 9) sind unter Ziffer 5 dokumentiert. Diese ist unter 12.5. beschrieben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Ziffer 9 der Ertragswertrichtlinie sowie nach Ziffer 4.3.2. und Anlage 4 der Sachwertrichtlinie („Modernisierungsmodell“) berechnet.

Besonderheiten:

Das Gebäude ist noch nicht vollständig fertig gestellt. Der derzeit aufstehende Rohbau wurde in 2006 erstellt. Bei den Ausbaugewerken wurde davon ausgegangen, dass diese in 2023 ausgeführt werden, somit werden diese im Modell der Restnutzungsdauer als Modernisierungen angesetzt.



Detailberechnung nach den o.a. Vorgaben:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen 1)							
Gesamtnutzungsdauer:	70	Jahre / nach vorliegendem Sachwertmodell					
Baujahr:	2006	tatsächliches Baujahr					
bisheriges Alter:	17	Jahre zum Bewertungsstichtag					
Restnutzungsdauer:	53	Jahre					
Modernisierungsgrad:	9	Punkte					
berechnete Restnutzungs- dauer lt. Berechnungsschema:	54	Jahre					
Restnutzungsdauer nach Tabellenwerten NHK		Jahre					
			durchgeführt im Jahr	maximale Punktzahl	anzusetzende Punktzahl	Faktor Korrektur 2)	Korrigierte Punktzahl
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung				4	0	1	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren			2023	2	1	1	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)			2023	2	2	1	2
Modernisierung der Heizungsanlagen			2023	2	2	1	2
Wärmedämmung der Außenwände				4	0	1	0
Modernisierung von Bädern			2023	2	2	1	2
Modernisierung des Innenausbaus			2023	2	2	1	2
Kellerdämmung				2	0	1	0
Summe Punktzahl:				20	0		9
Berechnungs-Schema zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer 3)							
	a	b	c	Rechenwert	Rundungswert	anwendbar ab einem Gebäudealter von ... Jahren	
> = 1 Punkt	0,0125	2,6250	152,5000	67,29	67	60	
4 Punkte	0,0073	1,5770	111,3300	54,14	54	40	
8 Punkte	0,0050	1,1000	100,0000	53,36	53	20	
13 Punkte	0,0033	0,7350	95,2800	55,56	56	15	
<= 18 Punkte	0,0020	0,4400	94,2000	59,29	59	10	
1) Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalles und entspricht den Vorschriften der Sachwertrichtlinie (SW-RL) / Anlage 4							
2) liegt die Maßnahme weiter zurück, ist nach gutachterlichem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen, dies erfolgt mittels eines Korrekturfaktors							
3) In der Anlage 4 der SW-RL sind Tabellen abgedruckt, die in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angeben. Den Tabellwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer nach der o.a. Formel gestreckt wird.							
4) im vorliegenden Fall haben wir Modernisierungspunkte: 5 Punkte							
keine Abwendung nach dem Berechnungsschema möglich, daher Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer nach den Tabellen (Anlage 4/ Ziffer 2 SW-RL)							

11.9. Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben

jährlicher Reinertrag nach § 18 (1) ImmoWertV / Ziffer 5 (1,2) EW-RL		21.199,38 €
Liegenschaftszinssatz nach § 14 (3) ImmoWertV / Ziffer 7 EW-RL	2,00%	
Bodenwert aus separater Berechnung		42.652,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag		- 853,04 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		20.346,34 €
Restnutzungsdauer nach § 6 (6) ImmoWertV	Jahre	54
Liegenschaftszinssatz nach § 14 (3) ImmoWertV / Ziffer 7 EW-RL	2,00%	
Vervielfältiger (Barwertfaktor nach § 20 ImmoWertV i.V. Anlage 1)		32,838283
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:		668.138,88 €
Bodenwert aus separater Berechnung		42.652,00 €
vorläufiger Ertragswert:		710.790,88 €



11.10. Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:			710.790,88 €
Zu- und Abschläge besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV/Z.11 EW-RL:			
Art:		Ermittlung nach:	
Besondere Ertragsverhältnisse nach 5 (5) EW-RL		underrent	- €
Baumängel, Bauschäden nach 11.2. EW-RL		BoG Ansätze / laut Ziffer 7	- 10.000,00 €
energetische Mängel nach 11.2. EW-RL			
Baumängel, Bauschäden nach 11.2. EW-RL			- €
sonstige besondere Merkmale nach 11.1. EW-RL		Fertigstellung	- 416.702,00 €
Ertragswert			284.088,88 €
Ertragswert		gerundet	284.000,00 €



12. Sachwertermittlung

12.1. Schaubild¹ / Schema des Sachwertverfahrens

12.2. Sachwertermittlung nach der Einführung der "Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts" / Sachwert-Richtlinie (SW-RL) und den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Am 5.9.2012 trat die "Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts" (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in Kraft. Gleichzeitig wurden dadurch Teile der Wertermittlungs-Richtlinien (WertR2006) außer Kraft gesetzt bzw. geändert. Die Grundlage der Sachwertrichtlinie basiert auf folgenden Änderungen der bisherigen Bewertungsmethodik nach den Regelungen in der ImmoWertV und den WertR:

- Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes vorrangig nach den "Normalherstellungskosten 2010" (NHK 2010) der SW-RL mit geänderten Kostenkennwerten und geänderter Methodik der Standard-Einordnung des Gebäudes
- Wegfall von Gebäudebaujahrsklassen
- Wegfall von Baunebenkosten (enthalten in den NHK 2010)
- Wegfall von Korrekturfaktoren für Land und Ortsgrößen
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen zur Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL (Modernisierungsfaktoren)
- Ausschließlich Anwendung der linearen Abschreibung (Wegfall der Abschreibung nach "Ross")
- kein gesonderter Ansatz von Kosten für Außenanlagen (Anlagen in üblichen Umfang sind in den NHK 2010 enthalten).
- Einsatz von Sachwertfaktoren (bisher Markanpassungsfaktoren) zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt**

** (Die Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage von Kaufpreisen ermittelt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind neuen Berechnungsparameter der Sachwert-Richtlinie zu Grunde zu legen, um die Modellkonformität sicherzustellen.)

¹ Sachwertrichtlinie / Ziffer 3 (3) „Verfahrensgang“



12.3. Erläuterungen zur Sachwertermittlung auf der Grundlage der SW-RL und den NHK 2010

Zunächst gelten für die Ermittlung des Sachwertes unverändert die gesetzlichen Grundlagen der ImmoWertV (§ 8, §§ 21-23). In diesen Vorschriften ist der Ansatz von Normalherstellungskosten ("gewöhnlichen Herstellungskosten" nach § 22 ImmoWertV) vorgeschrieben, jedoch ohne Bezugnahme auf NHK 2000 bzw. 2010. Dieser Hinweis erfolgte bisher in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) unter Ziffer 1.5.5. Absatz 4 und Ziffer 3.6., wobei die NHK 2000 explizit benannt waren.

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) ersetzt jedoch mit ihrem Inkrafttreten diese WertR-Vorschriften.

Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertverfahrens sind wie folgt beschrieben:

- | | |
|--|---|
| • Normalherstellungskosten: | NHK 2010 nach Anlage 1 der SW-RL |
| • Gebäudebaujahrsklassen: | keine |
| • Gebäudestandard: | nach Standardmerkmalen und Standardstufen
nach Anlage 2 SW-RL |
| • Baunebenkosten: | in den NHK 2010 enthalten |
| • Korrekturfaktoren Land/Ortsgröße: | keine |
| • Bezugsmaßstab: | Brutto-Grundfläche |
| • Baujahr: | Ursprungsbaupjahr |
| • Gesamtnutzungsdauer: | nach Anlage 3 SW-RL |
| • Restnutzungsdauer: | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer, bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL |
| • Alterswertminderung: | linear |
| • Wertansatz für bauliche Außenanlagen: | kein gesonderter Ansatz, Anlagen sind im "üblichen" Umfang im Sachwert enthalten, oder pauschaler Ansatz, wenn diese Anlagen vom "üblichen" abweichen |
| • Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile: | kein gesonderter Ansatz, Bauteile sind im "üblichen" Umfang im Sachwert enthalten, oder pauschaler Ansatz, wenn diese Bauteile vom "üblichen" abweichen |
| • Besondere objektspezifische Merkmale: | zu berücksichtigen nach Ziffer 6 SW-RL in Verbindung mit § 8 Abs. 2 und Abs. 3 der ImmoWertV |
| • Bodenwert: | ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts |
| • Grundstücksfläche: | marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße |
| • Marktanpassung / Sachwertfaktoren: | Ansatz nach Ziffer 5 SW-RL (siehe auch zusätzliche Erläuterungen unter Ziffer 12.4. |

12.4. Marktanpassung - Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden "Sachwertfaktor" zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. In diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

Im vorliegenden Bewertungsfall stellt der Gutachterausschuss entsprechende Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung



12.5. Ausgangsparameter / Normalherstellungskosten NHK 2010 / Typenblatt

Bauart, Bau- / Offensichtlichkeit	Dachgeschoss, voll eingetragener	Dachgeschoss, teil eingetragener	Grundgeschoss, voll eingetragener	Grundgeschoss, teil eingetragener
1. Etage	1.1	1.2	1.3	1.4
2. Etage	2.1	2.2	2.3	2.4
3. Etage	3.1	3.2	3.3	3.4
4. Etage	4.1	4.2	4.3	4.4
5. Etage	5.1	5.2	5.3	5.4
6. Etage	6.1	6.2	6.3	6.4
7. Etage	7.1	7.2	7.3	7.4
8. Etage	8.1	8.2	8.3	8.4
9. Etage	9.1	9.2	9.3	9.4
10. Etage	10.1	10.2	10.3	10.4
11. Etage	11.1	11.2	11.3	11.4
12. Etage	12.1	12.2	12.3	12.4
13. Etage	13.1	13.2	13.3	13.4
14. Etage	14.1	14.2	14.3	14.4
15. Etage	15.1	15.2	15.3	15.4
16. Etage	16.1	16.2	16.3	16.4
17. Etage	17.1	17.2	17.3	17.4
18. Etage	18.1	18.2	18.3	18.4
19. Etage	19.1	19.2	19.3	19.4
20. Etage	20.1	20.2	20.3	20.4
21. Etage	21.1	21.2	21.3	21.4
22. Etage	22.1	22.2	22.3	22.4
23. Etage	23.1	23.2	23.3	23.4
24. Etage	24.1	24.2	24.3	24.4
25. Etage	25.1	25.2	25.3	25.4
26. Etage	26.1	26.2	26.3	26.4
27. Etage	27.1	27.2	27.3	27.4
28. Etage	28.1	28.2	28.3	28.4
29. Etage	29.1	29.2	29.3	29.4
30. Etage	30.1	30.2	30.3	30.4
31. Etage	31.1	31.2	31.3	31.4
32. Etage	32.1	32.2	32.3	32.4
33. Etage	33.1	33.2	33.3	33.4
34. Etage	34.1	34.2	34.3	34.4
35. Etage	35.1	35.2	35.3	35.4
36. Etage	36.1	36.2	36.3	36.4
37. Etage	37.1	37.2	37.3	37.4
38. Etage	38.1	38.2	38.3	38.4
39. Etage	39.1	39.2	39.3	39.4
40. Etage	40.1	40.2	40.3	40.4
41. Etage	41.1	41.2	41.3	41.4
42. Etage	42.1	42.2	42.3	42.4
43. Etage	43.1	43.2	43.3	43.4
44. Etage	44.1	44.2	44.3	44.4
45. Etage	45.1	45.2	45.3	45.4
46. Etage	46.1	46.2	46.3	46.4
47. Etage	47.1	47.2	47.3	47.4
48. Etage	48.1	48.2	48.3	48.4
49. Etage	49.1	49.2	49.3	49.4
50. Etage	50.1	50.2	50.3	50.4
51. Etage	51.1	51.2	51.3	51.4
52. Etage	52.1	52.2	52.3	52.4
53. Etage	53.1	53.2	53.3	53.4
54. Etage	54.1	54.2	54.3	54.4
55. Etage	55.1	55.2	55.3	55.4
56. Etage	56.1	56.2	56.3	56.4
57. Etage	57.1	57.2	57.3	57.4
58. Etage	58.1	58.2	58.3	58.4
59. Etage	59.1	59.2	59.3	59.4
60. Etage	60.1	60.2	60.3	60.4
61. Etage	61.1	61.2	61.3	61.4
62. Etage	62.1	62.2	62.3	62.4
63. Etage	63.1	63.2	63.3	63.4
64. Etage	64.1	64.2	64.3	64.4
65. Etage	65.1	65.2	65.3	65.4
66. Etage	66.1	66.2	66.3	66.4
67. Etage	67.1	67.2	67.3	67.4
68. Etage	68.1	68.2	68.3	68.4
69. Etage	69.1	69.2	69.3	69.4
70. Etage	70.1	70.2	70.3	70.4
71. Etage	71.1	71.2	71.3	71.4
72. Etage	72.1	72.2	72.3	72.4
73. Etage	73.1	73.2	73.3	73.4
74. Etage	74.1	74.2	74.3	74.4
75. Etage	75.1	75.2	75.3	75.4
76. Etage	76.1	76.2	76.3	76.4
77. Etage	77.1	77.2	77.3	77.4
78. Etage	78.1	78.2	78.3	78.4
79. Etage	79.1	79.2	79.3	79.4
80. Etage	80.1	80.2	80.3	80.4
81. Etage	81.1	81.2	81.3	81.4
82. Etage	82.1	82.2	82.3	82.4
83. Etage	83.1	83.2	83.3	83.4
84. Etage	84.1	84.2	84.3	84.4
85. Etage	85.1	85.2	85.3	85.4
86. Etage	86.1	86.2	86.3	86.4
87. Etage	87.1	87.2	87.3	87.4
88. Etage	88.1	88.2	88.3	88.4
89. Etage	89.1	89.2	89.3	89.4
90. Etage	90.1	90.2	90.3	90.4
91. Etage	91.1	91.2	91.3	91.4
92. Etage	92.1	92.2	92.3	92.4
93. Etage	93.1	93.2	93.3	93.4
94. Etage	94.1	94.2	94.3	94.4
95. Etage	95.1	95.2	95.3	95.4
96. Etage	96.1	96.2	96.3	96.4
97. Etage	97.1	97.2	97.3	97.4
98. Etage	98.1	98.2	98.3	98.4
99. Etage	99.1	99.2	99.3	99.4
100. Etage	100.1	100.2	100.3	100.4

12.6. Beschreibung Gebäudestandard

Bauart, Bau- / Offensichtlichkeit	Dachgeschoss, voll eingetragener	Dachgeschoss, teil eingetragener	Grundgeschoss, voll eingetragener	Grundgeschoss, teil eingetragener
1. Etage	1.1	1.2	1.3	1.4
2. Etage	2.1	2.2	2.3	2.4
3. Etage	3.1	3.2	3.3	3.4
4. Etage	4.1	4.2	4.3	4.4
5. Etage	5.1	5.2	5.3	5.4
6. Etage	6.1	6.2	6.3	6.4
7. Etage	7.1	7.2	7.3	7.4
8. Etage	8.1	8.2	8.3	8.4
9. Etage	9.1	9.2	9.3	9.4
10. Etage	10.1	10.2	10.3	10.4
11. Etage	11.1	11.2	11.3	11.4
12. Etage	12.1	12.2	12.3	12.4
13. Etage	13.1	13.2	13.3	13.4
14. Etage	14.1	14.2	14.3	14.4
15. Etage	15.1	15.2	15.3	15.4
16. Etage	16.1	16.2	16.3	16.4
17. Etage	17.1	17.2	17.3	17.4
18. Etage	18.1	18.2	18.3	18.4
19. Etage	19.1	19.2	19.3	19.4
20. Etage	20.1	20.2	20.3	20.4
21. Etage	21.1	21.2	21.3	21.4
22. Etage	22.1	22.2	22.3	22.4
23. Etage	23.1	23.2	23.3	23.4
24. Etage	24.1	24.2	24.3	24.4
25. Etage	25.1	25.2	25.3	25.4
26. Etage	26.1	26.2	26.3	26.4
27. Etage	27.1	27.2	27.3	27.4
28. Etage	28.1	28.2	28.3	28.4
29. Etage	29.1	29.2	29.3	29.4
30. Etage	30.1	30.2	30.3	30.4
31. Etage	31.1	31.2	31.3	31.4
32. Etage	32.1	32.2	32.3	32.4
33. Etage	33.1	33.2	33.3	33.4
34. Etage	34.1	34.2	34.3	34.4
35. Etage	35.1	35.2	35.3	35.4
36. Etage	36.1	36.2	36.3	36.4
37. Etage	37.1	37.2	37.3	37.4
38. Etage	38.1	38.2	38.3	38.4
39. Etage	39.1	39.2	39.3	39.4
40. Etage	40.1	40.2	40.3	40.4
41. Etage	41.1	41.2	41.3	41.4
42. Etage	42.1	42.2	42.3	42.4
43. Etage	43.1	43.2	43.3	43.4
44. Etage	44.1	44.2	44.3	44.4
45. Etage	45.1	45.2	45.3	45.4
46. Etage	46.1	46.2	46.3	46.4
47. Etage	47.1	47.2	47.3	47.4
48. Etage	48.1	48.2	48.3	48.4
49. Etage	49.1	49.2	49.3	49.4
50. Etage	50.1	50.2	50.3	50.4
51. Etage	51.1	51.2	51.3	51.4
52. Etage	52.1	52.2	52.3	52.4
53. Etage	53.1	53.2	53.3	53.4
54. Etage	54.1	54.2	54.3	54.4
55. Etage	55.1	55.2	55.3	55.4
56. Etage	56.1	56.2	56.3	56.4
57. Etage	57.1	57.2	57.3	57.4
58. Etage	58.1	58.2	58.3	58.4
59. Etage	59.1	59.2	59.3	59.4
60. Etage	60.1	60.2	60.3	60.4
61. Etage	61.1	61.2	61.3	61.4
62. Etage	62.1	62.2	62.3	62.4
63. Etage	63.1	63.2	63.3	63.4
64. Etage	64.1	64.2	64.3	64.4
65. Etage	65.1	65.2	65.3	65.4
66. Etage	66.1	66.2	66.3	66.4
67. Etage	67.1	67.2	67.3	67.4
68. Etage	68.1	68.2	68.3	68.4
69. Etage	69.1	69.2	69.3	69.4
70. Etage	70.1	70.2	70.3	70.4
71. Etage	71.1	71.2	71.3	71.4
72. Etage	72.1	72.2	72.3	72.4
73. Etage	73.1	73.2	73.3	73.4
74. Etage	74.1	74.2	74.3	74.4
75. Etage	75.1	75.2	75.3	75.4
76. Etage	76.1	76.2	76.3	76.4
77. Etage	77.1	77.2	77.3	77.4
78. Etage	78.1	78.2	78.3	78.4
79. Etage	79.1	79.2	79.3	79.4
80. Etage	80.1	80.2	80.3	80.4
81. Etage	81.1	81.2	81.3	81.4
82. Etage	82.1	82.2	82.3	82.4
83. Etage	83.1	83.2	83.3	83.4
84. Etage	84.1	84.2	84.3	84.4
85. Etage	85.1	85.2	85.3	85.4
86. Etage	86.1	86.2	86.3	86.4
87. Etage	87.1	87.2	87.3	87.4
88. Etage	88.1	88.2	88.3	88.4
89. Etage	89.1	89.2	89.3	89.4
90. Etage	90.1	90.2	90.3	90.4
91. Etage	91.1	91.2	91.3	91.4
92. Etage	92.1	92.2	92.3	92.4
93. Etage	93.1	93.2	93.3	93.4
94. Etage	94.1	94.2	94.3	94.4
95. Etage	95.1	95.2	95.3	95.4
96. Etage	96.1	96.2	96.3	96.4
97. Etage	97.1	97.2	97.3	97.4
98. Etage	98.1	98.2	98.3	98.4
99. Etage	99.1	99.2	99.3	99.4
100. Etage	100.1	100.2	100.3	100.4



Sonderstufe					Währungs- einheit
1	2	3	4	5	1)
Decken- konstruktion und Treppen	Einzeldecken ohne Füllung, Spaltputz, Weich- holzdecken in einfacher Auf- und Ausfühung, kein Trittschallschutz	Beton- und Holzecken- decken mit Füll- und Luft- schichtschutz (z. B. schall- dämmender Estrich), gestülpte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Holzecken, Trittschallschutz	Spannweite, Deckenver- stärkung, Holzecken-Konstruktion, gestülpte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Holzecken, Trittschallschutz	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverstärkung, Holzecken-Konstruktion, gestülpte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Holzecken, Trittschallschutz	1)
Fußboden	ohne Belag	Unbelagte, leppige, mineralische und PVC-Böden ohne Belag, Art und Ausführung	Natursteinplatten, Folienbelag, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzbohlen auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzecken, hochwertige Fliesenbohlen auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanzeinrichtungen	einreihiges Bad mit Stufen-WC, Installation auf Putz, Oberbenautechnik, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC-Dusche oder Badewanne, einfache Badewanne, einfache Wand- und Bodenbeläge, Beläge aus PVC	1-2 Bäder mit 1 bis 2 Stufen-WC, Badewanne, Urinal, Dusche-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenbeläge, jeweils in gebührender Qualität	mittleren großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenbeläge, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenbeläge, jeweils in gebührender Qualität	9
Heizung	Unselbständige, Schmelzwasserheizung	Fest- oder Zentralheizung, einfache Wärmehaube, einreihige Gasbrennwertthermen, Nachströmheizkörper, Fußbodenheizung (von ca. 1925)	Elektronisch gesteuerte Fest- oder Zentralheizung, Nachströmheizung oder Brennwertkessel	Solarheizung, Solarheizung für Warmwasser, Heizung für Warmwasser, Heizung, zentraler Brennpunkt	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fernwärmenetz, schlechter H-Schutz, Leuchten teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Leuchten (ca. 1985), Zentralheizung, Nachströmheizung, zentrale Lüftung mit Wärmeübertragungs- und Lüftungssystemen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmeübertragungs- und Lüftungssystemen	6


12.7. Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.6.

Ermittlung von Kostenkennwerten NHK 2010						
Objektart:	Wohnhaus					
Gebäudeart:	1.13	freistehende Einfamilienhäuser, Keller, EG, OG, Flachdach				
Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußboden 50% Teppichbelag und 50% Parkett						
	Standardstufe					Wägungs- Anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0	0	1	0	0	23%
Dächer	0	0	1	0	0	15%
Außentüren und Fenster	0	0	1	0	0	11%
Innenwände und -türen	0	0	1	0	0	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	1	0	0	11%
Fußböden	0	0	1	0	0	5%
Sanitäreinrichtungen	0	0	1	0	0	9%
Heizung	0	0	0,5	0,5	0	9%
sonstige technische Ausstattung	0	0	1	0	0	6%
						100%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	665,00 €	740,00 €	850,00 €	1.025,00 €	1.285,00 €	
	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	
						Kostenkennwert
Außenwände	- €	- €	195,50 €	- €	- €	195,50 €
Dächer	- €	- €	127,50 €	- €	- €	127,50 €
Außentüren und Fenster	- €	- €	93,50 €	- €	- €	93,50 €
Innenwände und -türen	- €	- €	93,50 €	- €	- €	93,50 €
Deckenkonstruktion und Treppen	- €	- €	93,50 €	- €	- €	93,50 €
Fußböden	- €	- €	42,50 €	- €	- €	42,50 €
Sanitäreinrichtungen	- €	- €	76,50 €	- €	- €	76,50 €
Heizung	- €	- €	38,25 €	46,13 €	- €	84,38 €
sonstige technische Ausstattung	- €	- €	51,00 €	- €	- €	51,00 €
	Kostenkennwert (Summe):					857,88 €



12.8. Korrekturfaktoren für Gebäudeart

Für das Gebäude wurde der Gebäudetyp 1.12. (Erläuterung siehe 12.7.) angesetzt. Laut NHK sind keine Korrekturen vorgesehen.

12.9. Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3 SW-RL)

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung		
Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.		
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser		
Standardstufe 1	60	Jahre
Standardstufe 2	65	Jahre
Standardstufe 3	70	Jahre
Standardstufe 4	75	Jahre
Standardstufe 5	80	Jahre

12.10. Ansatz Gesamt- und Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach dem Modell (Anlage 4 SW-RL)

Detailberechnung nach den o.a. Vorgaben:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen 1)							
Gesamtnutzungsdauer:	70	Jahre / nach vorliegendem Sachwertmodell					
Baujahr:	2006	tatsächliches Baujahr					
bisheriges Alter:	17	Jahre zum Bewertungsstichtag					
Restnutzungsdauer:	53	Jahre					
Modernisierungsgrad:	9	Punkte					
berechnete Restnutzungsdauer lt. Berechnungsschema:	54	Jahre					
Restnutzungsdauer nach Tabellenwerten NHK		Jahre					
		durchgeführt im Jahr	maximale Punktzahl	anzusetzende Punktzahl	Faktor Korrektur 2)	Korrigierte Punktzahl	
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung			4	0	1	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2023		2	1	1	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)	2023		2	2	1	2	
Modernisierung der Heizungsanlagen	2023		2	2	1	2	
Wärmedämmung der Außenwände			4	0	1	0	
Modernisierung von Bädern	2023		2	2	1	2	
Modernisierung des Innenausbaus	2023		2	2	1	2	
Kellerdämmung			2	0	1	0	
Summe Punktzahl:			20	0		9	
Berechnungs-Schema zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer 3)							
	a	b	c	Rechenwert	Rundungswert	anwendbar ab einem	
> = 1 Punkt	0,0125	2,6250	152,5000	67,29	67	Gebäudealter von ... Jahren	60
4 Punkte	0,0073	1,5770	111,3300	54,14	54		40
8 Punkte	0,0050	1,1000	100,0000	53,36	53		20
13 Punkte	0,0033	0,7350	95,2800	55,56	56		15
<= 18 Punkte	0,0020	0,4400	94,2000	59,29	59		10
1) Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalles und entspricht den Vorschriften der Sachwertrichtlinie (SW-RL) / Anlage 4							
2) liegt die Maßnahme weiter zurück, ist nach gutachterlichem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen, dies erfolgt mittels eines Korrekturfaktors							
3) In der Anlage 4 der SW-RL sind Tabellen abgedruckt, die in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angeben. Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer nach der o.a. Formel gestreckt wird.							
4) im vorliegenden Fall haben wir Modernisierungspunkte: 5 Punkte							
keine Anwendung nach dem Berechnungsschema möglich, daher Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer nach den Tabellen (Anlage 4/ Ziffer 2 SW-RL)							



12.11. Baupreisindex Basis 2015 = 100¹ zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK

Baupreisindizes¹

Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden

einschließlich Umsatzsteuer

Originalwert 2015 = 100

Jahr, Quartal	Wohngebäude	Büro- gebäude	Gewerbliche Betriebs- gebäude
2023	III 160,6	163,2	163,0
	II 160,2	162,6	162,5
	I 158,9	161,3	161,6

12.12. Umrechnung Baupreisindex auf Basis 2010 = 100 (Stichtag NHK 2010)

Betragsgrundlage:	Basisjahr 2010 Index 2010=100	Basisjahr 2015 Index 2015=100
Baukosten lt. NHK-Typenblatt	100,00 €	111,10 €
	100,00%	100,00%
	Umrechnung auf Jahr 2015	Umrechnung auf III/2023
	111,10%	160,60%
	111,10 €	178,43 €

¹ Statistisches Bundesamt / destatis


12.13. Sachwertermittlung nach der Sachwertrichtlinie / Vorläufiger Sachwert

Gebäudedaten				
Gebäudeart			Doppelgarage	Einfamilienhaus
NHK-Typ-2010 / Standard-Stufe laut separater Berechnung			14.1.	1.13.
Rechengröße			BGF/m²	BGF/m²
Bruttogrundfläche(BGF) nach Ziffer 4.1.1.4. SW-RL	m²		56,79	520,51
Kostenkennwert nach NHK 2010	€/m²		245,00 €	857,88 €
Korrekturfaktoren nach NHK 2010			1,00	1,00
Normalherstellungskosten NHK 2010	€/m²		245,00 €	857,88 €
Zuschlag			0,00 €	0,00 €
Herstellungswert Gebäude 2010			13.913,55 €	446.535,12 €
Herstellungswert bauliche Außenanlagen pauschal in %		2%	278,27 €	8.930,70 €
Index am WE-Stichtag (Basis 2010=100) nach 4.1.2. SW-RL			176,54	176,54
Herstellungswert am WE-Stichtag (§ 22 ImmoWertV)			25.054,24 €	804.079,36 €
Gesamtnutzungsdauer nach Ziffer 4.3.1. SW-RL	Jahre		70	70
modifizierte Restnutzungsdauer nach Ziffer 4.3.2. SW-RL	Jahre		54	54
Alter (ggf. fiktiv)	Jahre		16	16
Wertminderungen wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)			linear	linear
(nach Ziffer 4.3. der SW-RL)	in %		22,86	22,86
			-5.726,68 €	-183.789,57 €
Vorläufiger Sachwert Einzelgebäude			19.327,56 €	620.289,79 €
Bodenwert der bebauten und unbebauten Grundstücke nach Ziffer 4.4. SW-RL				42.652,00 €
Vorläufiger Sachwert alle Gebäude				682.269,35 €



12.14. Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert

Der örtliche Gutachterausschuss stellt zum Stichtag 31.12.2022 entsprechende Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung. Dabei gelten folgende Ausgangsparameter:

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

Ausgehend von einem vorläufigen Sachwert von € 680.000,00 ergibt sich ein Faktor von 1,10. Dieser Faktor (blaue Linie) bezieht sich auf eine (Lageklasse 4-5) nach unten abgebildeter Definition:

**Lageklasse 4 (einfache Wohnlage)**

Wohnlagen mit kompakter Bauweise, wenig Frei- und Grünflächen und/oder erheblichen Immissionen, ländliche Wohnlagen in weiter entfernten Orten mit ausreichender Infrastruktur.

Lageklasse 5 (sehr einfache Wohnlage)

Wohnlagen mit hoher Bebauungsdichte, kaum Frei- und Grünflächen, unzureichende Besonndung und/oder starke Immissionen, Lage an Hauptverkehrsstraßen und/oder Gewerbegebieten, nicht bevorzugte Wohngebiete und/oder ländliche Wohnlagen in weiter entfernten (Teil-)Orten mit unzureichender Infrastruktur.

Pläne mit den dargestellten Lageklassen können auf der Internetseite der Stadt Heidenheim eingesehen werden. Sie wurden auf Grundlage der oben genannten Kriterien ermittelt.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim

26

Die Zuordnung der Lageklasse wird in der nachstehenden Lageklassen-Karte des Gutachterausschuss dargestellt:



Ein Abschlag erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Anpassung der Normalherstellungskosten über den Baupreis-Index noch die Marktgegebenheiten aus 2021/2022 wiedergeben. Zwischenzeitlich haben sich die Marktgegebenheiten jedoch grundlegend geändert:

- Ukraine-Krieg Beginn 2022
- Stark steigende Zinsen seit Anfang 2022¹
- Energiekrise, stark gestiegene Öl- und Gaspreise, stark gestiegene Strompreise
- Stark gestiegene Baupreise aufgrund teilweiser Versorgungsproblemen
- Wegfall staatlicher Förderung für Familien mit Kindern
- Unsicherheit bezüglich geplanter Gesetzgebung zur Vermeidung fossiler Brennstoffe

Nachfolgend weiter die Anwendungserläuterungen zum Grundstückmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Aalen:

Aufgrund der allgemein veränderten Marktverhältnisse ab Mitte 2022 (Zinswende, Krisen – siehe auch Entwicklung im 1. Halbjahr 2023 am Ende des Berichtes) sind die Marktdaten 2022 nicht ohne Prüfung und sachverständige Erkundigungen/Anpassungen für aktuelle Bewertungsfälle in 2023 verwendbar. Beispielsweise können sich Liegenschaftszinssätze bei weiter steigenden Mieten aber plötzlich sinkenden Kaufpreisen in 2023 deutlich verändert darstellen.

Durch diese Kriterien und Umstände ist die Nachfrage am Immobilienmarkt stark eingebrochen, was im aktuellen Baupreis-Index noch nicht vollständig abgebildet ist. Hierfür ist ein weiterer Abschlag von 5%

¹ Die Finanzierungszinssätze vor 10-jährige Festschreibung lagen in 2021 noch bei rd. 1%, zwischenzeitlich liegen sie bei rd. 4%



anzusetzen, gleichzeitig ist aufgrund des Gebäudezustands und der sonstigen Bewertungsunsicherheiten die Marktgängigkeit weiter eingeschränkt. Somit Marktanpassungsfaktor 1,05.

Vorläufiger Sachwert				682.269,35 €
Anpassung an die Marktlage / Sachwertfaktor n. Ziff. 5 SW-RL		1,05	5%	34.113,47 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				716.382,82 €

12.15. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert				716.382,82 €
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)				0,00 €
Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden /sonstige nach Ziffer 7.5. / analog Ertragswertverfahren				-10.000,00 €
Energetische Wertminderungen teilweise in den NHK enthalten				0,00 €
Sonstige Werterhöhungen				0,00 €
Fertigstellung				-416.702,00 €
Sachwert aller Gebäude incl. Außenanlagen und Bodenwert				289.680,82 €
Sachwert			gerundet	290.000,00 €



13. Verkehrs-/Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Es wurden hierbei folgende Werte festgestellt:

- Sachwert (unbelastet): € 294.000,00
- Belastung durch Eintragung Abt. II / Geh- und Fahrrecht: € 4.000,00
- Sachwert (belastet): € 290.000,00

Die zur Plausibilisierung gerechneten Ertragswerte im allgemeinen Verfahren ergaben folgende Werte:

- Ertragswert (unbelastet) im Allgemeinen Verfahren: € 288.000,00
- Belastung durch Eintragung Abt. II / Geh- und Fahrrecht: € 4.000,00
- Ertragswert (belastet) im Allgemeinen Verfahren: € 284.000,00

Der Verkehrs-/Marktwert für das Bewertungsobjekt in 89542 Herbrechtingen-Bolheim, In den Stegwiesen 12 (siehe Detailbezeichnung auf Seite 1)

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 31.10.2023 auf

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194
BauGB) belastet: 290.000,00 €

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a
ZVG) unbelastet: 294.000,00 €

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir von außen besichtigt. Das Gutachten wurde 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.

Giengen, 21.12.2023

Franz Gassner

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



14. Verzeichnis der Anlagen

Nr.: **Anlage:** **Datenquelle:** **Seitenzahl:**

Lichtbilder, Karten, Stadtpläne, Lagepläne, Informationen zur Infrastruktur:

14.1.	Protokoll Ortstermin	Gutachter 31.10.2023	1
14.2.	Lichtbilder (10 Stück)	Ortstermin 31.10.2023	4
14.3.	Lichtbilder (53 Stück)	Inbesitznahme am 28.04.2023	9
14.4.	Übersichts- und Stadtpläne	on-geo ¹	3
14.5.	Lageplan	dto. ²	1

Baupläne, Grundrisszeichnungen, Schnittzeichnungen, Ansichten:

14.6.	Grundrisszeichnungen / Schnitte	Baugesuchsunterlagen ³	9
-------	---------------------------------	-----------------------------------	---

4Sonstige Unterlagen:

14.7.	Grundbuchauszug	Amtsgericht	4
-------	-----------------	-------------	---

¹ On-geo lizenziert Bestell Nr. 02419399 vom 21.12.2023

² On-geo lizenziert Bestell Nr. 02419399 vom 21.12.2023

³ Darstellung aufgrund scan-technischer Verkleinerung nicht maßstabsgerecht

**14.1. Protokoll Ortstermin**

Auftraggeber: Amtsgericht Heidenheim, Geschäfts-Nummer: 1 K 1/23
Auftrag nach § 74 a ZVG vom 21.08.2023

Grundstück: 89542 Herbrechtingen-Bolheim, In den Stegwiesen 6

Objekt: Wohnhaus / Doppelgarage

Ortstermin: 31.10.2023 / Außenbesichtigung

Ladung: mit Schreiben vom 23.08.2023 an Beteiligten

Anwesende: Herr Franz Gassner (Gutachter)

Der Ortstermin (31.10.2023) wurde vom Gutachter anberaumt und die Beteiligten mit Schreiben vom 23.08.2023 geladen. Unmittelbar vor dem Ortstermin (30.10.2023) erhielt der Gutachter einen schriftlichen Antrag des Schuldners, den Ortstermin zu verschieben, da er bei der betreibenden Gläubigerin um eine Aussetzung des Verfahrens gebeten habe. Eine Rücksprache bei der Gläubigerin ergab, dass die beantragte Aussetzung des Verfahrens nicht vorgenommen wird.

Nach Rücksprache mit der Rechtspflegerin wurde dem Gutachter mitgeteilt, dass auch bei Anberaumung eines zweiten Termins der Schuldner keine Innenbesichtigung ermöglichen würde bzw. immer wieder hinauszögern wird. Eine Innenbesichtigung ist im vorliegenden Fall nicht zwingend erforderlich, da gleichzeitig ein Zwangsverwalter bestellt ist und dieser im Rahmen der Inbesitznahme am 28.04.2023 eine Innenbesichtigung mit Lichtbild-Dokumentation durchgeführt hat. Im Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters, der dem Gutachter vollinhaltlich zur Verfügung gestellt wurde, ist auf den Seiten 2-4 detailliert erläutert, dass es auch bei der Terminvereinbarung zur Inbesitznahme es immer wieder Verzögerungen und Verschiebungen gab und der Termin nur unter großer Mühe und Geduld des Zwangsverwalters nach mehrmaligen Versuchen (von über 4 Wochen) stattfinden konnte.

Vor diesem Hintergrund hat der Gutachter von seinem Recht gebraucht gemacht, wonach eine Begutachtung nach dem äußeren Eindruck zu erstellen ist, wenn eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird. Grundlage für die Bewertung bilden nun die Feststellungen beim Ortstermin am 31.10.2023 sowie die Erkenntnisse und Lichtbilder aus dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 02.05.2023.

Beim Termin wurden Lichtbilder von außen angefertigt die dem Gutachten als Anlagen beigelegt sind. Gleichzeitig hinzugezogen wurden die Lichtbilder aus der Innenbesichtigung des Zwangsverwalters aus der Inbesitznahme (Anlage 14.3.).

Baupläne konnten nicht vorgelegt werden, diese hat der Gutachter aus dem Inbesitznahmebericht erhoben und kopieren lassen, sie sind ebenfalls als Anlage zum Gutachten beigelegt.

Als Zubehör konnte nichts festgestellt werden. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Vom Ortstermin und den gemachten Feststellungen wurden handschriftliche Notizen gefertigt und in der Gutachterakte hinterlegt.

89537 Giengen, 31.10.2023



14.2. Fotos / Gutachter beim Ortstermin

Herbrachingen-Bollheim, In den Stägweisen 5

- 3 -



2023-09-31 10:02:25.jpg



2023-09-31 10:02:37.jpg



2023-09-31 10:03:09.jpg

Lichtbilder, angefertigt beim Ortstermin am 31.10.2023



Herbrachingen-Bühlheim, In den Stogweilen 5

- 7 -



2013-10-31 10:03:39.jpg

31.10.2023 10:03:39



2013-10-31 10:03:54.jpg

31.10.2023 10:03:54



2013-10-31 10:04:11.jpg

31.10.2023 10:04:11

Lichtbilder, angefertigt beim Ortsstermin am 31.10.2023



Herbrechtingen-Bühlheim, In den Stogweien 5

- 3 -



2013-09-31 10:04:53.jpg



2013-09-31 10:04:47.jpg



2013-09-31 10:04:58.jpg

Lichtbilder, angefertigt beim Ortsstermin am 31.10.2023



Herbrechtingen-Boheim, In den Stogweien 5

-4-



Lichtbilder, angefertigt beim Ortsstermin am 31.10.2023



14.3. Fotos / Zwangsverwalter / angefertigt bei der Inbesitznahme

Herbrechtingen-Bollheim, in den Stiegen 12

- 1 -



P1270078-P7E.jpg



P1270079-P7A.jpg



P1270080-P7E.jpg



P1270081-P7A.jpg



P1270082-P7E.jpg



P1270083-P7A.jpg

Lichtbilder Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters



Herbrechtingen-Bollwerk, in den Stagesälen 12

- 7 -



P1270086-F7E.jpg



P1270087-F7E.jpg



P1270086-F7E.jpg



P1270087-F7E.jpg



P1270088-F7E.jpg



P1270088-F7E.jpg

Lichtbilder: Inbesitznahmebericht, des Zwangsverwalters



Herbrechtingen-Bollwerk, in den Stiegen 12

- 3 -



P1270090-F7E.jpg



P1270091-F7F.jpg



P1270092-F7G.jpg



P1270093-F7H.jpg



P1270094-F7I.jpg



P1270095-F7J.jpg

Lichtbilder: Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters



Heidenheim-Solheim, in den Stengässen 12

- 4 -



P1279043-P70.jpg

P1279046-P70.jpg



P1279043-P70.jpg



P1279046-P70.jpg



P1279043-P70.jpg



P1279046-P70.jpg

Lichtbilder im Besitznahmebericht des Zwangsverwalters



Heidenheim-Erdheim, In den Stengwiesen 12

- 5 -



P1270044-F70.jpg



P1270045-F70.jpg



P1270046-F70.jpg



P1270047-F70.jpg



P1270048-F70.jpg



P1270049-F70.jpg

Lichtbilder im Besitz des Sachverständigen, des Zwangsverwalters



Herbrechtingen-Erdheim, In den Stegwiesen 12

- 9 -



P1270055-P70.jpg



P1270056-P70.jpg



P1270057-P70.jpg



P1270058-P70.jpg



P1270059-P70.jpg



P1270060-P70.jpg

Lichtbilder im Besitznahmebericht des Zwangsverwalters



Herbrechtingen-Eckheim, Im den Stiegen 12

- 7 -



P1270065-P70.jpg



P1270066-P70.jpg



P1270067-P70.jpg



P1270068-P70.jpg



P1270069-P70.jpg



P1270070-P70.jpg

Lichtbilder: Imbestandsbericht: des Zwangsverwalters



Herbrechtingen-Bolheim, in den Stiegen 12

- 5 -



P1270067-FVE.jpg



P1270068-FVE.jpg



P1270069-FVE.jpg



P1270070-FVE.jpg



P1270071-FVE.jpg



P1270072-FVE.jpg

Lichtbilder Inbesitznahmebericht, des Zwangsverwalters



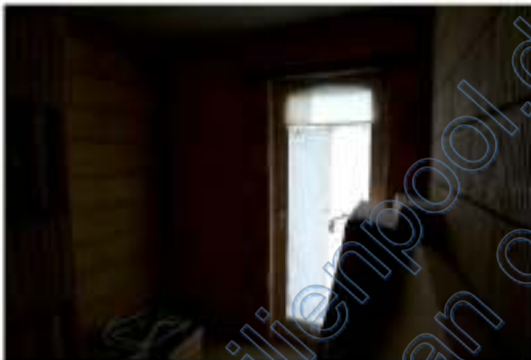
Herbrechtingen-Bolheim, in den Stiegen 12



P1270075-FVE.jpg



P1270076-FVE.jpg



P1270075-FVE.jpg



P1270076-FVE.jpg

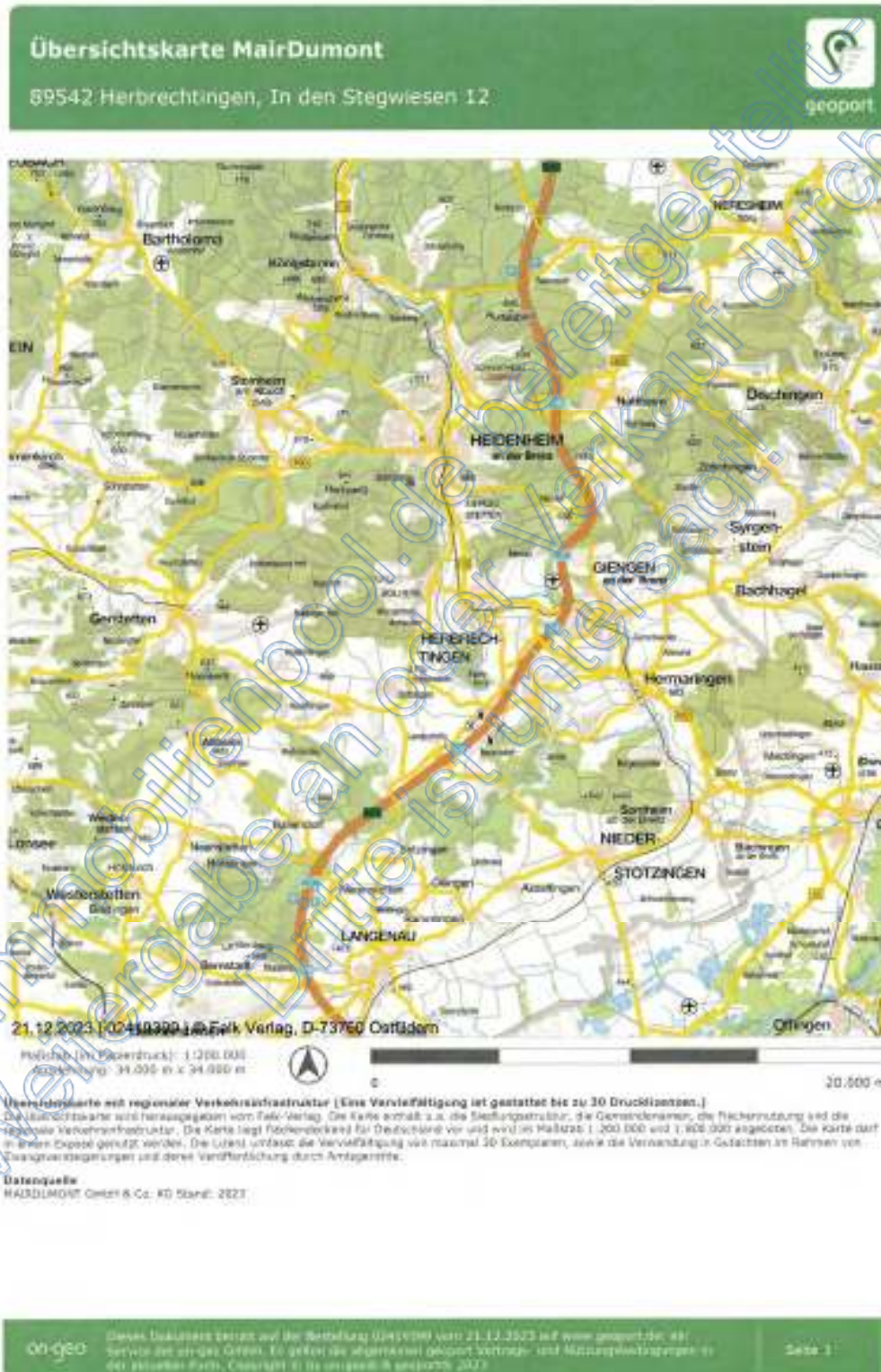


P1270077-FVE.jpg

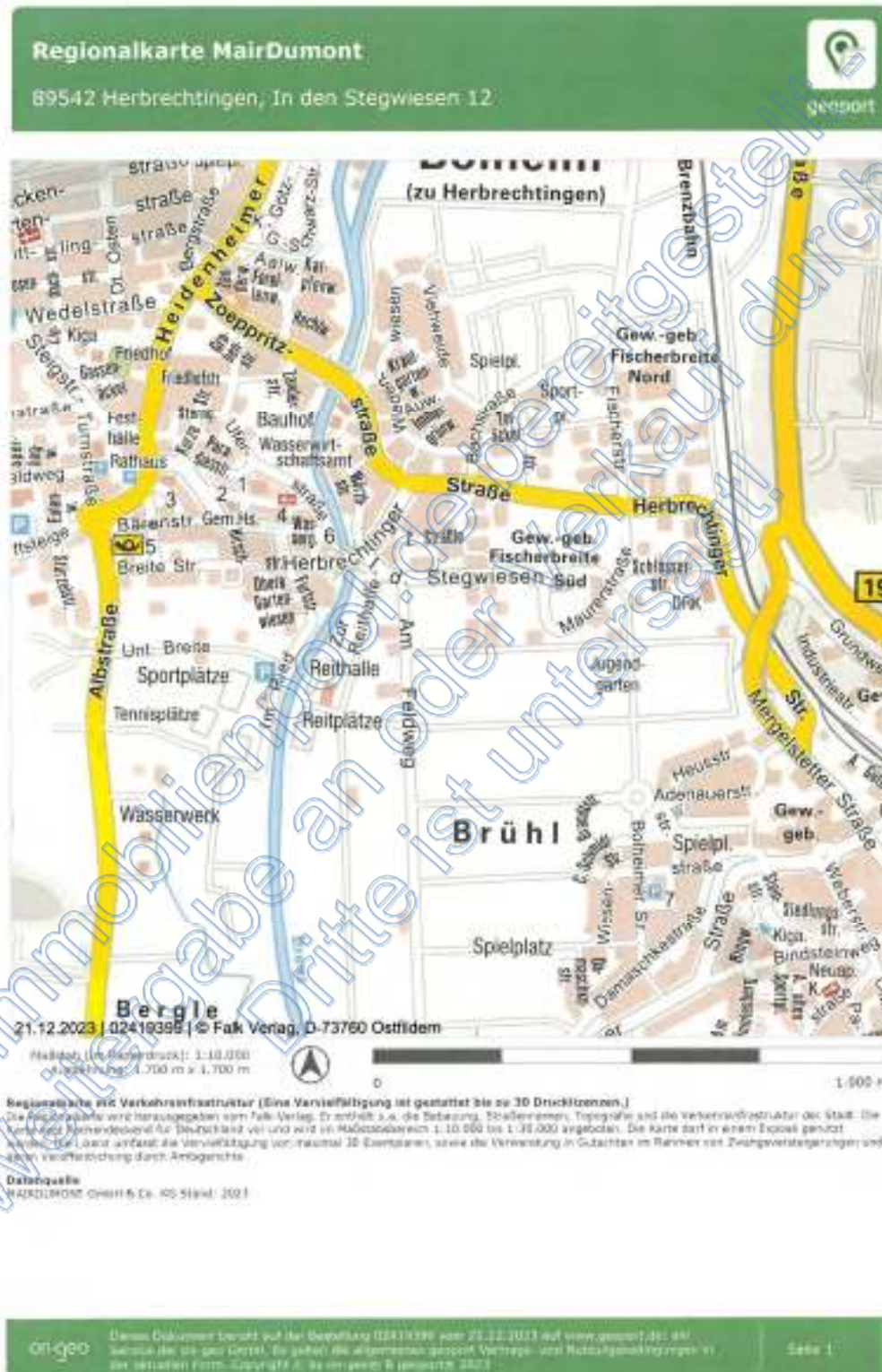
Lichtbilder Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters



14.4. Übersichtskarten / Stadtpläne







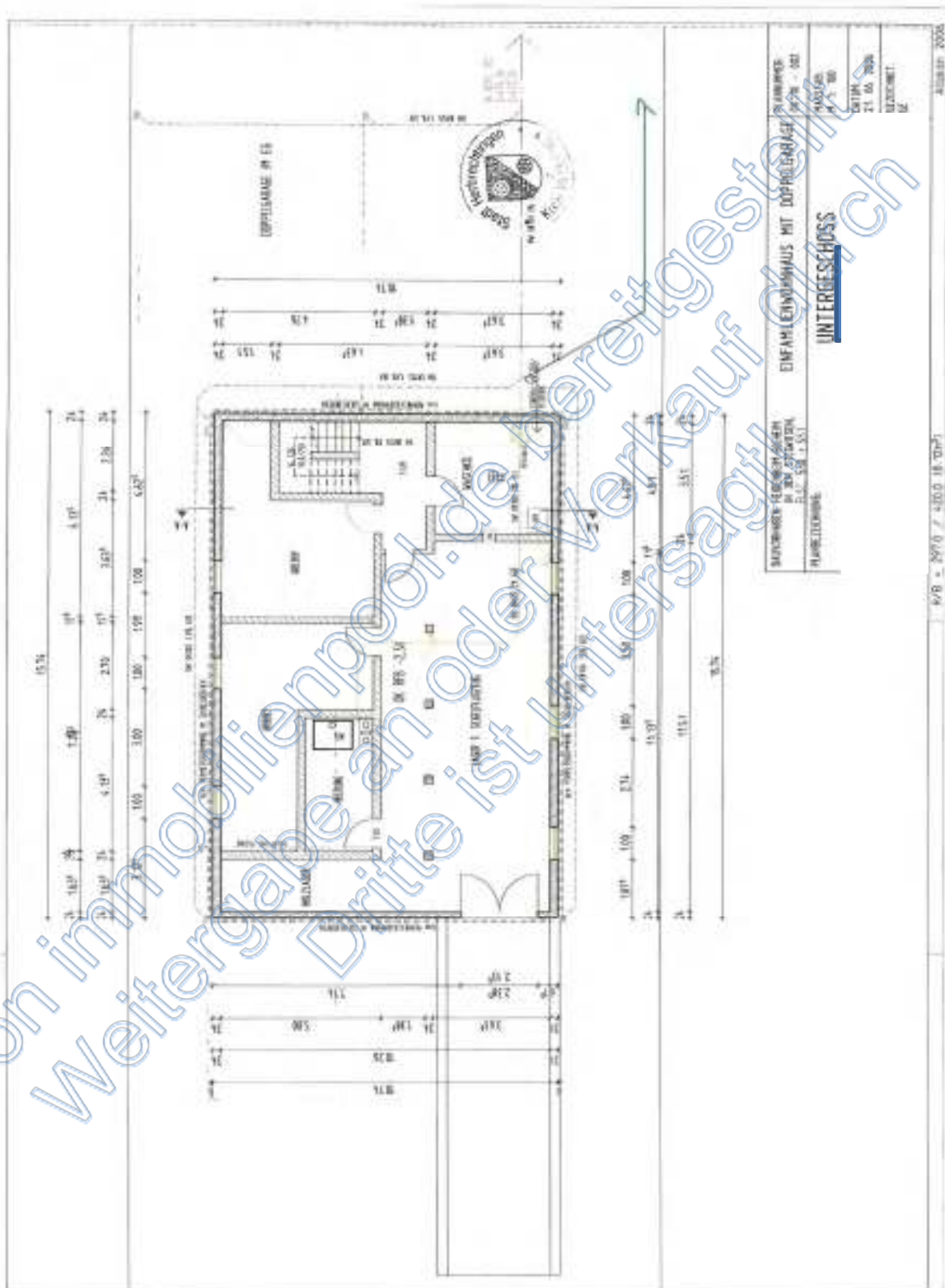


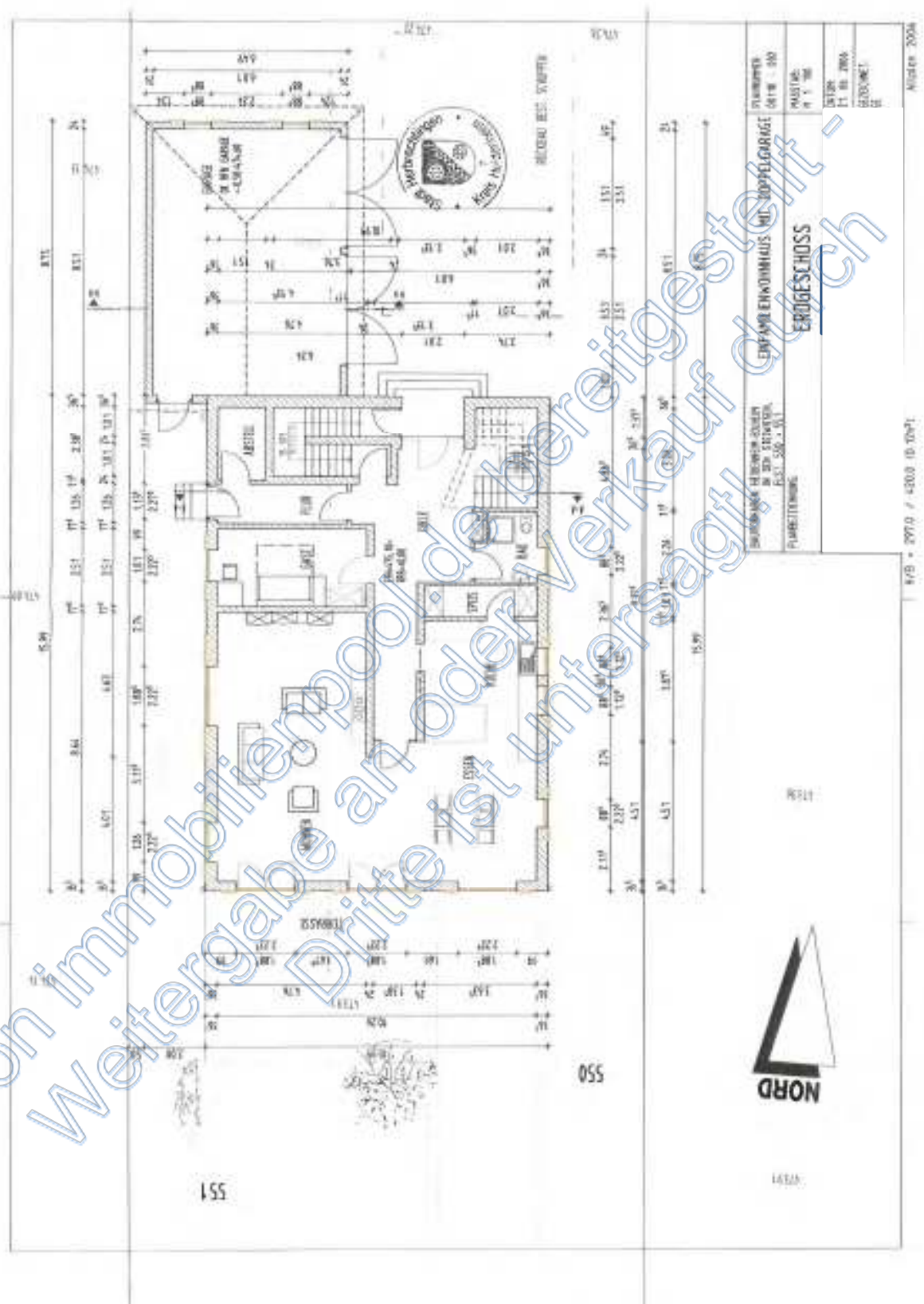
14.5. Lageplan

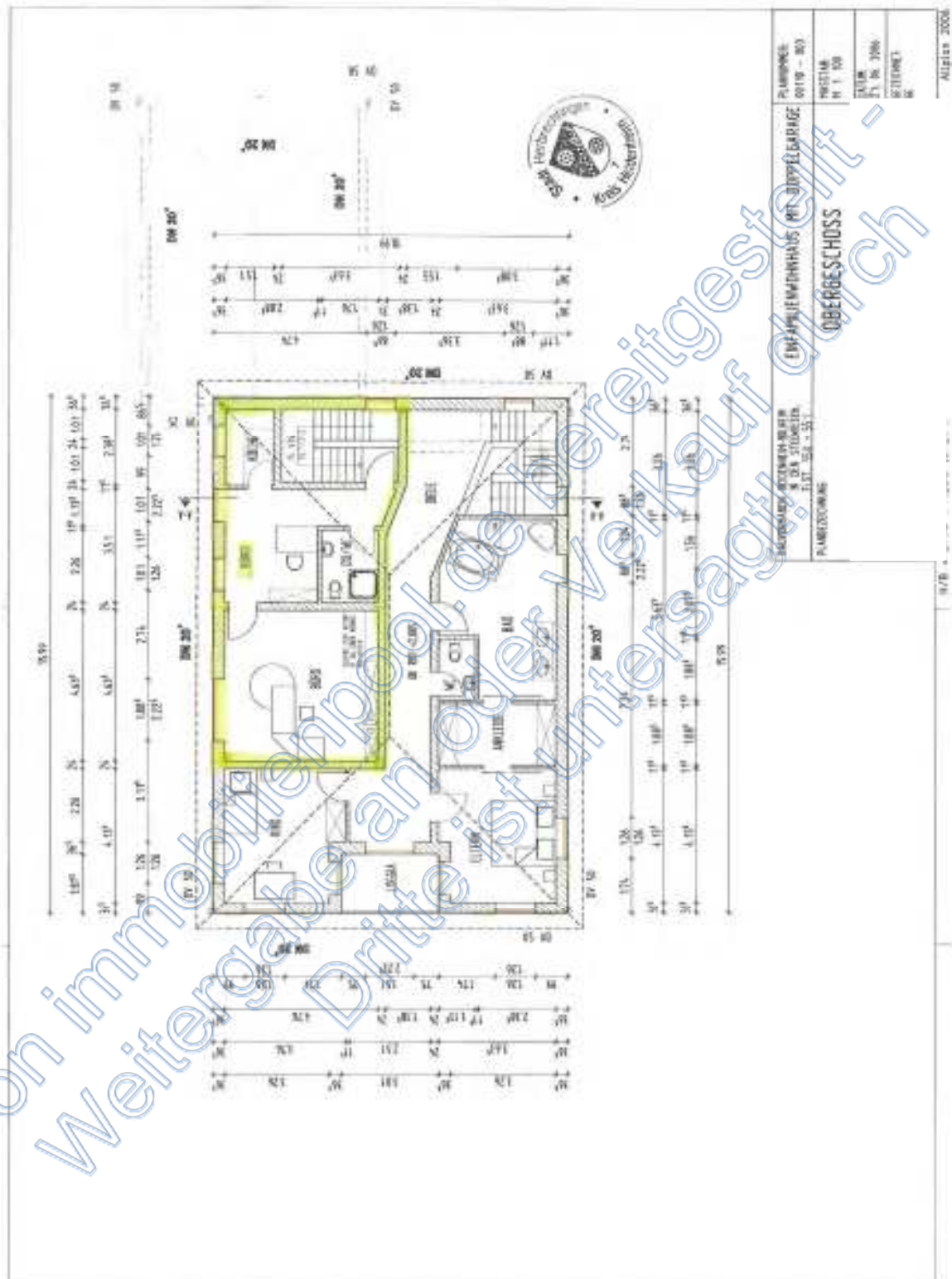


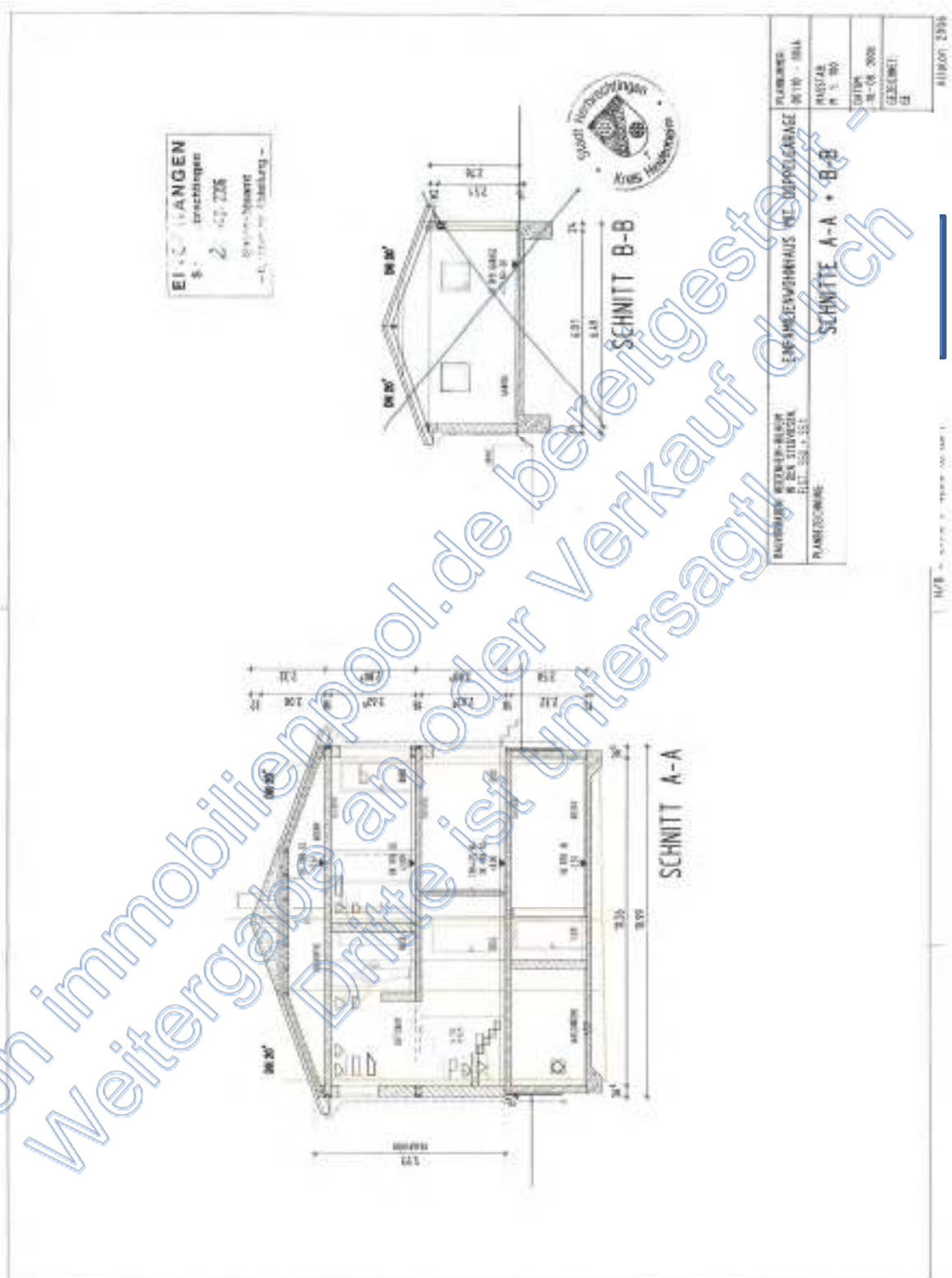


14.6. Grundrisszeichnungen / Schnitte











NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN277				
Aufzählung von Räumen:		Berechnungsergebnisse werden aus den internen Zahlenwerten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet.		
ZEICHNUNG: Grundriss		DATUMZEIT: 05.07.2006 11:06		
		ERSTELLER:		
BEZEICHNUNG	FUNKTION	UMSCHL.	ABMESSUNGEN	GRUNDFLÄCHE
EG				
Hauptzufallsfläche LINE				
WOHNHAUS	BAD	a	2,010*1,240	2,49 m²
			1,020*1,810	1,84 m²
			0,285*0,535	0,14 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	4,27 m²
WOHNHAUS	DIELE	a	0,97*(0,750*1,280)	0,92 m²
				2,66 m²
				3,55 m²
				0,60 m²
			0,97*(0,5*(0,760*3,042))	1,12 m²
			0,97*(3,135*2,405)	7,31 m²
			0,97*(5,055*1,385)	6,80 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	24,47 m²
WOHNHAUS	ESSEN	a	0,97*(5,250*4,510)	23,01 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	23,01 m²
WOHNHAUS	GAST	a	0,97*(4,760*2,510)	11,59 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	11,59 m²
WOHNHAUS	KÜCHE	a	0,97*(3,870*3,530)	13,65 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	13,65 m²
WOHNHAUS	SPEIS	a	0,97*(3,635*1,015)	3,58 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	3,58 m²
WOHNHAUS	WOHNEN	a	0,97*(4,780*2,650)	12,24 m²
			0,97*(5,990*4,340)	25,22 m²
			0,97*(0,260*4,010)	0,93 m²
			0,97*(5,130*0,420)	2,00 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	40,48 m²
			Summe HNF	121,05 m²
WOHNHAUS	ABSTELL	a	2,385*1,510	3,60 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	3,60 m²
WOHNHAUS	FLUR	a	1,260*4,185	5,21 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	5,21 m²
WOHNHAUS	ZUGANG	b	1,010*2,010	2,03 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	2,03 m²
Architektbüro Metzner				Seite: 1
Jfersch. 44, 98542 Heidenheim-Bühlertal				



NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN277				
Aufstellung von Räumen				
Bewertungsergebnisse werden, aus dem oben erwähnten Wohnantrag und auf 2 Nachkommastellen gerundet!				
ZEICHNUNG: Grundriss			DATUMZEIT: 05.07.2023 11:08	
			ERSTELLER:	
BEZEICHNUNG	FUNKTION	UMSCHL.	ABMESSUNGEN	GRUNDFLÄCHE
Summe HNF				13,84 m²
Nettogrundfläche EG				13,84 m²
OG				
Flächennutzfläche HNF				
BÜRO	BÜRO	a	4,750*3,020	14,39 m²
			1,315*4,840	7,01 m²
			0,420*0,755	0,32 m²
			0,5*(5,314+4,868)*1,125	5,73 m²
			2,385*2,685	6,99 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	34,32 m²
BÜRO	DIENST	a	1,780*2,270	4,05 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	4,05 m²
BÜRO	KÜCHE	a	1,510*2,685	3,60 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	3,60 m²
WOHNHAUS	ANKLEIDE	a	1,885*3,635	6,86 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	6,86 m²
WOHNHAUS	BAD	a	0,5*(0,625+1,244)*1,605	1,40 m²
			0,5*(1,250+1,244)*2,070	2,56 m²
			5,635*2,065	13,44 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	17,46 m²
WOHNHAUS	DIELE	a	0,5*(0,458*0,103)	0,04 m²
			1,125*2,260	2,04 m²
			0,5*(0,548+1,375)*0,630	0,52 m²
			0,5*(3,251+1,375)*0,750	1,74 m²
			0,5*(11,010+8,440)*0,625	6,38 m²
			13,385*0,760	10,17 m²
			0,5*(3,251+5,256)*0,790	3,35 m²
			0,5*(0,008*0,004)	0,00 m²
			Summe Raum abzgl. 0,0 %	24,55 m²
WOHNHAUS	ELTERN	a	0,375*2,280	0,85 m²
			4,130*3,230	13,48 m²
Architekturbüro Metzner				SEITE: 2
Uferstr. 44 - 89542 Heidenheim/Böhmer				



NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN 277				
Aufstellung von Räumen		Berechnungsbasis: werden nur die oben werten Flächen ermittelt und mit 2 Nachkommastellen angegeben		
ZEICHNUNG: Grundriss		DATUMZEIT: 05.07.2023 11:09		
		ERSTELLER:		
BEZEICHNUNG	FUNKTION	UMSCHL.	ABMESSUNGEN	GRUNDFLÄCHE
Summe Raum abzgl. 0.0 %				14.35 m²
WOHNHAUS	KIND	a	1.870*3.260	6.11 m²
			3.760*2.260	8.50 m²
Summe Raum abzgl. 0.0 %				14.61 m²
WOHNHAUS	LOGGIA	b	1.510*3.010	4.55 m²
Summe Raum abzgl. 0.0 %				4.60 m²
WOHNHAUS	WC	a	1.005*1.135	2.14 m²
Summe Raum abzgl. 0.0 %				2.14 m²
Summe HNF				126.43 m²
Nettogrundfläche OG				126.43 m²
UG				
Nettogrundfläche HNF				
WOHNHAUS	ARCHIV	a	6.135*1.515	9.29 m²
			3.250*3.630	11.81 m²
Summe Raum abzgl. 0.0 %				21.07 m²
WOHNHAUS	FLUR	a	0.5*(2.125+2.125)*1.250	2.66 m²
			2.750*1.385	3.82 m²
			2.240*1.010	2.26 m²
			1.250*1.010	1.26 m²
			0.5*(1.015+1.010)*1.010	1.02 m²
Summe Raum abzgl. 0.0 %				11.02 m²
WOHNHAUS	HEIZUNG	a	1.735*0.020	0.03 m²
			4.115*1.715	7.06 m²
			0.420*3.255	1.37 m²
Summe Raum abzgl. 0.0 %				8.46 m²
WOHNHAUS	HOBBY	a	0.5*(4.375+4.365)*2.365	10.42 m²
			4.750*2.700	12.83 m²
Summe Raum abzgl. 0.0 %				23.27 m²
WOHNHAUS	HOLZLAGER	a	1.535*6.000	9.18 m²
Summe Raum abzgl. 0.0 %				9.18 m²
Architekturbüro Mastenar				
Ulrichstr. 44 - 71834 Heidenheim-Bönnigheim				
				SEITE: 3



0110

NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN 277

Aufstellung von Räumen

Berechnungswerte sind nach den in der Tabelle angegebenen Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG: Grundrisse

DATUMZEIT: 05.07.2008 11:29

ERSTELLER:

BEZEICHNUNG	FUNKTION	UMREISS	ABMESSUNGEN	GRUNDFLÄCHE
WOHNHAUS	LAGER F. SEGELFLU	5,280*11,135		58,67 m²
		0,115*0,388		0,05 m²
		3,630*0,375		1,36 m²
		-1*(0,240*0,240)		-0,23 m²
		Summe Raum abzgl. 0,0 %	58,75 m²	58,75 m²
WOHNHAUS	WASCHKÜ.	3,510*1,510		5,30 m²
		2,125*2,375		7,17 m²
		0,5*(1,725+1,725)*0,195		0,23 m²
		Summe Raum abzgl. 0,0 %	12,70 m²	12,70 m²
		Summe NNF	144,45 m²	144,45 m²
Nettogrundfläche EG				144,45 m²
Hauptnutzfläche	Nebennutzfläche	Verkehrsfläche	Funktionsfläche	NGF gesamt
131,27 m²	144,45 m²	0,03 m²	0,00 m²	402,77 m²

Architektbüro Metzner

Ulrichstr. 44, 86642 Harriedingen-Bellheim

SEITE: 4



NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN277				
Auflistung von Räumen		Berechnungsgrundlagen werden aus der letzten Bewertung übernommen und sind mit 2. Nachkommastellen gerundet		
ZEICHNUNG: Grundriss		DATUMZEIT: 05.07.2009 09:40		
		ERSTELLER:		
BEZEICHNUNG	FUNKTION	UMSCHL.	ABMESSUNGEN	GRUNDFLÄCHE
EG				
<u>Nutzfläche NF</u>				
GARAGE	GARAGE	a	8,010m x 5,10	51,10 m²
			Summe Raum 0202: 0,0 %	51,15 m²
			Summe NF	51,15 m²
				Nettogrundfläche EG 51,10 m²
Hauptnutzfläche	Nebennutzfläche	Verkehrsfläche	Funktionsfläche	NGF gesamt
0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	51,10 m²

Architekturbüro Metzner
Uferstr. 44, 89542 Heidenheim/Brenz

SEITE: 1



15. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur und Hilfsmittel zur Wertermittlung / Stand 01.01.2023

Hinweise:

Die nachstehenden Werke stellen eine Gesamtübersicht des Gutachters dar. Je nach Anwendung des Wertermittlungsverfahrens (z.B. Sachwertermittlung, Ertragswertermittlung, Vergleichswertermittlung, Beleihungswertermittlung, Erbbaurechte) werden diese Quellen nur teilweise herangezogen. Bei besonderen Bewertungen oder bei der Bewertung von Spezialimmobilien können u.U. weitere Quellen herangezogen werden, die in der u.a. Aufstellung nicht enthalten sind. In diesen Fällen erfolgt ein separater Hinweis im Gutachten.

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

10. vollständig überarbeitete Auflage 2023 Reguvis Verlag

KLEIBER

Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. Auflage 2022 Reguvis Verlag

Ertl, Egenhofer, Hergenröder, Strunck

Typische Bauschäden im Bild

Erkennen, bewerten, vermeiden, instandsetzen

3. aktualisierte und erweiterte Auflage, RM Rudolf Müller

BECK-TEXTE

Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, ImmoWertV, Raumordnungsgesetz

53. Auflage 2022 Beck-Texte im dtv

BECK-TEXTE

Grundstücksrecht mit BGB, BeurkG, WEG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO, ZVG

9. Auflage 2020 Beck-Texte im dtv

BECK-TEXTE

Mietrecht mit BGB-Mietrecht, WoFIV, BetrKV u.a.

51. Auflage 2021 Beck-Texte im dtv

BECK-TEXTE

Energierrecht mit EnergiewirtschaftsG, Erneuerbare-Energien-G, EnergieleitungsbaubauG, Bundes-KlimaschutzG, GebäudeenergieG, Kraft-WärmeKopplungsG

17. Auflage 2022 Beck-Texte im dtv

POHNERT

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung

8. Auflage 2015 IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft Wiesbaden

RALF KRÖLL

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5. Auflage 2015 Luchterhand-Verlag

Volland / Volland

Wärmeschutz und Energiebedarf nach EnEV 2014, 4. Aktualisierte und erweiterte Auflage 2014

Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG Köln

Finkelnburg/Ortloff

Öffentliches Baurecht Band II / Bauordnungsrecht / Nachbarschutz / Rechtsschutz

5. Auflage C.H. Beck

Smolibowski

Der merkantile Minderwert bei Wohnimmobilien

Reguvis Fachmedien 2022



Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Gesetze der Verkehrswertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2010)

vom 19. Mai 2010 (BGBl. 2010, 639), geändert durch Art. 16 Grundsteuer-ReformG vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) ¹

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2020)

vom 14. Juli 2021 (verkündet am 19. Juli 2021, BGBl. I S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022 ²

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

vom 5.9.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B 1) ³

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenwertrichtlinie – BRW-RL)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 11.1.2011 (BAnz AT Nr. 24 S. 597) ⁴

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B 3) ⁵

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B 4) ⁶

Normalherstellungskosten 2010 NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010, enthalten in der Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Kostenkennwerte für die Kostengruppen der DIN 300 und 400 in €/m² BGF einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer / Kostenstand 2010

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

In der Fassung vom 12.5.2006 (BGBl 2006 Teil I Nr. 24, ausgegeben zu Bonn am 22.5.2006)

i.V. Erste Verordnung zur Änderung der Beleihungswertermittlungsverordnung

vom 16.9.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 60, ausgegeben zu Bonn am 24.9.2009)

Aktualisierung in Kraft getreten am 08.10.2022

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In Kraft getreten am 01.11.2020, Änderung zum 01.01.2023

(als Ersatz der bisherigen „Energieeinsparverordnung / EnEV 2014“)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche

Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch

Art. 78 Abs. 22 Zweites G über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des BMJ v. 21.11.2007

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 1.1.2004 (BGBl. I 2003, 2346)

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 1.1.2004 (BGBl. I 2003, 2346)

Verwendete DIN-Normen:

DIN 276/283: Kosten im Hochbau (Juni 1993)

DIN 277: Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach

¹ Siehe 2

² Zur Anwendung der „alten“ und „neuen“ Verordnung unter Bezugnahme auf die bestehenden Übergangsregelungen siehe Erläuterungen im Gutachten-Text

³ Richtlinien wurden in die ImmoWertV 2021 übernommen

⁴ Siehe 3

⁵ Siehe 3

⁶ Siehe 3



DIN 277/1973/87 (alt) und DIN 277/2005 (neu)

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G)© gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., 1.11.2004

Verwendete Tabellenwerke:

Barwertfaktoren (Vervielfältigtabelle / Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)

Abzinsungsfaktoren (Barwertfaktoren für die Abzinsung / Anlage 2 zu § 21 ImmoWertV)

Lineare Alterswertminderung auf der Grundlage der NHK 2010 (bei Verwendung der NHK 2010 / Sachwertrichtlinie)

Baupreisindizes Basis 2015 / Preisindizes für den Neubau in konventioneller Bauart und Instandhaltung (jeweils aktueller Stand laut Abdruck im Gutachten)

Statistisches Bundesamt Wiesbaden Reihe 4, Fachserie 17 / Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke (Basis 2015 = 100)

Kommunikationszahlen und Versicherungsbarwerte für Leibrenten
(incl. Sterbetafel und Leibrentenbarwertfaktoren)

Statistisches Bundesamt Wiesbaden / Jahreszahl siehe Hinweise im Gutachten

Verwendete Hilfsmittel

EDV-Software zu Gutachten-Erstellung:

Texte:	Microsoft-WORD
Tabellen/Berechnungen:	Microsoft-EXCEL
Digitale Bilder:	Samsung Pad7
Druck / Kopien:	Minolta „bizhub c 250i“

Feuchtigkeitsmessung:

Die durchgeführten Feuchtigkeitsmessungen erfolgten mit einer „GANN-Hydromette“. Bei diesem Messverfahren handelt es sich um eine kapazitive Feuchtigkeitsmessung, die eine Abschätzung der vorhandenen Feuchtigkeit abhängig vom Untergrund erlaubt. Die gemessenen Werte werden die „Digits Feuchtigkeit“ angegeben und sind den durch Lichtbilder dokumentierten zu entnehmen.

Dabei gelten in der Regel Werte bis 30 Digits als trocken, Werte um 60 Digits als feucht und Werte um 90 Digits als nass.

Entfernungsmessung:

Die durchgeführten Entfernungsmessungen erfolgten digital mit einem Laser-Messgerät „Leica Disto“.

Oberflächentemperaturmessung:

Die durchgeführten Messungen von Oberflächentemperaturen erfolgten mit einem „Trotec BP 20 MultiMeasure“-Gerät.

Luftfeuchtigkeitsmessung:

Die durchgeführten Messungen der Luftfeuchtigkeit und Raumtemperatur erfolgten mit einem „Trotec BC 15 MultiMeasure“-Gerät.