

Kein Original
Gutachten!

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

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

Franz Gassner

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



89537 Giengen

Marktstraße 62
Fon: 07322 – 9571837
Fax: 07322 – 21146
Mobil: 0160 9474 5847
Mail: gassner-gutachten@onlinehome.de
Internet: www.gassner-gutachten.de

Amtsgericht Heidenheim
Zwangsversteigerungsgericht
Aktenzeichen 1 K 17/24
Olgastraße 22
89518 Heidenheim



Aktenzeichen **140/2024**
Datum: **19.02.2024**

GUTACHTEN

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

Grundstück:

Flurstück 1925/7 mit 580 m²
Heidenheim-Schnaitheim, Inselstraße 20

Bebauung:

Wohnhaus

Grundbuch:

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd / Grundbuchamt
Wohnungsgrundbuch von Heidenheim, Blatt 5166 BV Nr. 1

Eigentümer:

)

zum Wertermittlungstichtag:

27.01.2025

zum Qualitätsstichtag:

27.01.2025

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194
BauGB) belastet¹:
Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a
ZVG) unbelastet²:

352.000,00 €
352.000,00 €

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten enthält 63 Seiten (+ 3 Seiten Literaturverzeichnis) und 5 Anlagen mit 12 Seiten. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Darüber hinaus wurde je eine PDF-Ausfertigung auf 3 Datenträgern erstellt.

¹ Siehe Erläuterungen unter Ziffer 9.1. und 9.2.

² Wie 1



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen	5
2.	Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten	6
2.1.	Details zum Auftrag	6
2.2.	Mietwertgutachten/ Ortstermin / fehlende Innenbesichtigung.....	6
2.3.	Details zum Wertermittlungsgegenstand	8
2.5.	ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung	8
2.6.	Grundbuch- und Katasterdaten / Baulastenverzeichnis	9
3.	Zusammenfassung.....	10
3.1.	Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse	10
3.2.	Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit.....	11
4.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens / Hinweise	12
4.1.	Hinweise zur Darstellung im Gutachten	12
4.2.	Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens.....	12
4.3.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	14
4.4.	Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 (2) ImmoWertV	14
5.	Grundstücksbeschreibung	15
5.1.	Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale.....	15
5.1.1.	Makrolage.....	15
5.1.2.	Mikrolage.....	16
5.1.3.	Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV	17
5.2.	Umwelteinflüsse	17
5.3.	Städtebauliche Qualität	17
5.4.	Infrastruktur / Details siehe 5.1.2.	17
5.5.	Größe, Gestalt und Form / weitere Merkmale nach § 5 (5) ImmoWertV.....	17
5.6.	Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV / Erschließungszustand	18
5.7.	Abgabenrechtlicher Zustand nach § 5 (2) ImmoWertV	18
5.8.	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen nach § 8 (6) ImmoWertV	18
5.9.	Baurechtliche Festsetzungen nach § 5 (1) ImmoWertV	19
5.10.	Weitere Anmerkungen	19
6.	Gebäudebeschreibung.....	20
6.1.	Grundlagen nach ImmoWertV und ImmoWertA	20
6.2.	Vorbemerkungen	20
6.3.	Hinweise allgemein	20
6.4.	Besondere Hinweise / fehlende Innenbesichtigung	20
6.5.	Wohnhaus.....	21
6.6.	Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär-/ Elektro-Installation.....	21
6.7.	Ausführung und Ausstattung Innenbereich	22
6.8.	Dach	24
6.9.	Fassade/Außenbereich	24
6.10.	Schallschutz	24
6.11.	Offensichtliche Wärmebrücken	24
6.12.	Gebäude-Dichtheit	24
6.13.	Transmissions-Wärmeverluste	24
6.14.	Besondere Bauteile	24
6.15.	Nebengebäude/Außenanlagen	25
6.16.	Zustands-Beurteilung	25
6.17.	Energetische Beurteilung.....	25
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG).....	26
7.1.	Erläuterungen nach ImmoWertV und ImmoWertA	26
7.2.	Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise	26
7.3.	Foto-Dokumentation BoG / Flurstück 73/3.....	27
7.4.	Detailberechnung	27
7.5.	Feststellungen Ortstermin	27
7.6.	Erforderliche Maßnahmen / Kosten / Ansatz	27



7.7.	Bemerkungen / Einschränkungen zur Einliegerwohnung im Untergeschoss.....	28
8.	Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen	29
8.1.	Grundsätzliches	29
8.2.	Begriffe / Erläuterungen / Berechnungsgrundlagen	29
8.3.	Schaubild zur Brutto-Grundfläche (BGF) nach Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) zur ImmoWertV in Verbindung mit ImmoWertA (zu Anlage 4 Ziffer IV (1) Nr. 1 bis 5).....	30
8.4.	Zusätzliche Erläuterungen zur BGF bei nicht ausgebautem Dachgeschoss.....	31
8.5.	Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der BauNVO, und den örtlichen Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO / GRZ und GFZ-Ausweis)	31
8.6.	Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach § 16 (4) ImmoWertV (WGfZ-Ausweis) in Verbindung mit ImmoWertA zu § 16 Ziffer 16.(4) 1	32
8.7.	Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV	32
8.8.	Ergänzende Erläuterungen / fehlende Pläne	33
8.9.	Bemerkungen zur Flächenermittlung	33
8.10.	Detailberechnung Flächen	34
9.	Verkehrswertermittlung	35
9.1.	Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB	35
9.2.	Der Verkehrswert nach ZVG	35
9.3.	Wertermittlungsverfahren / Schaubild	35
9.4.	Wertermittlungsverfahren / Übersicht / Grundlagen	36
9.5.	Sachwertverfahren.....	36
9.6.	Ertragswertverfahren	36
9.7.	Vergleichswertverfahren.....	37
9.8.	Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren.....	37
9.9.	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung.....	37
10.	Bodenwertermittlung	38
10.1.	Berechnungsgrundlagen nach der ImmoWertV / ImmoWertA.....	38
10.2.	Umrechnungskoeffizienten	39
10.3.	Detaillierte Bodenwertermittlung nach § 40 ff ImmoWertV / ImmoWertA.....	40
10.3.1.	Ausgangsdaten	40
10.3.2.	Bodenrichtwerte nach § 13 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 13.....	40
10.3.3.	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).4	41
10.3.4.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGfZ nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).5	41
10.3.5.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen nach § 41 ImmoWertV	41
10.3.6.	Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen.....	42
10.3.7.	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)	42
10.3.8.	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV.....	42
11.	Ertragswertermittlung	43
11.1.	Schaubild / Schema des Ertragswertverfahrens	43
11.2.	Allgemeine Erläuterungen	44
11.3.	Angewandtes Verfahren	45
11.4.	Ertragswertermittlung nach §§ 28 ff ImmoWertV / ImmoWertA zu § 28 ff.....	45
11.5.	Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV	45
11.6.	Ausgangslage für die Rohertragsermittlung / ortsübliche Mieten	45
11.7.	Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV	47
11.8.	Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV / Reinertrag nach § 31 ImmoWertV	47
11.9.	Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV / objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV	48
11.10.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA	50
11.11.	Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben	52
11.12.	Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7	52
12.	Sachwertermittlung	53



12.1.	Schaubild / Schema des Sachwertverfahrens	53
12.2.	Grundlagen der Sachwertermittlung nach § 35 ff ImmoWertV	54
12.3.	Ausgangsparameter / Normalherstellungskosten NHK 2010 / nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Allgemeines / Kostenkennwerte	54
12.4.	Beschreibung Gebäudestandard nach für Gebäudetyp 1.12.	54
12.5.	Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.4.	55
12.6.	Korrekturfaktoren für Gebäudeart	56
12.7.	Brutto-Grundfläche nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Ziffer 2	56
12.8.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA	56
12.9.	Baupreisindex Basis 2021 = 100 zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK nach § 36 (2) ImmoWertV	58
12.10.	Umrechnung Baupreisindex	58
12.11.	Sachwertermittlung nach §§ 36 und 37 / Vorläufiger Sachwert	59
12.12.	Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert	59
12.13.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert	62
13.	Verkehrs-/Marktwert	63
14.	Verzeichnis der Anlagen	64
14.1.	Fotos / Gutachter beim Ortstermin	65
14.2.	Übersichts-/Stadtpläne	67
14.3.	Lageplan	70
14.4.	Grundrisszeichnungen	71
14.5.	Grundbuchauszug	73
15.	Literaturverzeichnis	77



1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen

Auftraggeber:

Amtsgericht Heidenheim
Zwangsversteigerungsgericht AZ 1 K 17/24
Olgastraße 22
89518 Heidenheim

Eigentümer:

Auftrag:

Schreiben des Amtsgerichts vom 06.11.2024
Schätzungsanordnung vom 05.11.2024Auftragsinhalt und Zweck der
Gutachtenerstellung:Schätzung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und § 74a
ZVG zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹
ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)²
einschlägige Fachliteratur laut Literaturverzeichnis unter Punkt
15Das Gutachten stützt sich auf
folgende Unterlagen (Objekt-
bezogene Arbeitsunterlagen):Fotos, angefertigt vom Sachverständigen beim Ortstermin
(Anlage 14.1.)
Stadt- und Übersichtspläne³ (Anlage 14.2.)
Lageplan⁴ (Anlage 14.3.)
Grundrisspläne⁵ (Anlage 14.4.)
Bodenrichtwerte GAA⁶ Heidenheim / BORIS-BW
Sachwertfaktoren GAA⁷ Heidenheim
Mietwertgutachten vom 27.01.2025⁸
Grundbuchauszug⁹ Blatt 5166 (Anlage 14.5.)
Örtliche Feststellungen Ortstermin am 28.08.2024/27.01.2025

Tag der Ortsbesichtigung:

28.08.2024/27.01.2025 (Außenbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Franz Gassner (Sachverständiger)

¹ Die bisher angewandte „Sachwertrichtlinie“, „Ertragswertrichtlinie“, „Vergleichswertrichtlinie“, „Bodenwertrichtlinie“ sowie die „Wertermittlungsrichtlinien 2006“ sind seit Inkrafttreten am 01.01.2022 in der ImmoWertV 2021 (vom 14.07.2021) enthalten

² Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, in Kraft getreten am 20.09.2023

³ On-geo, lizenziert unter Bestell-Nr. 03155080 vom 23.01.2025

⁴ Wie 1

⁵ Aus Baugesuchsunterlagen / kopiert anlässlich Bauakteneinsicht bei der Stadt Heidenheim

⁶ Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim / Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

⁷ Wie 6 / Grundstücksmarktbericht

⁸ Erstellt vom unterzeichnenden Sachverständigen im Auftrag des Familiengerichts Heidenheim, Aktenzeichen 1 F 304/23

⁹ Zur Verfügung gestellt vom Zwangsversteigerungsgericht im Zuge der Auftragserteilung



2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten

2.1. Details zum Auftrag

Das Gutachten erstreckt sich auf die Bewertung eines bebauten Wohngrundstücks, bebaut mit einem Wohnhaus nach der Detailbezeichnung auf Seite 1. Das Wohnhaus steht nach den örtlichen Feststellungen beim Ortstermin leer.

Das Amtsgericht Heidenheim hat mich mit Schreiben vom 06.11.2024 beauftragt, in der oben genannten Zwangsversteigerungssache ein Gutachten zu erstatten. Das Gutachtenthema ist aus dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts (Aktenzeichen 1 K 17/24 vom 05.11.2024) ersichtlich. Das Zwangsversteigerungsverfahren wird von einem Grundschuldgläubiger betrieben.

Die Begutachtung ist nach dem äußeren Eindruck beim Ortstermin erstellt worden. Zu den Gründen einer fehlenden Innenbesichtigung wird auf die ausführlichen Erläuterungen unter Ziffer 2.2. verwiesen.

Baupläne konnten nicht vorgelegt werden, diese hat der Sachverständige bei einer Bauakteneinsicht bei der Stadt Heidenheim kopieren lassen. Sie sind auszugsweise als Anlage 14.4. beigefügt sind.

Als Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV)¹ und Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV)² dient folgender Stichtag:

- 27.01.2025 (Tag der Erstellung des Mietwertgutachtens)³

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

2.2. Mietwertgutachten/ Ortstermin / fehlende Innenbesichtigung

Das Amtsgericht (Familiengericht) Heidenheim hatte mich mit Schreiben vom 04.07.2024 beauftragt, in der Scheidungssache / Unterhaltssache der beiden Eigentümer ein Mietwert-Gutachten zu erstatten. Das Gutachtenthema ist aus dem Beweisbeschluss vom 30.04.2024 (Aktenzeichen 1 F 304/23) ersichtlich. Zur Erläuterung der Aufgabenstellung werden die maßgeblichen Abschnitte aus dem Beweisbeschluss zitiert:

„Es ist Beweis zu erheben über die Behauptung der Antragstellerseite, der objektive Wohnvorteil (= erzielbare Nettokaltmiete) der Immobilie Inselstraße 20, 89520 Heidenheim betrage 1.200,00 € (Einliegerwohnung 400,00 € sowie übrige Immobilie 800,00 €) ...“

Der unterzeichnende Sachverständige hat dieses Mietwert-Gutachten am 27.01.2025 erstellt und dem Familiengericht zur Verfügung gestellt. Hierauf wird als Ergänzung vollinhaltlich verwiesen.

Mit Schriftsatz vom 08.07.2024 hat der unterzeichnende Sachverständige die Parteien über deren Verfahrensbevollmächtigten geladen.

Zum anberaumten Ortstermin (28.08.2024) war keine der Parteien anwesend. Es gab auch keine Möglichkeiten zu klingeln, da an der Eingangstüre keine Klingel angebracht war.

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

² Wie 1

³ Siehe Fußnote 8 auf Seite 5



Der Sachverständige hat daraufhin das Gebäude von außen besichtigt und Lichtbilder gefertigt.

Mit Schriftsatz vom 29.08.2024 hat der Sachverständige den zuständigen Richter beim Amtsgericht dahingehend verständigt, dass keine Innenbesichtigung stattfinden konnte. Weiter wurde um Weisung gebeten, ob eine Besichtigung anhand der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgen soll.

Im Schriftsatz vom 03.09.2024 hat das Amtsgericht (Familiengericht) an die Verfahrensbevollmächtigten eine Aufforderung gesandt, wonach ein Termin mit dem Sachverständigen vereinbart werden soll, bei dem eine Innenbesichtigung erfolgen kann.

Seitens der anwaltlichen Vertretung der Antragstellerin wurde mitgeteilt, dass die Antragstellerin selbst keinen Zutritt zum Haus hat, da der Antragsgegner sämtliche Schlösser ausgetauscht hat.

Nachdem sich der Verfahrensbevollmächtigte des Antragsgegners binnen der ihm gesetzten Frist nicht wegen eines Ortstermins gemeldet hatte, hat das Amtsgericht mit Schriftsatz vom 21.10.2024 verfügt, die Beweisfrage zunächst aufgrund der bisherigen Erkenntnisse (Besichtigung von außen) zu beantworten.

Um weitere Details für die Bewertung zu erhalten, hat der Sachverständige beim Baurechtsamt der Stadtverwaltung Baupläne angefordert, die auszugsweise dem Gutachten als Anlage beigefügt sind.

Darüber hinaus hat die Antragstellerin dem Sachverständigen weitere Informationen zum Zustand des Gebäudes im Innenbereich zur Verfügung gestellt (nachfolgend Auszug aus der mail vom 09.11.2024):

Hallo Herr Gassner , alles wurde an dem Objekt neu gemacht : Strom, Gas , Wasser alle Leitungen .

Untergeschoss : Küche, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer und heizungsraum . Alles Böden aus Fliesen und Wände rauputz.

Erdgeschoss: Fußbodenheizung , Fliesen überall . Wohnzimmer mit Wohnküche , schlafzimmer, ankleidezimmer, Bad und Gäste wc .decken sind aus regips und einbauleuchten , überall rauputz.

Treppenhaus alles mit Fliesen und rauputz.

Alle Rollläden elektrisch zu betätigen . Fenster und Türen wurden auch alle nach dem Kauf neu gemacht .

1. Geschoss muss vollendet werden vorbereitet ist es für die Fußbodenheizung

Und dann noch Dachboden ist isoliert

Die Bewertung erfolgte demnach unter Heranziehung folgender Unterlagen / Daten / Informationen:

- Äußere Inaugenscheinnahme beim Ortstermin am 23.08.2024
- Pläne, zur Verfügung gestellt von der Baurechtsbehörde
- Informationen der Antragstellerin (s.o.)



Vor diesem Hintergrund hat der Sachverständige mit Schreiben vom 11.11.2024 (nach Eingang des Schätzungsauftrages) an die zuständige Rechtspflegerin darauf hingewiesen, dass eine weitere Anberaumung eines Ortstermins keine Aussicht auf Erfolg hat. Gleichzeitig wurde in einer telefonischen Unterredung mit der Rechtspflegerin dieser Sachverhalt nochmals bestätigt. Somit erfolgt auch die vom Zwangsversteigerungsgericht in Auftrag gegebene Schätzung nach der äußeren Inaugenscheinnahme unter Zugrundelegung des Mietwertgutachtens vom 27.01.2025 und den darin gemachten Angaben, Daten und Unterlagen.

Bei der Verwendung von Daten und Unterlagen aus dem Mietwertgutachten erfolgt ein entsprechender Hinweis im Gutachten.

2.3. Details zum Wertermittlungsgegenstand

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein Wohngebäude,

Das gegenständliche Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1955 errichtet. Die derzeitigen Eigentümer haben das Wohngrundstück im Jahr 2020 erworben und danach grundlegend renoviert / modernisiert (Kernsanierung).

Die gegenständlichen Wohnräume befinden sich im Untergeschoss (Einliegerwohnung) und im Erdgeschoss (Hauptwohnung). Die Wohnräume im Dachgeschoss sind noch nicht fertig gestellt und können somit im derzeitigen Zustand nicht vermietet werden.

Weitere Details zum Gebäude siehe Lichtbilder (Anlage 14.1.), Grundriss- und Schnittzeichnungen (Anlage 14.4.) sowie detaillierte Gebäudebeschreibung unter Ziffer 6.

Das gegenständliche Wohngebäude liegt im südlichen Ortsbereich von Schnaitheim, einem Stadtteil der Kreisstadt Heidenheim in einem Wohngebiet. Weitere Angaben zur Makro- und Mikro-Lage sind der detaillierten Grundstücksbeschreibung unter Ziffer 5 enthalten

2.5. ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung

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

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

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

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

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



2.6. Grundbuch- und Katasterdaten / Baulastenverzeichnis

Grundbuchdaten					
Grundbuchauszug					
Datum	05.11.2024				
Qualität	unbeglaubigter Grundbuchauszug				
Grundbuch	Allgemeines Grundbuch				
Grundbuchamt	Amtsgericht Schwäbisch Gmünd				
Grundbuch von	Heidenheim				
Band/Blatt	5166				
Bestandsverzeichnis					
BV lfd. Nr.	Flurkarte	Flurstück Nr.	Größe m ²	Nutzung	Eigentum
1	NO 1972	1925/7	580,00	Wohnhaus	Alleineigentum
Erste Abteilung					
Abt. I Nr.	Eigentümer				
3	Eigentümer werden im Rahmen dieser Bewertung nicht veröffentlicht				
Zweite Abteilung					
Abt. II Nr.	Art der Belastung			Bewertung der Belastung	
1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Belassung eines Sicherheitsstreifens)			keine	
3	Zwangsversteigerungsvermerk			keine	
Dritte Abteilung					
lfd. Nr.	Art der Belastung				
	nicht erhoben / nicht bewertungsrelevant				
Baulasten	Art der Baulast			Bewertung der Belastung	
keine Baulasten vorhanden				entfällt	



3. Zusammenfassung

3.1. Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse

Übersicht / Zusammenfassung der Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse			
Bewertungs-Gegenstand:			
Objektart:	bebautes Wohn-Grundstück		
Objektadresse:	89522 Heidenheim-Schnaitheim, Inselstraße 10		
Flurstück 1:	1925/7	Flurstück 2 :	
Größe m²	580,00 m²	Größe m²	
Bebauung:	Wohnhaus		
Brutto-Grundfläche m²	319,58 m²		
Wohnfläche m²	179,90 m²		
Nutzfläche m²	0,00 m²		
		Stichtag 1:	Stichtag 2:
Wertermittlungsstichtag:		27.01.2025	
Qualitätsstichtag:		27.01.2025	
Bodenrichtwert:	Richwert-Zone	Bodenrichtwert €/m²	korrigierter 1) Bodenrichtwert €/m²
Stichtag 01.01.2023	25504240	195,00 €/m²	195,00 €/m²
1) kein Korrekturen vorgenommen			
Zusammenfassung:	Details Ziffer:	Verfahren:	Ergebnisse:
Bodenwert	10.4.	Vergleichswertverfahren	113.000,00 €
Ertragswert	11.9.	Ertragswertverfahren	334.000,00 €
Sachwert	12.15.	Sachwertverfahren	352.000,00 €
Verkehrswert	belastet	Sachwert	352.000,00 €
Verkehrswert ZVG	unbelastet	Sachwert	352.000,00 €
Parameter zur Plausibilisierung:		Detailberechnungen Ziffer:	Ergebnisse:
Rohertrag p.a.		11.4.	11.832,00 €
Reinertrag p.a.		11.5.	9.416,00 €
Kennzahlen aus dem Gutachten (Berechnet ohne BoG):			
Jahresrohertragsfaktor			31,02
Gebädefaktoren (BGF)	einschl. Bodenwert		1164,03 €/m²
Gebädefaktoren (BGF)	ohne Bodenwert		810,44 €/m²
Gebädefaktoren (WFI)	einschl. Bodenwert		2067,82 €/m²



3.2. Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit

Mittelgroßes Wohngrundstück mit aufstehendem Wohnhaus in befriedigender bis guter Stadtteil-Wohnlage mit guten Verkehrsverbindungen. Die Wohnlage ist gut bis befriedigend, die Wohnqualität wird durch die unmittelbar vorbeiführende Bundesstraße 19 beeinträchtigt. Die örtliche Infrastruktur ist ausreichend vorhanden. Weitere Einrichtungen sind in der Kreisstadt Heidenheim vorhanden, hierzu bestehen gute Straßen- und Bahn- und Busverbindungen.

Die überregionalen Verkehrsverbindungen über Bundesstraßen (B 19 Nord-Süd und B 466 Ost-West), Autobahn (A 7 Ulm-Würzburg / Ausfahrt Heidenheim/Nattheim) und Bahn (Bahnlinie Aalen-Ulm / Bahnhof Schnaitheim) sind als sehr gut zu bezeichnen.

Das gegenständliche Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1955 errichtet. Die derzeitigen Eigentümer haben das Wohngrundstück im Jahr 2020 erworben und danach grundlegend renoviert / modernisiert (Kernsanierung). Details hierzu siehe Gebäudebeschreibung Ziffer 6

Das Dachgeschoss ist nach den vorliegenden Informationen noch nicht vollständig ausgebaut.

Die Marktgängigkeit und Marktattraktivität sind aufgrund Lage, Größe und Ausstattung grundsätzlich gegeben, wird jedoch durch die momentane Lage am Immobilienmarkt eingeschränkt. Hinsichtlich der Bewertung bestehen aufgrund fehlender Innenbesichtigung Bewertungsrisiken, die mit einem Bewertungsabschlag berücksichtigt sind.



4. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens / Hinweise

4.1. Hinweise zur Darstellung im Gutachten

Die Allgemeinen und erläuternden Beschreibungen erfolgend grundsätzlich weitgehend in verkleinerter Schrift (wie in diesem Abschnitt). Die individuellen Erläuterungen, Einfügungen und Angaben werden in größerer Schrift dargestellt.

Sämtliche Berechnungen im Gutachten werden mit „Microsoft-Excel“ erstellt und tabellarisch in das Gutachten übertragen. Die Größe und Darstellung der Tabellen ist individuell auf den jeweiligen Sachverhalt abgestellt und kann unterschiedliche Größen und Formen haben.

Die im Gutachten abgedruckten Pläne (Grundrisse / Lagepläne / sonstige Pläne) werden digital in das Gutachten eingescannt und entsprechend dem Seitenformat / Druckformat größentechnisch angepasst. Somit ist die Darstellung im Gutachten weitgehend nicht maßstabsgerecht.

Die im Gutachten enthaltenen Pläne (Stadtpläne / Übersichtskarten) stammen entweder aus frei zugänglichem Karten-Material. Andernfalls erfolgt ein Hinweis in den Fußnoten auf die Datenquelle und das Recht zur Darstellung im Gutachten.

Sofern im Gutachten Datenmaterial aus Grundstücksmarktberichten der zuständigen Gutachterausschüsse verwendet und abgebildet wird, kann davon ausgegangen werden, dass hierzu die Zustimmung zur Veröffentlichung im Gutachten vorliegt bzw. eingeholt wurde. Andernfalls erfolgt ein Hinweis.

Sofern im Gutachten Zitate oder Auszüge aus Gesetzen, Vorschriften oder Richtlinien auszugsweise wiedergegeben werden, erfolgt ein diesbezüglicher Hinweis auf die Literaturquelle.

Aus Gründen der übersichtlichen Darstellung erfolgten Erläuterungen zu einzelnen (nicht allgemein bekannten) Fachbegriffen, Vorschriften und Gesetzen in Fußnoten, die auf jeder Druckseite fortlaufend dargestellt sind.

Die Überprüfung der Rechtschreibung (Typfehler u.a.) erfolgt über das entsprechende Tool aus der Darstellungs-Software „Microsoft-Word“ und wird vom Sachverständigen nochmals beim Korrekturlesen des Gutachtens überprüft und plausibilisiert. Sofern trotzdem im Gutachten Tippfehler oder Rechtschreibfehler enthalten sind, stellt dies keinen Mangel nach §§ 633 ff BGB dar.

4.2. Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung¹ (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA)², sofern und soweit diese in Kraft getreten sind, erstellt.

Mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertV 2021“ (01.01.2022) ist die bis dorthin gültige „ImmoWertV 2010“ nicht mehr Bestandteil der Bewertungslehre. Gleichzeitig sind mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertV 2021“ die bis dorthin gültige „Sachwert-Richtlinie“, „Ertragswert-Richtlinie“, „Vergleichswert-Richtlinie“ weggefallen bzw. in der ImmoWertV 2021 bzw. der ImmoWertA enthalten.

Mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertA 23“ zum 04.10.2023 sind auch die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) nicht mehr anzuwenden bzw. wurden in die ImmoWertA übernommen.

Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren nach der ImmoWertV bzw. der ImmoWertA sind in den jeweiligen Bewertungsabschnitten erläutert.

Bei der in den Gutachten-Texten enthaltenen Begriffen zur „ImmoWertV“ sind grundsätzlich die „ImmoWertV 2021“ gemeint, auch wenn die Zusatzbezeichnung „2021“ nicht explizit erwähnt ist. Sofern die ImmoWertV 2010 herangezogen wird (z.B. bei Bewertungen zu zurückliegenden Stichtagen), erfolgt explizit ein Hinweis.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert:

Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021.

² Mustere-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA23), veröffentlicht am 04.10.2023



Nachfolgend wird der Auftraggeber immer als Auftraggeber und der Sachverständige immer als Sachverständiger bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um eine oder mehrere weibliche, männliche, diverse, juristische Personen, um Unternehmen, Institutionen oder Behörden handelt.

Das Gutachten ist in folgende Abschnitte gegliedert:

1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen
2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten
3. Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse / Plausibilisierung
4. Allgemeine Angaben und Bedingungen des Gutachtens
5. Grundstücksbeschreibung
6. Gebäudebeschreibung
7. Besondere objektspezifische Besonderheiten
8. Flächen und Maßangaben
9. Verkehrswertermittlung / Erläuterungen Verfahren
10. Bodenwertermittlung / Erläuterung Verfahren / Detailberechnung
11. Ertragswertermittlung / Erläuterungen Verfahren / Detailberechnung
12. Sachwertermittlung / Erläuterungen Verfahren / Detailberechnung
13. Verkehrswert-Zusammenfassung / Stempel und Unterschrift des Sachverständigen
14. Anlagenverzeichnis
15. Literaturverzeichnis

In den Abschnitten 1 bis 4 werden allgemeine Sachverhalte, in den Abschnitten 5 bis 6 die Details zum Grundstück und zum Gebäude beschrieben. Die Abschnitte 7 und 8 bilden die ergänzenden Grundlagen für die Wertermittlung. Die Nach dem deskriptiven Teil (Abschnitt 9, Erläuterungen der Verfahren und Verfahrenswahl) folgt in den Abschnitten 10 bis 12 die Wertermittlung, der bewertende Teil. In diesem Abschnitt werden die Basisdaten zur Wertermittlung, die Herleitung und Begründung der Wertansätze und die Berechnungen dargestellt. Den Abschluss bildet der Abschnitt 13 (Zusammenfassung) und Abschnitt 14, in welchem sich der Anhang mit den Anlagen zum Gutachten befindet.

Das Literaturverzeichnis unter Ziffer 15 enthält die vom Sachverständigen verwendeten Werke, Gesetze, Verordnungen u.a. Es ist möglich, dass zu einzelnen Bewertungen nicht alle Unterlagen herangezogen werden, sondern nur die für den Bewertungsfall erforderlichen Unterlagen. Das Literaturverzeichnis wird ständig auf die Aktualität angepasst. Sofern jedoch zu einzelnen Werken aktuellere Versionen oder Auflagen zwischenzeitlich erschienen sind, und die Literaturübersicht dies nicht berücksichtigt hat, stellt dies keinen Mangel nach §§ 633 ff BGB dar.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell (Microsoft Excel) erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben deshalb keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswert gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden. Bei Entfernungsangaben handelt es sich, sofern nichts anderes angegeben ist, grundsätzlich um Kfz-Fahrstrecken.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich eines Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen werden vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich feststellbare hinausgeht, wurden nicht durchgeführt.

Für Angaben und Unterlagen, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmender Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag (siehe Ziffer 2.1.) festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.



4.3. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

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

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

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

4.4. Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 (2) ImmoWertV

Gegenstand der Verkehrswertermittlung nach § 1 (2) der ImmoWertV sind das **Grundstück einschließlich seiner Bestandteile und das Zubehör.**

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

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

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

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör festgestellt.



5. Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Grundstücksbeschreibung dokumentiert den Zustand des Grundstücks nach § 3 der ImmoWertV (ergänzend ImmoWertA zu § 3) sowie weitere Grundstücksmerkmale nach § 5 ImmoWertV (ergänzend ImmoWertA zu § 5). Dieser Zustand bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen nach der ImmoWertV gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 3), die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1), der abgabenrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 2), die Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3), die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4) und die Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5).

Neben dem Entwicklungszustand (§ 3) ist insbesondere zu berücksichtigen, ob eine anderweitige Nutzung und sonstige Kriterien (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8) vorliegen. Hierzu zählen Allgemeine Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2), und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3)

5.1. Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale¹

Zu den Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV gehören in Verbindung der Anwendung der ImmoWertA zu 5.(4) die dort aufgeführten Merkmale, im Einzelnen wird auf den Wortlaut in den Anwendungshinweisen verwiesen. Nachfolgend erfolgt die Beschreibung dieser Merkmale im Detail.

5.1.1. Makrolage

Gebietszuordnung:²

Bundesland	Baden-Württemberg
Region	Ostwürttemberg
Kreis (Entfernung zum Zentrum)	Heidenheim (2,2 km)
Gemeindetyp	Stadtteil / Kreisstadt
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (73,4 km)
Nächstes Ortszentrum (Luftlinie)	Heidenheim (2,2 km)

Bevölkerung und Ökonomie:

Einwohner (Stadt)	49.129
Haushalte (Stadt)	23.426
Kaufkraft pro Einwohner in €	26.247

Weitere Details	Übersichts- und Stadtpläne in Anlage 14.2.
-----------------	--

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung ist eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, DatenQuiz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

¹ Lagemerkmale nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse)

² Daten teilweise entnommen aus „on-geo“, lizenziert unter Bestell-Nr. 3073305 vom 23.01.2025



5.1.2. Mikrolage

Infrastruktur (Luftlinie):¹

Verkehrsverbindungen (Bahn)	Bahnhof Heidenheim-Schnaitheim (0,6 km)
Verkehrsverbindungen (Bus)	Haltestelle Schwanen (0,2 km)
Verkehrsverbindungen (Bundes-Landesstraßen)	B 19 Heidenheim-Aalen (0,2 km)
Verkehrsverbindungen (Autobahn)	A 7 Ulm-Würzburg Ausfahrt Heidenheim-Nattheim (4,0 km)
Verkehrsverbindungen (Radwege)	Gut ausgebautes Radwegenetz
Naherholungsgebiete	Unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzend

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Ärzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(2,1 km)
Krankenhaus	(3,9 km)
Apothek	(0,2 km)
EMZ	(2,6 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(1,8 km)
Realschule	(2,7 km)
Hauptschule	(5,5 km)
Gymnasium	(2,3 km)
Hochschule	(2,7 km)
DB Bahnhof	(0,6 km)
DB Bahnhof ICE	(20,7 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die an-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



¹ Wie 9



5.1.3. Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV

Stadtteil/Gebiet:	Stadtteil Schnaitheim / südlicher Ortsbereich
Straßenlage:	Grundstück nördlich der Strasse
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend wohnbaulich
Funktionale Nachbarschaften:	homogene Struktur / keine Störungen

5.2. Umwelteinflüsse

Immissionsbelastungen:	Straßenverkehr / Durchgangsstraße Bundesstraße 19
Beurteilung der Belastung:	mittlere Belastung
Mobilfunkanlagen*:	keine Anlage sichtbar/erkennbar

*Die Rechtsprechung geht derzeit davon aus, dass die Beachtung der Grenzwerte gemäß der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesemissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV vom 16.12.1996) eine Gefährdung der Bevölkerung ausschließt. Solange keine konkreten Beeinträchtigungen des Grundstücks wissenschaftlich nachgewiesen werden können, kommt grundsätzlich nur eine **merkantile Minderung** des Grundstücks in Betracht. Solch ein merkantiler Minderwert steht auch hier kein konkreter, messbarer Schaden gegenüber. Hierbei handelt es sich nur um einen psychologischen Minderwert, da kein tatsächlich feststellbarer Schaden vorliegt oder nachgewiesen werden kann.

Windkraftanlagen* / Entfernung:	Entfernung über 8 km: keine Wertminderung
---------------------------------	---

*Eine Studie des RWI Leipzig (Institut für Wirtschaftsforschung) zeigt, dass Windkraftanlagen zu sinkenden Preisen in der unmittelbaren Umgebung führen können. Die Untersuchung basiert auf eine Auswertung von Verkaufsangeboten auf dem Onlineportal „ImmobilienScout24.de“. Das Ergebnis zeigt, dass Windkraftanlagen (abhängig vom Abstand) zu Preissenkungen führen, jedoch mit zunehmendem Abstand verringert sich der Effekt, bei einem Abstand von 8-9 km haben Windkraftanlagen keine Auswirkungen mehr auf die Immobilienpreis.

5.3. Städtebauliche Qualität

Architektonische Qualität:	Bausubstanz z.T. erneuerungsbedürftig
Aufenthaltsqualität:	befriedigender Gesamteindruck
Grundstücksstruktur im Umfeld:	gewachsene Struktur

5.4. Infrastruktur / Details siehe 5.1.2.

	<u>Öffentliche Infrastruktur:</u>	<u>Soziale Infrastruktur:</u>	<u>Einkaufsmöglichkeiten:</u>
Umfang der Versorgung:	ausreichende Versorgung/	Grundversorgung gesichert	ausreichend

5.5. Größe, Gestalt und Form / weitere Merkmale nach § 5 (5) ImmoWertV

Grundstücksgröße:	580 m ²	Beurteilung für Nutzungsart: üblich
Grundstücksform:	rechteckige Grundstücksform	
Topographie:	eben	Kunstabauten: keine nötig



Besonnung:	gut	Nutzbarkeit:	mittel
Bodengüte:	Bodengüte nicht bekannt		
Baugrund/Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ¹		
Gründung:	normale Gründung ²		
Altlasten/Kontaminierungen:	keine Altlasten augenscheinlich erkennbar ³		
Besonderheiten:	Liegen nicht vor ⁴		

5.6. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV / Erschließungszustand

Entwicklungsstufe nach ImmoWertV:	Baureifes Land nach § 3 (4)		
Entwicklungsstufe (Details):	bebautes Grundstück		
Art der Bebauung:	Wohngebäude		
Straßenart:	Anliegerstraße / Sackgasse		
Verkehrsaufkommen:	Anliegerverkehr		
Verkehrsrecht/Beschränkungen:	Tempobeschränkung 30 km/h		
Straßenausbau:	voll ausgebaut	Fahrbahn:	geteert
Parken:	Parkplätze entlang der Straße		
Anschlüsse/Versorgung:	Strom, Wasser, Telefon, Gas		
Anschlüsse/Entsorgung:	Abwasserkanal		
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung		

5.7. Abgabenrechtlicher Zustand nach § 5 (2) ImmoWertV

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

Art und Umfang für den abgabenrechtlichen Zustand sind enthalten in der ImmoWertA (zu § 5 (2) 1 und 2), sofern in diesem Zusammenhang grundstückbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben anfallen, erfolgt ein entsprechender Hinweis nachfolgend.

5.8. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen nach § 8 (6) ImmoWertV

Detailangaben siehe detaillierte Angaben zum Grundbuch unter Ziffer 2.6.

¹ Angaben stützen sich auf Angaben im Baugesuch, vom Sachverständigen nicht nachgeprüft

² Wie 1

³ Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt, ergänzend siehe Erläuterungen unter Ziffer 5.9.

⁴ Besonderheiten sind Naturschutz, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche u.ä.



Belastungen Abt. II: Sofern Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs vorhanden sind, die Auswirkungen auf den Wert des Grundstücks haben (Wertminderungen / Werterhöhungen), werden diese zunächst unter Ziffer 2.6. aufgeführt und die entsprechende Berechnung der Belastung erfolgt unter Ziffer 7. Grundlage für die Berechnung der Belastung sind in §§ 46 bis 52 der ImmoWertV ausgeführt. Die Bewertungsmethodik ist in den ImmoWertA zu §§ 46 bis 52 enthalten. Die erforderlichen Einzelberechnungen werden nach diesen Vorgaben ausgeführt.

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

5.9. Baurechtliche Festsetzungen nach § 5 (1) ImmoWertV

Flächennutzungsplan:	W=Wohnbaufläche	Bebauungsplan:	WA=Allgemeines Wohngebiet
B-Plan vorhanden ¹ :	Baulinienplan vorhanden	Zulässigkeit nach:	§ 34 BauGB (einf.B-Plan)
Bodenordnung:	nicht einbezogen ²		
Umlegungsverfahren:	nicht einbezogen ³		
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz ⁴		
Sanierungsgebiet:	kein Sanierungsgebiet ⁵		

5.10. Weitere Anmerkungen

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

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

² Angaben beziehen sich auf Recherchen bei den entsprechenden Behörden bzw. den zur Verfügung stehenden Unterlagen

³ Wie 5

⁴ Wie 5

⁵ Wie 5



6. Gebäudebeschreibung

6.1. Grundlagen nach ImmoWertV und ImmoWertA

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung dokumentiert den Zustand des/der aufstehenden Gebäude (Grundlagen der Wertermittlung nach § 2 (3) Nr. 10 a) bis f) ImmoWertV, insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, Größe, Ausstattung und Qualität, den baulichen Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer. Weiter zu dokumentieren sind Hinweise über durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Detaillierte Berechnungen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer sind weitgehend unter der Rubrik „Ermittlung von Nutzungsdauer und Normalherstellungskosten“ enthalten. Weitere Angaben zu Instandsetzungen oder Modernisierungen sind unter der Rubrik „Grundsätzliche Erläuterungen“ enthalten.

6.2. Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen (z.B. aus Baugesuchsunterlagen) und sonstige Unterlagen sowie die Unterlagen des Hausverwalters (z.B. bei Wohnungseigentum / Teileigentum nach WEG¹). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

6.3. Hinweise allgemein

Die nachstehende Baubeschreibung bezieht sich auf die örtlichen Feststellungen beim Besichtigungstag. Sofern der Bewertungsstichtag vom Besichtigungstag abweicht, kann der Zustand nur nach der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie ergänzenden Angaben der Beteiligten erfolgen, die jedoch vom Sachverständigen plausibel nachvollzogen werden müssen, soweit dies im Einzelfall möglich ist. Ansonsten setzt der Sachverständige einen Bewertungsabschlag nach § 8 ImmoWertV für die Bewertungsunsicherheit an. Ergänzend gilt dies, wenn z.B. eine Innenbesichtigung nicht möglich war. In diesem Fall erfolgen entsprechende Hinweise im Gutachten (siehe Ziffer 6.4.).

Sofern in dieser Gebäudebeschreibung Einzelangaben zu Ausstattungs- oder Bauwerks-Details nicht korrekt angegeben werden (z.B. wenn sie nicht zweifelsfrei ermittelt werden können, wie Alter oder Fabrikat der Heizungsanlage, Alter der eingebauten Fenster u.a.) stellt dies keinen Mangel nach §§ 633 ff BGB dar, sofern sich bei einer korrekten Darstellung keine bewertungsrelevanten Veränderungen ergeben.

6.4. Besondere Hinweise / fehlende Innenbesichtigung

Wie bereits unter Ziffer 2.2. erläutert, konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung enthält nur die Details, die aufgrund der vorliegenden Informationen und Recherchen verfügbar waren, weitere Ausstattungs-Details, die nicht zweifelsfrei bestimmt werden konnten, sind entsprechend gekennzeichnet (*).

¹ Wohnungseigentumsgesetz

**6.5. Wohnhaus**

Art des Gebäudes:	Wohngebäude	Nutzungsart:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Vollgeschosse:	I + D	Kniestock:	50 cm
Keller:	voll unterkellert	Dachgeschoss:	teilweise ausgebaut Ausbau noch nicht fertig gestellt

Baujahr: 1955

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:
Maßnahmen:

2020 Erwerb durch die derzeitigen Eigentümer
2021-2023 Kernsanierung (grundlegende Renovierung / Modernisierung)
Isolierung Dachgeschoss
Erneuerung aller Installationen (Strom / Sanitär / Gas)
Erneuerung Estrich / Wand-/ Deckenputz / Türen / Fenster / Elektrische Rollläden
Erneuerung Bäder / WC
Einbau Gas-Zentralheizung (Brennwert-Technik) mit Fußbodenheizung
Einbau Wohnung im Untergeschoss (Küche, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer) mit
Fliesenböden, Rauputz, Fußbodenheizung
Wohnung EG mit Fliesen und Fußbodenheizung

Anm.: die Wohnung im DG ist noch nicht fertig ausgebaut, es besteht eine Vorbereitung für die Fußbodenheizung.

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

Sanitäre Installationen:	Warmwasser-/Kaltwasserleitungen:	Kunststoff	Abwasser: PVC
	Heizungsleitungen:	Kupfer / Kunststoff	
1. Heizungsanlage:	Zentralheizung / Stand Anlagentechnik 2021 (ca.)		
Anlagen-Fabrikat:	n.b.		
Heizkessel:	Brennwert-Technik		
Energieträger:	Gas		
Photovoltaik:	nicht vorhanden		
Heizkörper:	keine Heizkörper / Fußbodenheizung	Regelung:	Raum-Thermostat
Warmwasser:	über Zentralheizung (Warmwasserspeicher)		
Kamin:	2-zügig		
Hinweise BImSchV ¹ :	liegen nicht vor		
Lüftung und Feuchteschutz/Natürlicher Luftwechsel:	Fenster-Lüftung		

¹ Bundesimmissionsschutzgesetz



Elektro-Installation: Zählerschrank: UG Einspeisung: Erdkabel
Ausstattung: nach Erneuerung der Leitungen und Sicherungen neuzeitlicher
Ausstattungsstandard

6.7. Ausführung und Ausstattung Innenbereich

Geschoss: Untergeschoss

Nutzungsart: Heizraum, Einliegerwohnung (Küche, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer)¹

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: HBL-/Ziegelmauerwerk d = 30 cm

Innenwände: Massivbauweise Ausführung: HBL-/Ziegelmauerwerk d = 24 cm tragend
d = 11,5 cm nicht tragend

Decken: Hohlkörperdecke über UG

Treppen: Blockstufentreppe

Bodenbeläge: Fliesenböden

Wände: Putz

Decken: Putz

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster

Innentüren: *

Beschläge: *

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Dusche, WC, WB

Besondere Einrichtungen: *

Baumängel/-schäden: *

Geschoss: Erdgeschoss

Nutzungsart: Wohnräume

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: HBL-/Ziegelmauerwerk d = 24 cm

Innenwände: Massivbauweise Ausführung: HBL-/Ziegelmauerwerk d = 24 cm tragend
d = 11,5 cm nicht tragend

Decken: Hohlkörperdecke über EG

Boden/Estrich: schwimmender Estrich Trittschalldämmung: nicht feststellbar

Bodenbeläge: Wohnräume: Fliesen

¹ Siehe weitere Erläuterungen unter Ziffer 7.7.



Wände: Putz

Decken: Putz

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster

Innentüren: *

Beschläge: *

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Dusche / WB / separates Gäste WC

Besondere Einrichtungen: *

Baumängel/-schäden: *

Geschoss: Dachgeschoss

Nutzungsart: Wohnräume

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: HBL-/Ziegelmauerwerk d = 24 cm

Innenwände: Massivbauweise Ausführung: HBL-/Ziegelmauerwerk d = 24 cm tragend
11,5 cm nicht tragend

Decken: Holzbalkendecke über DG

Boden/Estrich: schwimmender Estrich Trittschalldämmung: nicht feststellbar

Bodenbeläge: Wohnräume: noch kein Bodenbelag vorhanden

Wände: Ausbau noch nicht fertig gestellt

Decken: Ausbau noch nicht fertig gestellt

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster

Innentüren: Ausbau noch nicht fertig gestellt

Beschläge: Austausch noch nicht fertig gestellt

Sanitäre Einrichtungen: Ausbau noch nicht fertig gestellt

Besondere Einrichtungen: *

Baumängel/-schäden: *

Geschoss: Dachspitz

Nutzungsart: Bühne

**6.8. Dach**

Dachform:	Satteldach	Dachstuhl:	Holzbalken
Aufbauten:	Dachgauben (2)	Fenster:	keine Dachflächenfenster
Deckung:	Beton-Dachsteine		
Isolierung:	nach Angaben der Eigentümerin isoliert im Zuge der Kernsanierungsmaßnahmen		
Dachrinnen/Fallrohre:	Titanzink		
Baumängel/-schäden:	*		
Sonst. Wertminderung	*		

6.9. Fassade/Außenbereich

Außenputz:	Rauhputz gestrichen	Details:	keine
Wärmeschutz:	kein Wärmeschutz		
Sockel:	verputzt und gestrichen		
Haustüre:	Kunststoff	Details:	Glas-Ausschnitt Beschläge: einfache Beschläge
Baumängel/-schäden:	*		
Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung):	nicht eindeutig feststellbar		

6.10. Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109:	offensichtliche Mängel
--	------------------------

6.11. Offensichtliche Wärmebrücken

Übergang beheizter / unbeheizter Bereich

6.12. Gebäude-Dichtheit

Kann baujahrbedingt nicht vorausgesetzt werden, kein Blower-Door-Test vorhanden

6.13. Transmissions-Wärmeverluste

Kann baujahrbedingt vorausgesetzt werden,
Wärmebild-Untersuchung wird empfohlen

6.14. Besondere Bauteile

1 Balkon über UG-Eingang Einliegerwohnung



6.15. Nebengebäude/Außenanlagen

Holz-Schuppen nördlich angebaut / keine Garage

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon / Gas

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

Wege/Zufahrt: befestigt / geschottert

Schäden: Außenanlagen noch nicht fertig gestellt

6.16. Zustands-Beurteilung

Bauzustand des Gebäudes: gut

Belichtung und Besonnung: gut Architektur: dem Baujahr entsprechend

Grundrissgestaltung: zweckmäßig Erweiterungsmöglichkeiten: vorhanden/DG-Ausbau

6.17. Energetische Beurteilung

Energieausweis: nach EnEV 2009 / liegt nicht vor
nach EnEV 2014/2016¹ / liegt vor²
nach GEG 2023³ / liegt nicht vor

Energetischer Gebäudezustand:

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

vom Gutachter vorgeschlagene Energetische Verbesserungen oder Sanierungen:

Maßnahmen zur Zustandserhebung: Erhebung Transmissionsverluste über Wärmebild-Kamera
Untersuchung Wärmebrücken

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

² Energieausweis aus dem Jahr 2019 liegt vor, jedoch kann dieser nicht herangezogen werden, da dieser noch den energetischen Gebäudezustand vor der Kernsanierung darstellt

³ Gebäude-Energiegesetz 2023



7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

7.1. Erläuterungen nach ImmoWertV und ImmoWertA

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

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

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

Die Zuordnung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen obliegt sachverständiger Einschätzung (ImmoWertA zu § 8.1.). Die Merkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt entspricht (ImmoWertA zu § 8.2.).

Baumängel nach § 8 (3) Satz 2 (2) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit aufheben oder mindern.

Bauschäden nach § 8 (3) Satz 2 (2) sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (z.B. Sturm, Starkregen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung auftreten (siehe hierzu auch ImmoWertA zu § 8 Ziffer 8. (3).3).

7.2. Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise

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

Die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden können nach Ziffer 8.(3).3 ImmoWertA wie folgt ermittelt werden:

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

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

Zu a) Bauteiltabelle (BKI)¹:

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

Zu b) Erfahrungswerte:

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der vom Sachverständigen angesetzte Erfahrungswert nicht den vollen Umfang der Schadensbeseitigung umfasst, ein wesentlicher Teil ist bereits in den Alterswertminderungen enthalten. Beim Ansatz des vollen Umfangs der Feststellungen würde sich u.U. die Restnutzungsdauer verlängern oder der Gebäudestandard verändern, was wieder zu einem höheren Sach-/Ertragswert führt, der durch die höheren Kosten wieder reduziert wird.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Erfahrungswerten um sachverständige Schätzungen handelt, die keinen Kostenvoranschlag oder genaue Kostenermittlung handelt, dies ist Spezialisten (Handwerker oder Sachverständige für Bauschäden) vorbehalten.

¹ Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



Speziell bei komplexeren Schadensbildern, bei denen z.B. Bauteilöffnungen erforderlich sind, können nach Bauteilöffnung erfahrungsgemäße weitere Schäden auftreten, für deren Bewertung ein hohes Bewertungsrisiko besteht.

Des Weiteren müssen zur weiteren und exakten Schadensermittlung bei Schädlingsbefall (Holzwurm u.a.), Verwendung von Problemstoffen (Asbest, Formaldehyd u.a.), oder Rissbildungen / Setzungen zwingend entsprechende Spezialisten eingeschaltet werden, die Bewertung durch den unterzeichnenden Sachverständigen ist daher für diese Bereiche mit großen Bewertungsunsicherheiten behaftet.

Der Gutachter wendet hierfür im vorliegenden Bewertungsfall folgendes Verfahren an:

- Erfahrungswerte

Die Detailberechnung ist unter Ziffer 7.3. erläutert.

7.3. Foto-Dokumentation BoG / Flurstück 73/3

Die abgebildeten Lichtbilder sind in stark verkleinerter Form dargestellt. Der Sachverständige hat alle Bilder, die beim Ortstermin angefertigt wurden, in hoher Auflösung erstellt, diese können bei Bedarf weiter vergrößert werden, sodass auch weitere Details der Feststellungen erkennbar werden.

7.4. Detailberechnung

Nach den örtlichen Feststellungen beim Ortstermin wurden folgende bewertungsrelevanten Feststellungen gemacht, die als „BoG“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen sind:

7.5. Feststellungen Ortstermin

Beim Ortstermin wurden folgende Feststellungen gemacht:



a) Außenanlagen noch nicht fertig gestellt

b) Ausbau Dachgeschoss noch nicht fertig gestellt

7.6. Erforderliche Maßnahmen / Kosten / Ansatz

Die Feststellungen nach Ziffer a) bis b) erfordern verschiedene Maßnahmen, die im Rahmen dieser Bewertung nicht exakt ermittelt werden können, da keine Innenbesichtigung erfolgt ist.

Der noch fehlende Dachgeschoss-Ausbau wurde mit einem Abschlag (Korrekturfaktor) in der Sachwertermittlung berücksichtigt, im Ertragswertverfahren erfolgte kein Mietansatz für die DG-Wohnung.

Der Sachverständige setzt für die Fertigstellung der Außenanlagen pauschalen Betrag von **€ 5.000,00** als Wertminderung an.

Für die Bewertungsunsicherheit aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde ein weiterer Abschlag von **€ 15.000,00** angesetzt.



7.7. Bemerkungen / Einschränkungen zur Einliegerwohnung im Untergeschoss

Nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen sowie aufgrund der örtlichen Feststellungen anhand der Außenbesichtigung sind die 4 Kellerräume laut Grundrissplänen ausgebaut als Wohnraum (Küche, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer), der im Grundrissplan mit „Holz und Kohlen“ bezeichnete Raum ist der Heizraum.

Nach den örtlichen Feststellungen beim Ortstermin (siehe auch Lichtbilder) haben die Fenster im Untergeschoss nicht die übliche Größe für Wohnraumfenster. Auch haben die Wohnräume nur eine Höhe von ca. 2,10 m (laut Angaben in den Schnitt-Zeichnungen). Somit erfüllen die Wohnräume nicht die Anforderungen der Landesbauordnung (LBO), nachfolgen der auszugsweise Abdruck von § 34 LBO:

§ 34 Aufenthaltsräume

(1) Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Nutzung ausreichende Grundfläche haben. Die lichte Höhe muß mindestens betragen:

8. 2,2 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche, wenn die Aufenthaltsräume ganz oder überwiegend im Dachraum liegen; dabei bleiben Raunteile mit einer lichten Höhe bis 1,5 m außer Betracht,
9. 2,3 m in allen anderen Fällen.

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet werden können; sie müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl, Lage, Größe und Beschaffenheit haben, daß die Räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet werden können (notwendige Fenster). Das Raummaß der Fensteröffnungen muß mindestens ein Zehntel der Grundfläche des Raumes betragen; Raunteile mit einer lichten Höhe bis 1,5 m bleiben außer Betracht. Ein geringeres Raummaß ist bei geneigten Fenstern sowie bei Oberlichtern zulässig, wenn die ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht gewährleistet bleibt.

Die genaue Feststellung der Raumhöhen und Fensterflächen erfordern eine Innenbesichtigung und ein örtliches Aufmaß.

Nach derzeitigem Stand der Recherchen kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnräume im Untergeschoss nicht als Wohnräume nach der LBO anzusehen sind. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass für den Ausbau in Wohnräume kein Bauantrag gestellt wurde, was eine Recherche bei der Baurechtsbehörde ergab.

Somit muss beim Ansatz der ortsüblichen Mieten für diesen Umstand ein Abschlag von 25% angesetzt werden. Gleichzeitig muss bei einer Vermietung explizit im Mietvertrag auf diesem Umstand hingewiesen werden. Ansonsten hätte der Mieter einen Anspruch auf Mietminderung.



8. Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen

8.1. Grundsätzliches

Flächen sind geometrische Elemente und fester Bestandteil der Bewertungspraxis.

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

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

Verfahren / Richtlinien:	erforderliche Flächen:
Bodenwertermittlung / Vergleichswertverfahren / § 13 ImmoWertV	Grundstücksgröße ¹
Ertragswertermittlung / Ertragswertverfahren / § 27 ImmoWertV	Wohnflächen / Nutzflächen
Vergleichswertermittlung / Vergleichswertverfahren / § 24 ImmoWertV	Wohnflächen / Nutzflächen
Sachwertermittlung / Sachwertverfahren / § 35 ImmoWertV	Brutto-Grundfläche (Ausgangsparemeter NHK ² 2010)
Berechnung von Korrekturen in allen Verfahren	GF (Geschossfläche), GR (Grundfläche bebaut) und MGF (maßgebliche Grundfläche) zu Korrekturen in den jeweiligen Verfahren

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

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

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

8.2. Begriffe / Erläuterungen / Berechnungsgrundlagen

Brutto-Grundfläche (BGF) nach Anlage 4 Ziffer 2. (zu § 12 (5) Satz 3) zur ImmoWertV

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

Ermittlung der Brutto-Grundfläche siehe Schaubild unter 8.3.

¹ Die Grundstücksgröße kann am einfachsten über die Daten des Grundbuchauszuges bzw. des Liegenschaftskatasters ermittelt und plausibilisiert werden

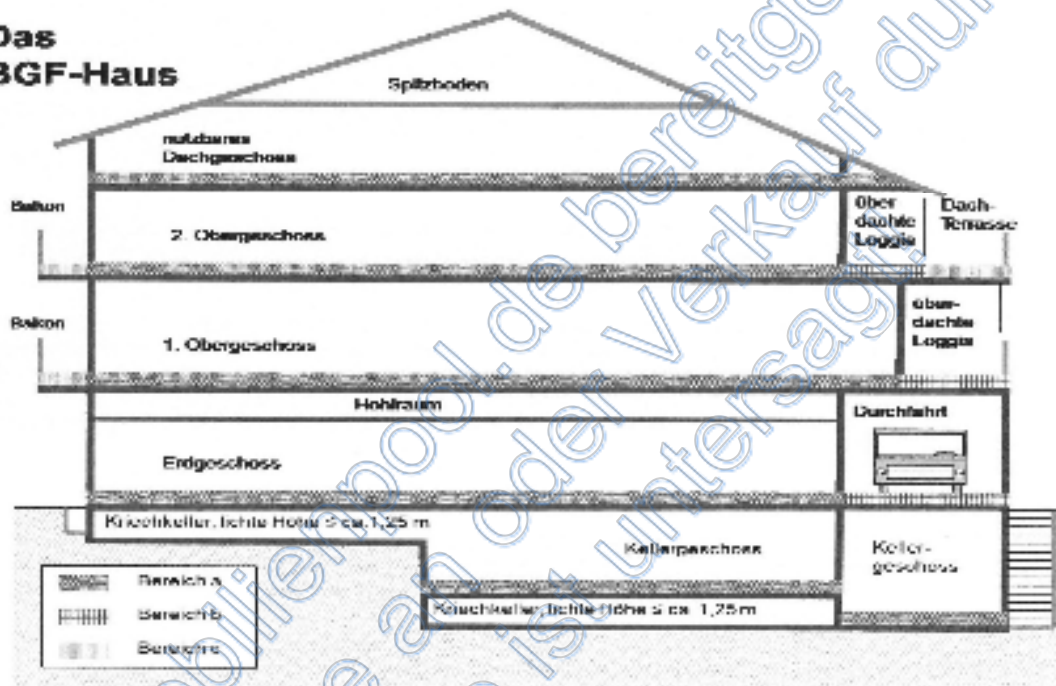
² Normalherstellungskosten

8.3. Schaubild zur Brutto-Grundfläche (BGF) nach Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) zur ImmoWertV in Verbindung mit ImmoWertA (zu Anlage 4 Ziffer IV (1) Nr. 1 bis 5

Zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

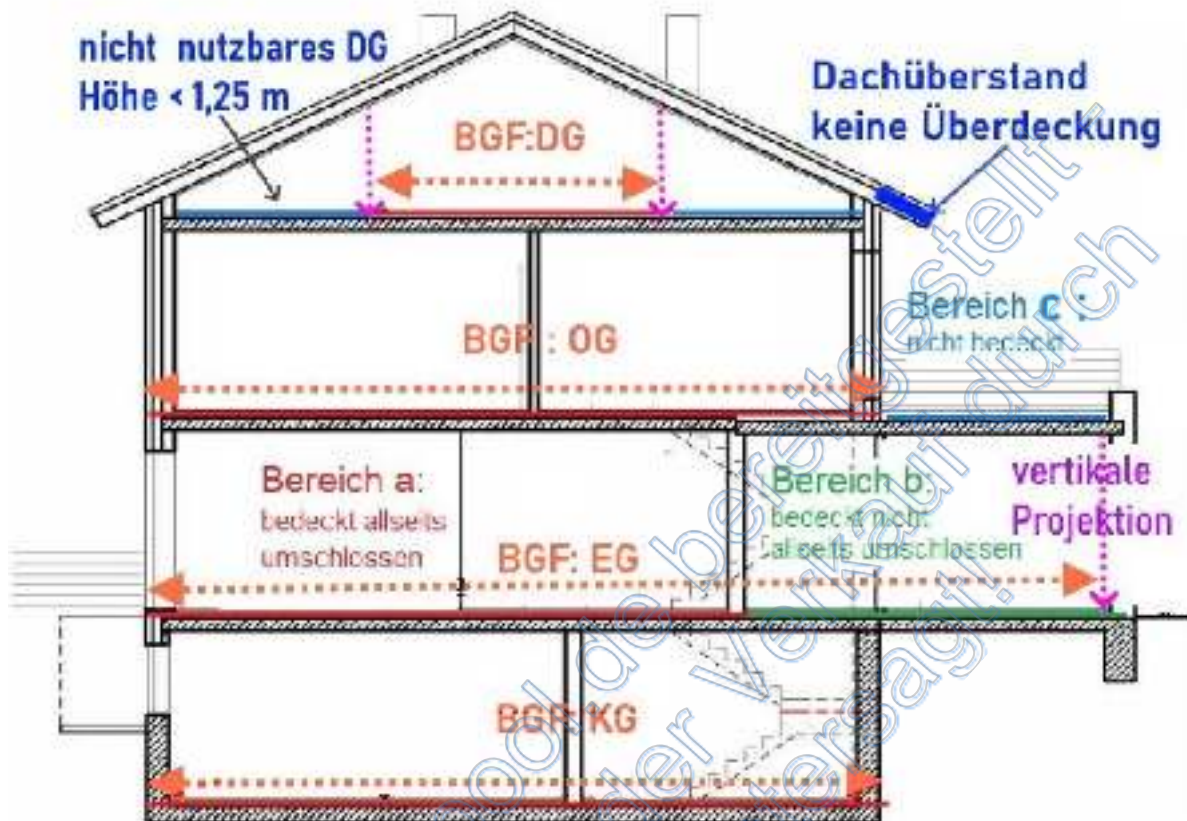
- IV.(I).1 Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind auf Basis abgerechneter Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.
- IV.(I).2 Anzuwenden ist die DIN 277 in der Fassung von 2005 (vgl. Fußnote 2 zu Anlage 4 Nummer I). Diese Fassung lag auch der Ermittlung der NHK 2010 zugrunde.
- IV.(I).3 Die Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c für die Berechnung der Brutto-Grundfläche nach Nummer 1.2 Absatz 2 ergibt sich aus der folgenden Abbildung:

Das BGF-Haus



- IV.(I).4 Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Anlage 4 Nummer 1.2 Absatz 5 verdeutlicht folgende Abbildung:

Dachgeschoss		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschoßebene bei der Ermittlung der BGF		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung



8.4. Zusätzliche Erläuterungen zur BGF bei nicht ausgebautem Dachgeschoss

In der ImmoWertA (zur Anlage 4 NHK 2010 / Ziffer IV (1) 4 / siehe auch Graphik unter Ziffer 8.3. ist ein Spitzboden unter 1,25 m Höhe nicht als BGF anzusetzen. Ein nicht ausgebauter DG mit einer Höhe über 1,25 m (siehe obige Graphik) wird als BGF angesetzt, wobei die entsprechende Typenklasse (nicht ausgebauter DG) gewählt werden muss.

Bei der Anwendung der „neuen“ ImmoWertV und ImmoWertA gibt es derzeit noch unterschiedliche Auslegungen hierzu. Die gängige Bewertungspraxis geht davon aus, dass ein nicht ausgebauter DG nur mit einer Höhe über 1,25 m als nutzbar gilt, und somit auch die BGF erst ab dieser Höhe zu berücksichtigen ist, siehe auch o.a. Graphik. Der Sachverständige geht bei der vorgenommenen Bewertung davon aus. Ergänzend werden in derartigen Fällen auch Skizzen in den Schnittzeichnungen handschriftlich eingefügt, um die maßgeblichen Flächen zu ermitteln.

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

In den Detailberechnungen nach Ziffer 8.7c. werden ergänzend und nachrichtlich folgende Werte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO errechnet und ausgewiesen:

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

¹ Baunutzungsverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis

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

³ Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl



8.6. Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach § 16 (4) ImmoWertV (WGFZ¹-Ausweis) in Verbindung mit ImmoWertA zu § 16 Ziffer 16.(4) 1

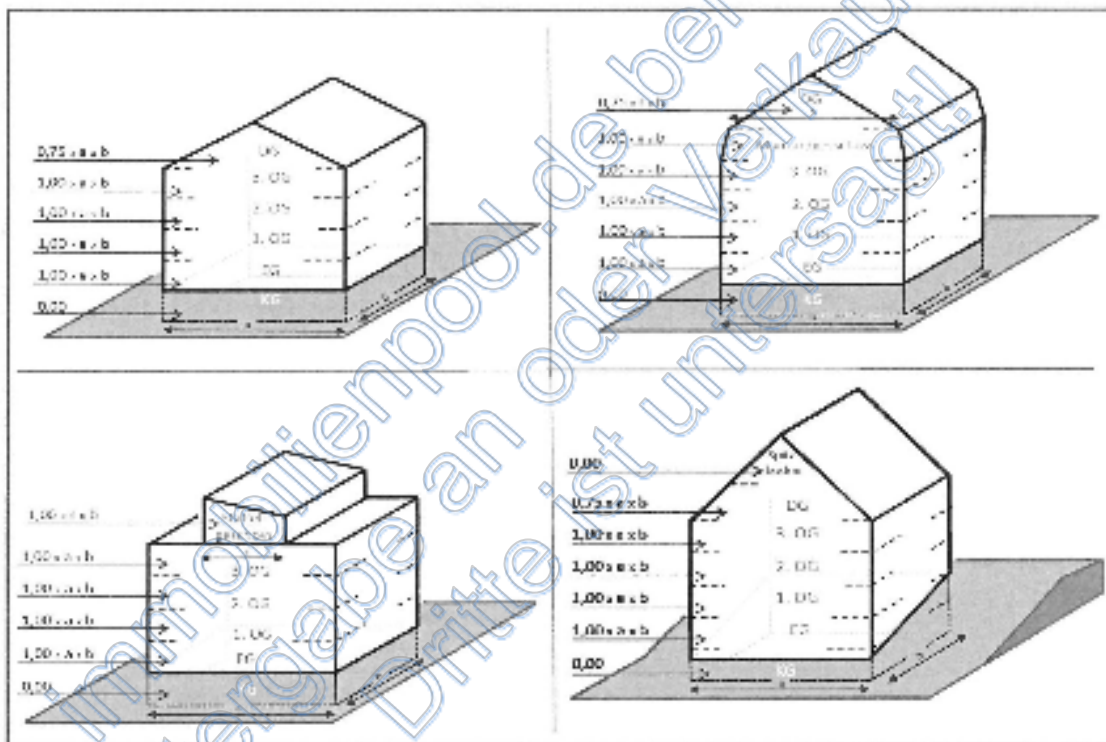
Zur Bodenwertermittlung nach den aktuellen Vorschriften der **ImmoWertV** und der **ImmoWertA** müssen nach Ziffer 4.3.2. Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt auf der Grundlage einer "**Wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)**" angepasst werden (ImmoWertA zu § 40.(5).1).

Die Gutachterausschüsse haben in diesem Zusammenhang auf dieser Grundlage diese WGFZ bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte anzugeben.

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

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

In den Detailberechnungen nach Ziffer 8.8. werden daher ergänzend und nachrichtlich die WGFZ folgende Werte errechnet und ausgewiesen. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage folgender Graphik nach ImmoWertA (zu § 16 Ziffer 16.(4) 2



8.7. Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV²

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

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

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

¹ Wertrelevante Geschossflächenzahl

² Wohnflächenverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis



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

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

8.8. Ergänzende Erläuterungen / fehlende Pläne

Die Bauakteneinsicht bei der Stadtverwaltung Herbrechtingen ergab nur unvollständige Pläne. Es lagen nur unzureichende Grundrisszeichnungen vor. Aus weiteren Erfahrungen kann bestätigt werden, dass im Zuge der Eingemeindung von Bolheim nach Herbrechtingen und dem Umzug der „alten“ Bauunterlagen im Rathaus Bolheim nicht alle Unterlagen komplett nach Herbrechtingen übertragen werden konnten.

Der Gutachter hat daher die maßgeblichen Flächen aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen und Plausibilisiert. Dabei wurden die Wohnflächen anhand von BGF-Faktoren (siehe separate Berechnung) nach Daten und Werten aus der Fachliteratur ermittelt.

8.9. Bemerkungen zur Flächenermittlung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie der in den Bauunterlagen fehlenden Wohnflächenberechnungen kann die Wohnfläche nur anhand der Bruttogrundfläche (BGF) und BGF-Faktoren berechnet werden. Für die Richtigkeit der Flächen kann seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen werden.



8.10. Detailberechnung Flächen¹

Datenquellen/Baupläne										10.09.1955 Pläne/Baugesuch Neubau					
Abweichende Berechnungen										* Wohn-/Nutzflächen aus Unterlagen / plausibilisiert					
										** Wohn-/Nutzflächen über BGF-Faktoren / siehe separate Berechnung					
										*** Kubatur abweichend vom Baugesuch / dort nach DIN (alt) gerechrt					
										**** Terrassen- und Balkonflächen Ansatz zu 1/4 nach WoFIV					
										Brutto-Grundflächen Brutto-					
Gebäude-										NHK 2010 Rauminhalt					
Teil:	Nutzung:	BGF-Bereich	Breite	Länge	Höhe	Faktor	Faktor	Vollge-	GFZ	WGZ	ImmoWertV m²	BRI m³	Funktionsfl.	Wohnfl. m²	Bemerkungen
			m:	m:	m:	BGF:	BRI:	schoss	m²	m²	ImmoWertA	DIN 277 /2005		WoFIV / 2004	BGF-Faktor
								WGZ			DIN 277 /2005	Ziffer 3.2			zur Plausibilität
Gebäude 1: Wohnhaus															
EG	Kellerräume	a	10,12	8,87	2,40	1,00	1,00	0%	0,00	0,00	89,67	215,21	**	53,80	60,00%
	Einliegerwohnung	a							0,00	0,00	0,00	0,00			
EG	Wohnräume EG	a	10,12	8,87	2,75	1,00	1,00	100%	89,67	89,67	89,67	246,59	**	67,25	75,00%
	Balkon/Freisitz EG	c	1,50	1,50									****	0,56	Ansatz 1/4
DG	Wohnräume DG	a	10,12	8,87	2,63	1,00	0,80	75%	0,00	67,25	89,67	188,31	Fertigstellung	58,29	65,00%
DG	Dachraum	a	10,12	5,00	2,10	1,00	0,50	0%	0,00	0,00	50,58	53,10			
Summen									89,67	156,92	319,58	703,21	0,00	179,90	

¹ Im Baugesuch ist keine Wohnflächenberechnung enthalten, der Sachverständige hat daher die Berechnung der Wohnfläche nach BGF-Faktoren ermittelt



9. Verkehrswertermittlung

9.1. Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB¹

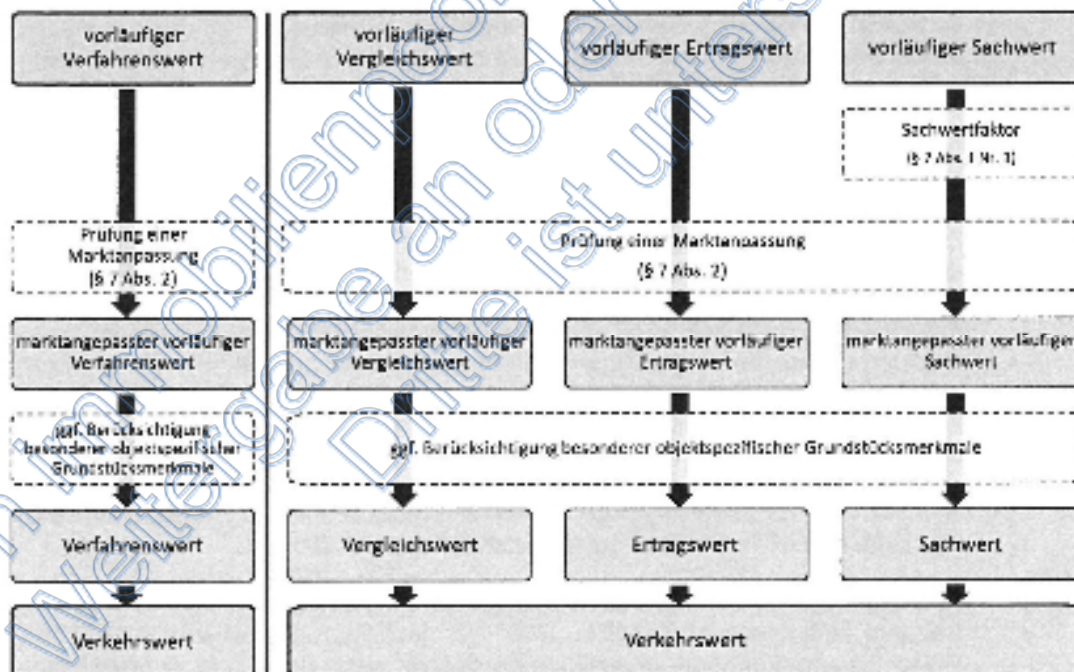
Der Verkehrs-/Marktwert ist in **§ 194 BauGB** gesetzlich definiert: „Der Verkehrs-/Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit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

9.2. Der Verkehrswert nach ZVG

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

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

9.3. Wertermittlungsverfahren / Schaubild²



¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017

² Siehe ImmoWertA zu § 6 ImmoWertV (Wertermittlungsverfahren / Ermittlung des Verkehrswertes)



9.4. Wertermittlungsverfahren / Übersicht / Grundlagen

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (normierte Verfahren) sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 6) festgelegt (siehe auch Schaubild unter 9.2.)

- Vergleichswertverfahren (§ 24 ff ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA)
- Sachwertverfahren (§ 35 ff ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA)
- Ertragswertverfahren (§ 27 ff ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA)

Anstelle der in § 6 (1) Satz 1 ausdrücklich genannten normierten Wertermittlungsverfahren können ausnahmsweise auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen. Weitere Details hierzu sind in der ImmoWertA (zu § 6. (1) 1. dargestellt.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

9.5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert auf einer Berechnung des substanzorientierten Wertes des Grundstücks. Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Gebäudesubstanzwert (incl. Baunebenkosten und Außenanlagen). Letzterer basiert auf dem fiktiven Erstellungswert zum Wertermittlungsstichtag abzüglich einer Alterswertminderung (technische Wertminderung). Dabei sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die Normalherstellungskosten (NHK) nach entsprechenden Vorgaben (§ 35 ff ImmoWertA in Verbindung mit der ImmoWertA) in Ansatz zu bringen. Die Umrechnung auf entsprechende Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mithilfe entsprechender Indexzahlen (z.B. Baupreis-Index).

Bei dem auf diese Weise ermittelten Sachwert handelt es sich um einen genäherten Wert (vorläufiger Sachwert), der durch Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der Marktverhältnisse (Sachwertfaktoren) sowie eines Regionalfaktors angepasst wird (§ 35 ImmoWertV).

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

Weitere Details zum Verfahren sowie die Berechnung sind in Ziffer 12 enthalten, sofern dieses Verfahren zu Anwendung kommt.

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (ImmoWertA zu § 6 Ziffer 6.(1)4.).

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

9.6. Ertragswertverfahren

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

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

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

Weitere Details zum Verfahren sowie die Berechnung sind in Ziffer 11 enthalten, sofern dieses Verfahren zur Anwendung kommt.

¹ Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV

² Wie 1



Das Ertragswertverfahren kann zu Anwendung kommen, wenn gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie z.B. marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen (ImmoWertA zu § 6 Ziffer 6.(1).3).

9.7. Vergleichswertverfahren

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

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

Weitere Details zum Verfahren sowie die Berechnung sind in Ziffer 12 enthalten, sofern dieses Verfahren zur Anwendung kommt.

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht (ImmoWertA zu § 6 Ziffer 6.(1).2).

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

9.8. Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren

Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Dies gilt bei der Ermittlung des:

- Vergleichswertes insbesondere hinsichtlich die zur Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten und bei Verwendung von Vergleichsfaktoren
- Ertragswertes insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Liegenschaftszinssätzen und der ihnen zugrundeliegenden Modellansätze
- Sachwerts insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Sachwertfaktoren bezüglich der ihnen zugrundeliegenden Modellansätze

Weitere Details siehe ImmoWertA zu § 10 Ziffer 10.(1)

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

9.9. Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung

Nach § 6 (1) der ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen. Bei der Wahl sind insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

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

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

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

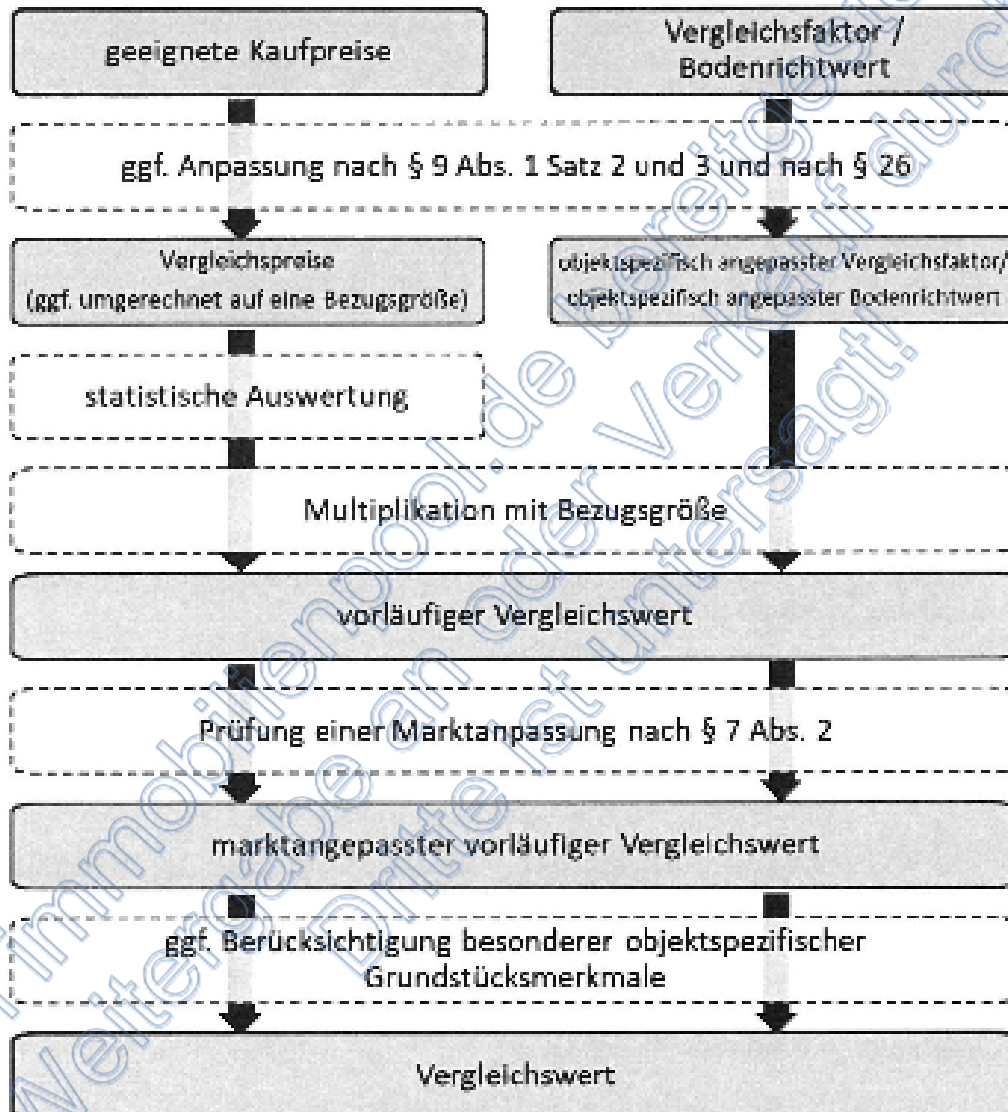
¹ Wie 1



10. Bodenwertermittlung

10.1. Berechnungsgrundlagen nach der ImmoWertV / ImmoWertA

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln. Weitere Details und Hinweise zum Verfahren sind in der „ImmoWertA zu § 24 Ziffer 24.(1)“ sowie im nachfolgend abgebildeten Schaubild¹ enthalten.



¹ ImmoWertA zu § 24 Ziffer 24.1.

**Bei der Ermittlung des Bodenwertes gelten die Verordnungen nach § 40 ImmoWertV.**

1. Der Bodenwert ist vorbehaltlich Ziffer 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im **Vergleichswertverfahren** nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.
2. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
3. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
4. Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 (1) oder § 166 (3) Satz 4 BauGB sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln.
5. Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
 - Wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 (1) maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung bebauter Grundstücke zu berücksichtigen (weitere Erläuterungen siehe Ziffer 10.2.).
 - Wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.
 - Wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 (3) mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43

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

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

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

Zur Ermittlung der objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 (1) Satz 1¹ zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

10.2. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungen bzw. Anpassungen von Bodenrichtwerten erfolgend i.d.R. mittels Umrechnungskoeffizienten (z.B. zur Berücksichtigung von abweichenden wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGFZ) oder abweichenden Grundstücksgrößen). Diese Umrechnungskoeffizienten werden von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt.

Liegen derartige Umrechnungskoeffizienten nicht vor, war in der Vergangenheit die Heranziehung der entsprechenden Umrechnungskoeffizienten aus der Vergleichswertrichtlinie (Anlage 1 und Anlage 2) möglich.

Die neue ImmoWertV bzw. die ImmoWertA veröffentlichen keine derartigen Umrechnungskoeffizienten mehr. In diesen (Ausnahme-) Fällen können ersatzweise die Umrechnungskoeffizienten aus der (alten) Vergleichswertrichtlinie angesetzt werden, jedoch nur unter sachverständiger Würdigung.

¹ § 9 ImmoWertV Eignung und Anpassung von Daten / ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse / Herkunft der Daten



10.3. Detaillierte Bodenwertermittlung nach § 40 ff ImmoWertV / ImmoWertA

10.3.1. Ausgangsdaten

Ausgangsdaten					
Nr.	Flurstück Nr.	Nutzungsart	Größe m ²	WGfZ-errechnet 1)	WGfZ-Richtwert 2)
1	1925/7	Wohngrundstück	580,00	0,00	0,00

10.3.2. Bodenrichtwerte nach § 13 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 13

Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist nachfolgend abgedruckt (Quelle: BORIS-BW¹ / Gutachterausschuss Heidenheim):

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Heidenheim
Gemarkungsname	Heidenheim
Gemarkungsnummer	082550
Bodenrichtwertnummer	25504240
Bodenrichtwert	195 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonennamen	Netzheimer Straße
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Tabelle 1: Richtwertdetails

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023. Diese wurden im Juni 2023 durch den Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht und müssen somit für den Bewertungsstichtag herangezogen werden.

Weicht der Wertermittlungsstichtag deutlich von diesem Bodenrichtwertstichtag ab, ist eine Anpassung des zu ermittelnden Bodenwertes entsprechend der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung zu prüfen. Der Gutachterausschuss empfiehlt keine Anpassung.

¹ Bodenrichtwert-Informationssystem Baden-Württemberg



10.3.3. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).4

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ² 2)	Stichtag	Index 2021=100	Bew.-Stichtag	Index Aug./2024
1	195,00 €/m ²	01.01.2023	114,40%	27.01.2025	127,60%
2) vorläufiger Bodenrichtwert ohne Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmalen					
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Index-Anpassung	Anpassungsfaktor 2)	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	195,00 €/m ²	111,54%	1	100,00%	195,00 €/m ²
2) 1 = keine Anpassung / 2 = Index-Anpassung					

10.3.4. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ¹ nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).5

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

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für typische Renditezonen keine lagetypischen WGFZ vor, somit erfolgt im vorliegenden Fall keine Anpassung.

Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	WGFZ-Anpassung	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	195,00 €/m ²	0,73	1	100,00%	195,00 €/m ²
* 1 = keine Anpassung / 2 = WGFZ-Anpassung **Umrechnungskoeffizienten (UK) nach VW-RL (Anlage 1) / sep.Berechnung					

10.3.5. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen nach § 41 ImmoWertV

Nach Angaben im Grundstücksmarktbericht² ist ein Zusammenhang zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bisher nicht statistisch nachgewiesen worden. Die Größe eines Richtwert-Grundstücks ist in der Bodenrichtwertkarte nicht enthalten, das Grundstück entspricht jedoch den Größen der umliegenden Grundstücke in dieser Richtwertzone, daher erfolgt keine Anpassung.

Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Größe-Anpassung**	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	195,00 €/m ²	1,00	1	100,00%	195,00 €/m ²
* 1 = keine Anpassung / 2 = Anpassung **Umrechnungskoeffizienten (UK) nach Gutachterausschuss Stadt Aalen Ziffer 2.4.					

¹ WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

² Grundstücksmarktbericht 2023 Stadt Heidenheim



10.3.6. Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen

vorläufige Bodenwertermittlung					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m²	Grundstücksgröße	Anteil	Gesamt-Anteile	vorl. Bodenwert €
1	195,00 €/m²	580,00	1,000	1	113.100,00 €

10.3.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

keine

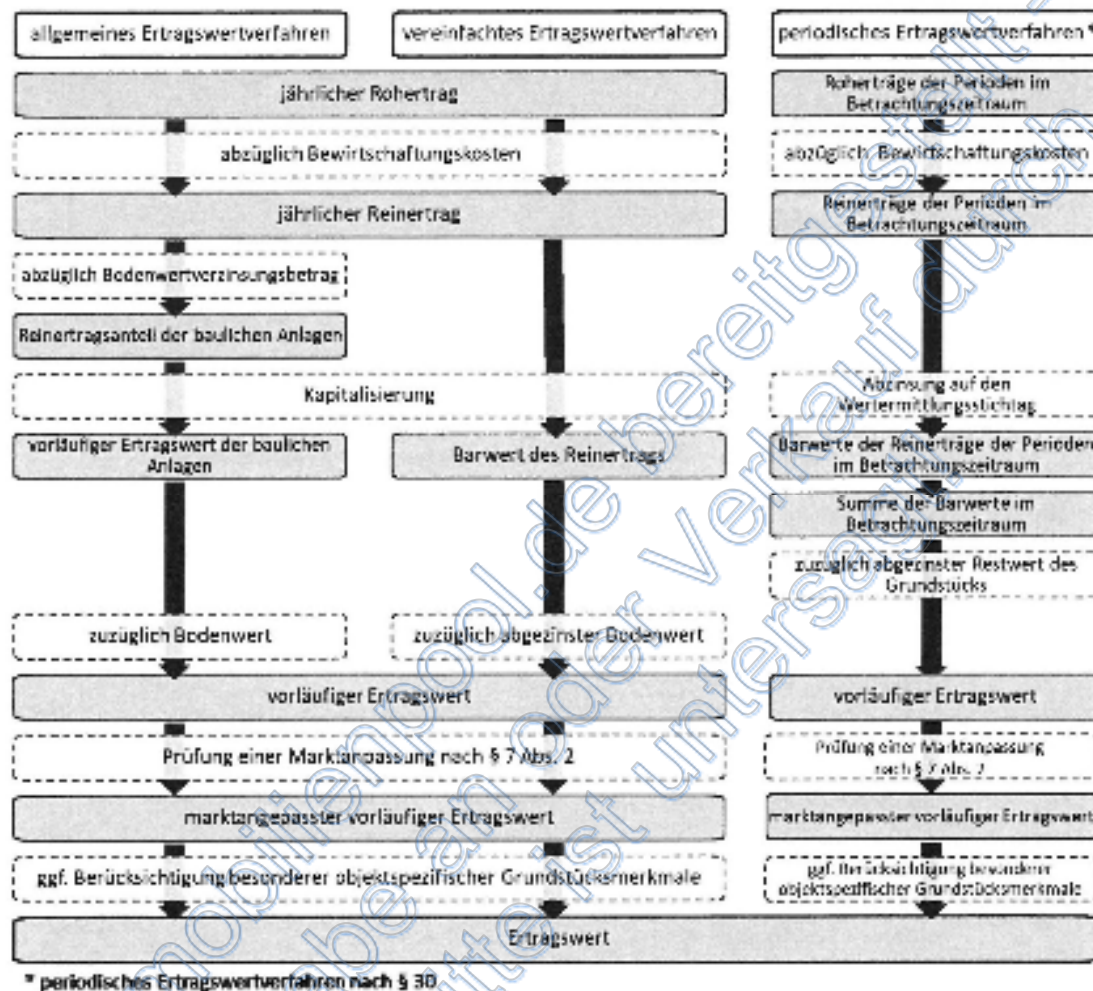
10.3.8. Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV

Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV					
lfd.Nr.	vorläufiger Bodenwert	Wertminderung €	Bodenwert	Marktanpassung 4)	Bodenwert
1	113.100,00 €	- €	113.100,00 €	100%	113.100,00 €
				4) keine Anpassung	
Summe Bodenwerte:					113.100,00 €



11. Ertragswertermittlung

11.1. Schaubild¹ / Schema des Ertragswertverfahrens



¹ ImmoWertA zu § 27 Ziffer 27.(5)



11.2. Allgemeine Erläuterungen

Grundsätzliche Erläuterungen sind zunächst unter Ziffer 9.5. ausgeführt.

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 ImmoWertV in Verbindung mit den entsprechenden Anwendungshinweisen der ImmoWertA geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensvarianten (§§ 28 bis 30) sowie die Ermittlungsparameter (§§ 32 bis 34) geregelt.

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswertes stehen folgende Verfahrensvarianten zu Verfügung:

1. Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV):

- Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt durch die Summe aus dem kapitalisierten Reinertragsanteil der baulichen Anlagen, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und dem Bodenwert
- Hierbei ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV):

- Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt mit dem kapitalisierten Reinertrag und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwertes
- Hierbei ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

3. Periodisches Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV):

- Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt durch addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Bodenwertes
- Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann, hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden
- Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch die Summe aus Barwert der Reinerträge der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert
- Hierbei ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht dem Zeitraum der Betrachtungsweise



11.3. Angewandtes Verfahren

Der Sachverständige wendet das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ nach § 29 ImmoWertV an.

11.4. Ertragswertermittlung nach §§ 28 ff ImmoWertV / ImmoWertA zu § 28 ff

11.5. Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Bei der Ermittlung der Erträge ist zwischen bestehenden und Neuvermietungen zu unterscheiden (ImmoWertA zu § 31.2.):

- Bei bestehenden Mietverhältnissen sind Mieterhöhungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Anhaltspunkte für marktüblich erzielbaren Erträge können z.B. Daten aus Mietspiegeln liefern
- Bei Neuvermietungen sind die zum Wertermittlungsstichtag für vergleichbare Objekte durchschnittlich und regelmäßig erzielbaren Mieten anzusetzen

Liegen besondere Ertragsverhältnisse vor, ist der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Abweichungen (z.B. „overrent“ oder „underrent“)¹ sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

11.6. Ausgangslage für die Rohertragsermittlung / ortsübliche Mieten

Die Ermittlung des Roh-Ertrages / ortsübliche Mieten erfolgte anhand der Daten und Recherchen aus dem am 27.01.2025 erstellten Mietwertgutachtens für das Familiengericht. Nachfolgend abgedruckt ist die Ermittlung im Detail:

¹ Über bzw. unter der ortsüblichen Miete liegende Vertragsmiete



Gutachterbüro Gassner									
Vergleichsmieten Wohnhäuser				Stand:		22.01.2025			
Angebots-Forum:		Art:		Besonderheiten		Bandbreite			
				von		bis		Mittelwert €/m² Gewichtung	
Recherchen 22.01.2025									
Immobilien Scout direkte Internetrecherche		Wohnhäuser		1 Objekt im Umkreis von 2 km vorhanden		11,36 €		0,50 5,68 €	
Mietspiegel Stadt Aalen		Wohnhäuser Stadtteile		objektspezifische Ausstattung / Alter / Größe		8,22 € 11,69 €		9,91 € 5,00 49,55 €	
IS24 Mietpreise		Häuser 60-90 m² Schnaitheim		19 Angebote		7,79 € 15,15 €		9,90 € 5,00 49,50 €	
		Häuser 60-90 m² m² Heidenheim		132 Angebote		8,00 € 13,97 €		10,51 € 0,50 5,26 €	
on-geo-Vergleichsmieten		Häuser 1220 m² Umkreis 4 km		10 Objekte selektiert		9,20 € 12,57 €		10,75 € 0,50 5,38 €	
				Mittelwert		10,49 €		11,50 10,03 €	
Gewichtung:		Die Gewichtung der recherchierten Daten erfolgte nach dem Grad der Vergleichbarkeit (Objekte, die direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind, werden höher gewichtet, andere niedriger)							
Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt nach den objektspezifischen Besonderheiten									
objektspezifische Besonderheiten		Abschlag/Zuschlag		Mietansatz					
Unsicherheit Vergleichsbestand aufgrund geringer Datenmenge		-5,00%							
Objektspezifische Besonderheiten mit Auswirkung auf den Mietzins		0,00%							
Beeinträchtigung Wohnqualität durch Bundesstraße		-5,00%							
Summe Korrekturen		-10,00%		10,03 €		9,03 €			

Auf dieser Datengrundlage hält der Gutachter demnach eine aktuelle Quadratmeter-Miete von
€ 9,03/m² bei einer Vermietung erzielbar.

Auf dieser Grundlage ergibt sich folgende aktuelle Kaltmiete für die Wohnung im Erdgeschoss:

• **Wohnung EG, 67,81 m² à 9,03/m²** = **€ 612,32**

Auf dieser Grundlage ergibt sich folgende aktuelle Kaltmiete für die Wohnung im Untergeschoss:

• **Wohnung UG, 53,80 m² à 9,03/m²** = **€ 485,81**
• **Abzüglich 25% nach Ziffer 6.4.** = **€ 121,45**
• **Korrigierte Miete UG:** = **€ 364,36**

Für das Dachgeschoss werden keine Mieten angesetzt, da dort noch keine Fertigstellung des Ausbaus erfolgt ist.



11.7. Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV

Ertragsverhältnisse (Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV i.V. ImmoWertA zu § 31 / Ziffer 31.2.)				
Anzahl d.Einheiten	Nutzungsart	Wohnfläche m²	Miete €/m² / Stp.	Monatsmiete €
1	Wohnräume UG	53,80	6,77 €/m²	364,00 €
1	Wohnräume EG	67,81	9,03 €/m²	612,00 €
1	Wohnräume DG	0,00	0,00 €/m²	- €
0	Stellplatz	1	10,00 €/Einheit	10,00 €
1		121,61		986,00 €
jährlicher Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV			€	11.832,00 €

11.8. Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV / Reinertrag nach § 31 ImmoWertV

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung									
(nach § 32 ImmoWertV und ImmoWertA / Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 / Modellansätze für Bewirtschaftungskosten)									
Verwaltungskosten in € nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II.BV									
2002	2017	2018	2019	2020	2021*	2022	2023	2024	jährlich Anpassung **
230,00 €	285,00 €	289,00 €	296,00 €	299,00 €	298,00 €	312,00 €	338,00 €	351,00 €	jährlich je Wohnung
275,00 €	341,00 €	345,00 €	354,00 €	358,00 €	358,00 €	272,00 €	405,00 €	420,00 €	jährlich je Eigentumswohnung
30,00 €	37,00 €	38,00 €	39,00 €	39,00 €	39,00 €	41,00 €	44,00 €	46,00 €	jährlich je Garagen-/Einstellplatz
Instandhaltungskosten in € nach § 28 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 5 II.BV									
2002*	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	jährlich Anpassung siehe EW-RL
9,00 €	11,10 €	11,26 €	11,55 €	11,70 €	11,70 €	12,21 €	13,25 €	13,80 €	jährlich je m² Wohnfläche
68,00 €	83,85 €	85,17 €	87,27 €	88,00 €	88,00 €	92,00 €	100,00 €	104,00 €	jährlich je Garagen-/Einstellplatz
Mietausfallwagnis 2% des Rohertrages bei Wohnnutzung									
*(Ausgangswert nach Anlage 3 zu § 12 ImmoWertA / Modellansätze)									
**(jährliche Anpassung auf Basis Verbraucherpreis-Index Deutschland, Anpassung über Oktober-Index / nach ImmoWertA zu § 12 III)									
Quelle: Kleiber, ImmoWertV 2021 mit Anwendungshinweisen, 14. Auflage, Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 (Seite 259)									
Aktualisierung: Veröffentlichung Immobilienverband Deutschland (IVD), gültig ab 01.01.2024									



Detailberechnung

jährlicher Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV		€	11.832,00 €
Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV i.V. ImmoWertA (Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 / Modellansätze)			
Verwaltungskosten Wohnungen		351,00 €	351,00 €
Verwaltungskosten Garagen / Stellplatz		46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten Wohnungen	€/m ²	13,80 €	1.678,22 €
Instandhaltungskosten Garage / Stellplatz	€/Stp.	104,00 €	104,00 €
Instandhaltungskosten Stellplätze	€/Stp.	- €	- €
Betriebskosten	€/m ²	- €	- €
	in % des Rohertrages	0,00%	- €
Mietausfallwagnis	in % des Rohertrages	2,00%	236,64 €
Summe der Bewirtschaftungskosten	in % des Rohertrages	20,42%	2.415,86 €
jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV			9.416,14 €

11.9. Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV / objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Zur Wahl des Liegenschaftszinssatzes (nach § 21 (2) ImmoWertV) wird auf die folgenden Erläuterungen verwiesen.

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

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

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt zum Bewertungsstichtag entsprechenden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Mehrfamilienhäuser:



Übersicht Liegenschaftszinssätze im Landkreis Heidenheim

		Ein- und Zwei- familienhäuser	Drei- und Vier- familienhäuser	Mehrfamilien- häuser
Liegenschaftszins	Min	-3,6	-2,4	-1,3
	Max	2,0	1,8	1,4
	Mittel	-0,6	0,0	-0,2
	Median	-0,3	0,3	-0,4
Gesamtnutzungsdauer		70	70	70
Restnutzungsdauer (Mittel)		22	32	23
Ertragsfaktor (KP/Jahresrohertrag)	Min	13,2	18,2	11,2
	Max	34,5	42,4	29,9
	Mittel	22,5	25,2	20,5
	Median	23	21,9	22,4
Bewirtschaftungskosten % (Mittel)		24	24	27
Anzahl		31	11	6

Die o.a. Werte beinhalten weitgehend noch den Datenbestand aus dem Immobilienmarkt 2021-2022. Aufgrund der aktuellen Entwicklung am Immobilienmarkt ist eine weitere Korrektur erforderlich. Nachfolgend hierzu abgedruckt auszugsweise die Hinweise hierzu des Gutachterausschusses der Stadt Aalen:

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

Ergänzen herangezogen werden die vom IVD¹ veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen:

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssatz	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauern	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus/EFH	1,0 - 3,5 %	Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV = Gesamtnutzungsdauern	Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) ImmoWertV = Bewirtschaftungskosten
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %		
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %		
A 4 Einfamilienreihenhäuser	1,5 - 4,5 %		
A 5 EFH mit Einliegerwohnung, als Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %		
B 1 Villa, groß, freistehend, als Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %		
B 2 WG-Häuser, bis 20 % Gewerbetreibendenanteil	3,5 - 7,0 %		
B 3 WG-Häuser, 20 - 80 % Gewerbetreibendenanteil	4,0 - 7,5 %		
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %		
C 2 Geschäftsmischzwecke	6,0 - 8,5 %		
C 3 Lager- und Produktionsbetriebe	7,5 - 9,5 %		
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %		
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %		
D 1 Offenes Gelände mit Dreikomplexnutzungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %		
D 2 Offenes Gelände ohne Direktverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %		
F 1 Grün- und Freizeitanlagen, Sportanlagen	6,0 - 8,0 %		
E 2 Areal	3,0 - 8,5 %		

¹ Spanne der Liegenschaftszinsen / Empfehlungen des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband



Nach § 33 ImmoWertV sowie ImmoWertA zu § 33 (Ziffer 33.1.) ist zur Sicherstellung der Modellkonformität das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes¹ verwendete Ableitungsmodell zu beachten:

Nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszins der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.
Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstückslage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene Liegenschaftszinssätze ergeben.
Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 der ImmoWertV 2021 festgelegt, sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Die Übergangsregelung zur ImmoWertV 2021 wird angewandt.

Nach § 33 ImmoWertV sowie ImmoWertA zu § 33 (Ziffer 33.2.) ist eine Anpassung nach § 9 (1) ImmoWertV sowie ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).1 bei abweichenden Wertverhältnissen eine Anpassung vorzunehmen (objektspezifischer Liegenschaftszinssatz). Aufgrund der sich seit der Datengrundlage der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätze geänderten Lage am Immobilienmarkt erfolgt auf dieser Grundlage eine Anpassung.

Der Gutachter setzt aus diesen Erkenntnissen und Recherchen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 2,00% an.

11.10. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde. Der örtliche Gutachterausschuss verwendet folgende Modell-Parameter:

Nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszins der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.
Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstückslage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene Liegenschaftszinssätze ergeben.
Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 der ImmoWertV 2021 festgelegt, sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Die Übergangsregelung zur ImmoWertV 2021 wird angewandt.

Die entsprechenden Ansätze nach der ImmoWertV sind der Anlage 1 (zu § 12 (5) Satz 1) beschrieben.

Ausgehend von einer abweichenden Gesamtnutzungsdauer (laut GAA 70 Jahre) wird im vorliegenden Bewertungsfall die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach der Anlage 2 (zu § 12 (5) Satz 1 („Modernisierungsmodell“) berechnet, unter Anwendung der Übergangsregelung (siehe Ziffer 2.5.) wird jedoch von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen (siehe auch Liegenschaftszins-Modell und Sachwert-Modell des Gutachterausschusses).

¹ Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Heidenheim 2023

Detailberechnung nach den o.a. Vorgaben:

Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen 1)						
Gesamtnutzungsdauer:	70	Jahre / nach vorliegendem Modell der Ermittlung von Liegenschaftszinssatz GAA				
Baujahr:	1955	tatsächliches Baujahr				
bisheriges Alter:	70	Jahre	zum Bewertungsstichtag 29.01.2025			
Restnutzungsdauer:	0	Jahre				
Modernisierungsgrad:	14	Punkte				
modifizierte Restnutzungsdauer:						
Restnutzungsdauer:	42	Jahre				
			durchgeführt im Jahr 2)	maximale Punktzahl	anzusetzende Punktzahl 2)	Faktor Korrektur 4)
						Korrigierte Punktzahl
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung			1990	4	2	2,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren			2023	2	2	2,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)			2023	2	2	2,00
Modernisierung der Heizungsanlagen			2023	2	2	2,00
Wärmedämmung der Außenwände				4	0	0,00
Modernisierung von Bädern			2023	2	2	2,00
Modernisierung des Innenausbau / Anbau			2023	2	2	2,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung			2023	2	2	2,00
Summe Punktzahl:				20	14	14
Berechnungs-Schema zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer 3)						
	a	b	c	Rechenwert	Rundungswert	anwendbar ab einem Gebäudealter von ... Jahren
> = 1 Punkt	0,0125	2,6250	152,5000	10,50	11	60
4 Punkte	0,0073	1,5770	111,3300	18,64	19	40
8 Punkte	0,0050	1,1000	100,0000	28,00	28	20
13 Punkte	0,0033	0,7350	95,2800	38,35	38	15
<= 18 Punkte	0,0020	0,4400	94,2000	49,14	49	10
1) Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalles und entspricht den Vorschriften der ImmoWertV 2) liegt die Maßnahme weiter zurück, ist nach gutachterlichem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen, dies erfolgt nach der u.a. Tabelle (Quelle ImmoWertA zu § 12 ImmoWertV / ImmoWertA Anlage 2 zu § 12 (5) Ziffer II. 3) In der Anlage 4 der SW-RL sind Tabellen abgedruckt, die in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angeben. Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer nach der o.a. Formel gestreckt wird. 4) Sofern nicht alle Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt wurden (z.B. Dach ohne Isolierung) erfolgt eine Korrektur						



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

jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV			9.416,14 €
Liegenschaftszinssatz (objektspezifisch) nach § 33 ImmoWertV		1,50%	
Bodenwert aus separater Berechnung			113.100,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag			- 1.696,50 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			7.719,64 €
Restnutzungsdauer nach § 6 (6) ImmoWertV	Jahre	42	
Liegenschaftszinssatz nach § 14 (3) ImmoWertV / Ziffer 7 EW-RL		1,50%	
Kapitalisierungsfaktor nach § 34 ImmoWertV i.V. Anhang B zur ImmoWertA		30,994050	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:			239.262,97 €
Bodenwert aus separater Berechnung / Gesamtfläche			113.100,00 €
vorläufiger Ertragswert:			352.362,97 €

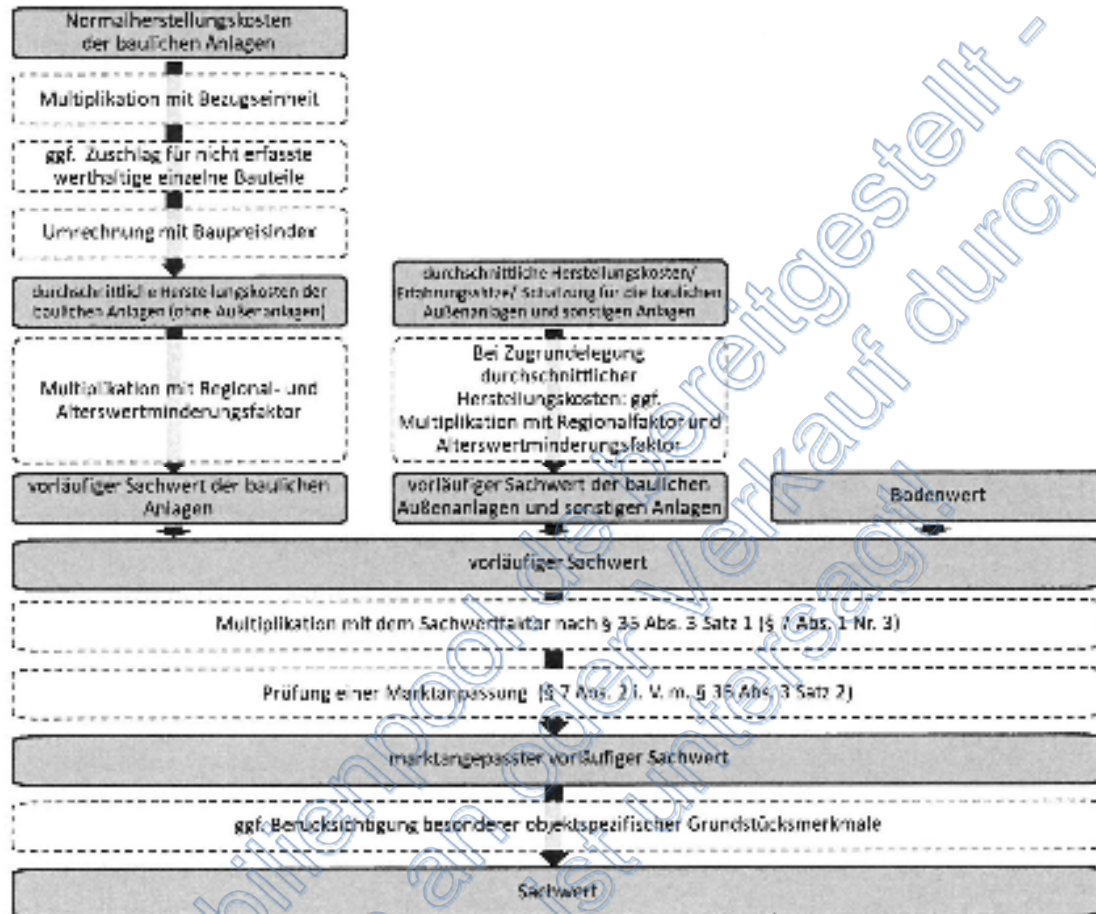
11.12. Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:			352.362,97 €
Zu- und Abschläge besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV / ImmoWertA			
Art:		Ermittlung nach:	
Besondere Ertragsverhältnisse nach § 8 (3) Nr. 1			- €
Baumängel, Bauschäden nach § 8 (3) Nr. 2		BoG Ansätze / laut Ziffer 7	- 20.000,00 €
energetische Mängel		enthalten in Mieten	- €
Einbauküche			
Besondere Bauteile (Balkon / Schuppen)			2.000,00 €
Ertragswert			334.362,97 €
Ertragswert		gerundet	334.000,00 €



12. Sachwertermittlung

12.1. Schaubild¹ / Schema des Sachwertverfahrens



¹ ImmoWertA zu § 35 Ziffer 35.1.



12.2. Grundlagen der Sachwertermittlung nach § 35 ff ImmoWertV

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Weitere Details sind dem Schaubild in Ziffer 12.1. zu entnehmen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch die Bildung der Summe aus:

1. Dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV
2. Dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach § 37 ImmoWertV
3. Dem nach §§ 40 bis 43 ermittelten Bodenwert

Der Marktangepasste Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Regionalfaktor) des § 39 ImmoWertV.

Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

12.3. Ausgangsparameter / Normalherstellungskosten NHK 2010 / nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Allgemeines / Kostenkennwerte

Keller-, Erd-, Übergeschoss	 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut						
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardrate												
Freibühnen-Einfamilienhäuser *	1.18	856	726	836	1006	1206	1.18	576	636	736	886	1166
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.11	815	885	785	945	1195	2.12	535	595	695	825	1025
Reiheneinfamilienhäuser	2.11	575	640	735	885	1105	2.12	505	560	640	775	965

12.4. Beschreibung Gebäudestandard nach für Gebäudetyp 1.12.

4. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

[illegible]



12.5. Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.4.

Hinweis: Die Zuordnung konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nur nach den vorliegenden Angaben und Informationen erfolgen, hierfür besteht eine Bewertungsunsicherheit, die der Sachverständige mit einem Abschlag (BoG / siehe Ziffer 7) berücksichtigt hat.

Ermittlung von Kostenkennwerten NHK 2010						
Objektart:	Wohnhaus					
Gebäudeart:	1.12	freistehende Einfamilienhäuser, Keller, EG, OG, DG nicht ausgebaut				
Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußboden 50% Teppichbelag und 50% Parkett						
	Standardstufe					Wägungs- Anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0	1	0	0	0	23%
Dächer	0	0	1	0	0	15%
Außentüren und Fenster	0	0	1	0	0	11%
Innenwände und -türen	0	0	1	0	0	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	1	0	0	11%
Fußböden	0	0	1	0	0	5%
Sanitäreinrichtungen	0	0	0,5	0,5	0	9%
Heizung	0	0	0,5	0,5	0	9%
sonstige technische Ausstattung	0	0	1	0	0	6%
						100%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	570,00 €	635,00 €	730,00 €	880,00 €	1.100,00 €	
	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	
						Kostenkennwert
Außenwände	- €	146,05 €	- €	- €	- €	146,05 €
Dächer	- €	- €	109,50 €	- €	- €	109,50 €
Außentüren und Fenster	- €	- €	80,30 €	- €	- €	80,30 €
Innenwände und -türen	- €	- €	80,30 €	- €	- €	80,30 €
Deckenkonstruktion und Treppen	- €	- €	80,30 €	- €	- €	80,30 €
Fußböden	- €	- €	36,50 €	- €	- €	36,50 €
Sanitäreinrichtungen	- €	- €	32,85 €	39,60 €	- €	72,45 €
Heizung	- €	- €	32,85 €	39,60 €	- €	72,45 €
sonstige technische Ausstattung	- €	- €	43,80 €	- €	- €	43,80 €
	Kostenkennwert (Summe):					721,65 €



12.6. Korrekturfaktoren für Gebäudeart

Für das Gebäude wurde der Gebäudetyp 1.12. (Erläuterung siehe 12.3.) angesetzt. Es sind folgende Korrekturen erforderlich:

- Zuschlag für Ausbau Untergeschoss in Wohnraum (Einliegerwohnung) 10%
- Abschlag für noch nicht fertig gestellten Ausbau des Dachgeschosses 10%

12.7. Brutto-Grundfläche nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Ziffer 2

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist separat unter Ziffer 8.7. erfolgt.

12.8. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Sachwertfaktors verwendet wurde. Der örtliche Gutachterausschuss verwendet folgende Modell-Parameter:

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 werden.

Als Grundlage der Wertminderung wegen Alters für die Ermittlung des Sachwertes wurde im Wohnungsbau die NHK 2010 zugrunde gelegt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 70 Jahren angenommen und die lineare Abschreibung gewählt.

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

Die entsprechenden Ansätze nach der ImmoWertV sind der Anlage 1 (zu § 12 (5) Satz 1) beschrieben.

Ausgehend von einer abweichenden Gesamtnutzungsdauer (laut GAA 70 Jahre) wird Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach der Anlage 2 (zu § 12 (5) Satz 1 „Modernisierungsmodell“) berechnet, es wird von der Übergangsregelung (siehe Ziffer 2.5.) gebrauch gemacht und eine Restnutzungsdauer nach der „alten“ Sachwertrichtlinie angesetzt:

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung			
Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser			
Standardstufe 1	50	Jahre	
Standardstufe 2	65	Jahre	
Standardstufe 3	70	Jahre	
Standardstufe 4	75	Jahre	
Standardstufe 5	80	Jahre	
Mehrfamilienhäuser	70	Jahre	-A-10

Detailberechnung nach den o.a. Vorgaben:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen 1)

Gesamtnutzungsdauer:	70	Jahre / nach vorliegendem Modell der Ermittlung von Liegenschaftszinssatz GAA
Baujahr:	1955	tatsächliches Baujahr
bisheriges Alter:	70	Jahre zum Bewertungsstichtag 29.01.2025
Restnutzungsdauer:	0	Jahre
Modernisierungsgrad:	14	Punkte
modifizierte		
Restnutzungsdauer:	42	Jahre

			durchgeführt im Jahr 2)	maximale Punktzahl	anzusetzende Punktzahl 2)	Faktor Korrektur 4)	Korrigierte Punktzahl
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung			1990	4	2	1	2,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren			2023	2	2	1	2,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)			2023	2	2	1	2,00
Modernisierung der Heizungsanlagen			2023	2	2	1	2,00
Wärmedämmung der Außenwände				4	0	1	0,00
Modernisierung von Bädern			2023	2	2	1	2,00
Modernisierung des Innenausbaus / Anbau			2023	2	2	1	2,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung			2023	2	2	1	2,00
Summe Punktzahl:				20	14		14

Berechnungs-Schema zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer 3)

	a	b	c	Rechenwert	Rundungswert	Gebäudealter von ... Jahren
> = 1 Punkt	0,0125	2,6250	152,5000	10,50	11	60
4 Punkte	0,0073	1,5770	111,3300	18,64	19	40
8 Punkte	0,0050	1,1000	100,0000	28,00	28	20
13 Punkte	0,0033	0,7350	95,2800	38,35	38	15
<= 18 Punkte	0,0020	0,4400	94,2000	49,14	49	10

1) Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalles und entspricht den Vorschriften der ImmoWertV

2) liegt die Maßnahme weiter zurück, ist nach gutachterlichem Ermessen ein geringerer als der

maximale Tabellenwert anzusetzen, dies erfolgt nach der u.a. Tabelle (Quelle ImmoWertA zu § 12 ImmoWertV / ImmoWertA Anlage 2 zu § 12 (5) Ziffer II.

3) In der Anlage 4 der SW-RL sind Tabellen abgedruckt, die in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angeben. Den Tabellwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer nach der o.a. Formel gestreckt wird.

4) Sofern nicht alle Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt wurden (z.B. Dach ohne Isolierung) erfolgt eine Korrektur

[illegible]



12.9. Baupreisindex Basis 2021 = 100¹ zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK nach § 36 (2) ImmoWertV

Baupreisentwicklung – Bauleistungen am Bauwerk für Wohngebäude und Nichtwohngebäude, Straßenbau, Brücken und Ortskanäle in Baden-Württemberg seit 1968 (Wohngebäude seit 1949)						
Jahr/Monat	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerb. Betriebsgeb.	Straßenbau	Brücken	Ortskanäle
	2021 = 100					
- JD 2024						
Februar	125,2	127,3	126,2	125,7	119,3	123,3
Mai	126,6	129,2	127,4	126,5	119,6	124,5
August	127,6	130,2	128,4	128,7	120,0	126,1
+ JD 2023	122,8	124,3	123,7	121,1	119,3	119,0
+ JD 2022	114,4	115,4	115,0	110,4	113,4	109,1
+ JD 2010	70,6	69,1	69,6	76,9	-	75,4
+ JD 2009	70,0	68,1	68,8	76,3	-	75,5

12.10. Umrechnung Baupreisindex

Ermittlung von Baupreis-Indizes / Umrechnung 2010/2021		
Baupreis-Indizes Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Stand 10/2024		
Betragsgrundlage:	Ausgangsjahr NHK 2010	Bewertungsjahr 2024
	Index 2021=100	Index 2021=100
	Jahresdurchschnitt	
	70,60	127,60
	Umrechnung	
	auf August/2024	
	180,74%	

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg


12.11. Sachwertermittlung nach §§ 36 und 37 / Vorläufiger Sachwert

Gebäudedaten				
Gebäudeart				Wohnhaus
NHK-Typ-2010 / Standard-Stufe laut separater Berechnung				1.12.
Rechengröße				BGF/m ²
Bruttogrundfläche(BGF) nach separater Berechnung	m ²			319,58
Kostenkennwert nach NHK 2010	€/m ²			721,65 €
Korrekturfaktoren nach NHK 2010				1,000
Normalherstellungskosten NHK 2010	€/m ²			721,65 €
Zuschlag besonde Bauteile / Balkon				2.500,00 €
Herstellungswert Gebäude 2010				233.124,91 €
Herstellungswert bauliche Außenanlagen / Ver- und Entsorgungseinrichtungen pauschal in %		2,00%		4.662,50 €
Index am WE-Stichtag (Basis 2010=100)				180,74
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				429.776,96 €
Gesamtnutzungsdauer nach Ziffer 4.3.1. SW-RL	Jahre			70
modifizierte Restnutzungsdauer nach Ziffer 4.3.2. SW-RL	Jahre			42
Alter (ggf. fiktiv)	Jahre			28
Wertminderungen wegen Alters (§ 38 ImmoWertV)				linear
lineare Abschreibung nach Modell des Gutachterausschusses	in %			40,00
				-171.910,78 €
Bodenwert der bebauten und unbebauten Grundstücke				113.100,00 €
Vorläufiger Sachwert nach § 35 (2) ImmoWertV				370.966,17 €

12.12. Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert

Der Gutachterausschuss Heidenheim stellt zum Stichtag 01.01.2023 entsprechende Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser zur Verfügung (siehe nachstehende Graphik):

**5.2.1 Lageklassen im Landkreis Heidenheim****Lageklasse 1 (sehr gute Wohnlage)**

Beste Wohnlage in Höhen- und Aussichtslage mit aufgelockerten, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit vielfach großen Grundstücken bei reicher Durchgrünung des Wohngebiets, günstiger Infrastruktur und idealer Lage zur Innenstadt.

Lageklasse 2 (gute Wohnlage)

Ruhige Wohnlage mit aufgelockelter Bebauung und Vorgärten ohne Immissionsbelastung, überwiegend Süd- und Westhänge und Aussichtslage. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung, geringer Immission, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Lageklasse 3 (mittlere Wohnlage)

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Sie sind gekennzeichnet durch eine überwiegend verdichtete, zum Teil auch aufgelockerte Bebauung mit geringen Freiflächen und durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind ältere Wohngebiete der Städte und Gemeinden, ohne besondere Vor- und Nachteile, sofern durchschnittliche Infrastruktur vorhanden ist und sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen.

Lageklasse 4 (einfache Wohnlage)

Wohnlagen mit kompakter Bauweise, wenig Frei- und Freiflächen und/oder mäßigen Immissionen, bedingte Wohnlagen in weiter entfernten Orten mit ausreichender Infrastruktur.

Lageklasse 5 (sehr einfache Wohnlage)

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

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

Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim

25

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

Das Bewertungsgrundstück wird in der Lageklasse 5 geführt.

Der Tabellenwert auf der Grundlage des vorläufigen Ertragswertes geht von folgenden Werten aus:

- Lageklasse: 1,20
- Restnutzungsdauer: 1,40

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

- Ukraine-Krieg Beginn 2022



- Stark steigende Zinsen seit Anfang 2022¹
- Energiekrise, stark gestiegene Öl- und Gaspreise, stark gestiegene Strompreise
- Stark gestiegene Baupreise aufgrund teilweiser Versorgungsproblemen
- Die aktuell geplanten Gesetzesänderungen im Gebäude-Energiegesetz (Verbot fossiler Brennstoffe ab 1.1.2024 u.v.a.), hierfür besteht allgemein große Verunsicherung
- Wegfall Familienförderung

Durch diese Kriterien und Umstände ist die Nachfrage am Immobilienmarkt bereits im Verlauf des Jahres 2022 stark eingebrochen, was weder im aktuellen Baupreis-Index noch in den Sachwertfaktoren nicht vollständig abgebildet ist. Nachfolgend zur Ergänzung einen Auszug aus den Bearbeitungshinweisen des Gutachterausschusses Aalen für den Grundstücksmarktbericht 2023:

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

Durch diese Kriterien wird die Marktgängigkeit weiter eingeschränkt. Eine weitere Einschränkung ist durch den schlechten Objekt-Zustand und den damit verbundenen Renovierungs- und Sanierungsrisiken verbunden.

Der Gutachter hält eine Marktanpassung mit dem Faktor 1,00 für marktgerecht.

Vorläufiger Sachwert nach § 35 (2) ImmoWertV			370.966,17 €
Sachwertfaktor nach § 35 (3) Satz 1	1,00	0,00%	0,00 €
Anpassung an die Marktlage nach § 7 (2) i.V. § 35 (3) Satz 2	1,00	0,00%	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			370.966,17 €

12.13. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert			370.966,17 €
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)			-20.000,00 €
			0,00 €
Schuppen Zeitwert			1.000,00 €
			0,00 €
Sachwert aller Gebäude incl. Außenanlagen und Bodenwert			351.966,17 €
Sachwert		gerundet	352.000,00 €

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



13. Verkehrs-/Marktwert

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

Es wurden hierbei folgende Werte festgestellt:

- Sachwert (unbelastet): € 352.000,00
- Sachwert (belastet): € 352.000,00

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

- Ertragswert (unbelastet) im Allgemeinen Verfahren: € 334.000,00
- Ertragswert (belastet) im Allgemeinen Verfahren: € 334.000,00

Der Verkehrs-/Marktwert für das Bewertungsobjekt in 89542 Herbrechtingen-Bolheim, Steigstraße 3
(siehe Detailbezeichnung auf Seite 1)

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.01.2025 auf

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194
BauGB) belastet: 352.000,00 €

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a
ZVG) unbelastet: 352.000,00 €

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir von außen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Giengen, 19.02.2025

Franz Gassner

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



14. Verzeichnis der Anlagen

Nr.:	Anlage:	Datenquelle:	Seitenzahl:
-------------	----------------	---------------------	--------------------

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

14.1.	Lichtbilder (4 Stück)	Ortstermin 28.08.2024	2
14.2.	Übersichts- und Stadtpläne	on-geo ¹	3
14.3.	Lageplan Flurstück	dto. ²	1

Baupläne, Grundrisszeichnungen, Schnittzeichnungen, Ansichten:

14.4.	Grundrisszeichnungen	Baugesuchsunterlagen ³	2
-------	----------------------	-----------------------------------	---

Sonstige Unterlagen:

14.5.	Grundbuchauszug	Auftraggeberin	4
-------	-----------------	----------------	---

¹ On-geo lizenziert Bestell Nr. 03155080 vom 23.01.2025

² Wie 1

³ Kopiert anlässlich Bauakteneinsicht / Darstellung aufgrund scan-technischer Verkleinerung nicht maßstabsgerecht



14.1. Fotos / Gutachter beim Ortstermin

Heidenheim-Schnaithelm, Israelstraße 20

- 1 -



20240528_150347.jpg



18-05-2024 15:05:47.jpg

20240528_150347.jpg

Außen-Lichtbilder, angefertigt beim Ortstermin am 28.08.2024



Heidenheim-Schnartheim, Israelstraße 20

- 2 -



20240828_150310.jpg

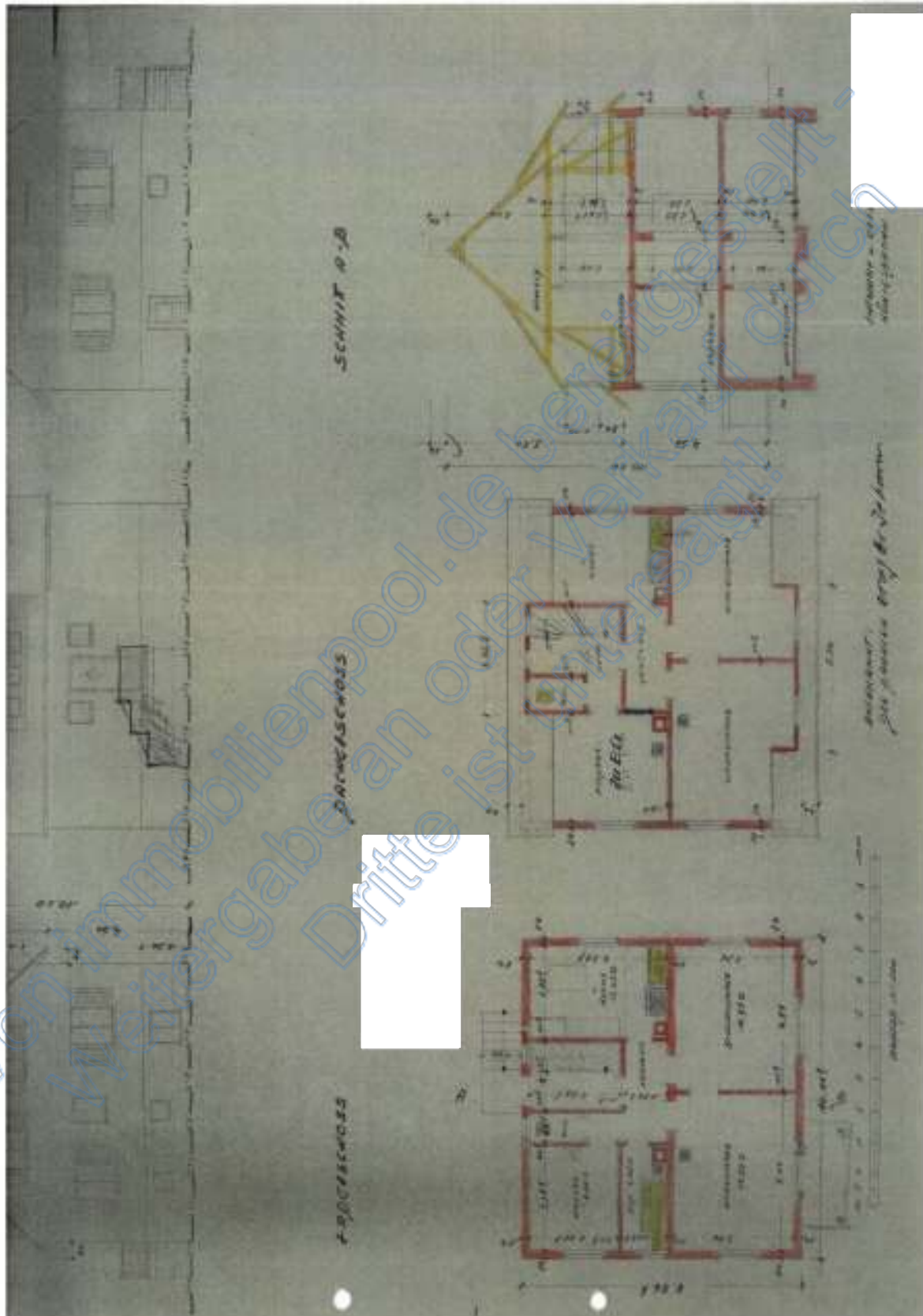


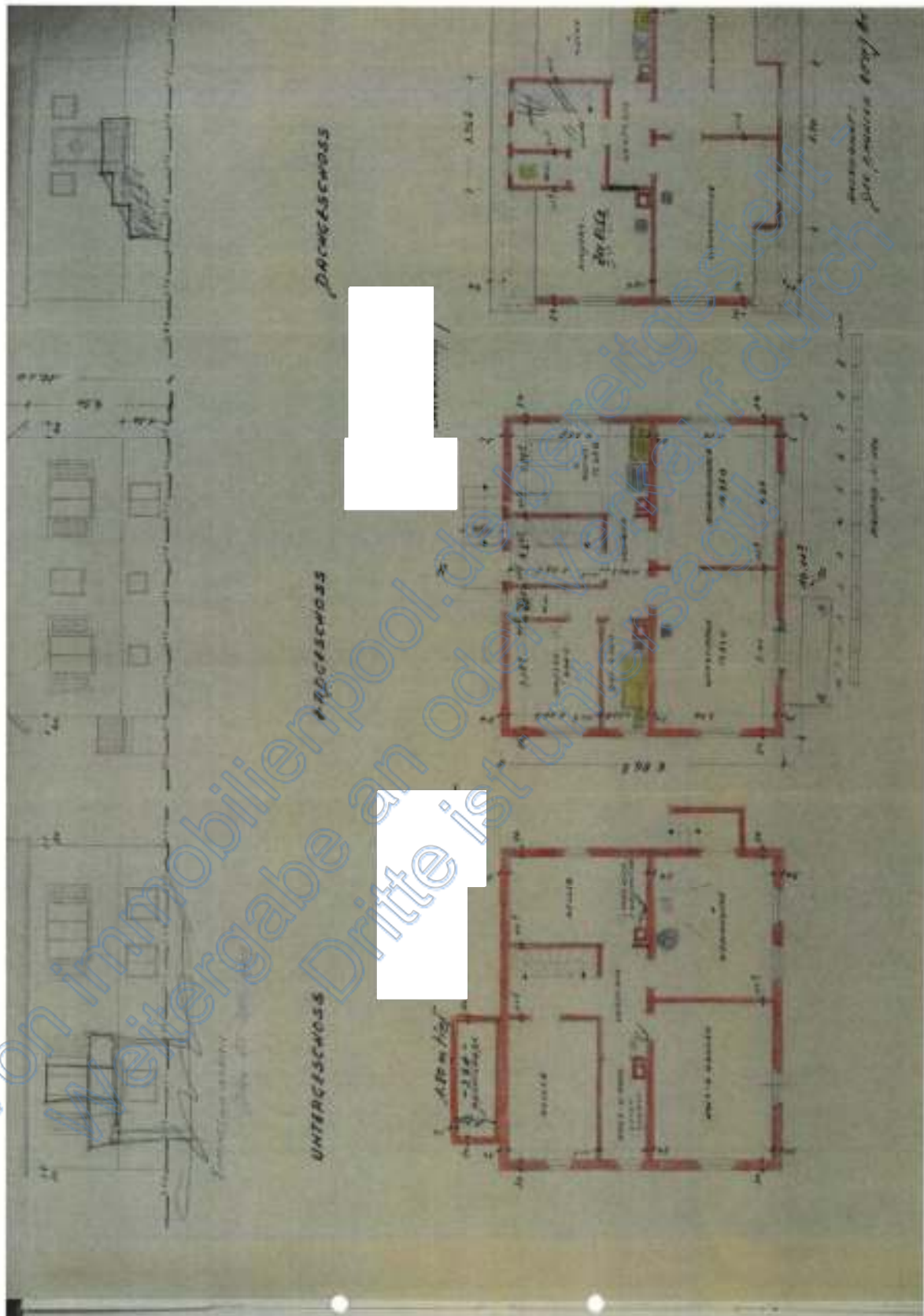
20240828_150316.jpg

Außen-Lichtbilder, angefertigt beim Ortsstermin am 28.08.2024



14.4. Grundrisszeichnungen







15. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur und Hilfsmittel zur Wertermittlung / Stand 01.01.2024

Hinweise Allgemein:

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

Hinweise ImmoWertV / ImmoWertA:

Mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertV 2021“ (01.01.2022) ist die bis dorthin gültige „ImmoWertV 2010“ nicht mehr Bestandteil der Bewertungslehre. Gleichzeitig sind mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertV 2021“ die bis dorthin gültige „Sachwert-Richtlinie“, „Ertragswert-Richtlinie“, „Vergleichswert-Richtlinie“ weggefallen bzw. in der ImmoWertV 2021 enthalten.

Mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertA 23“ zum 04.10.2023 sind auch die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) nicht mehr anzuwenden bzw. wurden in die ImmoWertA übernommen.

Bei der in den Gutachten-Texten enthaltenen Begriffen zur „ImmoWertV“ sind grundsätzlich die „ImmoWertV 2021“ gemeint, auch wenn die Zusatzbezeichnung „2021“ nicht explizit erwähnt ist. Sofern die ImmoWertV 2010 herangezogen wird (z.B. bei Bewertungen zu zurückliegenden Stichtagen), erfolgt explizit ein Hinweis.

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021

10. vollständig überarbeitete Auflage 2023 Reguviz Verlag

KLEIBER

Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. Auflage 2022 Reguviz Verlag

KLEIBER

ImmoWertV 2021

Mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA 23)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken

14. Auflage 2024 Reguviz Verlag

Bobka

Spezialimmobilien von A bis Z

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

4. Auflage 2024, Reguviz Verlag

Ertl, Egenhofer, Hergenröder, Strunck

Typische Bauschäden im Bild

Erkennen, bewerten, vermeiden, instandsetzen

3. aktualisierte und erweiterte Auflage, RM Rudolf Müller

BECK-TEXTE

Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, ImmoWertV, Raumordnungsgesetz

56. Auflage 2024 Beck-Texte im dtv

BECK-TEXTE

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

51. Auflage 2021 Beck-Texte im dtv

BECK-TEXTE

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

17. Auflage 2022 Beck-Texte im dtv

BECK-TEXTE

Grundstücksrecht mit GeleichenstaltungsG, ProdukthaftungsG, WohnungseigentumsG u.a.

94. Auflage 2024 Beck-Texte im dtv

**BECK-TEXTE**

Bürgerliches Gesetzbuch mit BGB, BeurkG, WohnungseigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO, ZVG (jeweils Auszüge)

10. Auflage 2023 Beck-Texte im dtv

POHNERT

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung

8. Auflage 2015 IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft Wiesbaden

RALF KRÖLL

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

6. Auflage 2025 Luchterhand-Verlag (noch nicht erschienen, aber vorbestellt, als Ersatz für die 5. Auflage aus 2015 / veraltet)

Volland / Volland

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

Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG Köln

Finkelnburg/Ortloff

Öffentliches Baurecht Band II / Bauordnungsrecht / Nachbarschutz / Rechtsschutz

5. Auflage C.H. Beck

Smolibowski

Der merkantile Minderwert bei Wohnimmobilien

Reguvis Fachmedien 2022

Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Gesetze der Verkehrswertermittlung**Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)¹

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

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Normalherstellungskosten 2010, enthalten in der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV), Kostenkennwerte für die Kostengruppen der DIN 300 und 400 in €/m² BGF einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer / Kostenstand 2010

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

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

i.V. Erste Verordnung zur Änderung der Beleihungswertermittlungsverordnung

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

Aktualisierung in Kraft getreten am 08.10.2022

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In Kraft getreten am 01.11.2020, Änderung zum 01.01.2023

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

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen / Zweite Berechnungsverordnung - II. BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnwirtschaftliche

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

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

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten / Betriebskostenverordnung - BetrKV

Vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 1.1.2004 (BGBl. I 2003, 2346)

¹ Ersetzt die bisherige „ImmoWertV 2010“



Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz / WEG)

In der Fassung vom 12.01.2021

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – Erbbaurechtsgesetz)

Vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

WoFlV

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

Verwendete DIN-Normen:

DIN 276/283: Kosten im Hochbau (Juni 1993)
DIN 277: Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach
DIN 277/1973/87 (alt) und DIN 277/2005 (neu)

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

Verwendete Tabellenwerke:

Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Vervielfältigtabelle), Anlage B zur ImmoWertA (zu Nummer 34.2.)

Barwertfaktoren für die Abzinsung, Anlage C zur ImmoWertA (zu Nummer 34.2.)

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

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

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

Kommunikationszahlen und Versicherungsbarwerte für Leibrenten
(incl. Sterbetafel und Leibrentenbarwertfaktoren)
Statistisches Bundesamt Wiesbaden / Jahreszahl siehe Hinweise im Gutachten

Verwendete Hilfsmittel

EDV-Software zu Gutachten-Erstellung:

Texte: Microsoft-WORD
Tabellen/Berechnungen: Microsoft-EXCEL
Digitale Bilder: Samsung Pad8
Druck / Kopien: Minolta „bizhub c 250i“

Feuchtigkeitsmessung:

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

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

Entfernungsmessung:

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

Oberflächentemperaturmessung:

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

Luftfeuchtigkeitsmessung:

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