

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!**

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Kapellenweg 1b • 89321 Günzburg • Telefon 08221 72540

kübel

Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück
in 89155 Erbach,
Wernauer Weg 30 u. 60/1,
Flst. Nr. 273/39 und 273/19.



1. Überblick

Auftraggeberin:

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
PF 2411, 89014 Ulm

Aktenzeichen:

1 K 16/25

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

[REDACTED]
(Antragsteller)

Verfahrensbevollmächtigte:

[REDACTED]
gegen

[REDACTED]
(Antragsgegnerin)

Verfahrensbevollmächtigte:

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 08.07.2025

Wertermittlungsstichtag:

29.07.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

29.07.2025, 16³⁰ Uhr

Auftrag:

07 25 0089

Auftrag abgeschlossen:

19.12.2025

Ausfertigung:

Anonymisierte Ausfertigung

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstücke	7
4.1	Allgemeine Angaben	7
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	7
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	9
4.4	Erschließung	12
4.5	Nachbarbebauung	12
4.6	Stellplätze	12
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	13
5.1	Allgemeines	13
5.2	Gebäudebeschreibung	13
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	14
5.4	Bauschäden und -mängel	16
5.5	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	16
6.	Gesamtbeurteilung	17
6.1	Lagebeurteilung	17
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	17
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	17
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	17
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	17
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	17
7.	Wertermittlung	19
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
7.2	Bodenwert	19
7.3	Sachwertverfahren	19
7.4	Garage	22
7.5	Vergleichswertverfahren	23
7.6	Zusammenfassung der Werte	23
8.	Verkehrswert / Marktwert	24
9.	Schlussbemerkung	25
10.	Anlagen	25

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus aus der Bauzeit um 1977 in bauzeitlichem Zustand. Zum Wohnhaus gehört eine Garage. Diese ist vom Wohngrundstück ca. 40 m Meter entfernt.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet in Erbach.

Beurteilung Wohnhaus: Das Reihenmittelhaus befindet sich in einem bauzeitlichen, geringfügig modernisierten, aber ungepflegten Zustand und hat einen mittleren Ausstattungsstandard.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit durchschnittlich.

Vermietbarkeit: Derzeit durchschnittlich.

Zusammenfassung der Werte


Wohnhaus Flst. Nr. 273/39:	248.000 €
Garage Flst. Nr. 273/19:	19.000 €
Wert Zubehör: Einbauküche	2.000 €

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Es soll festgestellt werden,

- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Altlasten sind nicht bekannt.
- Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Es handelt sich um Realeigentum. Ein Verwalter ist nicht bestellt.
- Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind,
Antwort: Das Grundstück wird eigengenutzt.
- ob eine Wohnpreisbindung besteht,
Antwort: Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist im Grundbuch nicht eingetragen.
- ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist,
Antwort: Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden,
Antwort: Maschinen und Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör waren beim Ortstermin nicht ersichtlich.
- ob ein Energieausweis vorliegt.
Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:	Amtsgericht Ulm siehe Seite 1.
Eigentümer:	 laut Grundbuchauszug.
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 08.07.2025, eingegangen am 10.07.2025 durch das Vollstreckungsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 08.07.2025.
Vom Gericht übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Amtlicher Ausdruck des Grundbuchs vom 28.03.2025.
Vom Antragsteller übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Keine.
Von der Antragsgegnerin übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundrisse.
Vom Sachverständigen erhoben:	<ul style="list-style-type: none">• Auskunft über Bodenrichtwerte• Auskunft aus der Kaufpreissammlung• Auskunft der Stadt über Baulasten, Hochwasser, Denkmal- und Ensembleschutz• Auskunft über den Erschließungszustand• Städtebauliche Festsetzungen• Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.
Anmerkung:	Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:	Reihenmittelhaus mit Garage Wernauer Weg 30 und 60/1 89155 Erbach Flst. Nr. 273/39 und 273/19.
Wertermittlungsstichtag:	29.07.2025 = Qualitätsstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	29.07.2025, 16 ³⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> [REDACTED] Antragsgegnerin; [REDACTED] Partner der Antragsgegnerin; Alexander Kübel, Sachverständiger <u>Umfang:</u> Innen- und Außenbesichtigung.
Berechnungen:	Flächenberechnungen lagen nicht vor. Die Bruttogrundfläche und die Wohnfläche wird anhand der vorgelegten Pläne berechnet (siehe Anlage 2). Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt, sie wurden nur auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.
Bodenrichtwerte, Kaufpreise:	Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Ehingen zum 01.01.2024, Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Reihenhäuser.
Auskünfte der Stadt:	<ul style="list-style-type: none">• Aus dem Bebauungsplan• Aus dem Flächennutzungsplan• Über den Erschließungszustand• Über Altlasten, Baulasten, Hochwasser, Naturschutz• Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
Auskünfte:	Mündliche Angaben durch die Antragsgegnerin beim Ortstermin.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 28.03.2025.
Pläne:	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO,
LBO BW,
Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangrei-
cher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrs-
wertermittlung von Grundstücken,
diverse Immobilienmarktberichte.

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

4. Grundstücke

4.1 Allgemeine Angaben

Lage der Grundstücke:	Wernauer Weg 30 und 60/1 89155 Erbach Flst. Nr. 273/39, 273/19.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ulm Grundbuch von Erbach Blatt Nr. 2278.
Eigentümer:	 laut Grundbuchauszug.
Grundstücksgrößen:	Flst. Nr. 273/39: ca. 183 m ² Flst. Nr. 273/19: ca. 34 m ² laut Grundbuchauszug.
Besonderheiten:	In Abt. II sind die folgenden Eintragungen vorhanden: <ol style="list-style-type: none">1) Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht)2) Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)3) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit4) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht)5) Gelöscht.6) Anordnung der Zwangsversteigerung. (siehe Kapitel 4.3.5).

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Kleinstadt Erbach liegt im Alb-Donau-Kreis (Regierungsbezirk Tübingen) und befindet sich ca. 11 km (Straßenentfernung) südwestlich von Ulm bzw. rd. 100 km südöstlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. Erbach beherbergt rd. 14.100 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Iller die Funktion eines Unterzentrums.

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Erbach bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 3,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Erbach bietet ein Fachmarkzentrum, Supermärkte, Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken. Das Schulzentrum umfasst den städtischen Kindergarten, Grund-, Real- und Gemeinschaftsschule. Gymnasium gibt es in Ehingen und Ulm. In Ulm sind auch Hochschulen und die Universität angesiedelt.

Die medizinische Versorgung wird durch das ca. 20 km entfernt liegende Universitätsklinikum Ulm und dem Alb-Donau Klinikum Ehingen ergänzt.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Erbach ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B 311 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A 8 liegt rd. 22 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Ulm-West. Auch die Auffahrt zur A 7 ist in etwa 20 km erreicht.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den Bahnhof im Hauptort mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 12 km zum ICE-Bahnhof Ulm bzw. rd. 86 km zum internationalen Verkehrsflughafen Stuttgart.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Alb-Donau-Kreis derzeit 3,1 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,5 %, Deutschland: 6,3 %, Stand: Juli 2025). Sie liegt traditionell unter dem guten Landesdurchschnitt. Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen einen Kaufkraftindex für den Alb-Donau-Kreis, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Erbach als wohlhabende Gemeinde in wirtschaftlich dynamischer Region (Demographietyp 8) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Chancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Alb-Donau-Kreis den 94. Rang von insgesamt 400 Rängen.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt entwickelte sich viele Jahre sehr positiv. Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022 mit zuletzt stagnierenden Tendenzen:

Gemäß Umfrageergebnissen von Fahrländer u. Partner, aber auch anderer professioneller Marktbeobachter, erscheint der Bodensatz der Abwärtsspirale erreicht. Eine Stabilisierung der Preise auf niedrigem Niveau kann beobachtet werden.

4.2.5 Zusammenfassung

Erbach bietet seinen Bewohnern und Betrieben eine gute Infrastruktur mit ordentlicher Verkehrsanbindung. Die Stadt profitiert von der Nähe zur Stadt Ulm.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Erbach. Das Ortszentrum liegt ca. 550 m Luftlinie entfernt. Das Schulzentrum ist zu Fuß in ca. 10 Minuten sowie der Bahnhof in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Der Erbacher Baggersee mit Badestelle ist ca. 2,1 km entfernt.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Die Grundstücke haben folgenden Zuschnitt:

Laut Grundbuch haben sie eine Gesamtgröße von ca. 217 m². Diese setzt sich zusammen aus dem bebauten Flurstück 273/39 mit rd. 183 m² sowie dem Garagenflurstück 273/19 mit rd. 34 m². Die Grundstücksgrößen im Grundbuch stimmen mit den Katasterangaben im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg überein.

Das Flst. Nr. 273/39 weist eine Höhendifferenz von ca. 3,5 m von Nordosten nach Südwesten auf (Quelle: LUBW Baden-Württemberg). Diese Differenz wird über die Gartengestaltung aufgenommen.

Der Baugrund ist nicht bekannt. Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten. Die Untersuchung des Baugrunds ist regelmäßig nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung und liegt außerhalb des Kompetenzbereichs des Unterzeichners.

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im dem seit Februar 2002 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarchaftsverbandes Ulm werden die Grundstücke als Wohnbaufläche, W, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Das Grundstück liegt im Bereich des seit 09.07.1976 rechtsgültigen Bebauungsplans „Ziegelstadel 1. Änderung“. Die wesentlichen Festsetzungen sind:

Allgemeines Wohngebiet:	WA
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,7
Dachform:	Satteldach
Vollgeschosse:	II.

Genauer ist dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Baurechtsamt zu erfragen.

Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. Nachfolgend wird die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz ohne genaue Prüfung unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Denkmal- bzw. Ensembleschutz sowie Hochwassergefahr sind nicht bekannt.

Laut Angabe der Stadtverwaltung liegen die Grundstücke nicht in einem städtebaulichen Entwicklungs- oder Sanierungsgebiet.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genauer ist per Auszug aus dem Altlastenkataster zu erfragen. Allerdings ist auch diese Angabe nicht verbindlich. Genaues kann nur durch Befunduntersuchungen am Grundstück und im Gebäude festgestellt werden. Falls Kontaminationen im Grundstück oder Gebäude gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Baulasten sind keine eingetragen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuch

In Abteilung II sind folgende Eintragungen zulasten beider Grundstücke eingetragen:

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit, bestehend in Leitungsrechten mit Benutzungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Markung Erbach, Flst. Nr. 273, 273/4, 273/5, 273/6, 273/7, 273/8, 273/9, 273/10, 273/11, 273/12, 273/13, 273/14, 273/15, 273/16, 273/17, 273/18, 273/19, 273/20, 273/21, 273/22, 273/23, 273/24, 273/25, 273/26, 273/27, 273/28, 273/29, 273/30, 273/31, 273/32, 273/33, 273/34, 273/35, 273/36, 273/37, 273/38, 273/39, 273/40, 273/41 mit Ausnahme des BV. Nr. 1, 2 aufgeführten Grundstücks, bewilligt am 15.09.1976, eingetragen am 08.10.1976.

Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Markung Erbach wie unter Nr. 1 aufgeführt, bewilligt am 15.09.1976, eingetragen am 08.10.1976.

Lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die mit dem Sitz in München, bestehend in der Verpflichtung die farbliche Gestaltung von Haus und Garage nicht zu verändern, bewilligt vom 15.09.1976, eingetragen am 08.10.1976.

Lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Erbach bestehend in einem Wasserleitungsrecht für Hauptleitung sowie Hausanschlussleitungen mit Betretungsrecht, bewilligt am 23.02.1977, eingetragen am 27.02.1977.

Lfd. Nr. 5

Gelöscht.

Lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, gemäß dem Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 25.03.2025, eingetragen am 28.03.2025.

Die Bewilligungsurkunden wurden nicht vorgelegt. Die lfd. Nr. 1, 2, 3 und 4 sind für die Bebauung der Reihenhäuser nötig. Aufgrund dessen wird ihnen keine Wertrelevanz zugesprochen.

4.3.5.2 Nutzung

Das Gebäude wird zum Bewertungszeitpunkt durch die Antragsgegnerin bewohnt.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen festgestellt werden.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Wohngebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Die beiden Flurstücke werden von Westen über den öffentlich gewidmeten Wernauer Weg erschlossen. Das Wohnhaus ist von dort aus über einen privaten Fußweg erreichbar.

Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Angabe der Stadtverwaltung für das Grundstück und die vorhandene Bebauung abgerechnet und bezahlt.

Kostenverursachende Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei, angesehen werden kann.

Das Wohngebäude auf Flst. Nr. 273/39 ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen.

Es gelten die örtlichen Satzungen der Stadt Erbach.

4.5 Nachbarbebauung

In der Nachbarschaft befinden sich überwiegend zweigeschossige Gebäude mit wohnwirtschaftlicher Nutzung.

4.6 Stellplätze

Bei dem Flst. Nr. 273/19 handelt es sich um ein Garagengrundstück.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt, sofern vorhanden, die örtliche Satzung der Stadt Erbach.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.4 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art des Gebäudes

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein Reihenmittelhaus in Massivbauweise. Es ist vollunterkellert und zweigeschossig. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und nicht ausbaubar.

Die Garage ist als Fertiggarage erstellt.

5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Der Zählerkasten im EG stammt aus dem Jahr 1977. Ansonsten liegen keine Hinweise auf das Baujahr des Gebäudes vor. Die Bauart deutet ebenfalls auf ein Baujahr Ende der 1970er Jahren hin. Aufgrund dessen wird nachfolgend 1977 als Fertigstellungsbaujahr unterstellt.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende Modernisierungen durch die Miteigentümerin bekanntgegeben:

- Ca. 2007: Erneuerung der Fenster.
- Bad und WC wurden vermutlich in den vergangenen 10-20 Jahren modernisiert.
- Vereinzelt wurden neue Bodenbeläge eingebaut.

- Das Dach wurde zwischen den Sparren wärme gedämmt. Eine Folie wurde angebracht. Der Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung ist nicht bekannt.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Hierbei handelt es sich um die Angaben der Antragsgegnerin, die durch Inaugenscheinnahme teilweise plausibilisiert werden konnten.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Boden, Wände und Decken sind in Massivbauweise errichtet. Das Dach ist als Holzkonstruktion errichtet. Zwischen den Sparren befindet sich Wärmedämmung mit Folie als Dampfsperre. Der weitere Dachaufbau ist nicht bekannt. Es ist mit Pfannen eingedeckt.

Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt. Die Garage ist als Fertiggarage in Stahlbeton errichtet.

5.3.2 Ausbau

Wandbekleidungen: KG: verputzt, gestrichen, teils mit Verkleidung im Außenwandbereich.
EG-OG: verputzt, gestrichen, WC und Bad: partiell gefliest, darüber wie vor.

Deckenbekleidungen: KG: Rohbeton oder verputzt, gestrichen.
EG-OG: verputzt, gestrichen.

Bodenbeläge: KG: Fliesen, Laminat.
EG-OG: Fliesen, Laminat.
Spitzboden: Holzbretter.

Fenster: KG: Stahlblechfenster mit Mäusegitter, Kunststofffenster mit Drehkippbeschlägen.
EG-OG: Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Drehkippbeschlägen.

Verschattung: Im Mauerwerk integrierte Rolladenkasten mit manueller Bedienung.

Türen: Haustüre: bauzeitliche Holztüre mit Isolierglasausschnitt, Katzenklappe und feststehendem Aluminiumseitenteil mit Drahtfadenverbundglasfüllung.
Zimmertüren: furnierte Holztüren in Stahlwinkelzargen.

Treppen: KG-OG: zweimal $\frac{1}{4}$ -gewendelte Stahlholmtreppe mit Holztrittstufen und Holzgeländer.
OG-Spitzboden: Holzeinschubleiter.

Terrasse: Die Terrasse im EG ist vom Wohnzimmer aus erreichbar. Sie hat einen Fliesenboden und eine Markise als Beschattung.

Balkon OG: Im OG befindet sich ein Balkon als auskragende Stahlbetonplatte. Dieser hat einen Fliesenbelag und ein Stahlgeländer dient als Absturzsicherung. Er ist über das Schlafzimmer erreichbar.

5.3.3 Haustechnik

Heizungsinstallation: Im Heizungskeller im KG ist eine Ölzentralheizung, Fabrikat Buderus, Baujahr 1990, mit einem Weishaupt-Brenner und einem integrierten Warmwasserspeicher eingebaut. Drei Öltanks befinden sich hinter einer Abmauerung. Die Räume werden durch Blechheizkörper mit Thermostatventilen erwärmt.

Sanitärinstallation: Im Heizungsraum wird der Wasseranschluss ins Haus geführt. Hier sind Hauptabsperrventil, Vorfilter, Waschmaschinen- und Trockneranschluss installiert. Das Gäste-WC im EG ist ausgestattet mit einem wandhängenden WC mit Unterputzspülkasten und Waschtisch mit Einhandmischgarnitur. Im Bad im OG ist eine bodengleiche Dusche mit Glasspritzschutz, ein Waschtisch mit Einhandmischgarnitur und ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten installiert.

Elektroinstallation: Der Stromanschluss wird im Abstellraum im KG ins Haus geführt. Dort sind auch die Panzersicherungen installiert. Im Windfang im EG ist ein Zählerkasten mit Unterverteilung und Fehlerstromschalter aus der Bauzeit 1977 eingebaut.

5.3.4 Garage

Die Garage befindet sich einige Meter fußläufig vom Wohnhaus entfernt. Es handelt sich um eine Fertiggarage mit Flachdach. In die Garage führt ein Stahlschwinger.

5.3.5 Bauliche Außenanlagen

Vom Hauseingang zum öffentlichen Gehweg ist ein Betonsteinpflasterweg angelegt. Hier befindet sich auch eine kleine Pergola in Holzkonstruktion. Die Topografie des Grundstücks wird über L-Steine sowie Natursteine im südwestlichen Grundstücksteil aufgenommen. Im Garten sind Thujahecken angepflanzt.

5.4 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- Im KG sind an den Außenwänden Feuchteschäden mit Schimmelpilzbefall sichtbar.
- In den Zimmern im OG ist Schimmelpilzbefall an den Außenwänden sichtbar.
- Teils befindet sich an den Rollläden und am Rollladenkasten außenseitig Schimmelpilz.
- Im Heizungskeller sind Leitungen undicht.
- Die Hauseingangstür und die Fenster sind zum Großteil undicht.
- Die Elektroinstallationen wurden in „Heimwerkerqualität“ umgebaut. Hierdurch sind Probleme entstanden, welche bisher durch einen Elektriker nicht behoben werden konnten.
- Im Gäste-WC ist der Spülkasten defekt.
- Im Schlafzimmer ist der Rollladen defekt.
- Im Bad im OG ist die WC-Schüssel nicht sachgerecht an der Wand montiert. Die Fliesen brechen aus. Der Ablauf der Dusche ist nicht voll funktionsfähig.
- An der südwestlichen Außenwand sind Putzabplatzungen zu sehen, durch diese gelangt Wasser ins Mauerwerk und Feuchtigkeit dringt in das Haus.
- Das Haus war laut Angabe der Eigentümerin kürzlich mit Milben kontaminiert.
- Laut Angabe verschiebt sich die natürliche Hangbefestigung langsam Richtung Südwesten.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren bzw. durch die Teilnehmer mitgeteilt wurden.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem teils modernisierten, aber ungepflegten Zustand. Die Modernisierungen wurden vielfach in Eigenregie durchgeführt und sind aufgrund ihrer bestehenden Schäden teilweise zu erneuern (Bad, WC, Böden). Die Grundrisse sind funktional. Die Räume ausreichend groß und hoch.

Bauzeitbedingt ist mit asbesthaltigen Baumaterialien zu rechnen. Solche dürfen im eingebauten Zustand verbleiben. Im Falle eines Ausbaus sind sie von zertifizierten Firmen abzubauen und als Sondermüll zu entsorgen. Dabei fallen erhebliche Mehrkosten gegenüber organischen Baustoffen an. Genaues ist durch einen Altlastengutachter festzustellen.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand wurde durch die zusätzliche Dachdämmung und die neuen Fenster verbessert, ist insgesamt aber bauzeitbedingt einfach.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Sowohl die Mikro- als auch die Makrolage sind für eine Wohnnutzung gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe, Erschließung und Ausnutzung sind gut. Der schmale Zuschnitt ist ungünstig, aber objekt- und lagetypisch.

Die Topografie wird durch die Gartengestaltung aufgenommen. Gleichwohl ist der nutzbare Garten dadurch sehr klein.

Wertrelevante öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt. Die Eintragungen in Abteilung II sind nicht wertrelevant.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Das Gebäude ist aufgrund der bestehenden Mängel und Schäden instand zu setzen. In diesem Zuge erfolgen üblicherweise Modernisierungen.

Die Grundrisse sind funktional. Es hat eine familientaugliche Größe.

Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Südwesten ist sehr gut.

Die Ausstattung ist mittel.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietung ist im derzeitigen Marktumfeld möglich. Hierzu sind die Mängel und Schäden zu beseitigen.

Die Veräußerungsfähigkeit ist ebenfalls möglich.

Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund des Zuschnitts, der Nachfrage und der Lage kann weiterhin von Wohnnutzung ausgegangen werden.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Gebäuden dieser Art wird gem. Anlage 2 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Als Basisbaujahr wird 1977 unterstellt.

Die durchgeführten Modernisierungen (siehe Ausführungen in Kapitel 5.2.2) führen zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Daraus folgt eine

RND = 32 Jahren.

Für die Garage kann gleiches unterstellt werden, da diese das Schicksal der Hauptsache teilt.

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

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 2021 berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, zweigeschossiges Reihenmittelhaus in Erbach. Derartige Objekte werden bevorzugt im Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu muss jedoch eine ausreichende Anzahl an Vergleichsfällen vorliegen. Dies ist im vorliegenden Fall nur teilweise gegeben. Der Verkehrswert wird nachfolgend aus dem Sachwertverfahren abgeleitet und mit dem Vergleichswertverfahren plausibilisiert. Der Bodenwert als Bestandteil des Sachwerts wird nach dem modifizierten Vergleichswertverfahren nach §§ 40 ff. ImmoWertV berechnet.

7.2 Bodenwert

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen hat für die hier gegenständliche Richtwertzone einen Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 250 €/m² ermittelt. Das Richtwertgrundstück wird als Wohnbaufläche mit bis zu zwei Vollgeschossen beschrieben. Das Grundstück weist richtwertübliche Bedingungen in Hinblick auf Zuschnitt, Größe und Topografie auf. Eine konjunkturelle Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag erscheint aufgrund der aktuellen Marktlage nicht gerechtfertigt, sodass der Bodenrichtwert als marktgerecht erachtet wird. Der gleiche Ansatz wird für das Garagengrundstück gewählt. Daraus folgt:

Flst. Nr. 273/39	183,00 m ² x	250,00 €/m ² =	rd. 45.750,00 €
Flst. Nr. 273/19	34,00 m ² x	250,00 €/m ² =	rd. 8.500,00 €
			rd. 54.250,00 €

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges, vollunterkellertes Reihenmittelhaus. Es entspricht somit dem Gebäudetyp 3.12 der NHK 2010.

Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes gem. NHK 2010 ergibt sich wie folgt:

	1	2	3	4	5	
Standardstufe 3,0	505	560	640	775	965	640
Aussenwände		1				23% 129 €
Dach			1			15% 84 €
Fenster u. Außentüren			1			11% 70 €
Innenwände u. -türen		1				11% 62 €
Deckenkonstr. u. Treppen			1			11% 62 €
Fußböden		1				5% 28 €
Sanitäreinrichtungen		0,75	0,25			9% 52 €
Heizung		1				9% 50 €
sonst. techn. Ausstattung			1			6% 38 €
Kostenkennwert 2010						595 €
ermittelte Standardstufe						2,5

Der Kostenkennwert beträgt bei einer Standardstufe von 2,5 und dem Gebäudetyp 3.12 = 595,00 €/m².

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungsstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das II. Quartal 2025 188,6 Punkte, Basis 2010 = 100.

Die Bruttogrundfläche wurde nach den Vorgaben der ImmoWertV in der Anlage 2 dieses Gutachtens ermittelt.

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 32 Jahren Restnutzungsdauer = 60,00 %.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells angesetzt. Ein Zeitwert für sonstige Anlagen liegt nicht vor.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine derartigen Zahlen, so dass auf umliegende Grundstücksmarktberichte ausgewichen werden muss. Bei einem aus den oben ermittelten Zahlen resultierenden vorläufigen Sachwert in Höhe von ca. 164.000 €, ergeben sich folgende Zahlen:

Marktbericht	Art	Datenbasis	Sachwertfaktor
Ulm Bereich B	RH/DH	2024	1,7-2,35, i.M. 2,05
Biberach	RH/DH	2023+2024	1,65
Günzburg	RH/DH	2023+2024	1,50

Die Lage des Bewertungsobjekts ist mit den oben aufgeführten Marktberichten gut vergleichbar. Unter Berücksichtigung der Marktlage im Umland von Ulm zum

Wertermittlungsstichtag und den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, wird ein Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt mit **1,60** gewählt.

7.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das Bewertungsobjekt werden nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Für dringend notwendige Instandsetzungsarbeiten (Einstellung Fenster, Schimmelpilzentfernung, Reparatur Gäste-WC und Bad usw. siehe Kapitel 5.4), wird ein Wertabschlag in Höhe von

$$150 \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = \text{ca. } \mathbf{15.000 \text{ €}}$$

vorgenommen.

Bei diesem Wertabschlag handelt es sich um keine Kostenschätzung im Sinne der DIN 276, sondern um übliche Annahmen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Der Wertabschlag ist im Kontext der sonstigen gewählten Bewertungsparameter zu betrachten.

7.3.3 Sachwertberechnung

Die oben ermittelten Werte in Verbindung mit den in Anlage 2 berechneten Bruttogrundflächen, ergeben nachfolgenden Sachwert:

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	3,12	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m ² BGF	595 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,886	
x	Bruttogrundfläche (m ²)	=	256	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		287.276 €
./.	Alterswertminderung	=	60,0%	172.365 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		114.911 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	3,00%	3.447 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen	=		- €
+	Bodenwert siehe 7.2	=		45.750 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		164.108 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,60	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		262.572 €
±	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			
./.	Instandsetzungsarbeiten	=		15.000 €
+	zur Rundung	=		428 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		248.000 €

Der vorläufige Sachwert entspricht einem Wert je Quadratmeter Wohnfläche von ca. 2.626 €/m².

7.4 Garage

Für die Garage ergibt sich der Sachwert unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Wertparameter sowie den Vorgaben der ImmoWertV wie folgt:

=	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	14.1	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m ² BGF	245 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,886	
x	Bruttogrundfläche (m ²)	=	20	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		9.241 €
./.	Alterswertminderung	=	60,0%	5.545 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		3.696 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	3,00%	111 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen	=		- €
+	Bodenwert siehe 7.2	=		8.500 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		12.307 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,60	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		19.692 €
±	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			
./.	Instandsetzungsarbeiten	=		692 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		19.000 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauft durch
Dritte ist untersagt

7.5 Vergleichswertverfahren

Folgende Vergleichsobjekte wurden für das Reihenmittelhaus beim Gutachterausschuss abgefragt:

Gebäudeart: Reihenmittelhaus
Lage: Stadtgebiet Erbach mit Ortsteilen
Baujahr: 1970-1986 (jüngere Baujahre wurden aussortiert)
Zeitraum: 01/2021 - Stichtag.

Folgende Werte wurden bekanntgegeben:

Nr.	Kaufdatum	Gemarkung	Grundstück	Baujahr	Fiktives Baujahr	Standardstufe	BGF	Wohnfläche	Kaufpreis
1	Aug. 21	Erbach	270 m ²	1978	1979	2,7	254 m ²	123 m ²	3.408,13 €/m ²
2	Nov. 21	Bach	184 m ²	1973	1977	2,2	227 m ²	112 m ²	2.678,57 €/m ²
3	Jan. 23	Ersingen	177 m ²	1974	1979	3,0	274 m ²	120 m ²	1.970,83 €/m ²
4	Jul. 23	Bach	187 m ²	1974	1975	2,3	231 m ²	116 m ²	2.467,53 €/m ²
5	Jan. 24	Dellmensingen	371 m ²	1973	1976	2,5	249 m ²	166 m ²	2.219,88 €/m ²
6	Jun. 24	Bach	194 m ²	1973	1974	2,5	237 m ²	112 m ²	2.232,14 €/m ²
7	Aug. 24	Dellmensingen	522 m ²	1975	1980	2,6	271 m ²	136 m ²	2.636,03 €/m ²
8	Jan. 25	Dellmensingen	275 m ²	1974	1975	3,2	189 m ²	110 m ²	3.363,64 €/m ²
9	Jul. 25	Erbach	335 m ²	1976	1981	3,1	253 m ²	123 m ²	3.577,24 €/m ²
10	Aug. 25	Ersingen	211 m ²	1973	1986	1,9	281 m ²	145 m ²	2.206,90 €/m ²
Median						2,6	251 m ²	122 m ²	2.551,78 €/m²
Mittelwert						2,6	247 m ²	126 m ²	2.676,09 €/m²
Standardabweichung									546,67 €/m²
Geringster Kaufpreis									1.970,83 €/m²
Höchster Kaufpreis									3.577,24 €/m²

In den Vergleichswerten sind Garagen und sonstige Nebengebäude enthalten. Unter Berücksichtigung eines Zuschlags für die Lage im Hauptort wird der Sachwert damit gut durch die Vergleichswerte bestätigt.

7.6 Zusammenfassung der Werte

Sachwert Wohnhaus Flst. Nr. 273/39:	248.000 €
Wert der Garage Flst. Nr. 273/19:	19.000 €
Gesamt	267.000 €

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bauzeitliches Reihemittelhaus mit Garage in guter Lage in Erbach. Einige Mängel und Schäden sind dringend zu beseitigen.

Bei derartigen Objekten führt der marktangepasste Sachwert zum Verkehrswert. Der Sachwert wird durch tatsächliche Verkaufsfälle plausibilisiert. Die tatsächlichen Eigenschaften und die rechtlichen Gegebenheiten wurden im Gutachten ausreichend berücksichtigt.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in Erbach, Wernauer Weg 30, **Flst. Nr. 273/39 zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert**

248.000 €

zweihundertachtundvierzigtausend Euro.

Für das Garagengrundstück **Flst. Nr. 273/19** ergibt sich ein Verkehrswert / Marktwert von:

19.000 €

neunzehntausend Euro.

Der Wert der Einbauküche wird in freier sachverständiger Schätzung festgelegt mit:

2.000 €

zweitausend Euro.

Bei den ermittelten Marktwerten handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Günzburg, den 19.12.2025



Kübel Alexander M.A.

ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 36 Seiten davon 11 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde der Auftraggeberin als PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 26-28
2. Berechnungen	Seite 29
3. Makrolage	Seite 30
4. Mikrolage	Seite 31
5. Lageplan	Seite 32
6. Pläne	Seite 33-35
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 36

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Wernauer Weg 30 + 60/1, 89155 Erbach:



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordosten



Fußweg zum Wohnhaus



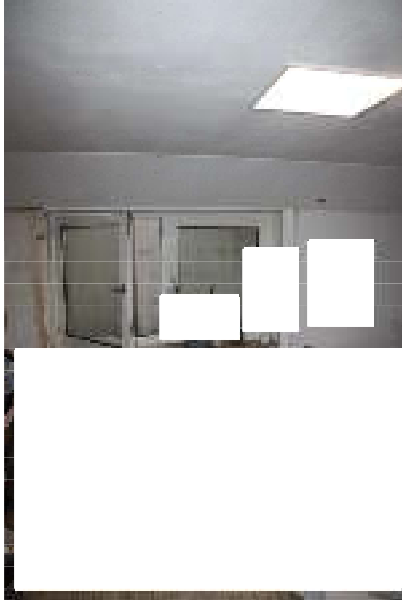
Ansicht von Südwesten von der Straße



Garage auf Flst. Nr. 273/19

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Wernauer Straße 30 + 60/1, 89155 Erbach:



KG Zimmer



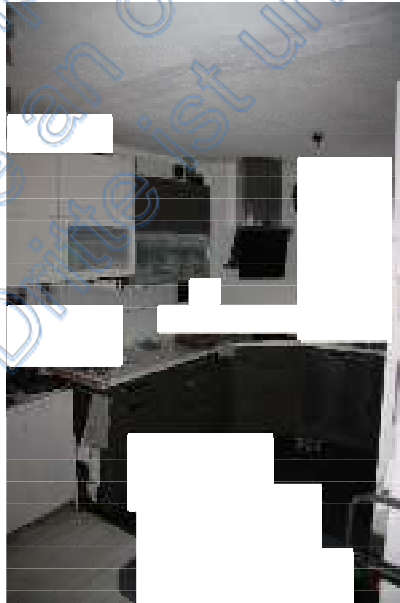
KG Heizungsraum



EG Eingangsbereich



EG Gäste-WC



EG Küche



EG Wohnzimmer

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Wernauer Straße 30 + 60/1, 89155 Erbach:



immer mit Schimmel



OG Bad



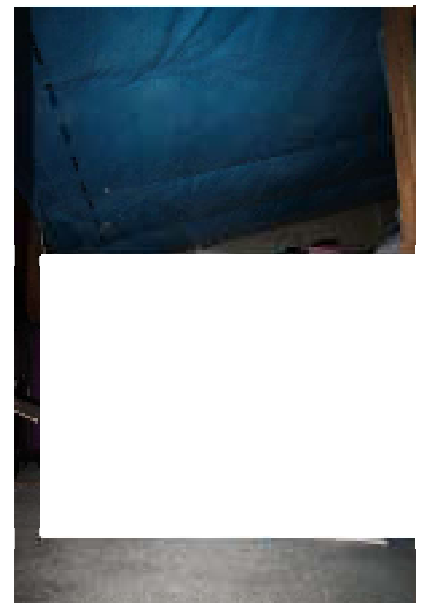
OG Bad



Garten



Zählerkasten



Spitzboden

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Wernauer Straße 30 + 60/1, 89155 Erbach:

1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV:

KG	10,37 x 6,16 =	63,85 m ²
EG	10,41 x 6,16 =	64,09 m ²
OG	10,41 x 6,16 =	64,09 m ²
DG	10,41 x 6,16 =	64,09 m ²
		256,13 m²

2. Berechnung Wohnfläche

Erdgeschoss

Windfang	1,38 x 1,73 =	2,38 m ²
WC	1,20 x 1,73 =	2,08 m ²
Diele	1,38 x 3,14 =	4,31 m ²
Wohnen	5,81 x 4,52 =	26,23 m ²
Küche	2,89 x 5,01 =	14,45 m ²
Summe	=	49,45 m ²
./. Putzabzug	=	1,48 m ²
Summe	=	47,97 m ²

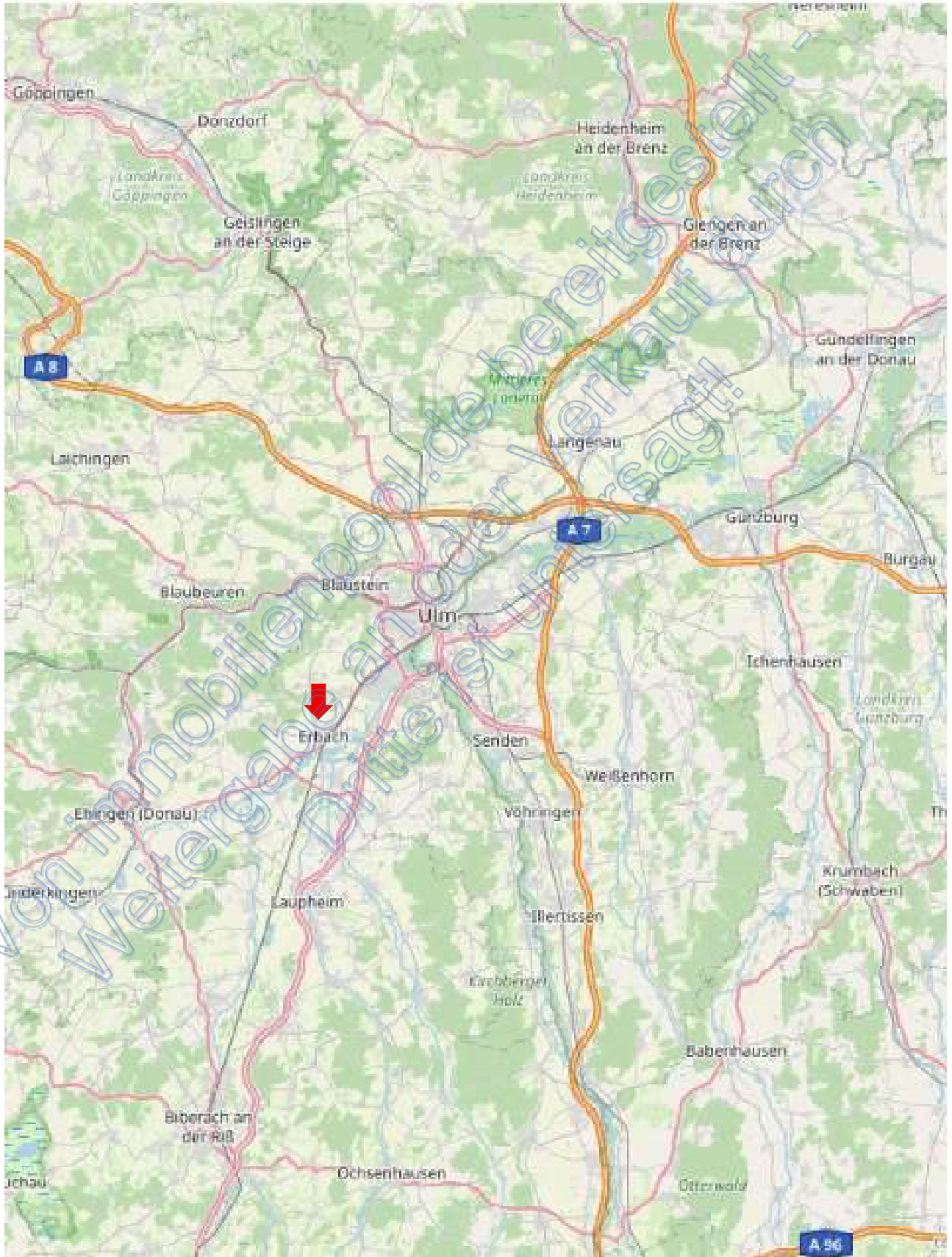
Obergeschoss

Flur	1,38 x 3,14 =	4,31 m ²
Kind 2	2,48 x 4,52 =	11,20 m ²
Schlafen	3,51 x 4,58 =	16,08 m ²
Kind 1	2,89 x 3,32 =	9,56 m ²
Bad	2,75 x 1,73 =	4,76 m ²
Summe	=	45,90 m ²
Balkon	=	2,50 m ²
./. Putzabzug	=	1,38 m ²
Summe	=	47,03 m ²

Terrasse und Balkon pauschal	5,00 m ²
Gesamt	100,00 m²

Anlage 3

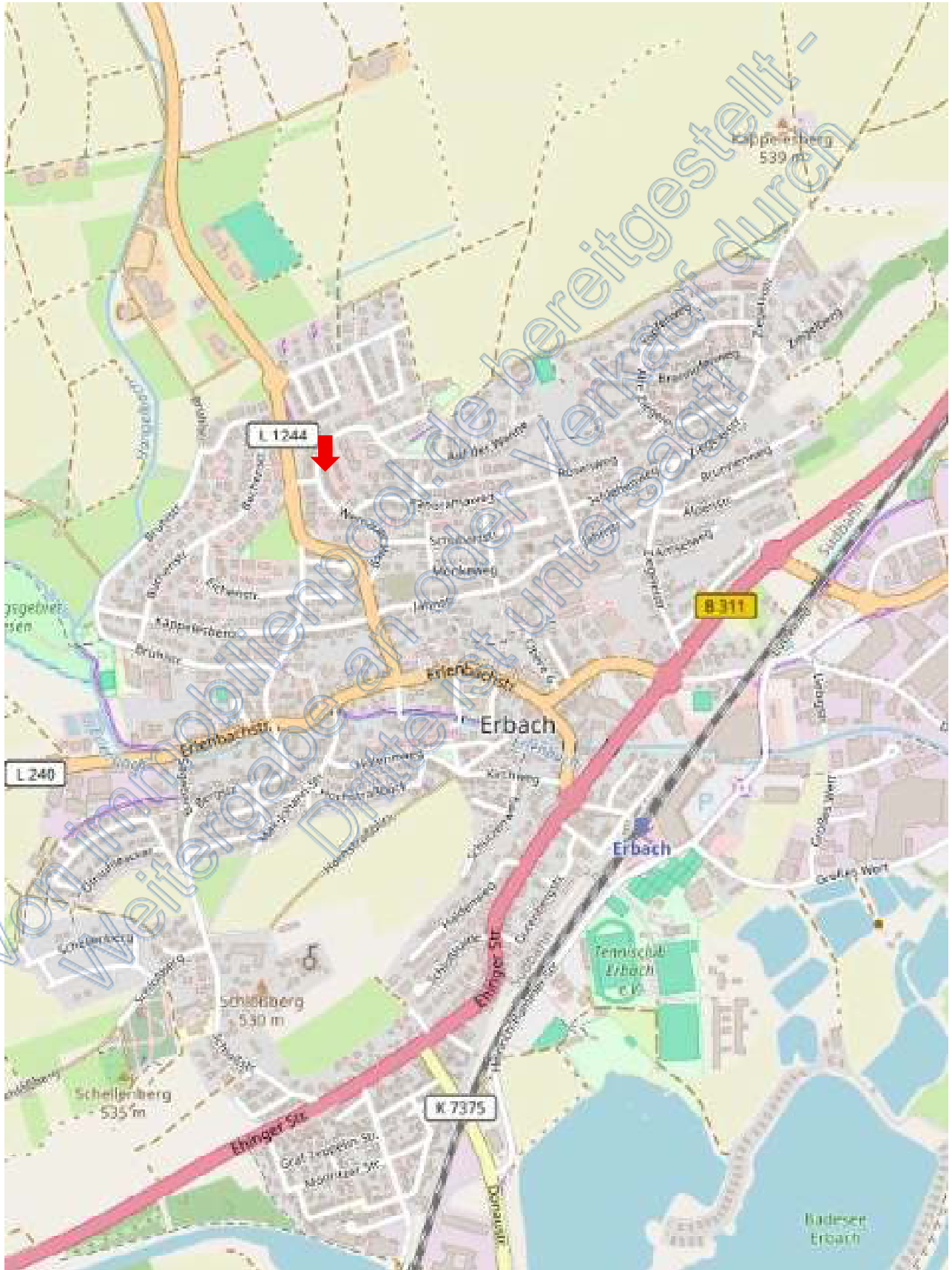
Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

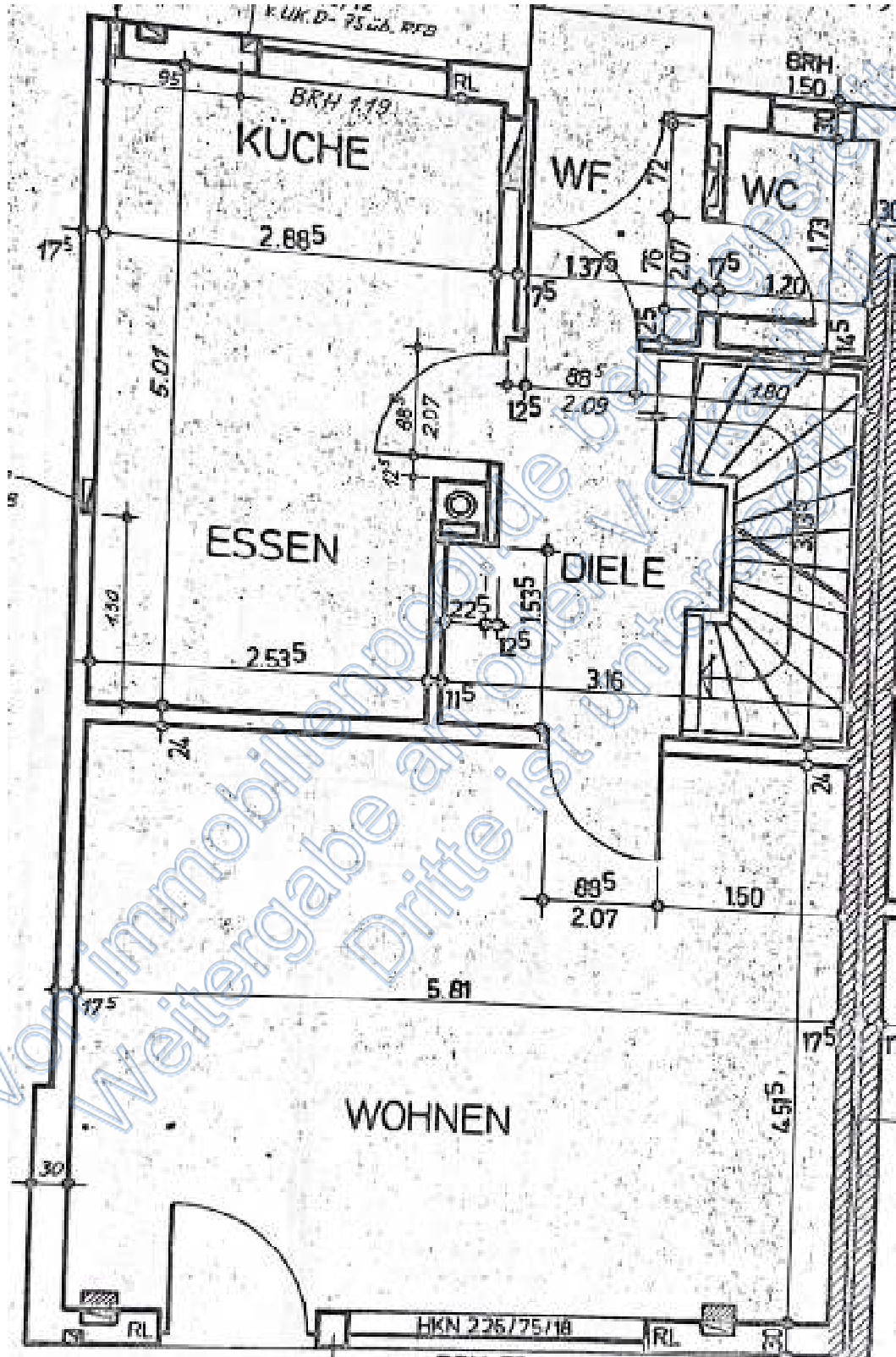
Anlage 5

Lageplan (genordet, nicht maßstäblich):

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

Anlage 6

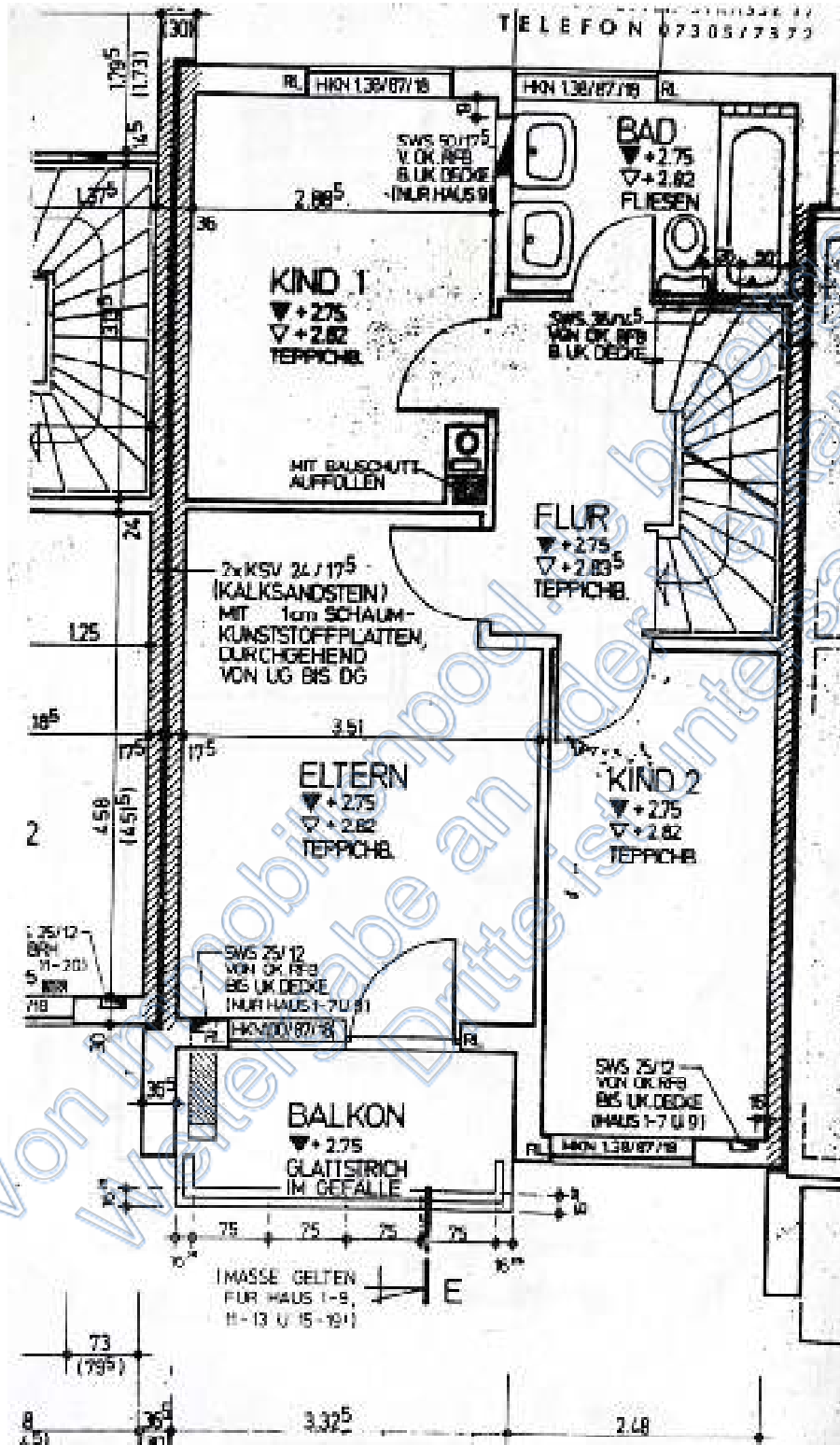
Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



Die Wand zwischen Essen und Wohnen wurde ausgebaut.

Anlage 6

Grundriss Obergeschoss (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl