

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Gutachten Nr.: 0645-012026

Ausfertigung: Pdf-Datei

Wertermittlungstichtag: 03.02.2026

Auftraggeber: Amtsgericht Heidenheim

Geschäftszeichen: 1 K 11/25

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert des Grundstückes

Grünteweg 12 in 89537 Giengen mit dem darauf befindlichen Einfamilienhaus.

Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, Keller.

Wohnfläche 180,97 m²

Nutzfläche Keller = 173,34 m², 2 Garagen = 44,35 m².

Grundstücksfläche = 556 m².



Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag **03.02.2026** rund:

Verkehrswert:	<u>437.000,-</u>
----------------------	-------------------------

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis	3
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1	Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag	4
2.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
3.	Rechtliche Gegebenheiten	5
3.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch	5
3.2	Städtebaurecht	6
3.3	Baulasten	7
3.4	Erschließungsbeitrag	7
3.5	Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten	7
3.6	Privatrechtliche Gegebenheiten	8
4.	Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit	9
4.1	Lage	9
4.1.1	Makrolage	9
4.1.2	Mikrolage	10
4.2	Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung	10
4.2.1	Grund und Boden	10
4.2.2	Technische Beschreibung	10
4.2.3	Grundrisse, Schnitt	11
4.2.4	Baubeschreibung/Zweckbestimmung	15
5.	Ermittlung des Verkehrswertes	22
5.1	Allgemeines, Wertdefinition, Grundsätze der Wertermittlung Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.2.	Bodenwertermittlung des Grundstückes	23
5.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung	23
5.3	Sachwertermittlung	24
5.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	25
5.4	Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß	29
6.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
7.	Zusammenfassung und Verkehrswert	31
8.	Literaturverzeichnis	32
9.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung letzte Seite Teil 1.....	32

Verzeichnis der Anlagen

Anlage (4 Seiten) Fotodokumentation Gebäude und Grundstück.

Auf Wunsch der Eigentümer keine Innenraumfotos im Gutachten

Das Gutachten umfaßt 32 Seiten und 1 Anlage mit 4 Seiten, insgesamt 36 Seiten.

1. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis

Geschäftszeichen: 1 K 11/25, Amtsgericht Heidenheim.

Grundstück: Grünteweg 12 in 89537 Giengen.
Gebäude- und Freifläche 556 m²

Bewertungsobjekt: Das Grundstück mit dem darauf befindlichen 1-geschossigen Einfamilienhaus. Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, Keller. Je eine Wohnung im Dachgeschoß und Erdgeschoß jedoch ohne getrennten Zugang. Zusätzlicher Kellerraum unter der Gartenfläche.

Dachgeschoß: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, eingebaute Loggia.
Wohnfläche 65,35 m².

Erdgeschoß: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, WC, Treppenraum, eingebaute Terrasse. Wohnfläche 115,62 m².

Wohnfläche gesamt 180,97 m².

Kellergeschoß: 6 Räume, Heizungsraum, WC, Flur. Ein Teil des Gartens ist unterkellert. Nutzfläche 173,34 m².

Treppenraum DG und KG: Nutzfläche 8,32 m².

Überdachte Terrasse: Nutzfläche 26,38 m². 1 Gartenhütte.

Doppelgarage und Fertiggarage: Nutzfläche 44,35 m².

Verfügbarkeit: Von Miteigentümern bewohnt.

Lage: Wohngebiet im Süden von Giengen.

Baujahr: Wohnhaus 1987. Doppelgarage 1993. Anbau im Kellergeschoß 2002.

Zustand: Gut brauchbarer Zustand, altersgemäß.

Wertermittlungstichtag: 03.02.2026.



In Zusammenhang mit den nachfolgenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das oben genannte Grundstück unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und in Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag **03.02.2026** auf rund:

Verkehrswert:	<u>437.000,- €</u>
----------------------	---------------------------

Der Verkehrswert wurde aus dem Sachwert abgeleitet.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidenheim Olgastraße 22 89518 Heidenheim
Eigentümer:	Beim Amtsgericht zu erfragen.
Verwendungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	03.02.2026.
Tag der Ortsbesichtigung:	03.02.2026.
Umfang der Besichtigung:	Das Wohnhaus, die Garagen, der Gartenschuppen, der Garten, und das nähere Umfeld.
Teilnehmer am Ortstermin:	1) Die Miteigentümer. 2) Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler als unterzeichnender Sachverständiger

2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen am Bauwerk wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Als Arbeitsgrundlagen wurden verwendet:

- Aktueller Grundbuchauszug vom Amtsgericht Heidenheim vom 22.12.2025 ohne Abt. III.

Recherchen:

- Die Bauunterlagen wurden übermittelt vom Rathaus Giengen.
- Auskunft vom Rathaus Giengen zu Baulasten.
- Auskunft vom Rathaus Giengen zu Erschließungsbeiträgen.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Heidenheim.
- Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß Heidenheim.

Weitere ausgewählte Informationsquellen:

- Derzeit aktueller Grundstücksmarktbericht des gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heidenheim 2025, Datenbasis 2023-2024.
- Internet- und Zeitungsrecherche über den lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Schwäbisch Gmünd, Grundbuch von Giengen an der Brenz,
Blatt 11241, Karte NO 1077.
Lfd. Nr. 1: Flurstück 319/10, Grünteweg 12.
Gebäude und Freifläche 556 m²



Quelle: Auszug aus der Flurkarte, Vermessungsamt Heidenheim
(farbige Hinterlegung des Bewertungsgrundstückes vom Verfasser).



Quelle: Auszug aus der Flurkarte, Vermessungsamt Heidenheim

3.2 Städtebaurecht

Bauplanungsrechtliche Situation:

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche.

Bauleitplanung¹:

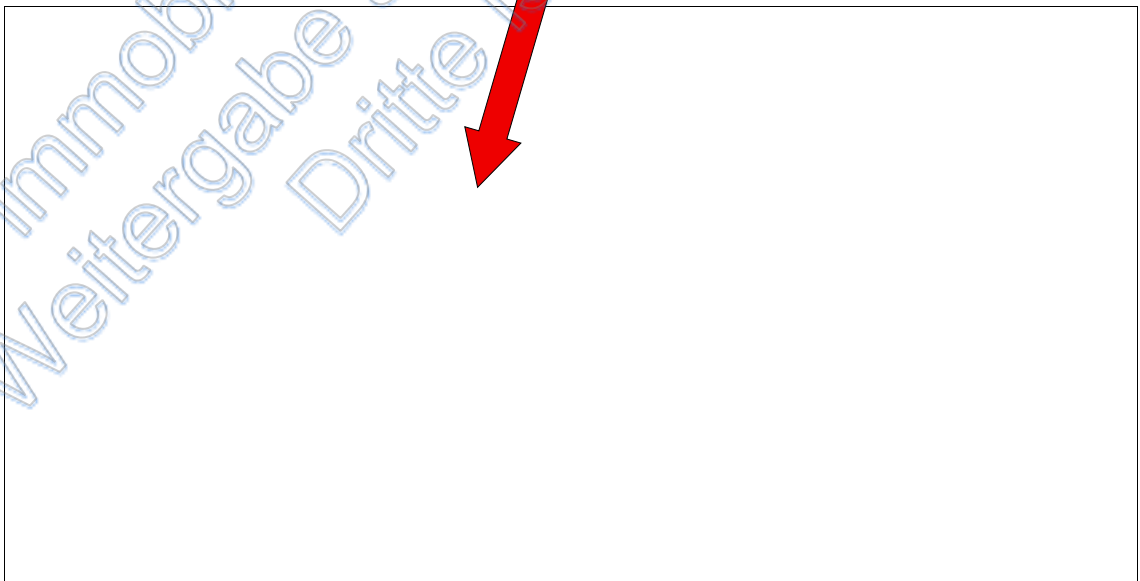
Es gilt der einfache Bebauungsplan „Bruckersberg“ Bereich Mitte/West vom 07.11.1981.

Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, 1 Vollgeschoß, GRZ = 0,4; GFZ = 0,5.

Dachneigung 28° bis 38°, Satteldach, Walmdach. Offene Bebauung, Baugrenzen sind festgesetzt.



Ausschnitt Bebauungsplan



Lageplan von 1987 (Pfeil Bewertungsobjekt)

¹ GRZ = Grundflächenzahl = bebaute Fläche / Grundstücksfläche;
GFZ = Geschossflächenzahl = Geschossfläche / Grundstücksfläche.



Lageplan mit Eintragung der Doppelgarage und des Kellers unter dem Garten (Pfeil Bewertungsobjekt)

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Weitere Satzungen und Baugebote:

Keine über die ortsüblichen Satzungen hinausgehenden Satzungen oder Baugebote.

Qualität § 5 ImmoWertV, Entwicklungszustand:

Baureifes Land.

3.3 Baulasten

Nach telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung besteht keine Baulast.

3.4 Erschließungsbeitrag

Gemäß Anliegerbescheinigung vom Rathaus Heidenheim sind keine Erschließungsbeiträge geschuldet.

3.5 Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz.

Wasserschutz:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone III der Landeswasserversorgung.

3.6 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen²:

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen:

Lfd. Nr.1: Eintragung zum Verfahren.

Vermietungssituation:

Das Objekt wird von zwei Miteigentümern bewohnt.

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

² Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, daß ggf. bestehende Schulden bei Beleihung, Verkauf etc. sachgerecht berücksichtigt werden.

4. Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit

4.1 Lage

4.1.1 Makrolage

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Giengen, im Landkreis Heidenheim in Ost-Württemberg.

Regionale Lage: Giengen liegt ca. 30 km nördlich von Ulm am Rande der Schwäbischen Alb, und hat ca. 20.000 Einwohner.



Quelle: Open Streetmap, (Lage des Bewertungsobjektes im roten Kreis)

Wirtschaft/Infrastruktur³: Weltbekannt ist die seit 1880 bestehende Stofftierfirma Steiff, die am Stammsitz in Giengen rund 400 Mitarbeiter beschäftigt. Die Entwicklungs- und Produktionsstätte für Kühlgeräte der BSH Hausgeräte ist mit etwa 2500 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber Giengens, gefolgt von der 1890 gegründeten Feuerwehrgerätefabrik Ziegler mit rund 480 Mitarbeitern. Bis 2013 gab es mit der Armaturenfabrik AWG neben Ziegler einen weiteren international tätigen Feuerwehrausstatter in der Stadt. Ein weiteres traditionsreiches Unternehmen in Giengen sind die Vereinigten Filzfabriken (VFG), welche bereits Mitte des 19. Jahrhunderts gegründet wurden und den Ausgangsstoff für die ersten Produkte von Margarete Steiff lieferten. Seit 2002 gibt es den Industriepark A 7, ein gemeinsames Projekt mit der Nachbarstadt Herbrechtingen an der Bundesautobahn 7, der von den Logistikzentren der Speditionen Kentner und Honold dominiert wird.

Schule/Bildung⁴: In Giengen an der Brenz gibt es ein Gymnasium (Margarete-Steiff-Gymnasium), eine Realschule (Robert-Bosch-Realschule), eine Förderschule (Jakob-Herbrandt-Schule), eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule (Bühlschule), sowie vier selbständige Grundschulen. Neben den Schulen befinden sich auch 9 Kindergärten verteilt in der Kernstadt und 3 weitere in den Teilorten.

³ Quelle: Wikipedia

⁴ Quelle: Wikipedia

4.1.2 Mikrolage

Lagequalität:	Der Grüntenweg ist eine ruhige Wohnstraße im Süden von Giengen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Bildungseinrichtungen sind gut zu erreichen.
Verkehrerschließung:	Giengen ist über die Bundesautobahn A 7 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Stadt liegt an der Brenzbahn (Aalen–Heidenheim–Ulm) und gehört dem Heidenheimer Tarifverbund an. Der Bahnhof liegt 1 km entfernt.
Erholungsflächen:	Landwirtschaftliche- und Waldflächen prägen die Umgebung. Naherholungsgebiete mit Sport- und Wandermöglichkeiten.
Straßenausbau:	Die Fahrbahn des Grüntenwegs ist asphaltiert, ein Gehweg ist nicht vorhanden. Straßenbäume sind teilweise vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Ein- und Zweifamilienhäuser.
Himmelsrichtung:	Der Zugang zum Gebäude erfolgt von Norden. Der Zugang zum Grundstück erfolgt von Norden. Zusätzliche Garageneinfahrt über einen Wendehammer von Westen. Schöne Aussicht auf die Landschaft, Ortsrandlage.
Immissionen:	Ruhige Lage.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung

4.2.1 Grund und Boden

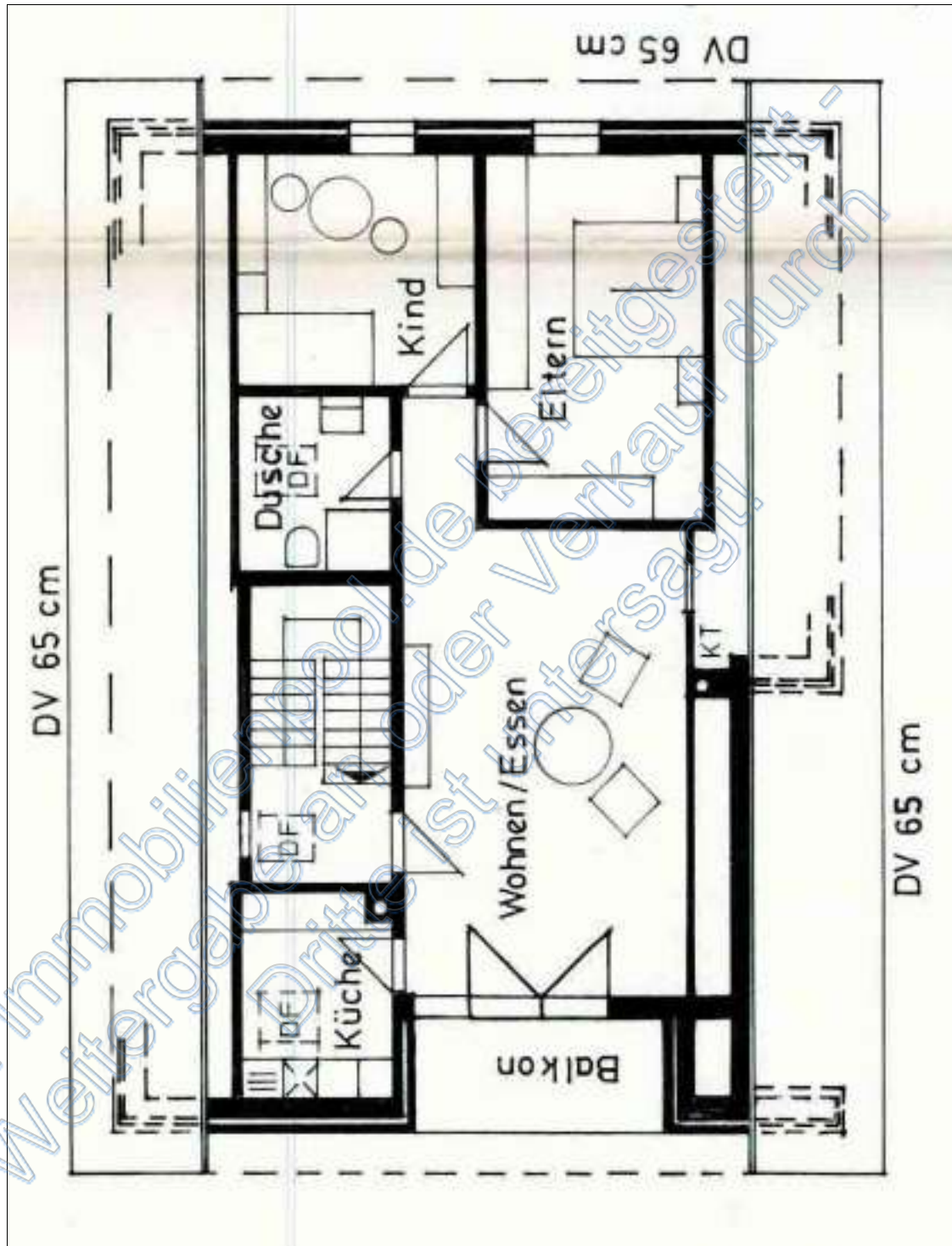
Ausgeübte Nutzung:	Wohnnutzung.
Zuschnitt:	Der Grundstückszuschnitt ist trapezförmig.
Gelände:	Das Terrain auf dem Grundstück ist eben. Ortsrandlage.
Grundstücksgröße:	556 m ² .
Baugrund⁵:	Für die Gegend typisch, steiniger Lehm.
Bodenbelastung:	Kein Verdacht auf Bodenbelastung. Eine Altlastenabfrage wurde durchgeführt.

4.2.2 Technische Beschreibung, Vorbemerkung

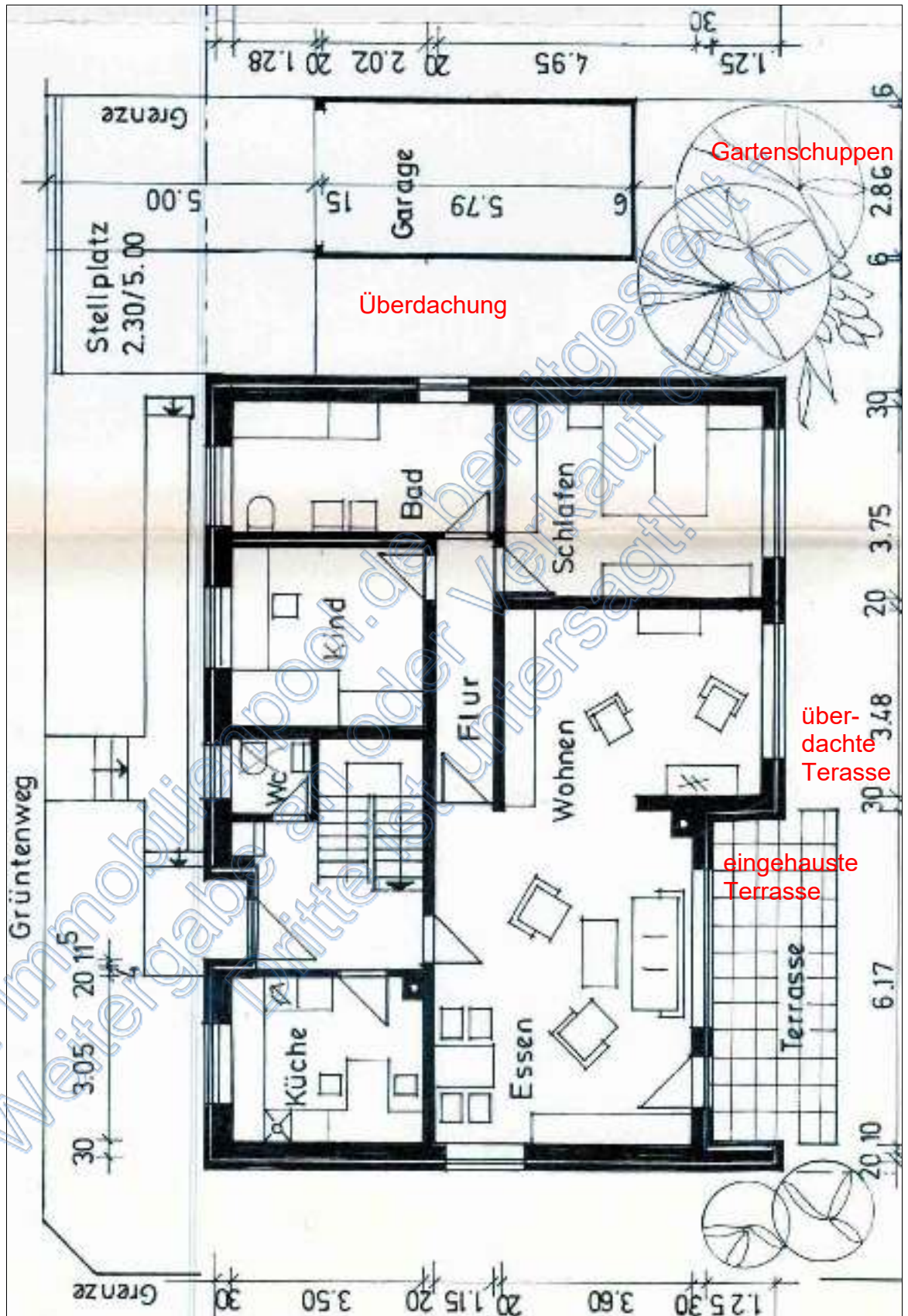
Die nachstehende Beschreibung des Gebäudes dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt (anders als bei einem Bauschadensgutachten) keine abschließende Mängelauflistung dar. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht, oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung wegen des Vorhandenseins von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die Besichtigung erfolgte auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme, der Auswertung der in den Anlagen aufgeführten Unterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Über Mängel, die in eingebautem Zustand nicht sichtbar waren, können keine Aussagen erfolgen. Die Funktion der Elektro-, Lüftungs-, Be- und Entwässerungs- sowie Heizungsanlagen wurde nicht überprüft. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

⁵ Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Immissionen feststellbar. Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bodenschutzgesetzes muß bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen. Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

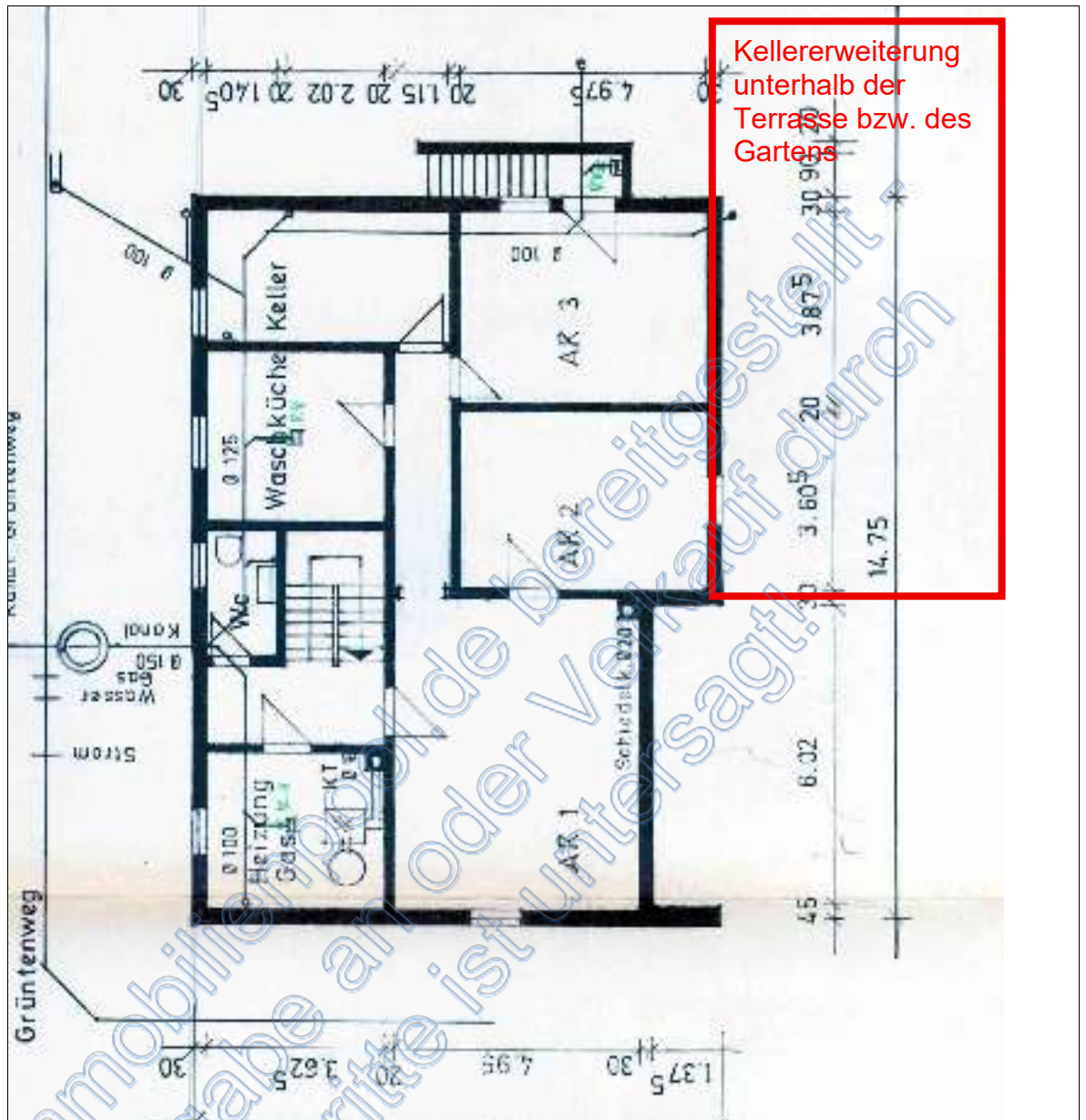
4.2.3 Grundrisse, Schnitt



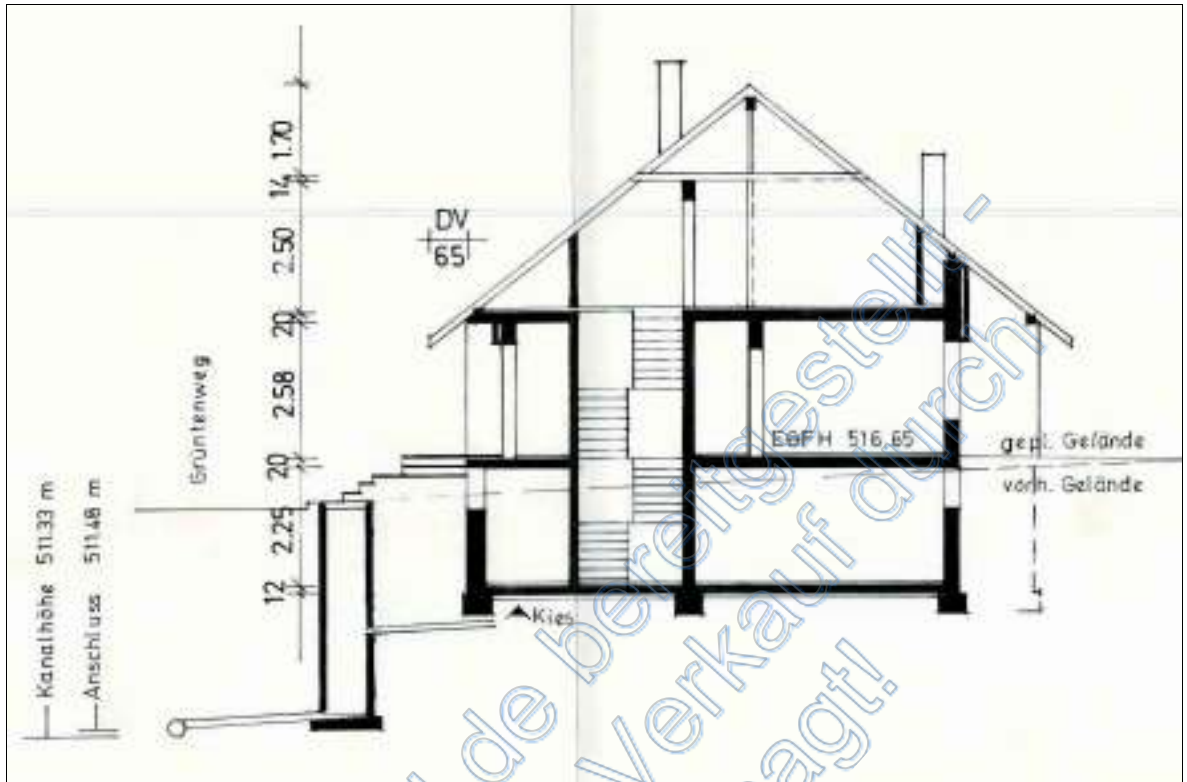
Grundriß Dachgeschoß. Der Balkon bzw. die Loggia wurde nachträglich eingehaust.



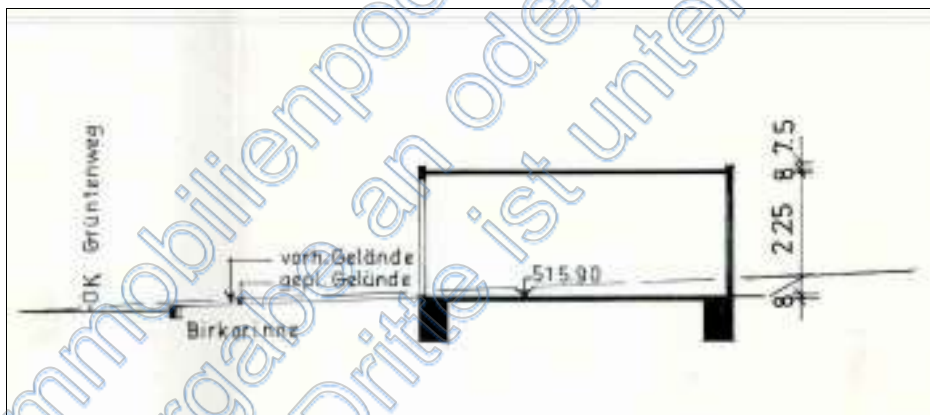
Grundriß Erdgeschoß



Grundriß Kellergeschoß



Schnitt Wohnhaus



Schnitt Fertiggarage zum Grüntenweg

4.2.4 Baubeschreibung / Zweckbestimmung

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

	Bruttogrundfläche Kategorie a / b, allseits umschlossen / nicht vollständig umschlossen und überdeckt			
	m	m	Faktor	m²
Dachgeschoß	6,550	8,970	1,000	
	7,200	5,840	1,000	100,80
Erdgeschoß	10,810	14,810	1,000	160,10
Kellergeschoß	10,750	14,750	1,000	
	6,470	1,375	-1,000	149,67
Wohnhaus				410,57
Keller unter Gartenfläche	11,540	6,470	1,000	74,66

Fertigarage	5,910	2,980	1,000	17,61
Doppelgarage	5,900	5,900	1,000	34,81
Garagen				52,42

Gartenhütte	4,370	3,700	1,000	16,17
--------------------	-------	-------	-------	--------------

Bebaute Fläche	212,52 m²
Geschoßfläche	212,52 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus unterkellert	410,57 m²
Bruttogrundfläche zusätzlicher Keller unter dem Garten	74,66 m²
Bruttogrundfläche Garagen	52,42 m²
Grundstücksfläche	556,00 m²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,38
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,38

Tabelle 2: Wohnfläche⁶ / Nutzfläche

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Wohnzimmer	23,900	1,000	
	4,500	0,500	26,15 m ²
Küche	3,160	1,000	
	3,330	0,500	4,83 m ²
Bad	2,710	1,000	
	3,380	0,500	4,40 m ²
Kind	7,620	1,000	
	4,820	0,500	10,03 m ²
Schlafzimmer	12,060	1,000	
	6,450	0,500	15,29 m ²
Flur	2,090	0,970	2,03 m ²
Balkon bzw. Loggia eingehaust	5,240	0,500	2,62 m ²
Nutzfläche Dachgeschoß			65,35 m²

	Breite	Länge	Faktor	Fläche
Wohnzimmer	6,170	4,950	0,970	
	0,300	2,450	0,980	
	0,450	0,400	-0,970	
	3,480	4,850	0,970	46,54 m ²
Flur	1,150	5,115	0,970	5,71 m ²
Bad	2,500	4,850	0,970	11,76 m ²
Schlafen	3,750	4,850	0,970	17,64 m ²
Kind	3,360	3,500	0,970	11,41 m ²
Küche	3,050	3,500	0,970	
	0,450	0,400	-0,970	10,18 m ²
Treppenraum		6,460	0,970	6,27 m ²
WC	1,280	1,500	0,970	1,86 m ²
Terrasse eingehaust	2,830	6,000	0,250	4,25 m ²
Wohnfläche Erdgeschoß				115,62 m²

Gesamte Wohnfläche	180,97 m²
---------------------------	-----------------------------

⁶ Putzabzug 3%, bei zusammengesetzten Flächen 2%. Balkon bzw. eingehauste Loggia wird zu 50%, die Terrasse wird zu 25% angerechnet. Die Wohnfläche unter Dachschrägen mit lichter Höhe zwischen 1m und 2m wird zur Hälfte angerechnet.

	Breite	Länge	Faktor	Fläche
AR 1	6,020	4,950	0,970	
	0,450	0,400	-0,970	28,73 m ²
AR 2	3,605	4,975	0,970	17,40 m ²
AR 3	3,875	4,975	0,970	18,70 m ²
Kellerraum	2,625	4,850	0,970	12,35 m ²
Waschküche	3,400	3,625	0,970	11,96 m ²
Heizungsraum	3,625	3,175	0,970	11,16 m ²
WC	2,340	1,500	0,970	3,40 m ²
Flur	1,150	5,115	0,970	5,71 m ²
Kellerraum unter Garten	5,970	11,040	0,970	63,93 m ²
Nutzfläche Kellergeschoß				173,34 m²

Treppenhaus Dachgeschoß	1,530	1,000		
	1,610	0,500		2,34 m ²
Treppenhaus Erdgeschoß (zu EG Wohnung gerechnet)	6,460	0,970		6,27 m ²
Treppenhaus Kellergeschoß	1,700	3,625	0,970	5,98 m ²
Nutzfläche Treppenhaus				14,59 m²

Terrasse überdacht	3,400	8,000	0,250	6,80 m²
---------------------------	-------	-------	-------	---------------------------

	Breite	Länge	Faktor	Fläche
Garage	5,790	2,860	0,970	16,06 m ²
Garage	5,400	5,400	0,970	28,29 m ²
Nutzfläche Garagen				44,35 m²

Bautyp

1 - geschossiges Wohnhaus, mit Erdgeschoß, ausgebautem Dachgeschoß, unterkellert. Zusätzlich wurde nachträglich ein Teil des Gartens unterkellert. Konventionelle Bauweise mit Sichtmauerwerk. 1 Fertiggarage und 1 Doppelgarage.

Alter

Baujahr: Wohnhaus 1987. Doppelgarage 1993. Anbau im Untergeschoß 2002.

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Baualter: 39 Jahre.

Restnutzungsdauer: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei einem Modernisierungsgrad von 0,5 Punkten 41 Jahre (Siehe Berechnung Seite 19).

Rohbau

Keller: Fundament Streifenfundamente Beton. Außenwände Mauerwerk 30cm.

Außenwände: Sichtmauerwerk zweischalig, Gesamtstärke 45cm. Tragende Schicht als Hohlblockstein mit Betonfüllung. Innenseitig Rigipsplatten anstatt Putz.

Innenwände:	Mauerwerk.
Decken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich.
Treppen:	Betontreppe mit Stahlgeländer vom Dachgeschoß zum Keller. Treppenstufen Terrazzoplatten. Kelleraußentreppe Betontreppe mit Granitstufen.
Dach:	Pfettendach, gedämmt. Mineralwollendämmung raumseitig kaschiert.
Dachbekleidung:	Betondachziegel anthrazit.
Loggia:	Loggia eingehaust mit Alufensterelement.
Fenster:	Holzfenster. Dachflächenfenster in der Dachebene.
Hauseingang:	Holztür mit verglastem Seitenteil.
Terrasse:	Die ursprüngliche Terrasse ist mit einer Brüstung begrenzt, und mit einem Alu-Glas Konstruktion eingehaust. Eine weitere Terrasse ist mit einer Holz-Glas Konstruktion überdeckt.
Garagen:	1 Fertiggarage von 1987. 1 Doppelgarage von 1993, Mauerwerk, Satteldach. Schwingtor elektrisch mit Fernsteuerung.

Haustechnik

Versorgungsanschlüsse/

Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom, Gas, Telefon, Wasser unterirdisch aus öffentlicher Versorgung.

Heizung/Warmwasser: Gas-Zentralheizung für die Heizung. Heizkessel von 2011.
Flachheizkörper im Dachgeschoß und Keller, Fußbodenheizung im Erdgeschoß.
Warmwasser über elektrischen Boiler im Keller. Boiler in Bad und Küche.
Boiler 120 Liter im Dachgeschoß im Bad.
Kachelofen im Wohnzimmer.

Telekommunikation: Fernsehen Satellit.

Ausbau

Fußböden:	<u>Dachgeschoß:</u> Teppichboden in den Zimmern. Fliesen in Küche, Bad, Loggia. <u>Erdgeschoß:</u> Fliesen mit Fußbodenheizung. <u>Keller:</u> Fliesen. <u>Garagen:</u> Estrich, Beton. <u>Terrasse:</u> Fliesen an Terrassenfläche am Haus. Erweiterte Terrasse mit Betonplatten.
Innenwände:	Putz gestrichen oder tapeziert. Riemchen und Fachwerkapplikationen im Treppenraum. Teilweise Gipskartonwände im Dachgeschoß.
Türen:	Röhrenspantüren mit Umfassungszargen.
Decken:	Überwiegend Holz-Unterdecken. Dachschräge mit Holzverkleidung.
Elektroausstattung:	Baujahresgemäßer Standard.
Brandschutz:	Baujahresgemäßer Standard.
Badezimmer:	1 Bad im Dachgeschoß, 1 Bad und WC im Erdgeschoß, raumhoch gefliest. 1 Dusche und 1 WC im Keller.
Zubehör:	Einbauküchen ohne Restwert.

Energieausweis Kein Energieausweis vorhanden.

Außenanlagen

Grundstück: Überwiegend eben.

Bewuchs: Rasen, Büsche. Der Garten ist zum Teil unterkellert, damit sind tiefwurzelnde Pflanzen an dieser Stelle nicht möglich.

Einfriedung: Stabdrahtzaun.

Bodenbelag: Betonpflaster, Betonsteine, Betonstufen, Waschbetonplatten.

Zubehör Gartenhütte: Blockhütte 3,50m x 4,50m. Restwert 1.500 €. Die Gartenhütte ist nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

Restnutzungsdauer: Berechnung nach Anlage 4 Sachwertrichtlinie

Tabelle 3: Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude ²⁴ unter Berücksichtigung von Modernisierungen	
Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.	
1 Punkttabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades	
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.	
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.	
Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4 0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 0
Modernisierung der Heizungsanlage	2 0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4 0
Modernisierung von Bädern	2 0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2 0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 0
Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.	
Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 16 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	55	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	36	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Mit den in der Vergangenheit durchgeführten geringen Modernisierungen (Wärmeerzeuger) mit dem ermittelten Modernisierungsgrad von 0,5 Punkten beträgt bei einem Baualter von 39 Jahren die wirtschaftliche Restnutzungsdauer interpoliert **41 Jahre**.

Bau- und Unterhaltungszustand

Tabelle 4: Baumängel/Schäden

Feuchteschäden an Dachflächenfenstern Schadhaftes Dachflächenfenster im Bad Dachgeschoß		4.000 €
Abfluß im Bad Dachgeschoß ist nicht mehr funktionsfähig, das betrifft WC und Waschbecken.	+	8.000 €
Schäden an Fliesen der Stufen an der Terrasse	+	3.000 €
Terrasse und Zwischenräume verbaut. Kosten für den Rückbau	+	3.000 €
teilweise Feuchteschäden an der Kelleraußenwand mit Ausblühungen. Vor allem im AR 1 und AR 2. Im AR 2 ist die Atemluft sehr schlecht. Unter der Holzverkleidung an Wand und Decke ist mit starkem Schimmel zu rechnen	+	10.000 €
Mangelnde Belüftung in dem Kellerraum unterhalb des Gartens	+	4.000 €
Summe	=	32.000 €

Grundrißlösung:

Zweckmäßiger Grundriß mit 2 Wohnungen, jedoch ohne getrennten Zugang. Wirtschaftliche Raumaufteilung.
Der Keller wurde durch einen ungewöhnlich großen Lagerraum unterhalb des Gartens erweitert. Dieser Lagerraum ist durch den Kellerraum AR 3 zugänglich. Ein Fenster orientiert zum Raum AR 2. Kein Kellerschacht etc. für diesen Lagerraum vorhanden.

Lichte Höhen: Dachgeschoß: 2,49 m und Dachschrägen. Drempel 1,11 m und 0,80 m, im Wohnzimmer 1,47m.
Erdgeschoß: 2,46 m.
Keller: 2,23 m, bei Holzunterdecken 2,10m. Lichte Höhe im Kellerraum unter dem Garten 2,24. Eine Stufe höher als der übrige Keller.

**Modernisierungen
(Jahr, Maßnahmen):**

- 2011 Heizkessel.
- Alufenster an der Loggia ca. 2000.
- Erweiterung des Kellers 2002.

Zustand: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, gut brauchbaren Zustand. Es besteht teilweise Instandhaltungsstau. Das Gebäude entspricht baujahresbedingt nicht den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Die Überdachung zwischen Haus und Fertiggarage, sowie die Einhausung der Terrasse, sollten aus nutzungstechnischen Gründen überlegt werden. Im Hinblick auf die weitreichende Bebauung und Überdachung, sowie die Unterkellerung eines Gartenbereichs ist die Gartennutzung eher eingeschränkt.

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

5. Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Allgemeines, Wertdefinition, Grundsätze der Wertermittlung, Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach §194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert.

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, müssen geeignete Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. Die Wahl des richtigen Verfahrens orientiert sich an den Überlegungen und Motiven eines fiktiven Käufers oder Verkäufers eines Grundstücks.

Bodenwertermittlung (§§ 16 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Wenn Vergleichskaufpreise nicht in genügender Anzahl und Qualität vorliegen wird der Bodenwert mittels eines Bodenrichtwertes⁷ ermittelt. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Für das zu bewertende Grundstück liegt ein Bodenrichtwert für unbebaute und unbelastete Grundstücke vor.

Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor⁸ für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Es wurde eine Kaufpreisabfrage beim örtlichen Gutachterausschuß vorgenommen. Der Vergleichswert wird zur Stützung des Verkehrswertes verwendet.

Sachwertverfahren (§§ 21 und 23 ImmoWertV)

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Wohnhäuser in dieser Lage und mit diesem Ausstattungsstandard werden überwiegend vom Eigentümer selbst genutzt. Marktdaten liegen vor. Der Sachwert wird zur Ermittlung des Verkehrswertes verwendet.

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Wohnhäuser in dieser Lage und mit diesem Ausstattungsstandard werden überwiegend vom Eigentümer selbst genutzt und eher selten vermietet. Der Ertragswert wird nicht ermittelt.

⁷ Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone

⁸ Zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart

5.2. Bodenwertermittlung des Grundstückes

Tabelle 5: Bodenwertermittlung

Richtwertgrundstück		Bewertungsgrundstück
Grundstücksfläche		556 m ²
Beiträge Abgaben	frei	frei
Bodenrichtwert 01.01.2025	erschließungsbeitragsfrei	190,00 € /m ²
Bodenwert		105.640,00 €
Bodenwert gerundet		106.000,00 €

5.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

Grundstücksfläche: Die angesetzte Fläche wurde dem Grundbuch entnommen.

Grundstücksqualität: Gemäß den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Flurstück als baureifes Grundstück einzustufen.

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Grundstück ist beitrags- und abgabefrei.

Grundstückskennzahlen: GRZ = 0,38; GFZ = 0,38.

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone liegt nach Auskunft des Gutachterausschusses am 01.01.2025 bei 190 €/m².

5.3 Sachwertermittlung

Tabelle 6: Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus unterkellert				410,57 m²
Bruttogrundfläche Fertiggarage				17,61 m²
Bruttogrundfläche Doppelgarage massiv				34,81 m²
Bruttogrundfläche zusätzlicher Keller unter dem Garten				74,66 m²
Objektbezogene Normalherstellungskosten	2010	Preisindex	zum Stichtag	
Wohnhaus unterkellert	776,00 €/m ²	190,6%	1.479,06	€/m ²
Garage Fertiggarage	245,00 €/m ²	190,6%	466,97	€/m ²
Doppelgarage massiv	485,00 €/m ²	190,6%	924,41	€/m ²
Herstellungskosten mit Baunebenkosten (Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten)				
Wohnhaus unterkellert	410,57 m ²	x	1.479,06 €/m ²	= 607.257,66 €
Garagen	17,61 m ²	x	466,97 €/m ²	+ 8.223,34 €
	34,81 m ²	x	924,41 €/m ²	+ 32.178,71 €
Zusätzliches Bauteil Keller unter dem Garten (siehe Erläuterungen S. 26)			±	0,00 €
Summe der Herstellungskosten			=	647.659,71 €
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre		
Restnutzungsdauer	41	Jahre		
Alterswertminderung linear	48,75%		-	315.734,11 €
Gebäudewert (Zeitwert)			=	331.925,60 €
Zeitwert der Außenanlagen 4% vom Gebäudewert			+	13.277,02 €
Zeitwert der Gebäude und der Außenanlagen			=	345.202,62 €
Bodenwert			+	106.000,00 €
Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)			=	451.202,62 €
Marktanpassung § 8 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV				
Sachwertfaktor des Gutachterausschusses	104,0%		+	18.048,10 €
Vorläufiger Sachwert			=	469.250,72 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.2 Nr.2 und Abs.3 ImmoWertV)				
Instandhaltungsstau Siehe Seite 20			-	32.000,00 €
Sachwert			=	437.250,72 €
Sachwert gerundet			=	437.000,00 €

Ergebnis: Sachwert = 437.000,-

5.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Tabelle 7: Ermittlung der Standardstufe

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	Holzbohrwerk, Ziegelmauerwerk, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Blumentischeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	nicht zweischichtiges Mauerwerk, z. B. Gittergel oder Holzbalkenwerk, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1985)	einschaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Estrichputz, Wärmeschutzverbundsystem oder Wärmestillsparung (nach ca. 1985)	Verblendmauerwerk, zweischichtig, mineralisch, Vorhangsbauweise z. B. Natur- oder effizienter Wärmeschutz (nach ca. 2000)	zweifach geteilt, Passaden mit konstruktiver Gliederung (Stützpfeiler, Ecken etc.), Sichtbeton, Fertigteile, Massivbauweise, Estrichputz, Wärmeschutzverbundsystem, Wärmeschutz (nach ca. 2000)	2,3
Decke	Dachstuhl, Faserzementplatten/Holzbohrwerk, keine oder geringe Dacheindeckung	einfache Betondecke oder Tondecke, Estrich, nicht zeitgemäße Dacheindeckung (vor ca. 1985)	Faserzement-Schindeln, verputzte Betondecke, Estrich, Dacheindeckung, Fliesen und Folien aus Zinkblech, Dacheindeckung (nach ca. 1985)	große Ton- oder Ziegeldach, Faserzementplatten, Kalksandstein, Blumentischeln, Estrichputz, Wärmeschutzverbundsystem, Wärmeschutz (nach ca. 2000)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dacheindeckung, Estrichputz, Wärmeschutzverbundsystem, Fliesen und Folien aus Kupfer, Dacheindeckung im Passadenbauweise	1,5
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holzrahmen	Zweifachverglasung (vor ca. 1980), Holzrahmen mit nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	Zweifachverglasung (nach ca. 1980), Holzrahmen mit zeitgemäßer Wärmeschutz (nach ca. 1990)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Holzrahmen, Holzrahmen mit Sonnenschutz (nach ca. 2000), besondere Einfachverglasung	große, dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Holzrahmen, Holzrahmen mit Sonnenschutz, Außentüren in hochwertigen Materialien	1,1
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Kalkputz, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise z. B. Holzbohrwerk, Estrichputz, Gipsbohrwerk, Gipsbohrwerk, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Stahlbohrwerk, Estrichputz, Gipsbohrwerk, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand	Stichtischwerk, Wärmeschutzverbundsystem, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk	gestrichelte Wände, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand	1,1
Decken, Kamin und Treppen	Holzbohrwerk ohne Füllung, Spindelbohrwerk, einfache Holzbohrwerk, einfache Holzbohrwerk, einfache Holzbohrwerk, einfache Holzbohrwerk, einfache Holzbohrwerk	Holzbohrwerk mit Füllung, Kalkputz, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand	Holzbohrwerk mit Füllung, Kalkputz, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand, einfache Putz- oder Leinwand	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk, Holzbohrwerk	1,1
Fußböden	ohne Belag	Unbelagte, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Belagte, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Belagte, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Belagte, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	5
Bauweise	einfache Bauweise mit Grund- und Oberboden, einfache Bauweise mit Grund- und Oberboden, einfache Bauweise mit Grund- und Oberboden, einfache Bauweise mit Grund- und Oberboden, einfache Bauweise mit Grund- und Oberboden	1. Bad mit WC, Dusche oder Badwanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1. Bad mit WC, Dusche und Badwanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1. Bad mit WC, Dusche und Badwanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1. Bad mit WC, Dusche und Badwanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	8
Heizung	Einzelöfen, Schmelzofenheizung	Fest- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einfache Gasheizung, einfache Gasheizung, einfache Gasheizung, einfache Gasheizung	elektronisch gesteuerte Fest- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarboiler, Solarboiler, Solarboiler, Solarboiler, Solarboiler, Solarboiler	Solarboiler, Solarboiler, Solarboiler, Solarboiler, Solarboiler, Solarboiler	8
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Folienstromschutz, kein FI-Schutz, keine Leuchten, keine Leuchten, keine Leuchten, keine Leuchten, keine Leuchten	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zirkulationspumpe, Zirkulationspumpe, Zirkulationspumpe, Zirkulationspumpe, Zirkulationspumpe, Zirkulationspumpe	zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Klimaanlage, Klimaanlage, Klimaanlage, Klimaanlage, Klimaanlage	Videol- und zentrale Lüftung, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Klimaanlage, Klimaanlage, Klimaanlage, Klimaanlage, Klimaanlage	6

Berechnung der Standardstufe über die Standardstufen der einzelnen Bauteile multipliziert mit den Wägungsanteilen:

$$2,0 * (0,15 + 0,11 + 0,09) + 2,5 * (0,23 + 0,11 + 0,05) + 3,0 * (0,11 + 0,09 + 0,06) = 2,455.$$

Ergebnis: Standardstufe = 2,46

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Die Normalherstellungskosten sind der Sachwertrichtlinie des Bundesbauministeriums entnommen (inklusive Mehrwertsteuer 19%).

Tabelle 8a: Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, Typ 1.01, freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, Keller

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder fast geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Standardstufe																
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	635	840	1 050	1.03	705	785	920
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	605	790	985	2.03	665	735	845
Reihemittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	680	795

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 2,46). Der interpolierte Wert aus der Tabelle beträgt 776,00 €/m².
 $(835-725) \cdot 0,46 + 725 = 50,60 + 725 = 775,60 \text{ €/m}^2$, gerundet 776 €/m².

Tabelle 8b: Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, Typ 14.1, Garagen

14 Garagen ²⁰		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von
Gebäudeart 14.1 12 %
Gebäudeart 14.2 - 14.3 15 %
Gebäudeart 14.4 13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertigaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Der Wert aus der Tabelle beträgt 245,00 €/m². Fertiggarage Standardstufe 3.

Der Wert aus der Tabelle beträgt 485,00 €/m². Garage in Massivbauweise Standardstufe 4.

Der zusätzliche unterkellerte Bereich unterhalb der Garten- bzw. Terrassenfläche wird nicht wertmäßig erfaßt. Nach Ansicht des Gutachters stellt dieser zusätzliche Raum keinen Wertzuwachs dar. Der Raum ist nicht unmittelbar erreichbar, und möglicherweise brandschutztechnisch in Hinblick auf Fluchtwege problematisch. Ein Fenster orientiert zum Kellerraum AR 2, der Raum hat keinen Kellerschacht für Belüftung oder Belichtung. Durch die Unterbauung des Gartens ist auch die gärtnerische Nutzung z.B. für Bäume eingeschränkt. Insofern wiegt die mögliche zusätzliche Nutzung die Nachteile in der Gartennutzung in etwa auf. Auch die zusätzlichen Überdachungen stellen nach Meinung des Gutachters keinen Wertzuwachs dar, und werden daher nicht im Sachwert abgebildet.

Baupreisindex

Der Baupreisindex bezeichnet die Veränderung der Baupreise bezogen auf die in den NHK angegebenen Werte vom Jahr 2010. Es wurde der Baupreisindex Neubau (konventionelle Bauart) von Einfamiliengebäuden vom November 2025, herausgegeben vom statistischen Bundesamt, verwendet. Der Wert für November 2025 ist 190,6% bezogen auf das Jahr 2010.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten entsprechen der Kostengruppe 700 nach DIN 276, und liegen für diesen Haustyp bei 17%. Sie sind in den Normalherstellungskosten enthalten.

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Das Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag beträgt 39 Jahre. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich bei 0,5 Modernisierungspunkten eine Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden mit 4% vom Gebäudewert berücksichtigt. Das beinhaltet die oberirdischen und unterirdischen Einrichtungen.

Marktanpassung

„Der zur Ermittlung des Verkehrswerts benötigte Sachwert kann weitgehend auf rechnerischem Weg ermittelt werden. Verkehrswerte können nicht schematisch errechnet, sondern nur marktorientiert geschätzt werden. Das Marktverhalten fließt hier über die Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert aus einer Reihe von zeitnahen Grundstücksverkäufen ein. Mit diesem Faktor kann nun bei der Gutachtererstellung der berechnete Sachwert an das Preisgefüge des örtlichen Grundstücksmarktes angepaßt werden“⁹. Es werden die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren des Kreises Heidenheim aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 mit der Datenbasis 2023/2024 verwendet. Anhand des ermittelten vorläufigen Sachwertes (ohne Marktanpassung) wird der Marktanpassungsfaktor in Abhängigkeit der Lage ermittelt.

Tabelle 9: Marktanpassungsfaktoren 2025. Zu- und Abschläge am Sachwert Ein- und Zweifamilienhäuser (Marktdaten von 2023 / 24)

Aus der Tabelle ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 451.000 € bei Lageklasse 3 ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor von 1,04. Die zugrunde gelegten Marktdaten stammen aus 2023 und 2024.

⁹ Grundstücksmarktbericht des gemeinsamen Gutachterausschusses Heidenheim Seite 31

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)**

Instandhaltungsstau

Der auf Seite 20 aufgelistete Instandhaltungsstau wird mit 32.000 € geschätzt. Dabei handelt es sich um den unmittelbaren Instandhaltungsstau bzw. Schäden, Mängel. Altersbedingte Abnutzung ist in der Alterswertminderung berücksichtigt.

Ausstattung

Küchen aufgrund des Alters ohne Restwert.

Zubehör Gartenhütte

Blockhütte 3,50m x 4,50m. Restwert 1.500 €. Die Gartenhütte ist nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

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

5.4 Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß

Der Gutachter hat eine Kaufpreisabfrage beim gemeinsamen Gutachterausschuß Heidenheim in Auftrag gegeben. Abgefragt wurden Verkäufe von Einfamilienhäusern in Giengen in der selben oder vergleichbarer Bodenrichtwertzone, Kaufzeitpunkt ab 01.01.2021. Aus Datenschutzgründen sind hier die Hausnummern nicht genannt und die Grundstücksgrößen gerundet. Die Bezugsgröße ist hier nicht die Wohnfläche, sondern die Bruttogrundfläche, da die Wohnflächen meist nicht ermittelt sind.

Tabelle 10: Ergebnis der Kaufpreisabfrage

	Ver- kaufs- datum	Straße	Grund- stücks- fläche in m ²	Brutto- grund- fläche in m ²	Wohn- fläche	Kauf- preis	Kaufpreis pro m ² BGF	Baujahr tatsächl./ bereinigt
1	04/21	Seligerstraße	980	606		575.000 €	949 €	1974
2	05/21	Badstraße	260	300		230.000 €	767 €	1978/80
3	01/22	Nasse Gewand	830	507	174	531.500 €	1.048 €	1982
4	02/22	Oggenhauser Str.	370	356	188	300.000 €	843 €	1972/75
5	08/23	Ringental	910	423		421.000 €	995 €	1988
6	11/23	Magenaustraße	1.190	732	351	556.000 €	760 €	1977
7	12/24	Steigstraße	790	420		380.000 €	905 €	1979
8	08/25	Ebertstraße	680	360		428.000 €	1.189 €	1974/76
9	09/25	Am grasigen Weg	530	432		363.000 €	840 €	1979
10	11/25	Weinbergstraße	1.050	821		499.280 €	608 €	1972/73

Mittelwert Kauffälle 2021	858 €/m ²
Mittelwert Kauffälle 2022	946 €/m ²
Mittelwert Kauffälle 2023	878 €/m ²
Mittelwert Kauffälle 2024	905 €/m ²
Mittelwert Kauffälle 2025	879 €/m ²
Mittelwert alle Kauffälle	890 €/m ²
Median alle Kauffälle	874 €/m ²
Standardabweichung	165 €/m ²
Obere Grenze = Mittelwert + Standardabweichung	1.055 €/m ²
Untere Grenze = Mittelwert – Standardabweichung	725 €/m ²
Mittelwert nach Elimination Ausreißer	888 €/m ²
Bruttogrundfläche Bewertungsobjekt	410, 57 m ²
Vorläufiger Vergleichswert gerundet	365.000 €
Zusätzliche Doppelgarage und Fertiggarage	35.000 €
Vergleichswert gerundet	400.000 €

Ergebnis: Vergleichswert = 400.000,- €

Der Mittelwert der Objekte pro m² Bruttogrundfläche zeigt ein sehr einheitliches Bild auch über mehrere Jahre hinweg. Es wird somit der Mittelwert aller Kauffälle gebildet. Nach Elimination der Ausreißer (gelb hinterlegt) mittels Standardabweichung ergibt sich ein Mittelwert von 888 €/m² Bruttogrundfläche. Bei einer Bruttogrundfläche von 410,57 m² errechnet sich ein Vergleichswert von gerundet 365.000 €. Eine zusätzliche Fertiggarage und eine Doppelgarage wird mit einem Zeitwert von 35.000 € angerechnet.

Der Gutachter schätzt die Vergleichsobjekte so ein, daß sie zusätzlich zur Alterswertminderung ebenfalls einen mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Instandhaltungssatz aufweisen. Daher hier kein Abzug für Instandhaltungssatz.

6. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter der Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren angewandt worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Verkehrswert = Sachwert: 437.000,- €

Vergleichswert: 400.000,- €

Das Objekt eignet sich aufgrund der Anzahl an Zimmern und Naßräumen gut als Wohnhaus für eine Familie mit mehreren Personen. Die Wohnung im Dachgeschoß kann auch als eine Einliegerwohnung genutzt werden. Allerdings ist ein getrennter Eingang nicht vorhanden, bzw. müßte eingerichtet werden.

Der Zustand des Hauses ist altersgemäß und als gut brauchbar einzustufen. Der Wärmeschutz genügt nicht mehr den heutigen Erfordernissen.

Der Verkehrswert wird, wie meist bei Ein- und Zweifamilienhäusern, aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Vergleichswert wird zur Stützung des Verkehrswertes herangezogen.

7. Zusammenfassung und Verkehrswert

In der Zusammenfassung der vorstehenden Ausführung ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das Grundstück Grüntenweg 12 in 89537 Giengen, mit dem darauf befindlichen Einfamilienhaus unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und im Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag **03.02.2026** auf rund:

Verkehrswert:

437.000,- €

In Worten: Vierhundertsevenunddreißigtausend Euro

Der Wert entspricht 2.414 €/m² Wohnfläche

Das Gutachten wird in 1-facher Ausfertigung als Druckexemplar und 3-facher Ausfertigung als Pdf-Datei auf CD-Rom erstellt.

Das Gutachten ist nur für den erwähnten Zweck bestimmt. Die Begutachtung des Bewertungsobjektes begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

Bächingen, 12.03.2026



Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler
von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

8. Literaturverzeichnis

- [L1] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 2010. In Onlineversion: www.kleiber-digital.de
- [L2] Gemeinsamer Gutachterausschuß Heidenheim: Grundstücksmarktbericht 2025 (Datenbasis 2023-2024).
- [L3] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L4] Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L5] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L6] Rudolf Müller Verlag: Plötz Immobilienführer Deutschland, 2024.
- [L7] Wingen Verlag: Baukosten 2024/2025 Band 1: Altbau – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Schmitz / Krings / Dahlhaus, 2024, 25. Auflage 2024.

9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WertR: Wertermittlungsrichtlinie i.d.F. vom 11. Juni 1991 (BANz. Nr. 182a vom 27. September 1991), zuletzt geändert durch Erlass des BMBau vom 01. März 2006

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161) geändert worden ist.

Anlage: Fotodokumentation Gebäude und Grundstück

Auf Wunsch der Eigentümer keine Innenraumfotos im Gutachten. Die Räume wurden jedoch vom Gutachter besichtigt.



Ansicht von der Straße



Ansicht von Norden



Ansicht Nordost



Ansicht Eingang



Ansicht von Westen, von der Stichstraße mit Wendehammer



Ansicht von Westen, von der Stichstraße mit Zufahrt Doppelgarage und Wendehammer



Ansicht von Südosten von der Feldflur aus, links die Doppelgarage



Blick von Südwesten von der Feldflur aus, mit Wendehammer



Ansicht von Süden