

Kein Original  
Gutachten!

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

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

Gutachten Nr.: 0613-032025

Ausfertigung: Pdf-Datei

Wertermittlungsstichtag: 29.04.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Heidenheim

**Geschäftszeichen: 1 K 23/24**

## Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert des Grundstückes

Pettenkoferstraße 11 in 89518 Heidenheim mit dem darauf befindlichen Zweifamilienhaus.

Erdgeschoß, Obergeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, Teilkeller.

Großes Grundstück in Hanglage.

Wohnfläche 236,26 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Keller = 33,66 m<sup>2</sup>, Garage mit Freisitz = 53,17 m<sup>2</sup>.

Grundstücksfläche = 1.127 m<sup>2</sup>.



Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag **29.04.2025** rund:

**Verkehrswert:**

**504.000,-**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
2.1 Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag	4
2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten</b> .....	<b>5</b>
3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch	5
3.2 Städtebaurecht	6
3.3 Baulasten	7
3.4 Erschließungsbeitrag	7
3.5 Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten	7
3.6 Privatrechtliche Gegebenheiten	8
<b>4. Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit</b> .....	<b>9</b>
4.1 Lage	9
4.1.1 Makrolage	9
4.1.2 Mikrolage	9
4.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung	10
4.2.1 Grund und Boden	10
4.2.2 Technische Beschreibung	10
4.2.3 Grundrisse, Schnitt	11
4.2.4 Baubeschreibung/Zweckbestimmung	15
<b>5. Ermittlung des Verkehrswertes</b> .....	<b>21</b>
5.1 Allgemeines, Wertdefinition, Grundsätze der Wertermittlung Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.2 Bodenwertermittlung des Grundstückes	22
5.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung	22
5.3 Sachwertermittlung	23
5.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	24
5.4 Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß	28
<b>6. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen</b> .....	<b>29</b>
<b>7. Zusammenfassung und Verkehrswert</b> .....	<b>30</b>
<b>8. Literaturverzeichnis</b> .....	<b>31</b>
<b>9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>31</b>
letzte Seite Teil 1.....	31

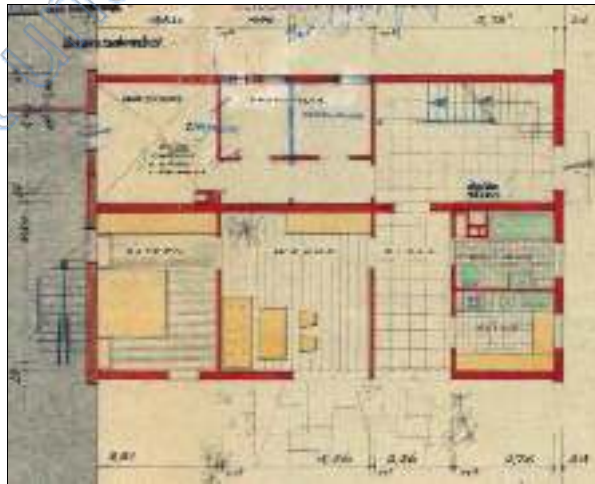
## Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1 (4 Seiten)	Fotodokumentation Gebäude und Grundstück.
Anlage 2 (4 Seiten)	Fotodokumentation Innenräume.
Anlage 3 (1 Seite)	Fotodokumentation Instandhaltungs- und Modernisierungstau

Das Gutachten umfaßt 31 Seiten und 3 Anlagen mit 9 Seiten, insgesamt 40 Seiten.

## 1. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis

- Geschäftszeichen:** 1 K 23/24, Amtsgericht Heidenheim.
- Grundstück:** Pettenkoflerstraße 11 in 89518 Heidenheim.  
Gebäude- und Freifläche 1.127 m<sup>2</sup>
- Bewertungsobjekt:** Das Grundstück mit dem darauf befindlichen 2-geschossigen Zweifamilienhaus. Erdgeschoß, Obergeschoß, ausgebautes Dachgeschoß. Teilkeller.
- Dachgeschoß: 3 Räume ausgebaut. Wohnfläche 48,51 m<sup>2</sup>.
- Obergeschoß: 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Balkon, Wohnfläche 92,36 m<sup>2</sup>.
- Erdgeschoß: Diele/Treppenraum, 6 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Terrasse. Wohnfläche 95,39 m<sup>2</sup>.
- Keller: 2 Räume, Heizungsraum. Nutzfläche 33,66 m<sup>2</sup>.
- Wohnfläche gesamt 236,26 m<sup>2</sup>.**
- Überdachter Freisitz: Nutzfläche 35,62 m<sup>2</sup>.
- Garage: Nutzfläche 17,55 m<sup>2</sup>.
- Verfügbarkeit:** Bezugsfrei.
- Lage:** Wohngebiet im Norden von Heidenheim.
- Baujahr:** 1959.
- Zustand:** Gut brauchbarer Zustand, altersgemäß.
- Wertermittlungsstichtag :** 29.04.2025.



In Zusammenhang mit den nachfolgenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das oben genannte Grundstück unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und in Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungsstichtag **29.04.2025** auf rund:

**Verkehrswert:**

**504.000,- €**

Der Verkehrswert wurde aus dem Sachwert abgeleitet.

## 2. Allgemeine Angaben

### 2.1 Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Heidenheim Olgastraße 22 89518 Heidenheim
<b>Eigentümer:</b>	Beim Amtsgericht zu erfragen.
<b>Verwendungszweck:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	29.04.2025.
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	29.04.2025.
<b>Umfang der Besichtigung:</b>	Das Wohnhaus, die Garage mit Freisitz, der Garten, und das nähere Umfeld.
<b>Teilnehmer am Ortstermin:</b>	1) Die Miteigentümer. 2) Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler als unterzeichnender Sachverständiger

### 2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

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

#### Als Arbeitsgrundlagen wurden verwendet:

- Aktueller Grundbuchauszug vom Amtsgericht Heidenheim vom 13.03.2025 ohne Abt. III.

#### Recherchen:

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

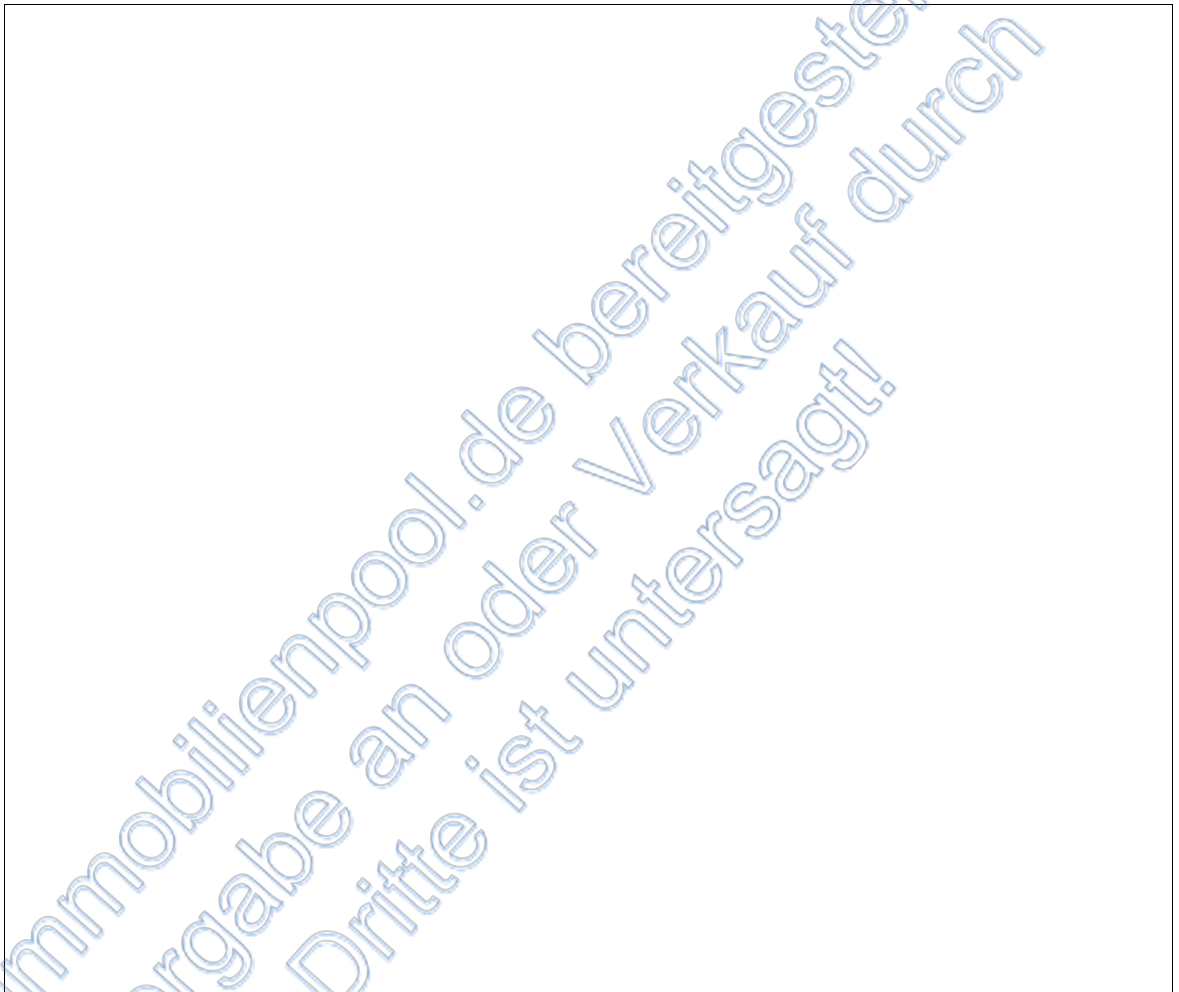
#### Weitere ausgewählte Informationsquellen:

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

### 3. Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

**Grundbuch:** Amtsgericht Schwäbisch Gmünd, Grundbuch von Heidenheim,  
Blatt 5496, Karte NO 1771.  
Lfd. Nr. 1: Flurstück 630, Pettenkofersstraße 11,  
Gebäude und Freifläche 1.127 m<sup>2</sup>



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

### 3.2 Städtebaurecht

#### **Bauplanungsrechtliche Situation:**

#### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Wohnbaufläche

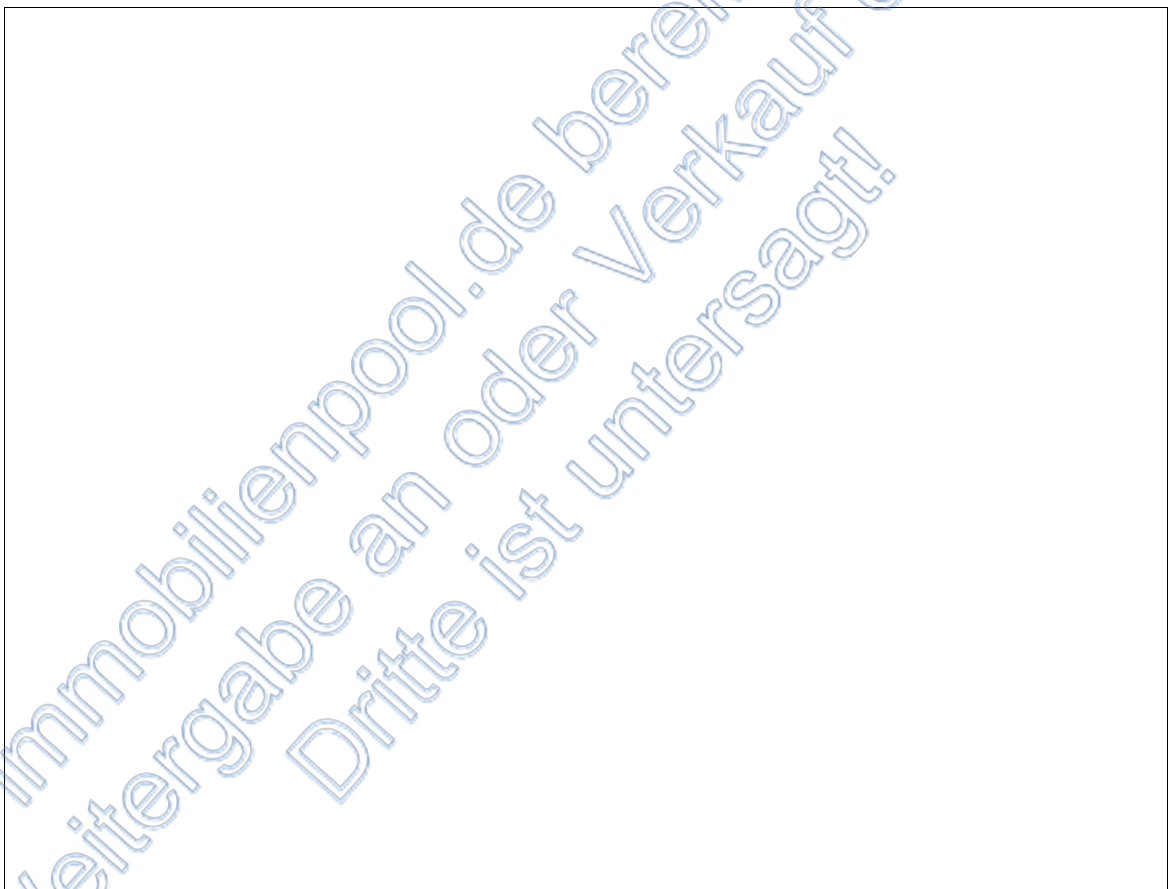
#### **Bauleitplanung<sup>1</sup>:**

Es gilt der einfache Bebauungsplan **H179 - Unterer Galgenberg vom 16.04.1956**.

Die Baugrenzen sind im Auszug rot dargestellt und gelten auch als Baufenster. Der Bebauungsplan bezieht sich nur auf die ausgewiesene Linie.

Da es sich hier um einen nichtqualifizierten Bebauungsplan handelt, gibt es keine weiteren Festsetzungen zur Größe und Art der Bebauung - auch keinen Textteil.

Bauliche Änderungen und Neubauten müssen sich in die Umgebungsbebauung einfügen (§34 BauGB).



Ausschnitt Bebauungsplan, Bewertungsgrundstück ist das Flurstück 630

#### **Bodenordnungsverfahren:**

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### **Weitere Satzungen und Baugebote:**

Keine über die ortsüblichen Satzungen hinausgehenden Satzungen oder Baugebote.

#### **Qualität § 5 ImmoWertV, Entwicklungszustand:**

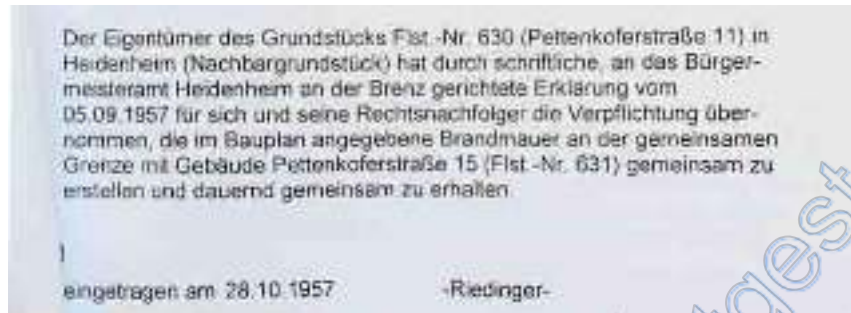
Baureifes Land.

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

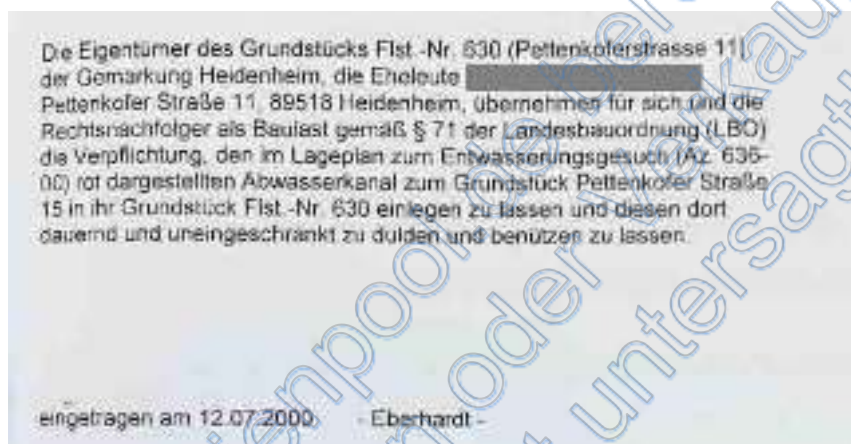
### 3.3 Baulasten

Es bestehen 2 Baulasten:

Baulastenblattnummer 1274



Baulastenblattnummer 1550



### 3.4 Erschließungsbeitrag

Gemäß Anliegerbescheinigung vom Rathaus Heidenheim sind keine Erschließungsbeiträge geschuldet.

### 3.5 Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten

#### Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz.

#### Wasserschutz:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone III der Landeswasserversorgung.

### 3.6 Privatrechtliche Gegebenheiten

#### **Grundbuchlich gesicherte Belastungen<sup>2</sup>:**

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Wiederkaufsrecht für die Stadt Heidenheim.

Lfd. Nr. 2: Befristetes Vorkaufsrecht für die Stadt Heidenheim.

Lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 631, Pettenkoflerstraße 15 bestehend in einem Benutzungsrecht (Entwässerungsleitung).

Lfd. Nr. 4: Eintragung zum Verfahren.

Die Dienstbarkeit Nr. 3 wird im Folgenden wertmindernd berücksichtigt (Seite 22).

#### **Vermietungssituation:**

Das Objekt ist bezugsfrei.

---

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

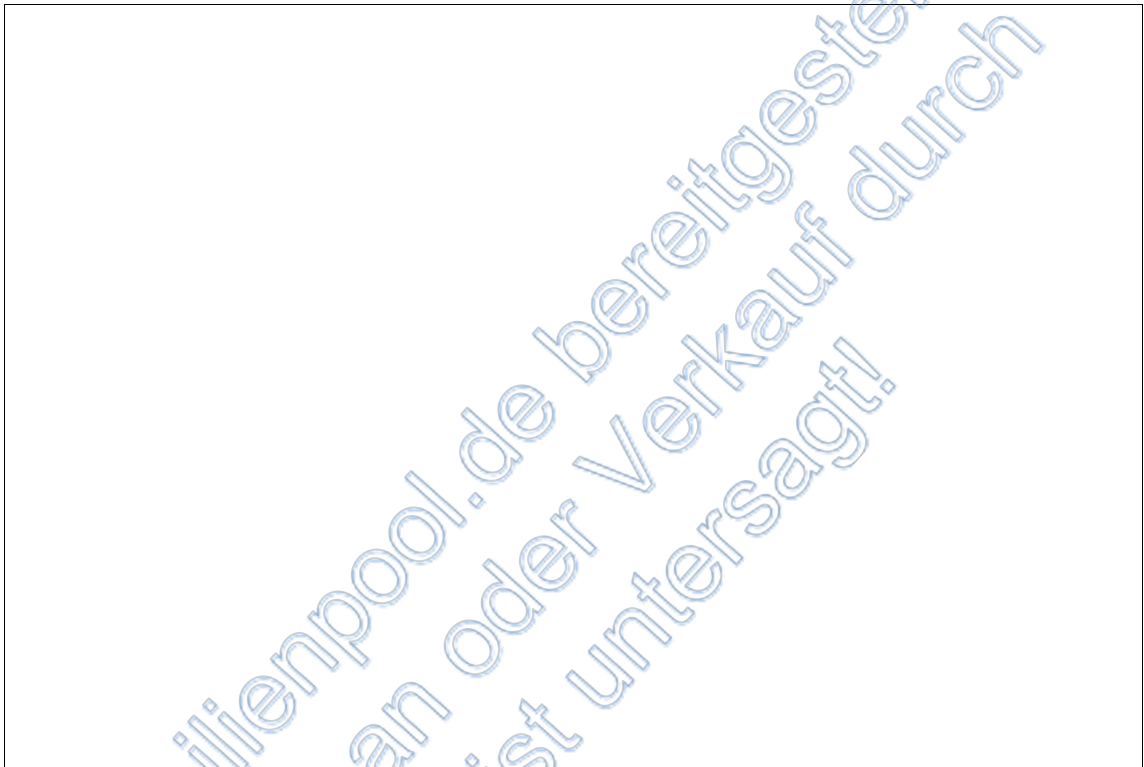
#### 4. Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit

##### 4.1 Lage

##### 4.1.1 Makrolage

**Ort und Einwohnerzahl:** Kreisstadt im Landkreis Heidenheim in Ost-Württemberg.

**Regionale Lage:** Heidenheim liegt ca. 30 km nördlich von Ulm am Rande der Schwäbischen Alb, und hat ca. 50.000 Einwohner.



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

**Wirtschaft/Infrastruktur<sup>3</sup>:** Heidenheim ist traditionell stark industriell geprägt. Im Jahr 2006 waren 43,2 % der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig. Größter regionaler Arbeitgeber ist Voith (Maschinenbau) mit ca. 4.500<sup>[17]</sup> Arbeitsplätzen. Weitere Industrien sind Verbandsstoffe (Hartmann Gruppe), Verpackungsmittel (Carl Edelman), Elektronik (Osram, Epcos), Schwenk Zement und eine Reihe mittelständischer Unternehmen. Ferner haben die Carl-Zeiss-Stiftung und auch die IHK Ostwürttemberg hier ihren Sitz.

**Schule/Bildung<sup>4</sup>:** In Heidenheim gibt es die Duale Hochschule Baden-Württemberg Heidenheim, fünf allgemeinbildende Gymnasien und die Freie Waldorfschule Heidenheim), drei Realschulen sowie die staatlich anerkannte Realschule der Freien Evangelischen Schule (FES)), drei berufliche Gymnasien, zwei Förderschulen zwei Grund- und Werkrealschulen, eine Gemeinschaftsschule.

<sup>3</sup> Quelle: Wikipedia

<sup>4</sup> Quelle: Wikipedia

#### 4.1.2 Mikrolage

- Lagequalität:** Die Pettenkoflerstraße ist eine ruhige Wohnstraße im Nordwesten von Heidenheim in Hanglage. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Bildungseinrichtungen sind gut zu erreichen.
- Verkehrerschließung:** Heidenheim ist über die Bundesautobahn A 7 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Stadt liegt an der Brenzbahn (Aalen–Heidenheim–Ulm) und gehört dem Heidenheimer Tarifverbund an. Der Bahnhof liegt 2,5 km entfernt.
- Erholungsflächen:** Landwirtschaftliche- und Waldflächen prägen die Umgebung. Naherholungsgebiete mit Sport- und Wandermöglichkeiten.
- Straßenausbau:** Die Fahrbahn der Pettenkoflerstraße ist geteert, ein Gehweg ist beidseitig vorhanden. Straßenbäume sind teilweise vorhanden.
- Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:** Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Himmelsrichtung:** Der Zugang zum Gebäude erfolgt von Osten. Der Zugang zum Grundstück erfolgt von Norden. Schöne Aussicht.
- Immissionen:** Ruhige Lage.

#### 4.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung

##### 4.2.1 Grund und Boden

- Ausgeübte Nutzung:** Wohnnutzung.
- Zuschnitt:** Der Grundstückszuschnitt ist trapezförmig.
- Gelände:** Das Terrain fällt ab der gartenseitigen Flucht des Hauses von Norden nach Süden um ca. 3m ab.  
Vom Grundstück und aus dem Haus heraus hat man eine schöne Aussicht.
- Grundstücksgröße:** 1.127 m<sup>2</sup>.
- Baugrund<sup>5</sup>:** Für die Gegend typisch, steiniger Lehm.
- Bodenbelastung:** Kein Verdacht auf Bodenbelastung. Eine Altlastenabfrage wurde durchgeführt.

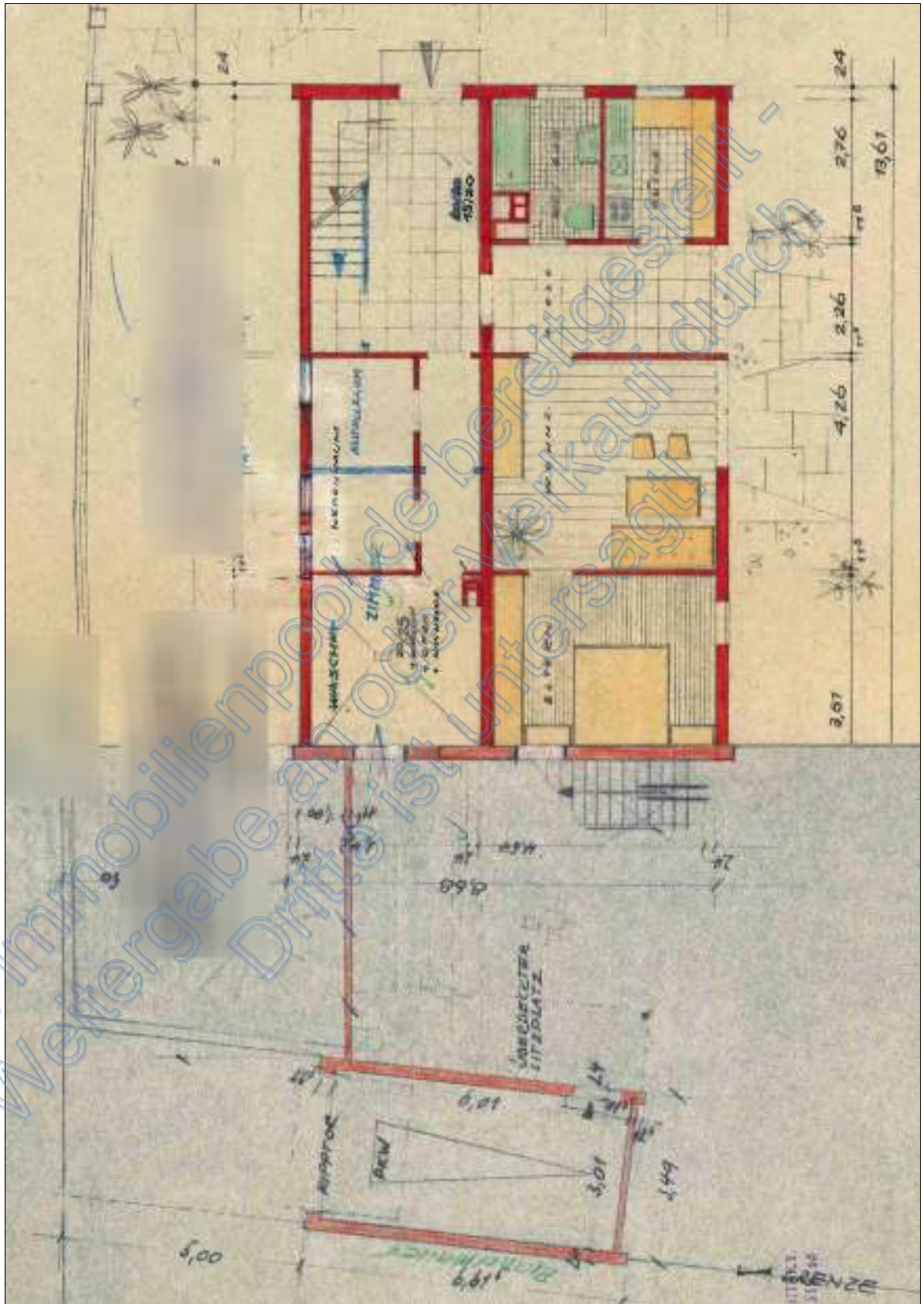
##### 4.2.2 Technische Beschreibung, Vorbemerkung

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

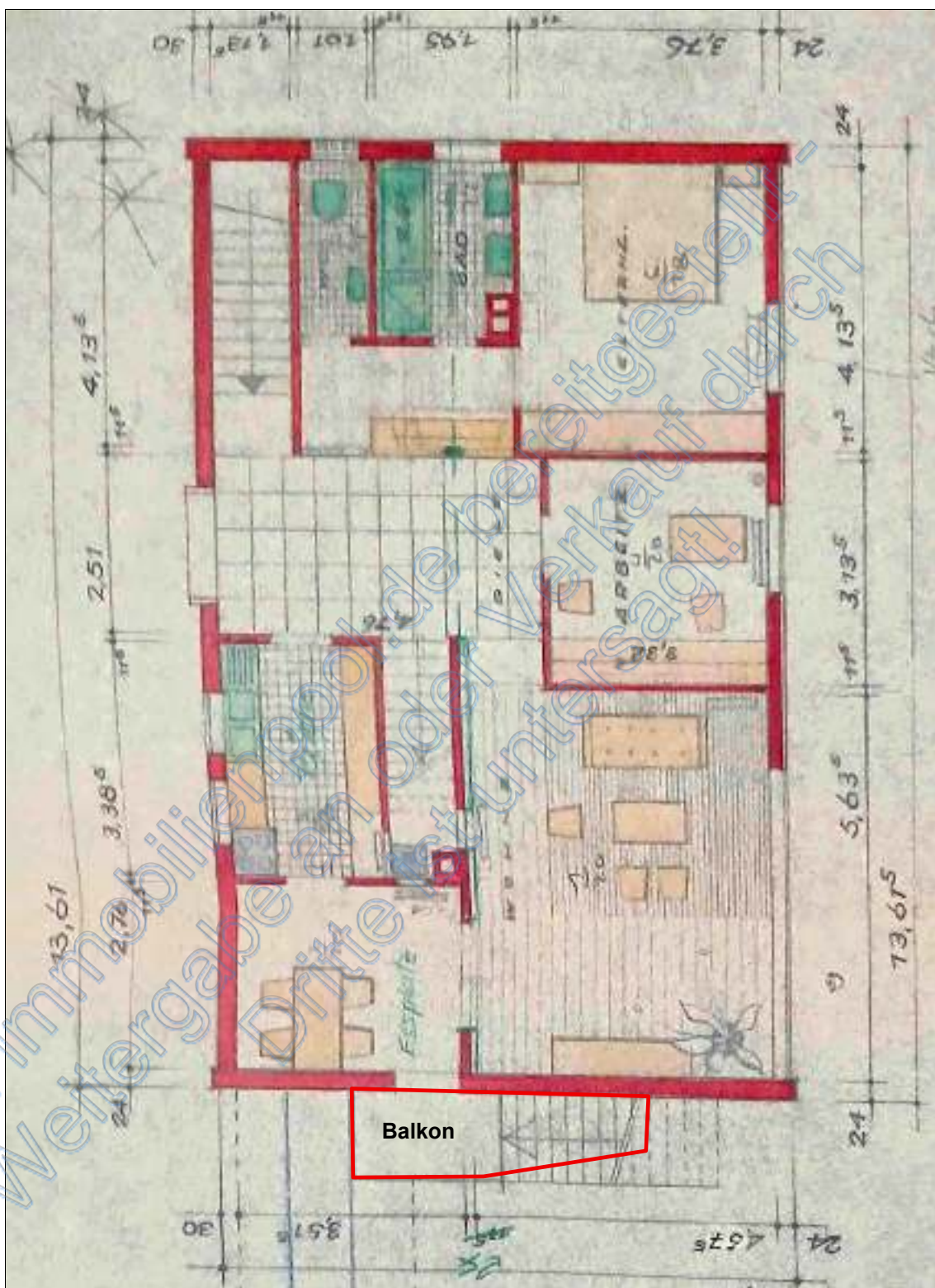
---

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

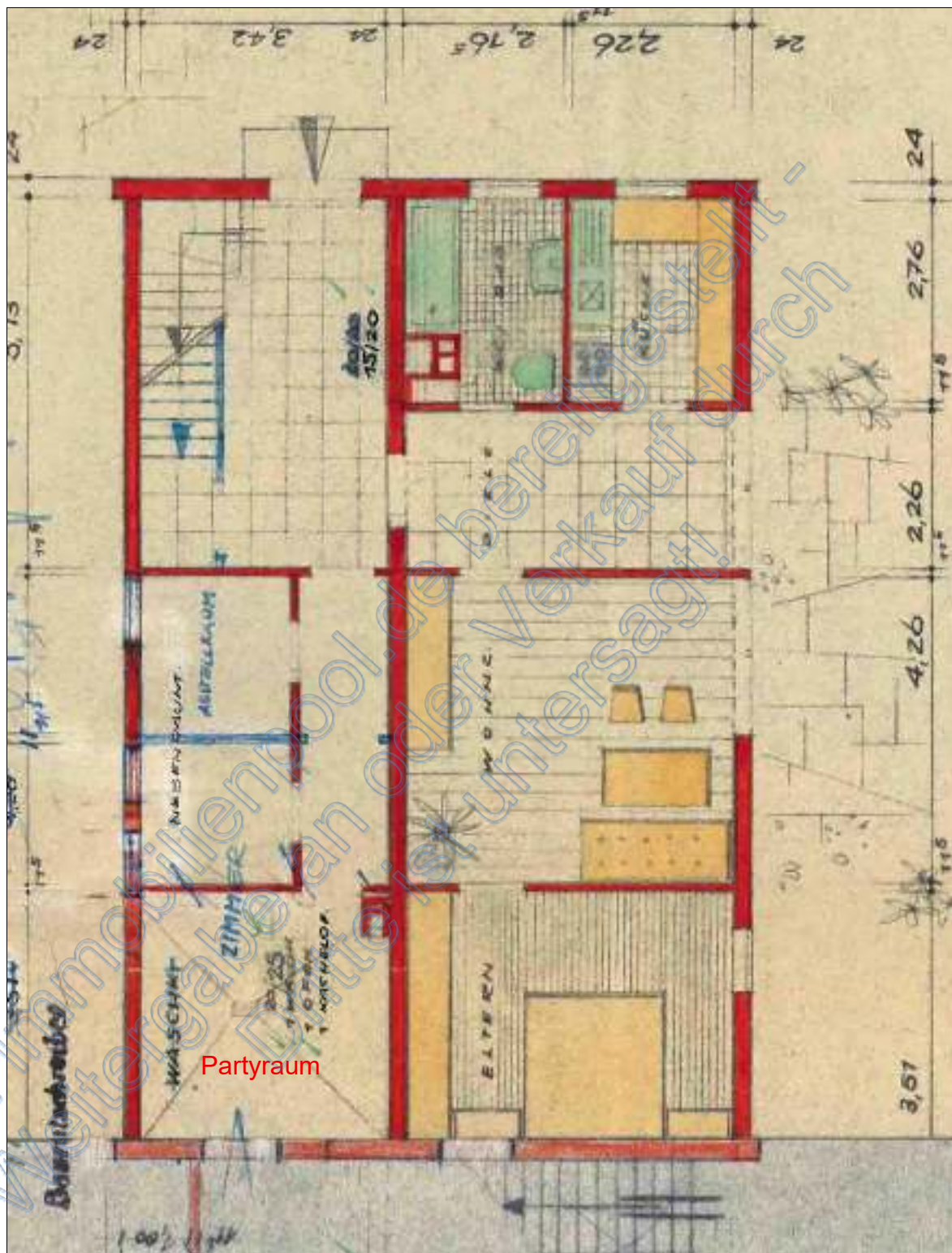
#### 4.2.3 Grundrisse, Schnitt



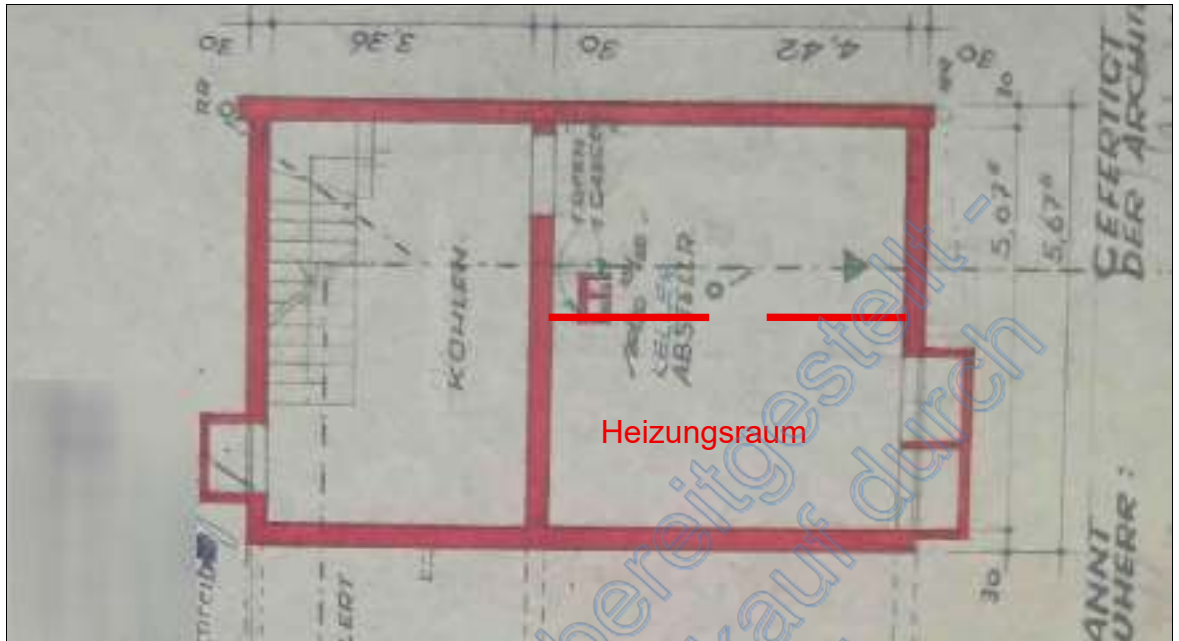
Grundriß Erdgeschoß, Wohnhaus mit Freisitz und Garage



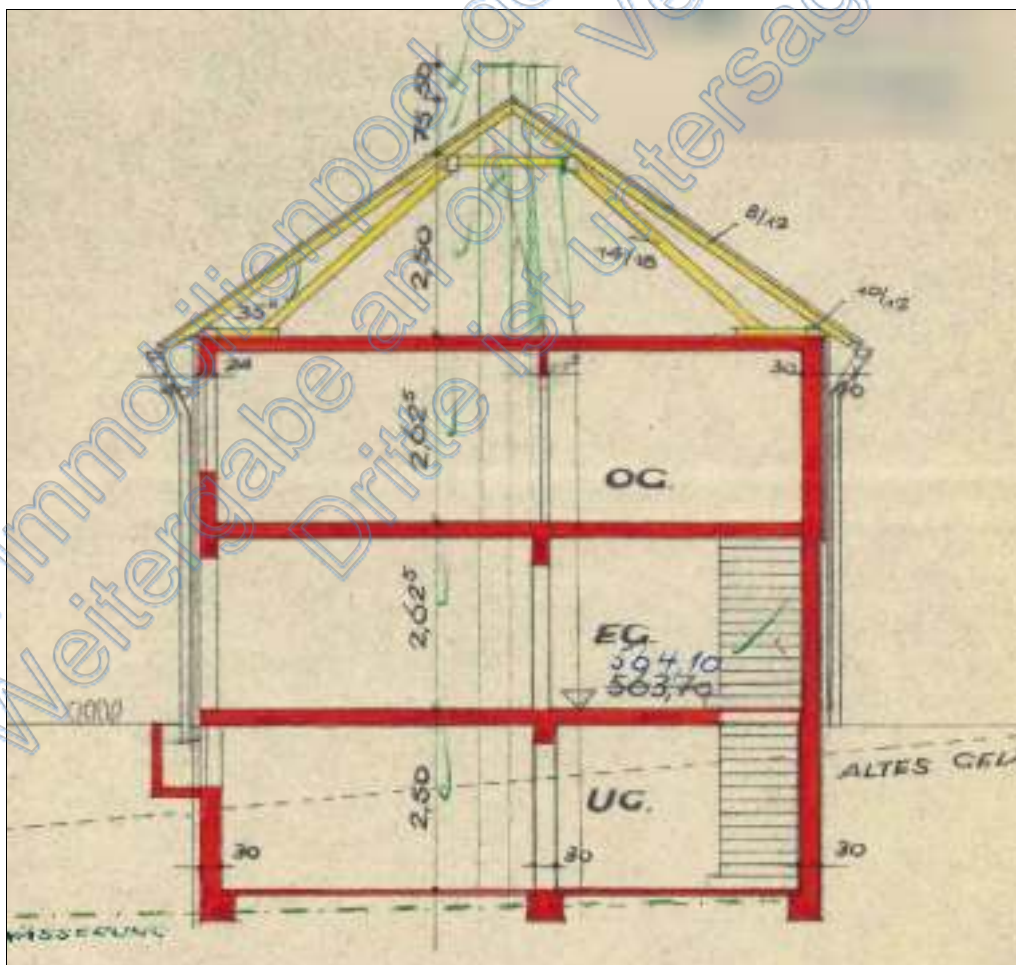
Grundriß Obergeschoß (Balkon vom Gutachter ergänzt)



Grundriß Erdgeschoß, Eingang von Osten, Terrasse im Süden



Grundriß Untergeschoß, Teilkeller



Schnitt

#### 4.2.4 Baubeschreibung / Zweckbestimmung

**Tabelle 1: Flächenkennzahlen**

	Bruttogrundfläche Kategorie a allseits umschlossen			m <sup>2</sup>
	m	m	m	
Dachgeschoß	5,050	13,610	1,000	68,73
Obergeschoß	8,740	13,610	1,000	118,95
Erdgeschoß	8,680	13,610	1,000	118,13
Kellergeschoß	8,680	5,675	1,000	49,26
<b>Wohnhaus</b>				<b>355,07</b>

Garage	3,510	6,510	1,000	22,85
Freisitz	6,320	5,960	1,000	37,67
<b>Garage und Freisitz</b>				<b>60,52</b>

Bebaute Fläche	178,65 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche	297,60 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt	355,07 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche Wohnhaus unterkellert	148,06 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche Wohnhaus nicht unterkellert	207,01 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche Garage und Freisitz	60,52 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.127,00 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	0,16
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,26

**Tabelle 2: Wohnfläche<sup>6</sup> / Nutzfläche**

	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Fläche
Dachraum	17,090	1,000	
	12,760	0,500	23,47 m <sup>2</sup>
Dachraum	8,490	1,000	
	6,060	0,500	11,52 m <sup>2</sup>
Dachraum	9,850	1,000	
	7,330	0,500	13,52 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Dachgeschoß</b> (Raumhöhe 2,28 m und Dachschrägen)			<b>48,51 m<sup>2</sup></b>

	Breite	Länge	Faktor	Fläche
Wohnzimmer	5,630	4,575	0,970	
	1,250	0,660	0,980	25,79 m <sup>2</sup>
Eßplatz	2,760	3,515	0,970	9,41 m <sup>2</sup>
Küche	2,110	3,385	0,970	6,93 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	3,135	3,325	0,970	10,11 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,760	4,135	0,970	15,08 m <sup>2</sup>
Bad	1,950	2,670	0,970	
	0,400	0,710	-1,000	4,77 m <sup>2</sup>
WC	1,010	2,670	0,970	2,62 m <sup>2</sup>
Flur/Garderobe	1,530	3,110	0,970	4,62 m <sup>2</sup>
Diele	2,510	4,765	0,970	11,60 m <sup>2</sup>
Balkon		5,700	0,250	1,43 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Obergeschoß</b>			<b>92,36 m<sup>2</sup></b>	

	Breite	Länge	Faktor	Fläche
Eingangsdiele Treppenraum	3,420	5,135	0,970	
	3,640	1,150	-1,000	12,85 m <sup>2</sup>
Wohnen	4,260	4,540	0,970	18,76 m <sup>2</sup>
Küche	2,260	2,760	0,970	6,05 m <sup>2</sup>
Diele	2,260	4,540	0,970	9,95 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,510	4,540	0,970	15,46 m <sup>2</sup>
Bad	2,165	2,760	0,970	
	0,640	0,770	-1,000	5,30 m <sup>2</sup>
Partyraum	3,420	3,510	0,970	
	0,610	0,410	-1,000	11,39 m <sup>2</sup>
Raum	1,920	2,100	0,970	3,91 m <sup>2</sup>
Raum	2,070	2,100	0,970	4,22 m <sup>2</sup>
Flur	4,260	1,210	0,970	5,00 m <sup>2</sup>
Terrasse		10,000	0,250	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Erdgeschoß</b>			<b>95,39 m<sup>2</sup></b>	

<b>Gesamte Wohnfläche</b>	<b>236,26 m<sup>2</sup></b>
---------------------------	-----------------------------

<sup>6</sup> Putzabzug 3%, bei zusammengesetzten Flächen 2%. Balkon und Terrasse werden zu 25% angerechnet. Die Wohnfläche unter Dachschrägen mit lichter Höhe zwischen 1m und 2m wird zur Hälfte angerechnet.

	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Fläche
Heizungsraum	11,110	0,970	10,78 m <sup>2</sup>
Kellerraum	10,390	0,970	10,08 m <sup>2</sup>
Kellerraum	13,200	0,970	12,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Kellergeschoß</b>			<b>33,66 m<sup>2</sup></b>

	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Fläche
überdeckter Freisitz	36,720	0,970	35,62 m <sup>2</sup>
Garage	3,010	6,010	17,55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Garage</b>			<b>53,17 m<sup>2</sup></b>

### **Bautyp**

2 - geschossiges Wohnhaus, mit Erdgeschoß, Obergeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, teilunterkellert. Konventionelle Bauweise. Eine Garage und ein Freisitz.

### **Alter**

**Baujahr:** 1959.

**Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre.

**Baualter:** 66 Jahre.

**Restnutzungsdauer:** Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei einem Modernisierungsgrad von 4 Punkten 19 Jahre (Siehe Berechnung Seite 19).

### **Rohbau**

**Keller:** Fundament Streifenfundamente Beton. Außenwände Mauerwerk 30cm.

**Außenwände:** Mauerwerk 24cm und 30cm stark, verputzt.

**Innenwände:** Mauerwerk.

**Decken:** Stahlbetondecken.

**Treppen:** Betontreppe mit Stahl-Harfengeländer. Treppenstufen Natursteinplatten. Betontreppe zum Keller. Stahltreppe zum Dachgeschoß.

**Dach:** Sparrendach auf Holzpfetten, gedämmt. Mineralwollgedämmung raumseitig kaschiert, teilweise beschädigt.

**Dachbekleidung:** Betondachziegel anthrazit.  
Faserzementwellplatten über Freisitz und auf der Garage.

**Balkon:** Stahlbetonplatte. Stahlgeländer.

**Fenster:** Holz-Alufenster von 2013. Teilweise mit Stahlgeländer im Obergeschoß. Stahlfenster in den Kellerräumen.  
Kunststoff-Dachflächenfenster im Dachraum.  
Außenrolläden als Holzrolläden in Holzkästen noch original.  
Fenstersims außen Alu, innen Naturstein oder Faserzementplatte.

**Hauseingang:** Stahl-Glastür als Eingangstür.

**Garage und Freisitz:** Außenwand bei der Garage 24cm Mauerwerk.  
Beim Freisitz besteht die Dachkonstruktion aus leichten Stahl-Fachwerkträgern, Wellzementplatten und glasfaserverstärkte Polyesterplatten. Wand Rolltore, Mauerwerk, teilweise offen.

## Haustechnik

### **Versorgungsanschlüsse/**

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

**Heizung/Warmwasser:** Gas-Zentralheizung. Heizkessel von 1994. Stahlheizkörper. In einem Bad Durchlauferhitzer.

**Telekommunikation:** Fernsehen Satellit.

## Ausbau

### **Fußböden:**

Dachgeschoß: Teppichboden und Fertigparkett.

Obergeschoß: Parkett in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Küche und Flur.

Erdgeschoß: Parkett in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Küche und Flur, Solhofer Platten in der Diele. PVC-Belag im Partyraum.

Keller: Estrich

Garage: Estrich. Freisitz: Betonplattenbelag.

**Innenwände:** Putz gestrichen oder tapeziert. Raumteiler Garderobe im Obergeschoß.

**Türen:** Röhrenspantüren mit Umfassungszargen und Stahlzargen.

**Decken:** Putz gestrichen. Dachschräge mit Holzverkleidung. Teilweise Zimmer mit Holzverkleidung.

**Elektroausstattung:** Baujahresgemäßer Standard.

**Brandschutz:** Baujahresgemäßer Standard.

**Badezimmer:** Ein Bad und WC im Obergeschoß, 1 Bad im Erdgeschoß. 1 Waschbecken im Dachgeschoß.

**Zubehör:** Einbauküche ca. 40 Jahre alt. Kein Restwert. Einbauschränke.

### **Energieausweis**

Energieausweis vorhanden. Errechneter Energiebedarf 312,7 kWh/m<sup>2</sup> a.



## Außenanlagen

**Grundstück:** Hanglage. Rasen, Pflanzflächen. Grasfläche.

**Bewuchs:** 8 Obstbäume. 1 Eibe.

**Einfriedung:** Drahtzaun, Mauer.

**Bodenbelag:** Betonpflaster, Betonsteine, Betonstufen.

Restnutzungsdauer: Berechnung nach Anlage 4 Sachwertrichtlinie

**Tabelle 3: Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer**

**Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude<sup>TM</sup>  
 unter Berücksichtigung von Modernisierungen**

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

**1 Punkttabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades**

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4 <b>1</b>
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 <b>1,5</b>
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 <b>0,5</b>
Modernisierung der Heizungsanlage	2 <b>1</b>
Wärmedämmung der Außenwände	4 <b>0</b>
Modernisierung von Bädern	2 <b>0</b>
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2 <b>0</b>
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 <b>0</b>

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
<b>4 Punkte</b>	= <b>kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</b> <b>4 Punkte</b>
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

**2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren**

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
<b>65</b>	12	<b>19</b>	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Bei einem angenommenen Modernisierungsgrad von 4 Punkten und einem Baulter von 66 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 19 Jahre.

## **Bau- und Unterhaltungszustand**

- Baumängel/Schäden:**
- Putzschäden im Sockelbereich zur Terrasse.
  - teilweise Feuchteschäden an der Kelleraußenwand.
  - Treppenstufen im Garten defekt.
  - Unebenheiten im Bodenbelag der Außenanlagen.
  - Gebrauchsspuren beim Parkett des Wohnzimmers.
- Grundrißlösung:** Zweckmäßiger Grundriß. Wirtschaftliche Raumaufteilung. Separater Zugang zu den Wohnungen. Der Bereich des Partyraums ist separat nutzbar.
- Lichte Höhen:**
- Dachgeschoß: 2,28 m und Dachschrägen. Drempel 1,25 m und 1,04 m.  
Obergeschoß: 2,44 m.  
Erdgeschoß: 2,42 m.  
Keller: 2,37 m.
- Modernisierungen  
(Jahr, Maßnahmen):**
- 1994 Heizkessel.
  - Alu-Holzfenster 1994.
  - Dachausbau ca. 1980er Jahre.
- Zustand:** Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, guten Zustand. Das Gebäude entspricht baujahresbedingt nicht den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

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

## 5. Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

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

#### **Bodenwertermittlung** (§§ 16 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Wenn Vergleichskaufpreise nicht in genügender Anzahl und Qualität vorliegen wird der Bodenwert mittels eines Bodenrichtwertes<sup>7</sup> ermittelt. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

#### **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV)

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor<sup>8</sup> für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

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

#### **Sachwertverfahren** (§§ 21 und 23 ImmoWertV)

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

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

#### **Ertragswertverfahren** (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

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

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

<sup>7</sup> Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone

<sup>8</sup> Zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart

## 5.2. Bodenwertermittlung des Grundstückes

**Tabelle 4: Bodenwertermittlung**

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Grundstücksfläche		1.127 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert 01.01.2023 erschließungsbeitragsfrei		235,00 € /m <sup>2</sup>
Bodenwert		= 264.845,00 €
Abschlag Dienstbarkeit	15% * 235 €/m <sup>2</sup> * 80 m <sup>2</sup>	- 3.000,00 €
		= 261.845,00 €
<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>262.000,00 €</b>

### 5.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

**Grundstücksfläche:** Die angesetzte Fläche wurde dem Grundbuch entnommen.

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

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

**Grundstückskennzahlen:** GRZ = 0,16; GFZ = 0,26.

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone liegt nach Auskunft des Gutachterausschusses am 01.01.2023 bei **235 €/m<sup>2</sup>**.

Das Grundstück ist innerhalb des Baufensters (siehe Seite 6) bebaubar. Ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus entlang der Südseite des Grundstücks an der Röntgenstraße wurde 2022 abgelehnt.

Ein Bauvorbescheid für eine Doppelhaushälfte westlich an das bestehende Wohnhaus anschließend, und 2 Garagen mit Zufahrt von der Röntgenstraße wurde am 22.06.2023 erteilt. Danach wäre eine Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus möglich. Die Grundstücksfläche würde sich damit auf ein Teilgrundstück mit 500 m<sup>2</sup> und ein Teilgrundstück mit 627 m<sup>2</sup> verteilen. Damit entsprechen die Teile des Grundstücks der üblichen Bebauungsdichte. Eine Anpassung des Bodenwertes an die Grundstücksgröße wird damit nicht vorgenommen.

Ausschnitt aus dem Bauvorbescheid vom 22.06.2023

### 5.3 Sachwertermittlung

**Tabelle 5: Sachwertermittlung**

<b>Bruttogrundfläche Wohnhaus nicht unterkellert</b>				<b>207,01 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche Wohnhaus unterkellert</b>				<b>148,06 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche Garage Freisitz</b>				<b>60,52 m<sup>2</sup></b>
<b>Objektbezogene Normalherstellungskosten</b>	2010	Preisindex	<b>zum Stichtag</b>	
Wohnhaus nicht unterkellert	855,00 €/m <sup>2</sup>	187,2%	1.600,56 €/m <sup>2</sup>	
Wohnhaus unterkellert	776,00 €/m <sup>2</sup>	187,2%	1.452,67 €/m <sup>2</sup>	
Garage Freisitz	485,00 €/m <sup>2</sup>	187,2%	907,92 €/m <sup>2</sup>	
<b>Herstellungskosten mit Baunebenkosten</b> (Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten)				
Wohnhaus nicht unterkellert	207,01 m <sup>2</sup>	x	1.600,56 €/m <sup>2</sup>	= 331.331,93 €
Wohnhaus unterkellert	148,06 m <sup>2</sup>	x	1.452,67 €/m <sup>2</sup>	+ 215.082,32 €
Garage Freisitz	60,52 m <sup>2</sup>	x	907,92 €/m <sup>2</sup>	+ 54.947,32 €
<b>Summe der Herstellungskosten</b>				<b>= 601.361,57 €</b>
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre		
Restnutzungsdauer	19	Jahre		
Alterswertminderung linear	72,86%		-	438.152,04 €
<b>Gebäudewert (Zeitwert)</b>				<b>= 163.209,53 €</b>
Zeitwert der Außenanlagen 4% vom Gebäudewert			+	6.528,38 €
<b>Zeitwert der Gebäude und der Außenanlagen</b>				<b>= 169.737,91 €</b>
Bodenwert			+	262.000,00 €
Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)				<b>= 431.737,91 €</b>
Marktanpassung § 8 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV				
Sachwertfaktor des Gutachterausschusses	119,00%		+	82.030,20 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>				<b>= 513.768,11 €</b>
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.2 Nr.2 und Abs.3 ImmoWertV)				
Instandhaltungsstau Siehe Seite 20, pauschal			-	10.000,00 €
Sachwert bezugsfrei				= 503.768,11 €
<b>Sachwert bezugsfrei gerundet</b>				<b>= 504.000,00 €</b>

**Ergebnis: Sachwert = 504.000,- €**

### 5.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Tabelle 6: Ermittlung der Standardstufe

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
<b>Außenwände</b>	Holzbohrwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglättstrich, Putz, Verkleidung mit Faserverbundplatten, Blumenterrassen oder keramischen Fliesenbelägen, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1970)	nicht-zweischichtiges Mauerwerk, z. B. G-Holzbohr oder Holzblockbohr, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1970)	nicht-mehrschichtiges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Eisenputz, Wärmeschutzverbundsystem oder Wärmelämmputz (nach ca. 1970)	Verblendmauerwerk, zweischichtig, mineralischer, Non-Combipolster z. B. Natur- oder oft Wärmeschutz (nach ca. 2000)	zweischichtig geteilt, Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stufenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton, Fertigelemente, Mineralwolleisoliert, Estrich aus Kupfer-Elektroblech, mineralwollgedämmte Fassaden; Dämmung im Innenausschlag	2,3
<b>Decke</b>	Dachstuhl, Faserverbundplatten/Fließbeton, keine geringere Dachdämmung	einfache Betondeckensteine oder Tondeckengel, Betonmischmaße, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1970)	Faserverbund-Schichteln, beidseitige Betondeckenelemente, Tondeckengel, Metalldeckelung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1970)	großere Tondeckelgel, Fachstuhlbeladung, z. B. aus Faserverbundplatten, insbesondere in Dreifachschicht, z. B. Mineralwolle, Wärmeschutz, Aufbaudämmung, überdachschrägliche Dämmung (nach ca. 2000)	hochwertige Einzeldämmung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachdämmung, beidseitige Fachstuhlbeladung, nicht ohne Dämmung, Dämmung im Innenausschlag	1,5
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung, einfache Holzstürze	Zweifachverglasung (vor ca. 1990), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1990)	Zweifachverglasung (nach ca. 1990), Rolläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1990)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rolläden, Rolläden (elektr.) mit notwendiger Türanlage z. B. mit Seitenfenster, besondere Einbaueinrichtungen	große dreifachverglasung, Spezialverglasung (Sonnenschutz, Wärmeschutz), Rolläden in hochwertigen Materialien	1,1
<b>Innenwände und -türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putz- oder Lehmputz, einfache Kalkstrich, Füllungsdämmung, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Lichtstärker	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, z. B. Holzlamellen, Gipskarton, Gipsblech, leichte Türen, Stützbohlen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Stahlbetonstrukturen, schwere Türen, Holzlamellen	Stichtür, Lehmputz, Wandverkleidung, Holzbohlen, Massivholztüren, Stützelemente, Gipskarton, Gipsblech, Verbundplatten	gestrichelte Wandbohlen, z. B. Holzbohlen, abgesetzte oder geschwungene Wandputz, Wandverkleidung (Kalkstrich, Marmor, Akustikputz), Brandschutzverkleidung, geräumliche, aufwendige Türen	1,1
<b>Decken, Kaminöfen und Treppen</b>	Holzbohlenboden ohne Füllung, Spindelputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzbohlenboden mit Füllung, Kaminöfen, Stützbohlen, Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Holz- und Holzbohlenböden mit Trittschallschutz, Stützbohlen, Hartholztreppe, geräumliche Treppen, Stahlbeton- oder Stahl-, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung, Holzbohlen, Massivholztüren, Stützelemente, Gipskarton, Gipsblech, Verbundplatten	Decken mit großer Spannweite, abgesetzte, abgesetzte oder geschwungene Wandputz, Wandverkleidung (Kalkstrich, Marmor, Akustikputz), Brandschutzverkleidung, geräumliche, aufwendige Türen	1,1
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Uhlensteine, Tapeten-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Belagung, Tapeten-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Anteile, Tapeten, Fliesen, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterstruktur	hochwertiges Parkett, hochwertiges Natursteinplatten, hochwertige Holzbohlenböden auf gedämmter Unterstruktur	5
<b>Bauhilfseinrichtungen</b>	einfache Bad mit Grund-WC, meist ohne auf Fußbodenbelag, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badwanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badwanne, Gips-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit Bad, zwei Wannen, Gips-WC, Bodenfliesen, Gips-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in guter Qualität	mehrere anspruchsvolle, hochwertige Bäder, Gips-WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Fliesenbelag)	8
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkohleheizung	Feste oder Zentralheizung, einfache Gussaufwand, Wärmepumpe, Nachheizung (vor ca. 1970)	elektronisch gesteuerte Form- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzliche Kaminauflage	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminauflage	8
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	geringfügige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Folienstromschutz, sonstiger FI-Schutz, Leuchtorgane teilweise mit Fluoreszenz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zirkulationspumpe, Zirkulationspumpe und Kesselheizung	zahlreiche Steckdosen und Lichtausbauelemente, hochwertige Abdeckungen, zentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, mehrere LNB- und Fernwärmanlagen	Video- und zentrale Anzeigegeräte, zentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, Klimaanlage, Bussystem	6

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

$$2,0 * (0,23 + 0,15 + 0,06) + 2,5 * (0,11 + 0,09) + 3,0 * (0,11 + 0,11 + 0,05 + 0,09) = 2,46$$

**Ergebnis: Standardstufe = 2,46**

### Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

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

#### **Tabelle 7a: Normalherstellungskosten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, Typ 1.31, freistehendes Zweifamilienhaus, zwei Geschosse, ausgebautes Dachgeschoß, kein Keller**



Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 2,46). Der interpolierte Wert aus der Tabelle beträgt **855,00 €/m<sup>2</sup>**.  
 $(920-800) * 0,46 + 800 = 55,20 + 800 = 855,20$  gerundet 855 €/m<sup>2</sup>.

#### **Tabelle 7b: Normalherstellungskosten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, Typ 1.11, freistehendes Zweifamilienhaus, zwei Geschosse, ausgebautes Dachgeschoß, Keller**



Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 2,46). Der interpolierte Wert aus der Tabelle beträgt **776,00 €/m<sup>2</sup>**.  
 $(835-725) * 0,46 + 725 = 50,60 + 725 = 775,60$  gerundet 776 €/m<sup>2</sup>.

Der in den NHK angegebene Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser von 1,05 wird nicht angewendet, da eine Nutzung als Zweifamilienhaus bauliche Maßnahmen erfordern würde.

**Tabelle 7c: Normalherstellungskosten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, Typ 14, Garagen**



Der Wert aus der Tabelle beträgt **485,00 €/m<sup>2</sup>**. Garage in Massivbauweise Standardstufe 4.

#### **Baupreisindex**

Der Baupreisindex bezeichnet die Veränderung der Baupreise bezogen auf die in den NHK angegebenen Werte vom Jahr 2010. Es wurde der Baupreisindex Neubau (konventionelle Bauart) von Einfamiliengebäuden vom Februar 2025, herausgegeben vom statistischen Bundesamt, verwendet. Der Wert für Februar 2025 ist 187,2% bezogen auf das Jahr 2010.

#### **Baunebenkosten**

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

#### **Restnutzungsdauer und Alterswertminderung**

Das Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag beträgt 66 Jahre. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich bei 4 Modernisierungspunkten eine Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

#### **Außenanlagen**

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

#### **Marktanpassung**

Der zur Ermittlung des Verkehrswerts benötigte Sachwert kann weitgehend auf rechnerischem Weg ermittelt werden. Verkehrswerte können nicht schematisch errechnet, sondern nur marktorientiert geschätzt werden. Das Marktverhalten fließt hier über die Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert aus einer Reihe von zeitnahen Grundstücksverkäufen ein. Mit diesem Faktor kann nun bei der Gutachtererstellung der berechnete Sachwert an das Preisgefüge des örtlichen Grundstücksmarktes angepaßt werden<sup>9</sup>. Es werden die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren des Kreises Heidenheim aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 mit der Datenbasis 2021/2022 verwendet. Anhand des ermittelten vorläufigen Sachwertes (ohne Marktanpassung) wird der Marktanpassungsfaktor in Abhängigkeit der Lage ermittelt.

<sup>9</sup> Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Heidenheim Seite 26

**Tabelle 8: Marktanpassungsfaktoren 2023. Zu- und Abschläge am Sachwert Ein- und Zweifamilienhäuser (Marktdaten von 2021 / 22)**

Aus der Tabelle ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 432.000 € bei Lageklasse 3 ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor von 1,40. Die zugrunde gelegten Marktdaten stammen aus 2021 und 2022.

Insbesondere bei älteren Objekten mit entsprechendem Nachholbedarf bei energetischen Maßnahmen sind seither die Kaufpreise gefallen. Der Gutachter rechnet aktuell mit einem um 15% niedrigerem Marktanpassungsfaktor als 2021/22. Der 15 % niedrigere Wert begründet sich aus der allgemeinen Entwicklung am Kapitalmarkt und der Entwicklung der Baupreise und wird z.B. auf dem Internetportal Immoscout 24 bestätigt.

Somit Marktanpassungsfaktor  $140\% * 0,85 = \underline{119\%}$ .

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

**Instandhaltungsstau**

Siehe Seite 19.

Der auf Seite 19 aufgelistete Instandhaltungsstau wird mit pauschal 10.000 € geschätzt. Dabei handelt es sich um den unmittelbaren Instandhaltungsstau bzw. Schäden, Mängel. Altersbedingte Abnutzung ist in der Alterswertminderung berücksichtigt.

**Ausstattung**

Küche aufgrund des Alters ohne Restwert.

## 5.4 Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß

Der Gutachter hat eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß Heidenheim in Auftrag gegeben. Abgefragt wurden Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenendhäusern in der selben oder vergleichbarer Bodenrichtwertzone, Kaufzeitpunkt ab 01.01.2021. Aus Datenschutzgründen sind hier die Hausnummern nicht genannt und die Grundstücksgrößen gerundet. Die Bezugsgröße ist hier nicht die Wohnfläche, sondern die Bruttogrundfläche, da die Wohnflächen meist nicht ermittelt sind. Pos. 11 war noch nicht ausgewertet, es wurde die Bruttogrundfläche vom Gutachter anhand von Karte und Ansicht geschätzt.

**Tabelle 9: Ergebnis der Kaufpreisabfrage**

Verkaufsdatum	Straße	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	Gebäudeart	Kaufpreis	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> BGF	Baujahr tatsächl./bereinigt
1	01/21 Ernst-Abbe-Str.	560	483	DHH	350.000 €	725 €	1961/65
2	03/21 Semmelweisweg	320	224	REH	290.000 €	1.295 €	1956/75
3	04/22 Walther-Bauersfeld-Str	580	393	DHH	566.000 €	1.440 €	1962/71
4	04/23 Wiederholdstr.	810	343	Freistehend	423.000 €	1.233 €	1961/71
5	06/23 Ziegeläcker	960	437	ZFH, Freist.	440.000 €	1.007 €	1968
6	02/24 Ernst-Abbe-Str.	700	442	Freistehend	388.000 €	878 €	1959/64
7	04/24 Ziegelstraße	630	453	Freistehend	550.000 €	1.214 €	1972/78
8	10/24 Ernst-Abbe-Str.	780	399	Freistehend	500.000 €	1.253 €	1968
9	12/24 Otto-Schrott-Str.	840	393	Freistehend	340.000 €	865 €	1963/67
10	12/24 Ziegelstraße	550	404	Freistehend	310.000 €	767 €	1977
11	03/25 Röntgenstraße	360	185	REH	240.000 €	1.297 €	1956/--

DHH, REH, bis 2022 1.153 €/m<sup>2</sup>

Freistehend 1.031 €/m<sup>2</sup>

Mittelwert alle Kauffälle 1.089 €/m<sup>2</sup>

Mittelwert Kauffälle ab 2023 1.064 €/m<sup>2</sup>

Median Kauffälle ab 2023 1.111 €/m<sup>2</sup>

Standardabweichung ab 2023 209 €/m<sup>2</sup>

Obere Grenze Mittelwert + Standardabweichung ab 2023 1.273 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze Mittelwert – Standardabweichung ab 2023 855 €/m<sup>2</sup>

Mittelwert ab 2023 nach **Elimination Ausreißer** 1.075 €/m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche Bewertungsobjekt 355,07 m<sup>2</sup>

**Vergleichswert bei üblicher Grundstücksgröße (ca. 700 m<sup>2</sup>) gerundet 382.000 €**

**Abtrennbarer Grundstücksteil (500 m<sup>2</sup> \* 235 €/m<sup>2</sup>) 118.000 €**

**Vergleichswert 500.000 €**

**Ergebnis: Vergleichswert = 500.000,- €.**

Der Mittelwert der Objekte ab dem Kaufzeitpunkt 2023 beträgt 1.064 € pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Nach Elimination der Ausreißer (gelb hinterlegt) mittels Standardabweichung ergibt sich ein

Mittelwert von 1.075 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Bei einer Bruttogrundfläche von 355 m<sup>2</sup> errechnet sich ein Vergleichswert von gerundet **382.000 €**.

Das Grundstück läßt, wie auf Seite 22 erläutert, gemäß dem Bauvorbescheid vom 22.06.2023 eine separate Bebauung entlang der Pettenkoflerstraße zu. Somit wäre ein zusätzlicher Bodenwert (durchschnittliche Grundstücksgröße der Vergleichsobjekte 724 m<sup>2</sup>) von 500 m<sup>2</sup> realisierbar. Bei einem Bodenrichtwert von 235 €/m<sup>2</sup> ergibt das einen Bodenwert von 235 €/m<sup>2</sup> \* 500 m<sup>2</sup> = 117.500 €. **Gerundet 118.000 €**

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

## 6. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

**Verkehrswert = Sachwert: 504.000,- €**

**Vergleichswert: 500.000,- €**

Das Objekt eignet sich aufgrund der Anzahl an Zimmern und Naßräumen gut als Wohnhaus für eine Familie mit mehreren Personen. Aufgrund des Zugangs zu den Geschossen über ein Treppenhaus kann das Haus auch als Zweifamilienhaus genutzt werden, oder als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

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

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

Der Vergleichswert wird zur Stützung des Verkehrswertes herangezogen.

## 7. Zusammenfassung und Verkehrswert

In der Zusammenfassung der vorstehenden Ausführung ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das Grundstück Pettenkoferstraße 11 in 89518 Heidenheim, mit dem darauf befindlichen Zweifamilienhaus unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und im Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag **29.04.2025** auf rund:

**Verkehrswert:**

**504.000,- €**

In Worten: Fünfhundertviertausend Euro

Der Wert entspricht 2.690 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (bezogen auf die Wohnfläche im EG und 1.OG).  
Der Wert entspricht 2.130 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (bezogen auf die Wohnfläche im EG und 1.OG und DG).

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

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

Bächingen, 12. 06.2025

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

## 8. Literaturverzeichnis

- [L1] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2010. In Onlineversion: [www.kleiber-digital.de](http://www.kleiber-digital.de)
- [L2] Gemeinsamer Gutachterausschuß Heidenheim: Grundstücksmarktbericht 2023 (Datenbasis 2021-2022).
- [L3] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L4] Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L5] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L6] Rudolf Müller Verlag: Plötz Immobilienführer Deutschland, 2023.
- [L7] Wingen Verlag: Baukosten 2024/2025 Band 1: Altbau – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Schmitz / Krings / Dahlhaus, 2024, 25. Auflage 2024.

## 9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

### Anlage 1: Fotodokumentation Gebäude und Grundstück



Ansicht von der Straße



Ansicht Nordwest Wohnhaus – Freisitz - Garage



Ansicht Südwest



Ansicht Südost



Ansicht Süd vom Garten



Grundstück Blick nach Südosten



Ansicht Nordost



Blick nach Südosten vom Dachgeschoß



Blick nach Südwesten vom Dachgeschoß



Terrasse und Blick in den Garten

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

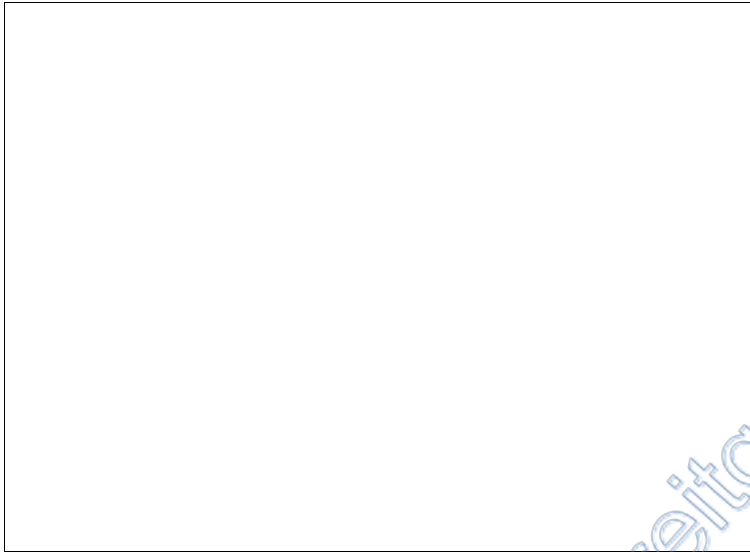
## Anlage 2: Fotodokumentation Innenräume



Erdgeschoß Eingangsbereich



Erdgeschoß Diele



Erdgeschoß Wohnzimmer



Erdgeschoß Küche



Erdgeschoß Partyraum



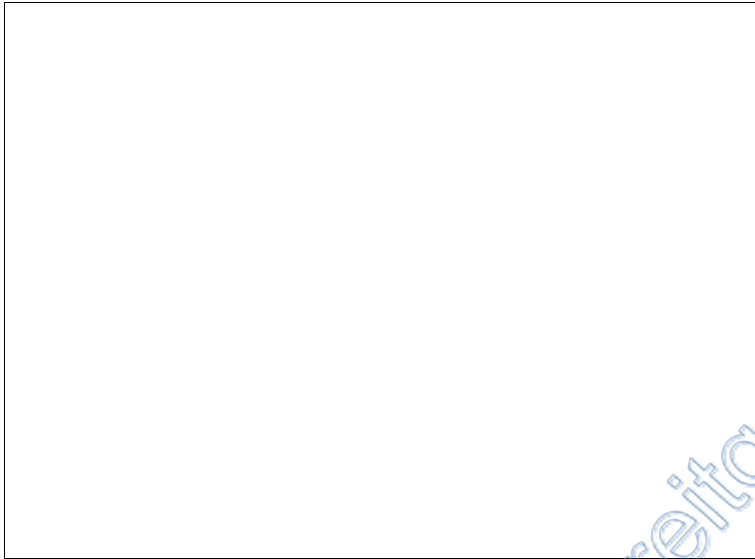
Obergeschoß Diele



Obergeschoß Bad



Obergeschoß Wohnzimmer



Dachgeschoß



Keller Heizungsraum



Freisitz zwischen Wohnhaus und Garage

### Anlage 3: Fotodokumentation Instandhaltungs- und Modernisierungstau



Putzschaden Sockel Wohnzimmer



Feuchte an der Außenwand im Keller



Rolladenkasten original Baujahr

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