

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.: 0553-102023

Ausfertigung: Pdf-Datei

Wertermittlungsstichtag: 31.10.2023

Auftraggeber: Amtsgericht Heidenheim

Geschäftszeichen: 1 K 17/23

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert des Grundstückes Ringstraße 19 in 89568 Hermaringen mit dem darauf befindlichen Zweifamilienhaus, Sockelgeschoß, Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, Doppelgarage,

Wohnfläche = 262,86 m².

Nutzfläche im Sockelgeschoß = 79,67 m².

Nutzfläche Doppelgarage = 42,36 m²

Grundstücksfläche = 798 m².

Baujahr 1978.

Vermietet.



Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag **31.10.2023** rund:

Verkehrswert:

387.000,- €

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	5
3.3 Baulasten	6
3.4 Erschließungsbeitrag	6
3.5 Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten	6
3.6 Privatrechtliche Gegebenheiten	7
4. Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit	7
4.1 Lage	7
4.1.1 Makrolage	7
4.1.2 Mikrolage	8
4.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung	8
4.2.1 Grund und Boden	8
4.2.2 Technische Beschreibung, Vorbemerkung	8
4.2.3 Grundrisse, Schnitt	9
4.2.4 Baubeschreibung/Zweckbestimmung	13
5. Ermittlung des Verkehrswertes	20
5.1 Allgemeines, Wertdefinition, Grundsätze der Wertermittlung Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.2 Bodenwertermittlung des Grundstückes	21
5.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung	21
5.3 Sachwertermittlung	22
5.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	23
5.4 Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß	28
6. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
7. Zusammenfassung und Verkehrswert	30
8. Literaturverzeichnis	31
9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung letzte Seite Teil 1.....	31

Verzeichnis der Anlagen

Fotos der Innenräume auf Wunsch der Mieter nur in den gedruckten Exemplaren

Anlage 1 (4 1/2 Seiten)	Fotodokumentation Gebäude und Grundstück.
Anlage 2 (5 1/2 Seiten)	Fotodokumentation Innenräume.
Anlage 3 (2 Seiten)	Fotodokumentation Schäden, Mängel.

Das Gutachten umfaßt 31 Seiten und 3 Anlagen mit 12 Seiten, insgesamt 43 Seiten.

1. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis

- Geschäftszeichen:** 1 K 17/23, Amtsgericht Heidenheim.
- Grundstück:** Zweifamilienhaus Ringstraße 19 in 89568 Hermaringen.
Gebäude- und Freifläche 798 m².
- Bewertungsobjekt:** Das Grundstück mit dem darauf befindlichen 2-geschossigen Zweifamilienhaus mit Sockelgeschoß, Erdgeschoß, ausgebautem Dachgeschoß.
- Dachgeschoß: 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, 2 Loggien, Wohnfläche 82,28 m².
- Erdgeschoß: 5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Speis, Terrasse. Wohnfläche 128,94 m².
- Sockelgeschoß: Wohnküche, 3 Zimmer, Bad. Wohnfläche 51,64 m².
- Wohnfläche gesamt 262,86 m².**
- Sockelgeschoß: Heizungsraum, 2 Kellerräume, WC, Flur, Diele. Nutzfläche 79,67 m².
- Garage: Nutzfläche 42,36 m².
- Verfügbarkeit:** Vermietet. Ein Mietverhältnis je Etage.
- Lage:** Wohngebiet in Hermaringen in Ortsrandlage in Hanglage.
- Baujahr, Zustand:** 1978. Es besteht teilweise Instandhaltungsstau.
- Modernisierung:** Über dem Sockelgeschoß zusätzlich Außendämmung. Solaranlage (thermisch) zur Heizungsunterstützung und Photovoltaik-Anlage.
- Wertermittlungsstichtag:** 31.10.2023.



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 Wertermittlungsstichtag **31.10.2023** auf rund:

Verkehrswert:

387.000,- €

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:	31.10.2023.
Tag der Ortsbesichtigung:	31.10.2023.
Umfang der Besichtigung:	Das Zweifamilienhaus, die Doppelgarage, der Garten, und das nähere Umfeld. Der Spitzboden war nicht zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	1) Eine Miteigentümerin mit Begleitung. 2) Ein Mieter und zeitweise eine weitere Mieterin. 3) 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 06.10.2023 ohne Abt. III.

Recherchen:

- Die Bauunterlagen wurden übermittelt vom Bauamt Hermaringen.
- Auskunft vom Rathaus Hermaringen zu Baulasten 25.10.2023.
- Auskunft vom Rathaus Hermaringen, vom 25.10.2023 zu Erschließungsbeiträgen.
- Altlastenabfrage bei der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Heidenheim vom 21.11.2023.
- Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß Heidenheim.
- Abfrage zur Einspeisungsvergütung von den Stadtwerken Ulm SWU.

Weitere ausgewählte Informationsquellen:

- Derzeit aktueller Grundstücksmarktbericht des gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heidenheim 2023, Datenbasis 2021-2022.
- Internet- und Zeitungsrecherche über den lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt, sowie Nachfragen bei örtlichen Immobilienmaklern.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Schwäbisch Gmünd, Grundbuch von Hermaringen, Blatt 1043.
Lfd. Nr. 1: Flurstück 470/8, Ringstraße 19, Gebäude und Freifläche 798 m².

3.2 Städtebaurecht

Bauplanungsrechtliche Situation:

Darstellung im Flächennutzungsplan:
Allgemeines Wohngebiet.

Bauleitplanung¹:

Bebauungsplan „Ringstraße“ in Kraft getreten am 18.01.1977.
Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,8, 1 Vollgeschoß + 1 Sockelgeschoß. Nur Einzelhäuser zulässig, offene Bebauung. Satteldach, max. 35° Dachneigung. Eine Baugrenze besteht.

¹ GRZ = Grundflächenzahl = bebaute Fläche / Grundstücksfläche; GFZ = Geschoßflächenzahl = Geschoßfläche / Grundstücksfläche.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag 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 Information vom Rathaus Hermaringen bestehen keine Baulasten.

3.4 Erschließungsbeitrag

Nach Information vom Rathaus Hermaringen sind keine Erschließungsbeiträge geschuldet.

3.5 Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz.

Wasserschutz:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone III der Landeswasserversorgung.

Altlasten:

Keine Eintragung im Altlastenkataster.

3.6 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen²:

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: gelöscht

Lfd. Nr. 2: Eintragung zum Verfahren.

Vermietungssituation:

Das Objekt ist vermietet. Im Dachgeschoß, Erdgeschoß und Sockelgeschoß ist jeweils eine Wohnung vermietet. Nachrichtlich gibt es einen schriftlichen Mietvertrag für die Wohnung im Erdgeschoß, für die übrigen Wohnungen nur mündlich. Dem Gutachter lag kein Mietvertrag vor.

4. Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit

4.1 Lage

4.1.1 Makrolage

Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Hermaringen, im Landkreis Heidenheim in Ost-Württemberg.

Regionale Lage: Hermaringen liegt ca. 30 km nordöstlich von Ulm am Rande der Schwäbischen Alb, und hat ca. 2.200 Einwohner.

Wirtschaft/Infrastruktur: Der größte Arbeitgeber am Ort ist die Firma Hauff, Hersteller von Bauprodukten, mit etwa 500 Beschäftigten. Darüber hinaus haben sich in den Gewerbegebieten der Gemeinde zahlreiche mittelständische Unternehmen angesiedelt (Maschinenbau, Bau, Landschaftsbau, Planung).

Schule/Bildung: Kindergärten und Ganztagsgrundschule am Ort. Weiterführende Schulen in Giengen 3km entfernt.

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.

4.1.2 Mikrolage

- Lagequalität:** Die Ringstraße ist eine ruhige Wohnstraße am Ortsrand von Hermaringen in Hanglage. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Bildungseinrichtungen sind gut zu erreichen.
- Verkehrerschließung:** Hermaringen ist über die Bundesautobahn A 7 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Gemeinde liegt an der Brenzbahn (Aalen–Heidenheim–Ulm) und gehört dem Heidenheimer Tarifverbund an. Der Bahnhof liegt fußläufig.
- Erholungsflächen:** Landwirtschaftliche- und Waldflächen prägen die Umgebung. Naherholungsgebiete mit Sport- und Wandermöglichkeiten.
- Straßenausbau:** Die Fahrbahn ist geteert, ein Gehweg ist beidseitig vorhanden. Straßenbäume sind nicht vorhanden.
- Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:** Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Himmelsrichtung:** Der Zugang zum Gebäude erfolgt von Norden. Das Haus befindet sich etwa mittig auf dem Grundstück.
- Immissionen:** Ruhige Lage am Ortstrand.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung

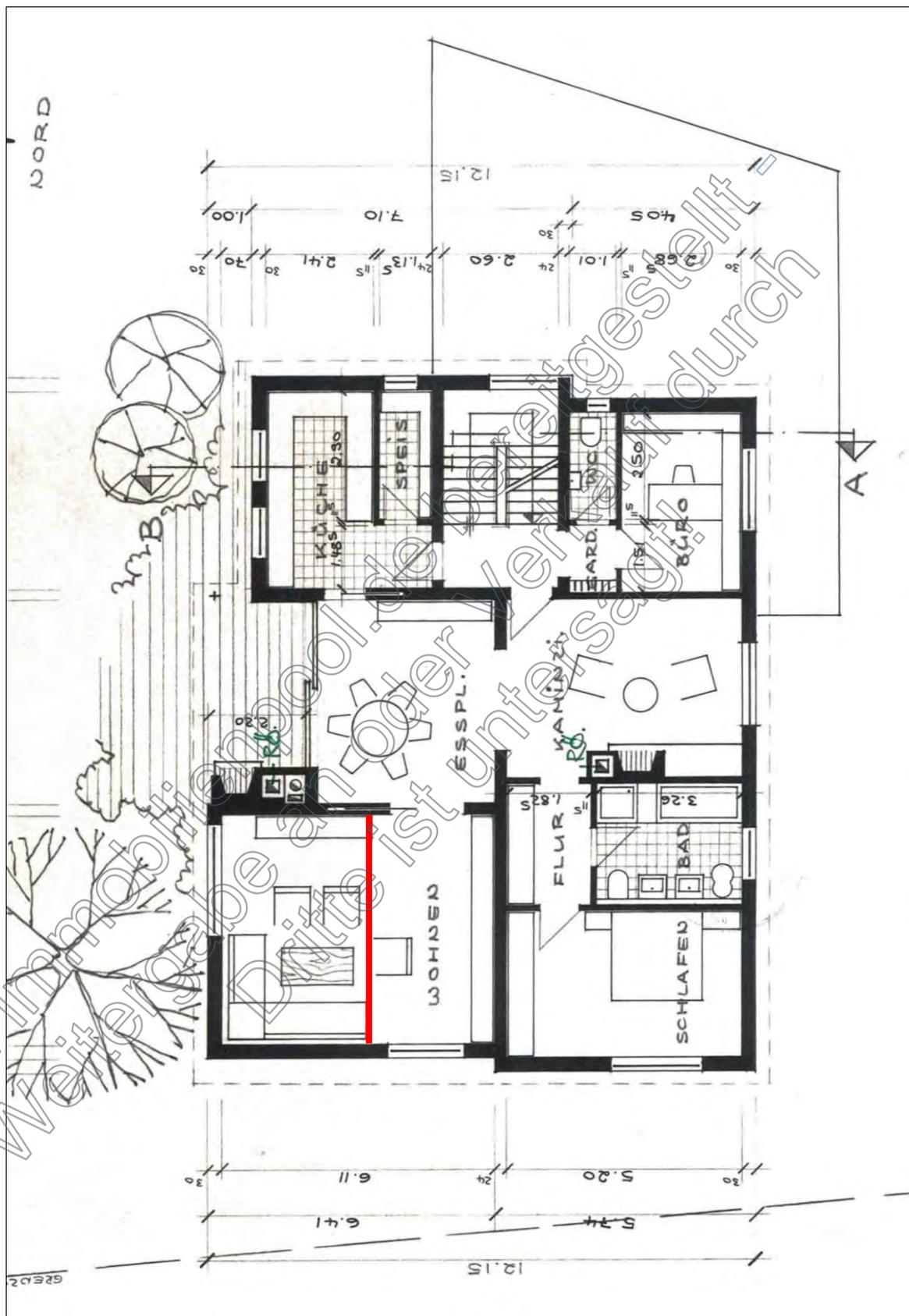
4.2.1 Grund und Boden

- Ausgeübte Nutzung:** Wohnnutzung.
- Zuschnitt:** Der Grundstückszuschnitt ist trapezförmig.
- Gelände:** Das Terrain fällt von Süden nach Norden bis zum Haus (Terrasse) um ca. 2,5m ab und von dort zur Nordfassade (Straßenniveau) ebenfalls um ein Geschoß.
Vom Grundstück hat man eine schöne Aussicht auf Hermaringen und die Hangkante der Schwäbischen Alb.
- Grundstücksgröße:** 798 m².
- Baugrund³:** Vermutlich für die Gegend typisch, Lehm mit Fels.
- Bodenbelastung:** Kein Verdacht auf Bodenbelastung. Eine Altlastenabfrage wurde durchgeführt.

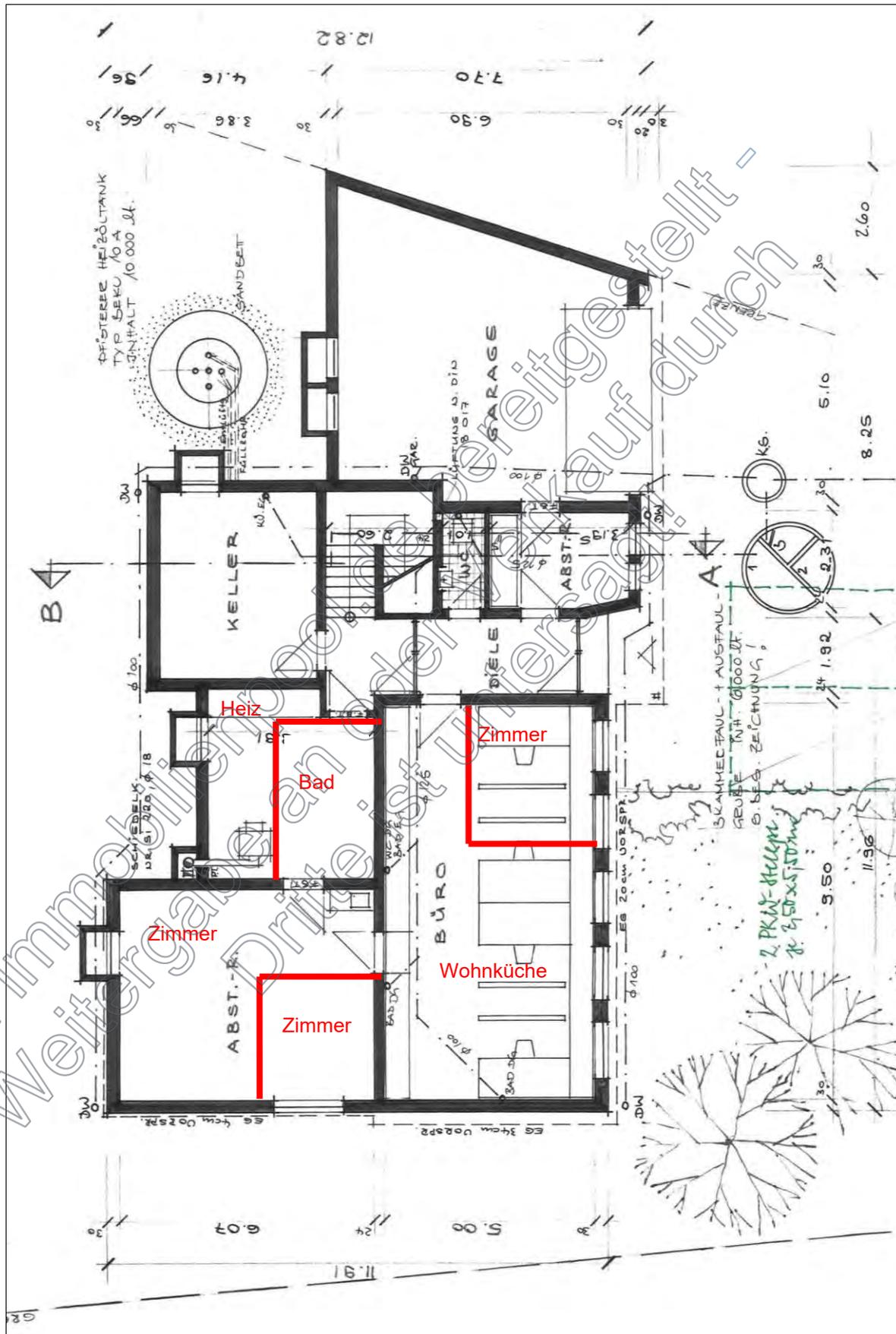
4.2.2 Technische Beschreibung, Vorbemerkung

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.

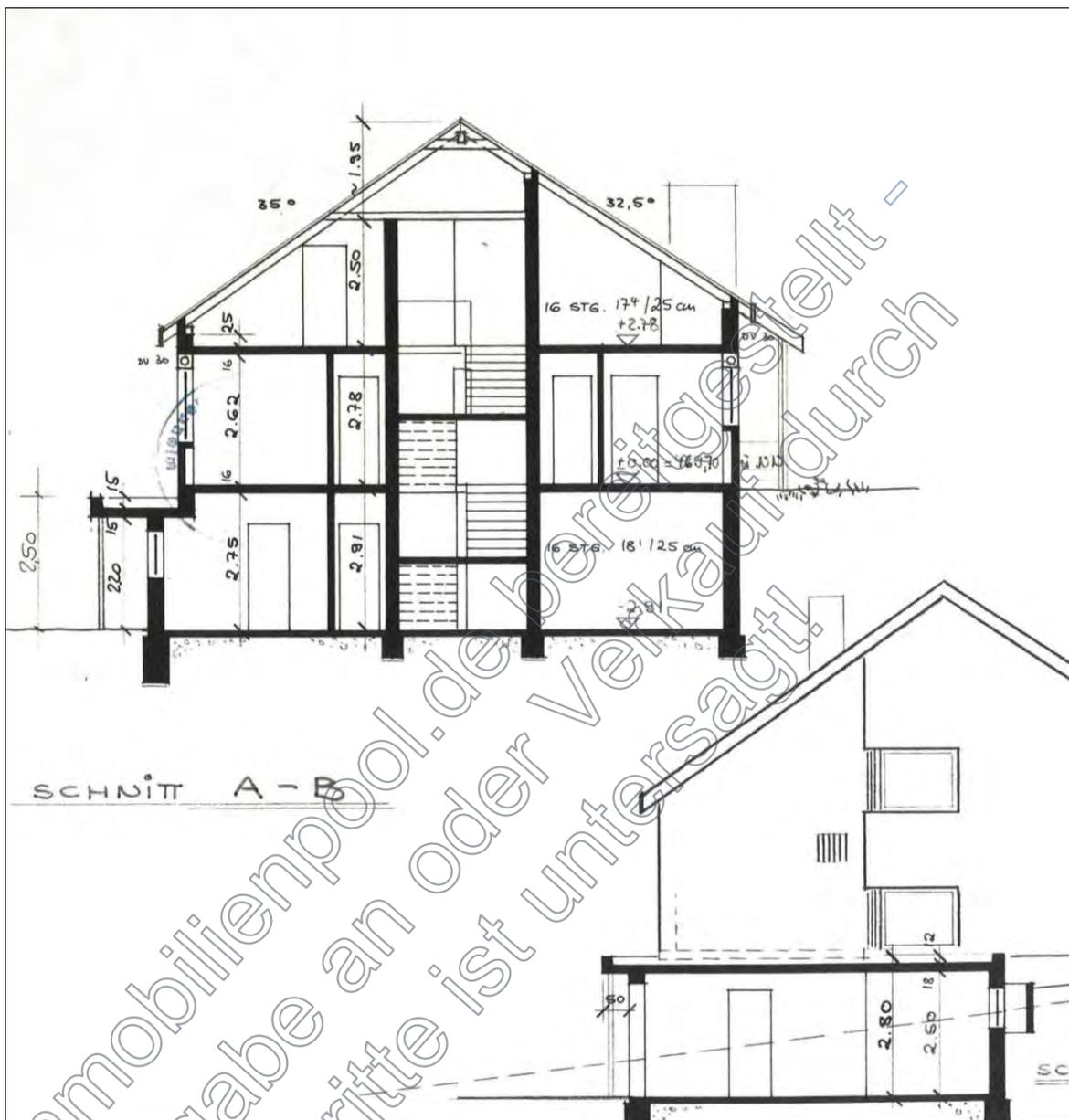
³ Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Immissionen feststellbar. Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bodenschutzgesetzes muß bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen. Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



Grundriß Erdgeschoß, nachträgliche Unterteilung (Gipskartonwand) vom Verfasser eingezeichnet



Grundriß Sockelgeschoß, nachträgliche Unterteilung (Gipskartonwände) vom Verfasser eingezeichnet. Die Bedienung des Heizkessels erfolgt über eine Tür vom Bad aus.



Schnitt

4.2.4 Baubeschreibung / Zweckbestimmung

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

	Bruttogrundfläche Kategorie a, b, allseits umschlossen, bzw. überdacht	
		m ²
Dachgeschoß		124,88
Erdgeschoß		172,37
Sockelgeschoß Wohnen	43,75% der Grundfläche	74,61
Sockelgeschoß Keller	56,25% der Grundfläche	95,92
Wohnhaus		467,78

Garage	49,61
---------------	--------------

Bebaute Fläche	220,14 m ²
Geschoßfläche wertrelevante siehe Seite 29	353,36 m ²
Bruttogrundfläche Wohnen nicht unterkellert	204,65 m²
Bruttogrundfläche Wohnen unterkellert	263,13 m²
Bruttogrundfläche Garage	49,61 m²
Grundstücksfläche	798,00 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,28
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,44

Tabelle 2: Wohnfläche⁴ / Nutzfläche

Wohnung 1	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Wohnen	12,480	0,980	
	5,050	0,500	14,76 m ²
Küche	11,850	0,980	
	1,650	0,500	12,44 m ²
Schlafen	14,160	0,980	
	1,920	0,500	14,84 m ²
Bad	8,350	0,980	
	1,430	0,500	8,90 m ²
WC	1,330	0,980	
	2,640	0,500	2,62 m ²
Flur	5,100	0,970	4,95 m ²
Zimmer (Vorplatz)	11,610	0,980	
	3,800	0,500	13,28 m ²
Zimmer (Bühne)	4,520	0,980	
	3,800	0,500	6,33 m ²
Loggia	2,820	0,500	
	1,250	0,250	1,72 m ²
Loggia	4,650	0,500	
	0,490	0,250	2,44 m ²
Wohnfläche Dachgeschoß			82,28 m²

Wohnung 2	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Wohnen unterteilt	15,560	0,970	15,09 m ²
Wohnen unterteilt	14,960	0,970	14,51 m ²
Schlafen	17,602	0,970	17,07 m ²
Bad	8,965	0,970	8,70 m ²
Flur	5,019	0,970	4,87 m ²
Kaminzimmer	19,810	0,970	19,22 m ²
Essplatz	18,590	0,970	18,03 m ²
Küche	11,860	0,970	11,50 m ²
Speis	3,470	0,970	3,37 m ²
Garderobe (separat genutzt)	1,550	0,970	1,50 m ²
WC (separat genutzt)	2,430	0,970	2,36 m ²
Büro (separat genutzt)	11,076	0,970	10,74 m ²
Terrasse überdeckter Bereich	7,900	0,250	1,98 m ²
Wohnfläche Erdgeschoß			128,94 m²

⁴ Putzabzug 3%, bei zusammengesetzten Flächen 2%. Die Wohnfläche unter Dachschrägen mit lichter Höhe zwischen 1m und 2m wird zur Hälfte angerechnet. Die Loggien zu 50% bzw. 25% unter der Schräge. Die Terrasse wird zu 25% angerechnet.

Wohnung 3 (ehem. Büro)	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Büro als Wohnraum genutzt, unterteilt	36,100	0,970	35,02 m ²
Büro als Wohnraum genutzt, unterteilt	10,820	0,970	10,50 m ²
Bad innenliegend, vom Heizungsraum abgeteilt	6,310	0,970	6,12 m ²
Wohnfläche Untergeschoß			51,64 m²

Gesamte Wohnfläche	262,86 m²
---------------------------	-----------------------------

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Abstellraum	7,630	0,970	7,40 m ²
Abstellraum	22,630	0,970	21,95 m ²
Heizung	10,740	0,970	10,42 m ²
Keller	16,840	0,970	16,33 m ²
WC	2,300	0,970	2,23 m ²
Abstellraum	7,440	0,970	7,22 m ²
Diele Sockelgeschoß	6,840	0,970	6,63 m ²
Flur Sockelgeschoß	4,200	0,970	4,07 m ²
Flur Treppenhaus Erdgeschoß	3,530	0,970	3,42 m ²
Nutzfläche Sockelgeschoß und Treppenhausflur EG			79,67 m²
Garage	43,670	0,970	42,36 m²

Das Haus war ursprünglich ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Wohnung im Erdgeschoß und einer Wohnung im Dachgeschoß. Im Sockelgeschoß befand sich straßenseitig ein Büro.

Bautyp 1 - geschossiges Wohnhaus, mit Sockelgeschoß, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß. Doppelgarage.

Alter

Baujahr: 1978.

Modernisierungen: Über dem Sockelgeschoß (Erdgeschoß und Giebel Dachgeschoß) zusätzliche Außendämmung.
Eine PV Anlage nur zur Netzeinspeisung 2010.
Solaranlage (thermisch) zur Heizungsunterstützung.
Fußbodenheizung im Untergeschoß im Bad.

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Baualter: 45 Jahre.

Restnutzungsdauer: Aufgrund der Modernisierungen (teilweise Außenwanddämmung, Heizungsunterstützung Solarkollektoren) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 27 Jahre (Siehe Berechnung Seite 17-18).

Rohbau

Keller: Fundament Streifenfundamente Stampfbeton. Außenwände Beton, straßenseitig verputzt. 30cm stark. An der Ostseite Gipskarton Innenverkleidung, vermutlich gedämmt. Innenwände Mauerwerk.

Außenwände: Mauerwerk Gisoton 30cm stark. Am Erdgeschoß und am Giebel des Dachgeschosses (über dem Sockelgeschoß) zusätzliche Dämmung mit Wärmedämmverbundsystem 18cm.

Innenwände:	Mauerwerk.
Decken:	Stahlbetondecken über Keller und Erdgeschoß.
Treppen:	Betontreppe mit Rollstuhltreppenlift über alle Geschosse. Das Geländer ist Teil des Rollstuhltreppenlifts. Treppenstufen Terrazzo. Einschubtreppe zum Dachspitz.
Dach:	Pfettendach gedämmt mit Mineralwolle. Die Abseiten sind nicht gedämmt.
Dachbekleidung:	Betondachziegel.
Loggia:	Stahlbetonplatte. Stahlgeländer mit Holzbrettern, Bodenbeläge bei der östlichen Loggia Steinplatten, bei der westlichen Loggia Bretter.
Fenster:	Holzfenster (original) mit Isolierglasscheiben. Kunststoffrolläden. Bei den Loggien Außenrolläden. Fenstersims außen Alu, innen Kunststein.
Hauseingang:	Holztür mit verglastem Seitenteil.
Garage:	Doppelgarage, Wände massiv, Betondecke mit Bitumenbelag. Elektrisches Schwingtor mit Fernbedienung. Die Fernbedienung ist nicht auffindbar.

Haustechnik

Versorgungsanschlüsse/

Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom, Gas, Telefon, Wasser unterirdisch aus öffentlicher Versorgung. Glasfaser in der Straße verfügbar.

Heizung/Warmwasser: Gas-Zentralheizung, Heizkessel von ca. 1995. Heizkörper zum Teil original Stahlheizkörper und zum Teil Flachheizkörper.
Kamin im Erdgeschoß im Kaminzimmer und ein offener Kamin an der Terrasse.
Fußbodenheizung im Erdgeschoß in Kaminzimmer und Eßplatz.
Fußbodenheizung im Untergeschoß im Bad.

Sonstige Technik: 10.000 Liter Regenwasserzisterne.
Lüftungsanlage für Bad und Küche im Sockelgeschoß.

Telekommunikation: Fernsehen über Satellit. Kabel verfügbar. Glasfaser im Sockelgeschoß.

Ausbau

Fußböden:
Dachgeschoß: Terrazzofliesen im Vorraum, Laminat in den Zimmern, Fliesen im Bad und Küche. Steinplatten auf der östlichen Loggia, Holzdielen auf der westlichen Loggia.
Erdgeschoß: Stäbchenparkett im Wohnzimmer und Schlafzimmer. Naturstein am Eßplatz und Kaminzimmer. Fliesen Küche und WC, Laminat im Büro.
Untergeschoß: Terrazzoplatten im Flur und Treppenhaus. Laminat im umgebauten Büro und Zimmer. Epoxidharz im Bad. Estrich im Haustechnikraum. Fliesen im WC und Abstellraum. Estrich in der Garage.

Innenwände: Putz und Tapete. Gipskarton bei Einbauten (z. B. im ehemaligen Büro und im Wohnzimmer im Erdgeschoß).

Türen: Röhrenspantüren mit Stahlzargen im Sockelgeschoß. Röhrenspantüren mit Holzumfassungszargen in den Wohngeschossen.

Decken: Im Dachgeschoß und Erdgeschoß abgehängte Decken aus Holz oder Deckenpaneelen. Im Sockelgeschoß abgehängte Decke als Rasterdecke.

Elektroausstattung: Die Elektrik wurde nachrichtlich teilweise erneuert.

Brandschutz: Baujahresgemäßer Standard.

Badezimmer: Ein Bad und WC in jedem Geschöß. Fliesenpiegel verschieden hoch von 1,2m bis raumhoch.

Zubehör: Küchen ohne Restwert bzw. im Eigentum der Mieter.
Rollstuhltreppenlift über alle Etagen.
Photovoltaikanlage mit Einspeisungsvertrag bis 2030. Siehe Ausführungen Seite 26 und 27.

Energieausweis Ein Energieausweis ist vorhanden. Der Energieverbrauch beträgt laut Energieausweis 160 kWh/m²a. Warmwasser ist darin enthalten. Dem Energieausweis liegen die Verbrauchswerte von 2015-2017 zugrunde.

Außenanlagen

Grundstück: Rasen, Pflanzflächen. Büsche.

Bewuchs: Holunder, Flieder.

Einfriedung: U-Steine aus Beton als niedrige Mauer zur Straße. U-Steine zur Einfassung der Terrasse zum ansteigenden Gelände.

Bodenbelag: Betonpflaster. Terrasse mit Steinplatten Fläche 4,0m x 4,5m.

Restnutzungsdauer: Berechnung nach Anlage 4 Sachwertrichtlinie

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

Bei einem angenommenen Modernisierungsgrad von 3 Punkten und einem Baualter von 45 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 27 Jahre.

Bau- und Unterhaltungszustand

- Baumängel/Schäden:**
- Umbauten teilweise nicht fachgerecht erstellt.
 - Durch die Nutzung sind teilweise die Oberflächen verbraucht.
 - In den abgehängten Decken fehlen teilweise Profile.
 - kleiner Riß in der Beschichtung der Dusche im Sockelgeschoß.
 - Ein WC im Sockelgeschoß wurde entfernt.
 - Die Holzfenster sind nicht gepflegt bzw. mit schadhafter Oberfläche. Es handelt sich noch um die Fenster aus der Erbauungszeit.
 - Feuchteschäden an der Tragkonstruktion der Terrassenüberdachung.
 - Fernbedienung für Garagentor ist nicht auffindbar.
 - Heizungsanlage mit defekter Zufuhr am Warmwasserspeicher. Nachrichtlich mit Frischwasserzufuhr für Zirkulation Wärmetauscher.
 - Die Zirkulation beim Warmwasser funktioniert nachrichtlich nicht.
 - Risse im Bodenbelag einer Loggia.
 - Der Garten ist vernachlässigt.
 - Feuchteflecken an Garagenwand hangseitig.

Grundrißlösung: Zweckmäßiger Grundriß. Wirtschaftliche Raumaufteilung. Nachträgliche Aufteilung der Räume im Sockelgeschoß (ehemals großer Büroraum) und im Erdgeschoß (Wohnzimmer in 2 kleine Räume aufgeteilt). Separater Zugang zu den Geschossen über das Treppenhaus.

Lichte Höhen:

Dachgeschoß: 2,35m und Dachschrägen. Drempel 1,45m.

Erdgeschoß: 2,44m unter der abgehängten Holzdecke.

Sockelgeschoß / Keller: 2,65m ohne abgehängte Decke, 2,40m mit abgehängter Decke.

Garage: Nach vorne ansteigend 2,22m bis 2,41m.

Unterkante Einfahrt Betonsturz bei 2,19m.

Modernisierungen

(Jahr, Maßnahmen):

- 2010 Heizkörper teilweise erneuert vermutlich 1990er Jahre.
- Ca. 1995 Heizkessel. Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher 1000 Liter. Fußbodenheizung im Untergeschoß im Bad.
- Wärmedämmverbundsystem über Sockelgeschoß 18cm.
- Thermische Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung
- 2010 Zwei Photovoltaikflächen mit zusammen 32 PV- Paneelen.
- Regenwasserzisterne (nachrichtlich 10.000 Liter)
- Nachrichtlich wurden Stromleitungen erneuert.

Zustand:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Teilbereiche wurden modernisiert (Dämmung Außenwand über dem Sockelgeschoß und Solarkollektoren bzw. Photovoltaik). Es besteht Instandhaltungsstau. Die Oberflächen sind durch unsachgemäße Nutzung und Haustierhaltung teilweise verbraucht. Das Gebäude entspricht teilweise den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Tabelle 3b: Kostenschätzung Instandhaltungsstau

Instandhaltungsstau	
Teilweise nicht fachgerechte Umbauten	5.000 €
Verbrauchte Oberflächen, teilweise durch Haustiere	20.000 €
Schadhaftes WC im Sockelgeschoß	4.000 €
Schadhafte Fenster	10.000 €
Schäden an der Tragkonstruktion der Terrassenüberdachung	5.000 €
Heizungsanlage mit defekter Zufuhr am Warmwasserspeicher. Die Zirkulation beim Warmwasser funktioniert nachrichtlich nicht.	15.000 €
Fernbedienung Garagentor	1.000 €
Zustand der Dachfenster	3.000 €
Kleinere sonstige Schäden	2.000 €
Summe	65.000 €

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 Bodenrichtwertes⁵ 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 Vergleichsfaktor⁶ 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 teilweise vermietet. Die Wertminderung durch die nicht vorhandene Bezugsfreiheit wird ermittelt.

⁵ Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone

⁶ Zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart

5.2. Bodenwertermittlung des Grundstückes

Tabelle 4: Bodenwertermittlung

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Fläche in m ²	Keine Angabe	798 m ²
baureifes Land	ja	ja
Flächenart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche
Beiträge Abgaben	frei	frei
Bodenrichtwert 01.01.2023	erschließungsbeitragsfrei	110,00 €/m ²
Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksfläche)		87.780,00 €
Bodenwert gerundet		88.000,00 €

5.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

Grundstücksfläche: Die angesetzte Fläche wurde dem Grundbuch entnommen. Sie beträgt 798 m².

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

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

Grundstückskennzahlen: GRZ = 0,28; GFZ = 0,44

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone liegt nach Auskunft des Gutachterausschusses am 01.01.2023 bei 110 €/m². Eine Anpassung an die Grundstücksgröße wird nicht vorgenommen, da das Grundstück der in der Umgebung durchschnittlichen Größe entspricht.

5.3 Sachwertermittlung

Tabelle 5: Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus nicht unterkellert				204,65 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus unterkellert				263,13 m²
Bruttogrundfläche Garage				49,61 m²
Objektbezogene Normalherstellungskosten	2010	Preisindex	zum Stichtag	
Wohnhaus nicht unterkellert	850,00 €/m ²	178,30%	1.515,55 €/m ²	
Wohnhaus unterkellert	771,00 €/m ²	178,30%	1.374,69 €/m ²	
Garage	485,00 €/m ²	178,30%	864,76 €/m ²	
Herstellungskosten mit Baunebenkosten (Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten)				
Wohnhaus nicht unterkellert				
204,65 m ² x	1.515,55 €/m ²	=	310.157,31 €	
Wohnhaus unterkellert				
263,13 m ² x	1.374,69 €/m ²	=	361.722,18 €	
Garage				
49,61 m ² x	864,76 €/m ²	=	42.900,74 €	
Summe der Herstellungskosten				
= 714.780,23 €				
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre				
Restnutzungsdauer 27 Jahre				
Alterswertminderung linear	61,43%	-	439.089,50 €	
Gebäudewert (Zeitwert)				
= 275.690,73 €				
Zeitwert der Außenanlagen 4% vom Zeitwert				
+ 11.027,63 €				
Zeitwert der Gebäude und der Außenanlagen				
= 286.718,36 €				
Bodenwert				
+ 88.000,00 €				
Vorläufiger Sachwert (ohne Markt Anpassung)				
= 374.718,36 €				
Markt Anpassung § 8 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV				
Sachwertfaktor des Gutachterausschusses	133,00%	+	123.657,06 €	
Vorläufiger Sachwert				
= 498.375,42 €				
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.2 Nr.2 und Abs.3 ImmoWertV)				
Instandhaltungsstau Siehe Seite 19		-	65.000,00 €	
Ertragswert Photovoltaikanlage				
+ 22.000,00 €				
Sachwert bezugsfrei				
= 455.375,42 €				
Abschlag wegen Vermietung	-15%	-	68.306,31 €	
Sachwert vermietet an 3 Mietparteien, nicht bezugsfrei				
= 387.069,11 €				
Sachwert gerundet				
= 387.000,00 €				

Ergebnis: Sachwert = 387.000,- €

5.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

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

$$2,0 * (0,15 + 0,11 + 0,11 + 0,09) + 2,5 * (0,23 + 0,05 + 0,06) + 3,0 * 0,11 + 3,5 * 0,09 = 2,415.$$

Ergebnis: Standardstufe gerundet = 2,42

Bemerkung zu Sanitäreinrichtungen: 1 Bad und WC je Wohnung.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

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

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 2,42). Der interpolierte Wert aus der Tabelle beträgt **850,00 €/m²**.
 $(920-800) * 0,42 + 800 = 50,40 + 800 = 850,40$ gerundet 850,00 €/m².
Der Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser wird nicht angewendet, da Teilbereiche durch das Treppenhaus getrennt sind (z.B. Wohnung und Büro/Garderobe Erdgeschoß)

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 2,42). Der interpolierte Wert aus der Tabelle beträgt **771,00 €/m²**.
 $(835-725) * 0,42 + 725 = 46,20 + 725 = 771,20$ gerundet 771,00 €/m².

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 4,0 Garagen in Massivbauweise). Der Wert aus der Tabelle beträgt **485,00 €/m²**

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 Wohngebäuden vom August 2023, herausgegeben vom Baukosteninformationszentrum der Architektenkammern BKI, verwendet. Der Wert für August 2023 ist 178,30% 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 45 Jahre. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren, bei 3 Modernisierungspunkten eine Restnutzungsdauer von 27 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 Gutachtenerstellung der berechnete Sachwert an das Preisgefüge des örtlichen Grundstücksmarktes angepaßt werden⁷. Es werden die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren des Kreises Heidenheim aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 mit der Datenbasis 2021/2022 verwendet. Anhand des ermittelten vorläufigen Sachwertes (ohne Marktanpassung) wird der Marktanpassungsfaktor in Abhängigkeit der Lage ermittelt.

⁷ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Heidenheim

Aus der Tabelle ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 375.000 € ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor von **1,33**. Die zugrunde gelegten Marktdaten stammen aus 2021 und 2022.

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

Instandhaltungsstau

Siehe Seite 19. Der Instandhaltungsstau wird mit 65.000 € geschätzt. Dabei handelt es sich um den unmittelbaren Instandhaltungsstau bzw. Schäden. Altersbedingte Abnutzung ist in der Alterswertminderung berücksichtigt.

Zubehör Ertrag Photovoltaikanlage

Eine Photovoltaikanlage verteilt auf zwei Systeme mit insgesamt 32 Paneelen. Die Anlage wurde 2010 errichtet, der Einspeisevertrag gilt bis 31.12.2030, somit weitere 7 Jahre. Der jährliche Ertrag lag im Mittel der letzten 3 Jahre bei 3.170 €. Die Einspeisung erfolgt zu 100%. Der Ertrag der Anlage nach 2030 ist nicht genau vorauszusagen. Vermutlich wird dann der Eigenverbrauch Bedeutung erlangen. Der Gutachter geht von einem heutigen Barwert der Anlage für die Zeit nach 2030 von 5.000 € aus.

Barwert der Erträge für die Zeit bis 2030, monatlich nachschüssig:

Bei einer Verzinsung der Erträge (264 €/Monat) von angenommenen 3% pro Jahr (0,25% pro Monat) ergibt sich bei 7 Jahren (84 Monate) monatlich nachschüssig ein Barwert der Erträge von gerundet 20.000 €.

Vervielfältiger = $(1,0025 \text{ hoch } 84) - 1 / ((1,0025 \text{ hoch } 84) * 0,0025) = 75,68$.

Barwert der Erträge bis 2030 = $75,68 * 264 \text{ €} = 19.980 \text{ €} = \text{gerundet } \underline{20.000 \text{ €}}$.

Für die Reinigung und Instandhaltung der Anlage wird mit Kosten von 400 €/Jahr gerechnet.

Somit bei 7 Jahren gerundet **3.000 €**.

Ertrag bis 2030	20.000 €
Reinigung und Instandhaltung	- 3.000 €
Restwert im Jahr 2030, Barwert	+ 5.000 €
Barwert der PV Anlage	22.000 €

Abzug durch Mietverhältnisse

Die Wohnungen in allen 3 Etagen sind vermietet.
Nachrichtlich ist bei der Wohnung im Erdgeschoß der Mietvertrag schriftlich fixiert.
Dem Gutachter liegen keine schriftlichen Mietverträge vor.

Tabelle 9: Mieteinnahmen (nachrichtlich)

Nutzung	Wohnfläche	Bruttowarmmiete	Nettokaltmiete/m ²	Nettokaltmiete/Mon		Nettokaltmiete/Jahr
Wohnung Dachgeschoß	82,28 m ²	950,00 €	8,55 €/m ²	703,16 €	=	8.437,92 €
Wohnung Erdgeschoß	114,34 m ²	925,00 €	5,09 €/m ²	581,98 €	+	6.983,76 €
Wohnung Sockelgeschoß	51,64 m ²	400,00 €	4,75 €/m ²	245,08 €	+	2.940,96 €
Garage				0,00 €	+	0,00 €
Jahresrohertrag (gerundet)	248,26 m ²			1.530,22 €	=	18.362,64 €

Der Gutachter hat die Nettokaltmiete durch Abzug von 3,00 €/m² von der Bruttowarmmiete für Heizung, Warmwasser und umlegbare Betriebskosten errechnet. Dadurch ergibt sich im derzeitigen Zustand des Hauses eine **Nettokaltmiete von 18.362 € pro Jahr**.

Bei der Miete im Sockelgeschoß sind Hausmeisterdienste des Mieters inbegriffen.

Eine Nutzfläche/Wohnfläche von 14,60 m² im Erdgeschoß (Büro, Garderobe, WC) ist nicht vermietet und wird von einem Miteigentümer genutzt.

Die Nettokaltmiete/Rohertrag entspricht 4,0% des errechneten Sachwertes im bezugsfreien Zustand.

Der Gutachter nimmt für den vermieteten Zustand und damit nicht gegebene Bezugsfreiheit einen Abschlag von **15%** vom Sachwert des bezugsfreien Objekts vor. Die Höhe des Abzugs begründet sich aus den unklaren Miethöhen bei Weitervermietung bzw. der möglichen Schwierigkeiten für das gesamte Haus Eigenbedarf geltend zu machen.

5.4 Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß

Der Gutachter hat eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß des Kreises Heidenheim in Auftrag gegeben. Abgefragt wurden Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in Hermaringen, Kaufzeitpunkt ab 01.01.2020. Aus Datenschutzgründen sind hier die Hausnummern nicht genannt. Die Bezugsgröße ist hier nicht die Wohnfläche sondern die Geschosßfläche, da die Wohnflächen nicht ermittelt sind.

Mittelwert	1.528 €/m ²
Median	1.442 €/m ²
Standardabweichung	377 €/m ²
Obere Grenze	1.905 €/m ²
Untere Grenze	1.151 €/m ²
Mittelwert nach Elimination der Ausreißer	1.447 €/m ²
Wertrelevante Geschosßfläche	353,36 m ²
Vorläufiger Vergleichswert	511.309,75 €

Vorläufiger Vergleichswert gerundet 511.000,00 €

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

Instandhaltungsstau Siehe Seite 19 - 65.000 €

Photovoltaikanlage + 22.000 €

Vergleichswert bezugsfreie Immobilie = 468.000,00 €

Abzug für Vermietung - 15% - 70.200,00 €

Vergleichswert Immobilie vermietet an 3 Mietparteien, somit nicht bezugsfrei = 397.800,00 €

Vergleichswert gerundet = 398.000,00 €

Ergebnis: Vergleichswert = 398.000,- €.

In den Daten der Kaufpreissammlung sind Grundstücksfläche und Geschosflächenzahl angegeben. Daraus ermittelt sich die wertrelevante Geschosfläche.

Systemkonformität: Um im System zu bleiben ermittelt der Gutachter für das Bewertungsobjekt die wertrelevante Geschosfläche auf die selbe Weise wie der Gutachterausschuß.

0,75 * Geschosfläche Erdgeschoß = Geschosfläche des ausgebauten Dachgeschosses.

+ 1,00 * Geschosfläche Erdgeschoß.

+ 0,3 * Geschosfläche Erdgeschoß = Geschosfläche Sockelgeschoß.

Somit:

$0,75 * 172,37 \text{ m}^2 + 172,37 \text{ m}^2 + 0,30 * 172,37 \text{ m}^2 = \underline{\underline{353,36 \text{ m}^2}}$

Der Wert der Garage ist in diesem Modell des Gutachterausschusses inbegriffen und wird daher nicht dazu addiert.

Die grau hinterlegten Objekte werden zu Beginn aus der Betrachtung ausgeschlossen, da sie im Baujahr nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Es werden die Baujahre 1968 bis 1988 betrachtet. Pos. 12 konnte nicht verwendet werden, da keine GFZ vorlag.

Die Kaufpreise pro m² wertrelevanter Geschosfläche werden über einen zeitlichen Anpassungsfaktor an die aktuelle Marktsituation angepaßt. Die Verkäufe aus dem Jahr 2020 werden mit einer Preissteigerungsrate von 5% an den Wertermittlungstichtag angepaßt. Die Verkäufe 2021 werden als auf dem gleichen Preisniveau gewertet, wie in 2023. Von 2022 bis 2023 wird mit einem Preisrückgang von 10% gerechnet.

Der Mittelwert beträgt 1.528 €/m² wertrelevanter Geschosfläche. Nach Elimination der Ausreißer (gelb hinterlegt) mittels Standardabweichung ergibt sich ein Mittelwert von 1.447 €/m² wertrelevanter Geschosfläche. Daraus errechnet sich ein vorläufiger Vergleichswert von 511.000 €.

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

Abzug für Instandhaltungsstau, plus Wert der PV-Anlage und Abzug für fehlende Bezugsfreiheit siehe Erläuterungen S.26 und 27.

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: 387.000,- €

Vergleichswert aus Kaufpreisabfrage: 398.000,- €

Das Bewertungsobjekt ist ein an 3 Parteien vermietetes Zweifamilienhaus. Das Objekt eignet sich aufgrund der Anzahl an Zimmern gut als Wohnhaus für eine Familie mit mehreren Personen. Aufgrund des Zugangs zu den Geschossen über ein separates Treppenhaus kann das Haus für mehrere Wohnungen (Einliegerwohnung etc.) genutzt werden.

Es besteht Instandhaltungsstau.

Der Verkehrswert wird, wie meist bei 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 Ringstraße 19 in 89568 Hermaringen, mit dem darauf befindlichen Zweifamilienhaus unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und im Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag **31.10.2023** auf rund:

Verkehrswert:

387.000,- €

In Worten: Dreihundertsiebenundachtzigtausend Euro

Der Wert entspricht 1.472 €/m² Wohnfläche im nicht bezugsfreien Zustand.

Das Gutachten wird in 2-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, 01.12.2023



W. Gässler

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, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2010. In Onlineversion: www.kleiber-digital.de
- [L2] Gemeinsamer Gutachterausschuß Heidenheim: Grundstücksmarktbericht 2023 (Datenbasis 2021-2022).
- [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, 2022.

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 1: Fotodokumentation Gebäude und Grundstück



Ansicht von der Straße



Ansicht Südost



Ansicht Süd



Ansicht Südwest



Ansicht Garten in Ortsrandlage, Hanglage



Ansicht Blick von der Loggia Richtung Südost, Ortsrandlage



Eingang ebenerdig zur Straße



Garagendach



Einfriedung zur Straße

Anlage 2: Fotodokumentation Innenräume
Auf Wunsch der Mieter Innenraumfotos nur in den gedruckten Exemplaren

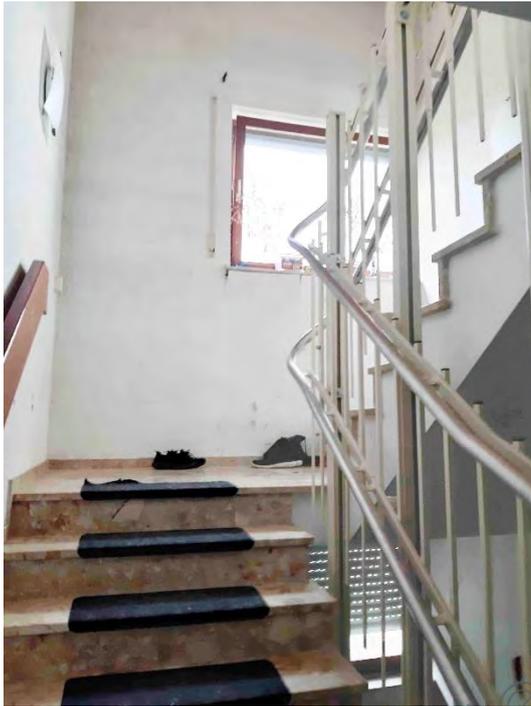


Sockelgeschoß, Kellerbereich Heizungsraum



Heizkessel im Heizungsraum über Tür vom Bad aus erreichbar

Der Heizkessel (orange) befindet sich hinter dem Warmwassertank (grau) und ist vom Bad aus zugänglich. Durch die nachträgliche Abtrennung des Badezimmers ist der Heizkessel nur vom Bad aus bedienbar.



Treppenhaus mit Treppenliftanlage

Anlage 3: Fotodokumentation Schäden, Mängel



Putzschäden Sockelgeschoß Eingang



Feuchteschaden Überdachung der Terrasse



Zustand Stützmauer im Garten

© Urheberrechtsschutz. Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.