

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.: 0570-042024

Ausfertigung: Pdf-Datei

Wertermittlungstichtag: 18.06.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Heidenheim

Geschäftszeichen: 1 K 25/23

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert des Grundstückes
Brezgerweg 8 mit dem darauf befindlichen Endreihenhaus.
Erdgeschoß, Obergeschoß, ausgebauter Dachboden, unterkellert.
Anteil an Zuwegung und 2 Garagen auf Garagengrundstück.

Wohnfläche = 103,50 m².

Zusätzliche Fläche ausgebauter Dachboden 14,53 m².

Nutzfläche im Keller = 49,25 m².

Grundstücksfläche mit Anteil Weg und Garagen = 455 m².



Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag **18.06.2024** rund:

Verkehrswert:	<u>307.000,- €</u>
----------------------	---------------------------

Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler, Architekt. Von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Schloßstraße 16a, 89431 Bächingen
wolfgang.gaessler@web.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis	3
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1	Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag	4
2.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
3.	Rechtliche Gegebenheiten	5
3.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch	5
3.2	Städtebaurecht	6
3.3	Baulasten	7
3.4	Erschließungsbeitrag	7
3.5	Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten	7
3.6	Privatrechtliche Gegebenheiten	7
4.	Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit	8
4.1	Lage	8
4.1.1	Makrolage	8
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
5.	Ermittlung des Verkehrswertes	21
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
5.5	Vergleichswerte aus dem Grundstücksmarktbericht	29
6.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
7.	Zusammenfassung und Verkehrswert	31
8.	Literaturverzeichnis	32
9.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung letzte Seite Teil 1	32

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	(3 Seiten)	Fotodokumentation Gebäude und Grundstück.
Anlage 2	(4 Seiten)	Fotodokumentation Innenräume
Anlage 3	(1 Seite)	Fotodokumentation Garagen

Das Gutachten umfaßt 32 Seiten und 3 Anlagen mit 8 Seiten, insgesamt 40 Seiten.

1. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis

Geschäftszeichen: 1 K 25/23, Amtsgericht Heidenheim.

Grundstück: Brezgerweg 8 in 89537 Giengen.
Gemarkung Giengen, Flurst. 1790/3. Gebäude- und Freifläche 373 m²
Garangrundstück Flurst. 1790/6, Fläche 457 m², Anteil 65 m².
Weggrundstück Flurstück 1790/1, Fläche 102 m², Anteil 17 m².

Bewertungsobjekt: Das Grundstück mit dem darauf befindlichen 2-geschossigen Reihenendhaus mit Erdgeschoß, Obergeschoß, ausgebautem Dachboden, unterkellert.

Dachboden: Als Wohnraum ausgebaut. Fläche 14,53 m².

Obergeschoß: 3 Zimmer, Bad, WC, Flur, Balkon.
Wohnfläche 53,91 m².

Erdgeschoß: Wohnzimmer, Küche, WC, Garderobe, Flur, Windfang.
Wohnfläche 49,59 m². Terrasse Fläche 17,50 m².

Kellergeschoß: 2 Kellerräume, Heizungsraum/Waschküche, Flur.
Nutzfläche 49,25 m². Kelleraußentreppe.

2 Garagen in Sammelgarage: Nutzfläche 32,44 m².

Wohnfläche: **Wohnfläche 103,50 m².**

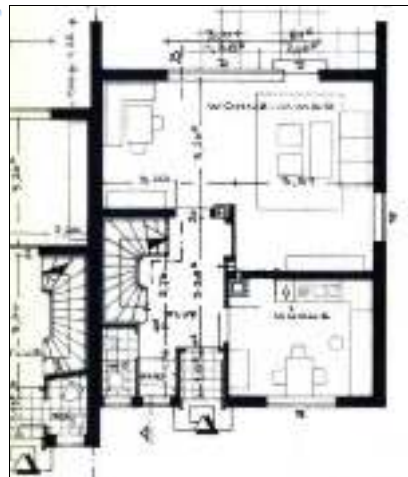
Verfügbarkeit: Bezugsfrei.

Lage: Wohngebiet im Norden von Giengen. Straßenseitige Erschließung durch die Straße „Am Läutenberg“, Wendehammer.

Baujahr: 1966.

Zustand: Guter Zustand. Es besteht eine Gefahrenquelle, Stromfreileitung ist zu nahe an einem nachträglich eingebauten Dachfenster.

Wertermittlungstichtag : 18.06.2024.



In Zusammenhang mit den nachfolgenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das oben genannte Grundstück unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und in Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag **18.06.2024** auf rund:

Verkehrswert:

307.000,- €

Der Verkehrswert wurde aus dem Sachwert abgeleitet.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidenheim Olgastraße 22 89518 Heidenheim
Eigentümer:	Beim Amtsgericht zu erfragen.
Verwendungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	18.06.2024.
Tag der Ortsbesichtigung:	18.06.2024.
Umfang der Besichtigung:	Das Wohnhaus, das Grundstück und das nähere Umfeld.
Teilnehmer am Ortstermin:	1) Ein 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 23.04.2024 ohne Abt. III. und Auskunft des Grundbuchzentralarchivs zu den Anteilen an der Sammelgarage.

Recherchen:

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

Weitere ausgewählte Informationsquellen:

- Derzeit aktueller Grundstücksmarktbericht des gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis 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 Giengen, Blatt 2148, Karte NO 1277.
Lfd. Nr. 1: Flurstück 1790/3, Brezgerweg 8, Gebäude und Freifläche 373 m².
LFd. Nr. 2: Garagengrundstück: 2/14 Anteil an Flurstück 1790/6, Fläche 457 m².
LFd. Nr. 3: Zuwegung: 1/6 Anteil an Flurstück 1790/1, Fläche 102 m².

Zugang zum Grundstück: Die Erschließung der beiden Garagen erfolgt über den Brezgerweg. Von dort aus wird das Grundstück über einen Gemeinschaftsweg erschlossen. Die straßenseitige Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Am Läutenberg“ als Wendehammer.



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

3.2 Städtebaurecht

Bauplanungsrechtliche Situation:

Darstellung im Flächennutzungsplan:

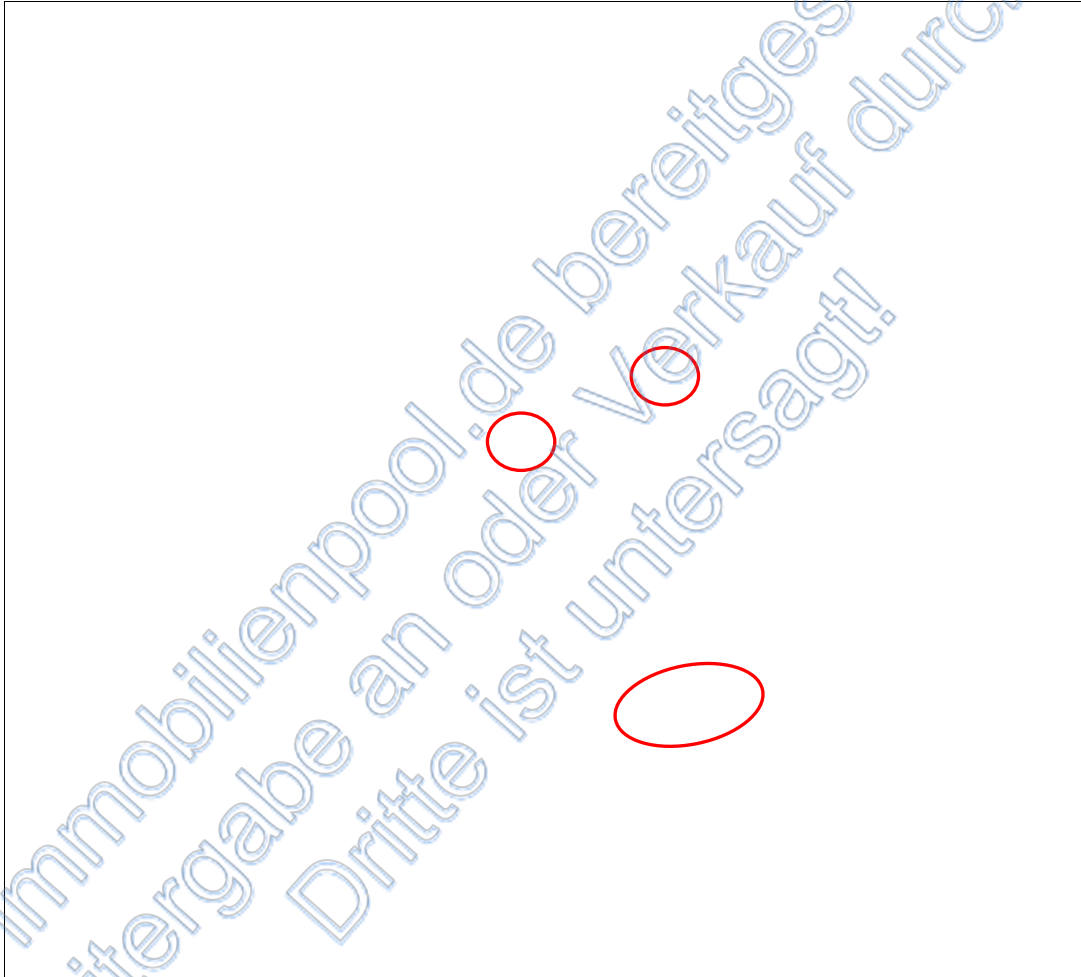
Wohnbaufläche.

Bauleitplanung¹:

Es gilt der Bebauungsplan „Großer Ehbach“ III Bauabschnitt, vom 30.06.1966.

Festsetzungen:

Reines Wohngebiet, zwingend 2 Geschosse. Grundflächenzahl GRZ 0,35. Dachneigung 28°.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Bewertungsobjekte rot umrandet)

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Weitere Satzungen und Baugebote:

Keine über die ortsüblichen Satzungen hinausgehenden Satzungen oder Baugebote.

Qualität § 5 ImmoWertV, Entwicklungszustand:

Baureifes Land.

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

3.3 Baulasten

Keine Baulasten.

3.4 Erschließungsbeitrag

Gemäß Anliegerbescheinigung vom Rathaus Giengen sind derzeit keine Erschließungsbeiträge und Abwasserbeiträge geschuldet. Das betrifft das Hausgrundstück, die Zuwegung und das Garagengrundstück.

3.5 Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz.

Wasserschutz:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone III der Landeswasserversorgung.

3.6 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen²:

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Eintragung zum Verfahren.

Laut Auskunft des Grundbuchamtes Schwäbisch Gmünd (Einsicht in das Grundbuchzentralarchiv Baden Württemberg) liegt keine Bewilligung / Teilungserklärung zur Sammelgarage vor. Der Gutachter geht deshalb davon aus, daß die gegenwärtige Nutzung von zweien der vierzehn Garagen dem im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteil von 2/14 entspricht.



Ausschnitt aus dem Lageplan, Sammelgarage. Die Lage der zum Bewertungsobjekt zugeordneten Garagenabteile wurde vom Gutachter in rot markiert. Vom Brezgerweg aus gesehen, die Vierte von links und die Dritte von rechts.

Vermietungssituation:

Mietverhältnisse wurden beim Ortstermin nicht mitgeteilt.

Das Wohnhaus wird offensichtlich nicht bewohnt. In den beiden Garagen sind Gerätschaften eines Miteigentümers gelagert.

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

4. Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit

4.1 Lage

4.1.1 Makrolage

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

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



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

Wirtschaft/ Infrastruktur³:

Weltbekannt ist die seit 1880 bestehende Stofftierfirma Steiff, die am Stammsitz in Giengen rund 400 Mitarbeiter beschäftigt. Die Entwicklungs- und Produktionsstätte für Kühlgeräte der BSH Hausgeräte ist mit etwa 2500 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber Giengens, gefolgt von der 1890 gegründeten Feuerwehrgerätefabrik Ziegler mit rund 480 Mitarbeitern. Ein weiteres traditionsreiches Unternehmen in Giengen sind die Vereinigten Filzfabriken (VFG), welche bereits Mitte des 19. Jahrhunderts gegründet wurden und den Ausgangsstoff für die ersten Produkte von Margarete Steiff lieferten. Die Orgelbau-Werkstatt Link ist seit dem 19. Jahrhundert ein traditionsreicher Hersteller hochwertiger Orgeln. Seit 1903 besteht die traditionsreiche Druckerei Schmid. Seit 2002 gibt es den Industriepark A 7, ein gemeinsames Projekt mit der Nachbarstadt Herbrechtingen an der Bundesautobahn 7, der von den Logistikzentren der Speditionen Kentner und Honold dominiert wird.

Schule/Bildung⁴:

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

³ Quelle: Wikipedia

⁴ Quelle: Wikipedia

4.1.2 Mikrolage

- Lagequalität:** Der Brezgerweg befindet sich in einem Wohngebiet im Norden von Giengen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Pflege-, und Bildungseinrichtungen sind in Giengen gut zu erreichen.
- Verkehrerschließung:** Giengen ist über die Bundesautobahn A 7 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Stadt liegt an der Brenzbahn (Aalen–Heidenheim–Ulm) und gehört dem Heidenheimer Tarifverbund an. Im Stadtgebiet versorgen mehrere Buslinien den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).⁵
- Erholungsflächen:** Landwirtschaftliche- und Waldflächen prägen die Umgebung. Naherholungsgebiete mit Sport- und Wandermöglichkeiten.
- Straßenausbau:** Die Fahrbahn ist geteert, ein Gehweg ist vorhanden. Straßenbäume sind nicht vorhanden.
- Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:** Wohnhäuser und Garagen.
- Himmelsrichtung:** Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von Osten.
- Immissionen:** Beim Ortstermin war keine ungewöhnliche Geräuschentwicklung zu vernehmen.

⁵ Quelle: Wikipedia

4.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung

4.2.1 Grund und Boden

Ausgeübte Nutzung: Wohnnutzung.
Zuschnitt: Der Grundstückszuschnitt ist polygonal.
Lage: Reihenendhaus.



Gelände: Das Terrain ist eben.
Grundstücksgröße: Brezgerweg 8 mit 373 m².
Garagengrundstück 2/14 Anteil von 457 m² entspricht 65 m².
Zuwegung 1/6 Anteil von 102 m² entspricht 17 m².
Baugrund⁶: Vermutlich für die Gegend typisch, Lehm mit Fels.
Bodenbelastung: Kein Verdacht auf Bodenbelastung. Eine Altlastenabfrage wurde durchgeführt.

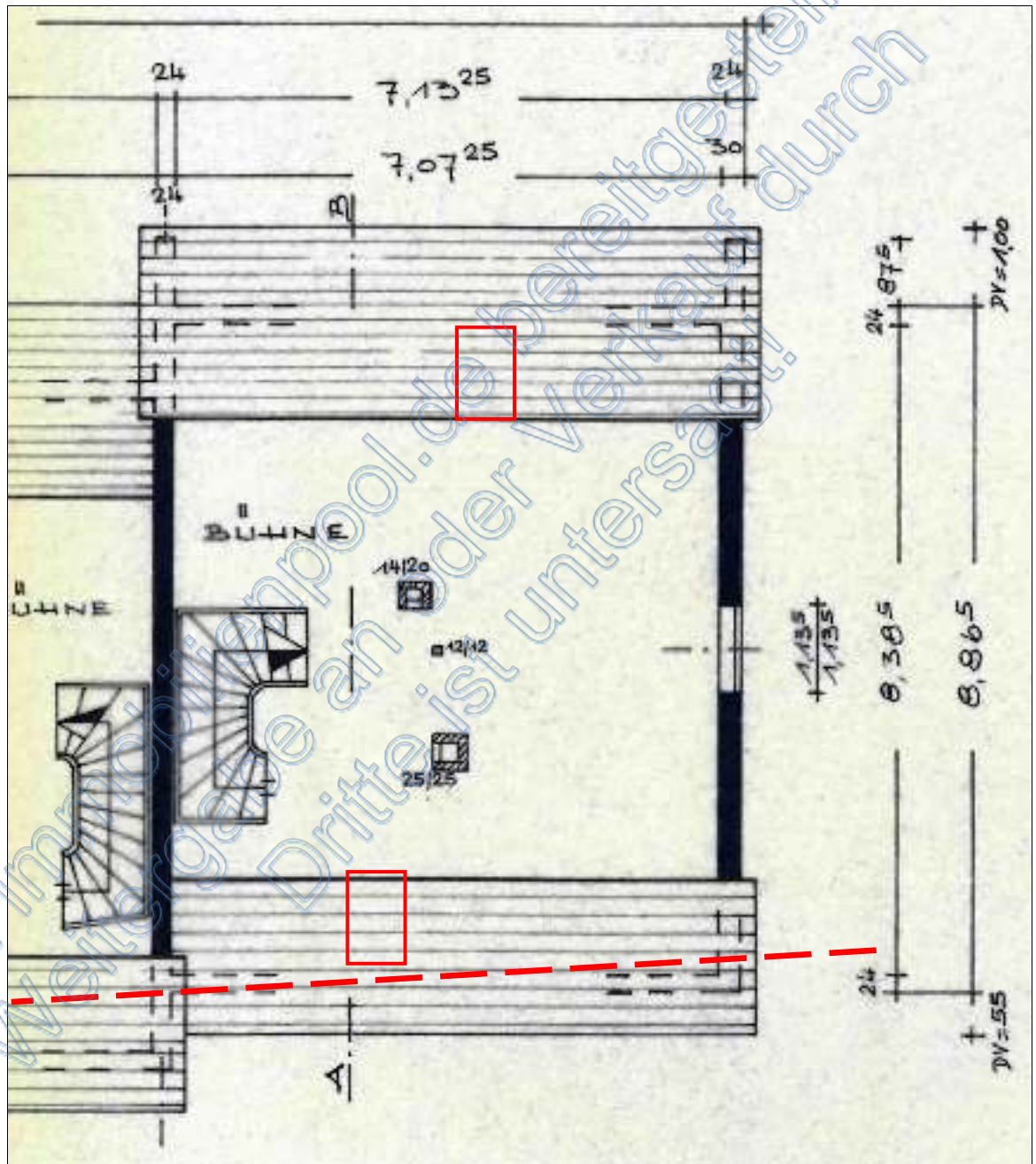
4.2.2 Technische Beschreibung, Vorbemerkung

Die nachstehende Beschreibung des Gebäudes dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt (anders als bei einem Bauschadensgutachten) keine abschließende Mängelauflistung dar. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht, oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung wegen des Vorhandenseins von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die Besichtigung erfolgte auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme, der Auswertung der in den Anlagen aufgeführten Unterlagen,

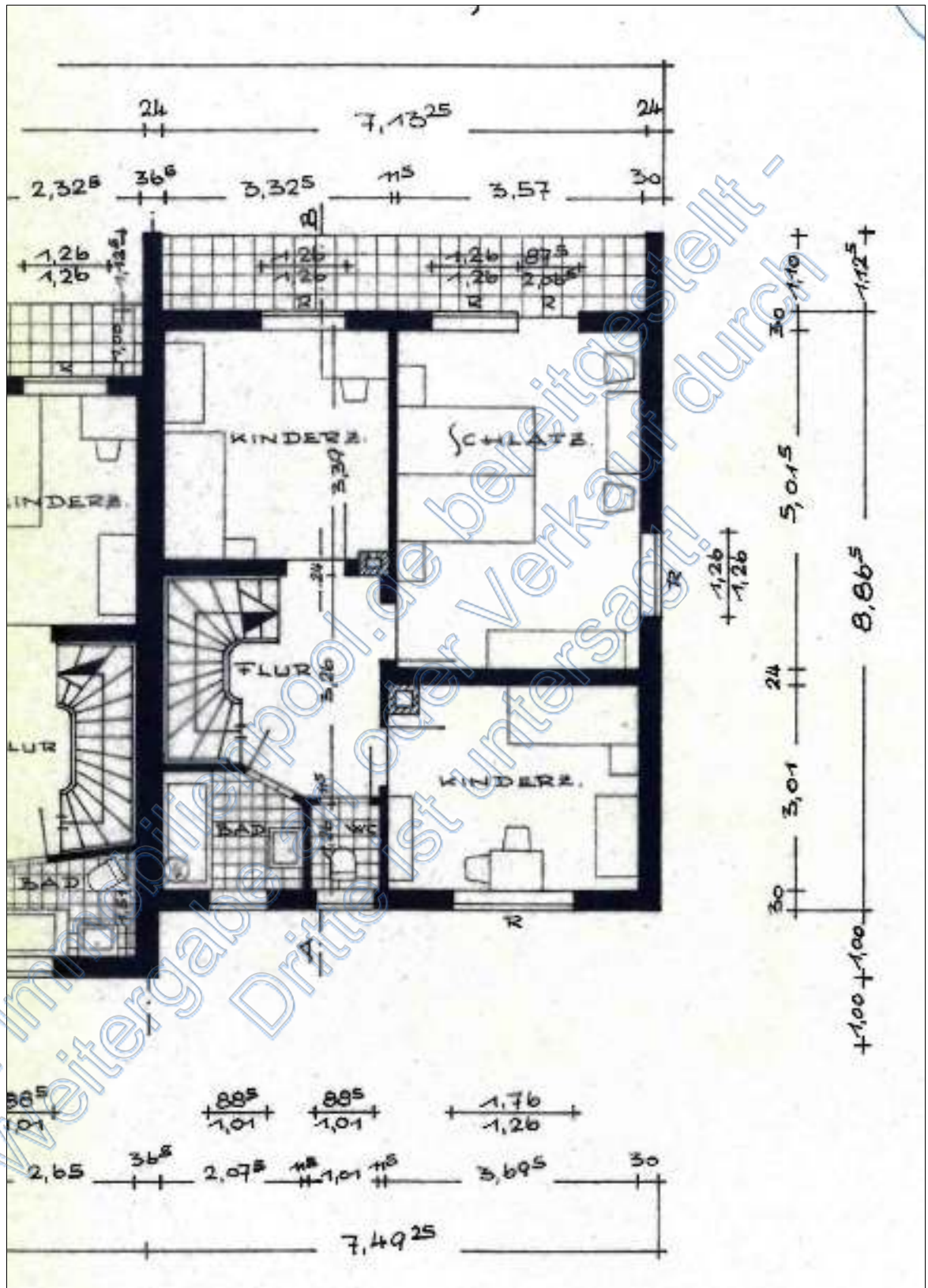
⁶ Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Immissionen feststellbar. Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bodenschutzgesetzes muß bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen. Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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.

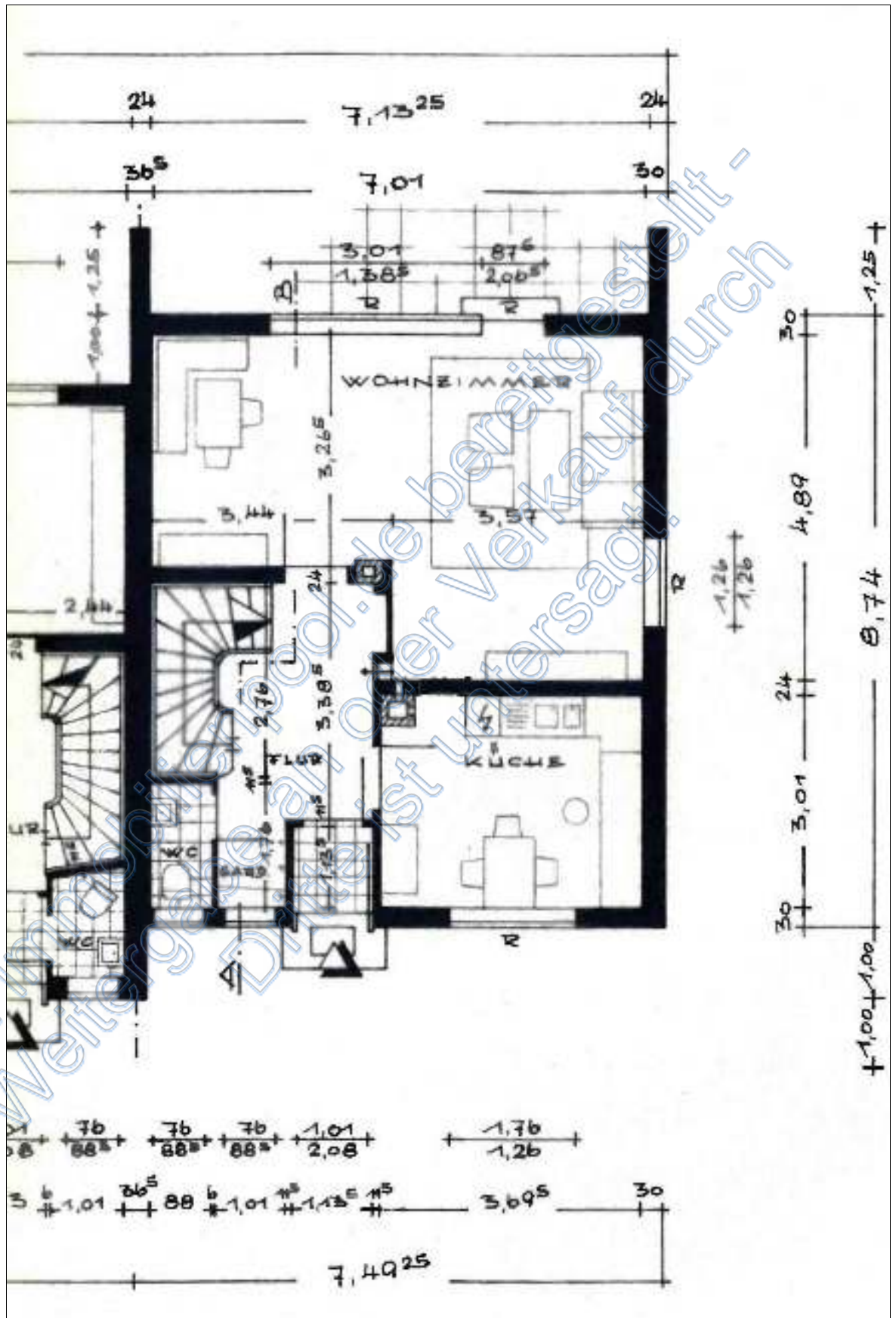
4.2.3 Grundrisse, Schnitt



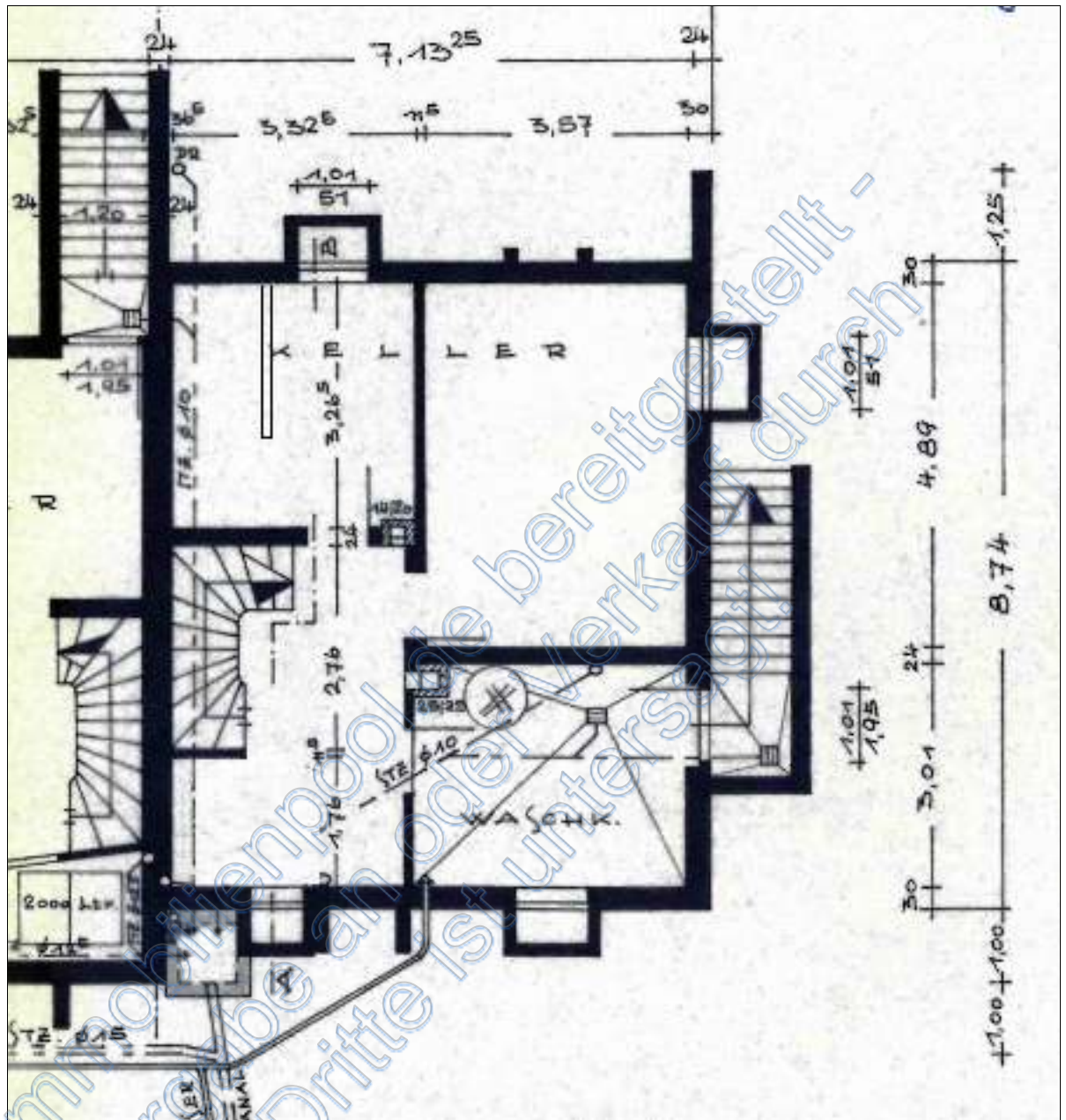
Grundriß Dachboden. Der Dachboden (Bühne) ist zum Wohnen ausgebaut, weist jedoch nur eine leichte Höhe von 1,98m mit Schrägen auf. Es handelt sich daher nicht offiziell um einen Wohnraum. In den beiden Dachflächen wurde jeweils ein Dachfenster nachträglich eingebaut. Das Dachfenster an der östlichen Dachfläche ist bei geöffnetem Zustand deutlich zu nahe an der Freileitungstrasse, die der Stromversorgung der Häuser dient. **Der Zustand stellt aktuell eine Gefahrenquelle dar.**



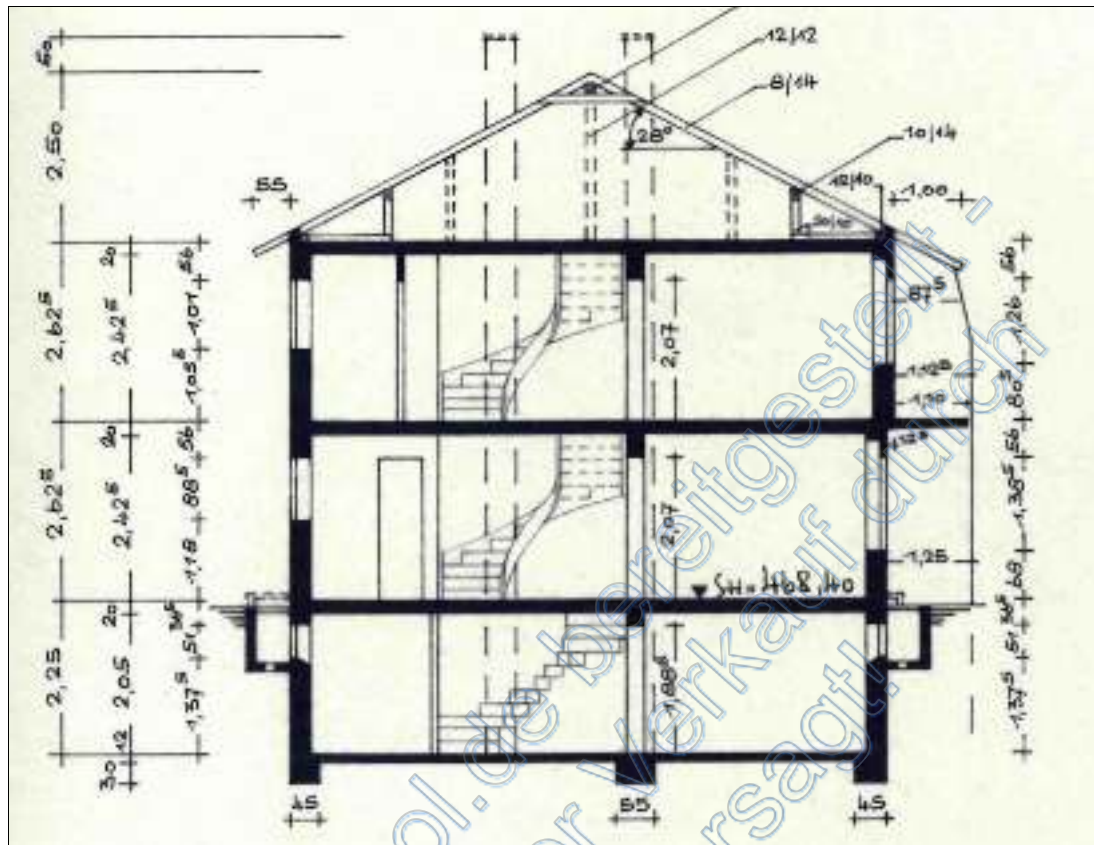
Grundriß Obergeschoß



Grundriß Erdgeschoß (die Zeichnung wurde im Bereich des Schornsteins zwischen Küche und Wohnzimmer vom Gutachter aktualisiert)



Grundriß Keller (die Zeichnung wurde im Bereich des Treppenraums und eines Kellerraums vom Gutachter aktualisiert). Der Heizungsraum ist im Grundriß die Waschküche.



Schnitt

4.2.4 Baubeschreibung / Zweckbestimmung

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

	Bruttogrundfläche Kategorie a allseits umschlossen			Kategorie b überdachte Loggia/Veranda		
	m	m	m ²	m	m	m ²
Dachboden	8,740	7,493	65,50			
Obergeschoß	8,740	7,493	65,50	1,125	7,493	8,40
Erdgeschoß	8,740	7,493	65,50	1,125	7,493	8,40
Kellergeschoß	8,740	7,493	65,50			
Bruttogrundfläche BGF			262,00			16,80

Bebaute Fläche Reihenhausgrundstück	73,90 m ²
Geschoßfläche	147,80 m ²
Bruttogrundfläche	278,80 m ²
Grundstücksfläche Reihenhausgrundstück	373,00 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,20
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,40

Tabelle 2: Wohnfläche⁷ / Nutzfläche

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Dachbodenraum	31,820	0,500	
	2,260	-0,500	
	0,250	-0,500	
	0,250	-0,500	14,53 m ²
Wohnfläche Dachboden (eingeschränkte Höhe)			14,53 m²

			Faktor	Fläche
Kinderzimmer	3,325	3,390	0,970	
	0,500	0,100	-1,000	10,88 m ²
Schlafzimmer	3,570	5,015	0,970	17,37 m ²
Kinderzimmer	3,570	3,010	0,970	
	0,470	0,470	-1,000	10,20 m ²
Flur	5,760		0,980	5,64 m ²
Bad	3,470		0,970	3,37 m ²
WC	1,260	1,000	0,970	1,22 m ²
Balkon	7,133	1,125	0,500	5,23 m ²
Wohnfläche Obergeschoß				53,91 m²

			Faktor	Fläche
Wohnen	3,570	4,890	0,980	
	3,440	3,265	0,980	
	0,100	0,500	-1,000	
	3,880	0,130	0,980	28,56 m ²
Küche	3,695	3,010	0,970	
	0,470	0,470	-1,000	10,57 m ²
Garderobe	1,010	1,260	0,980	1,25 m ²
Flur	6,580		0,980	6,45 m ²
WC	0,880	1,760	0,970	1,50 m ²
Windfang	1,135	1,135	0,980	1,26 m ²
Wohnfläche Erdgeschoß				49,59 m²

Gesamte Wohnfläche	103,50 m²
---------------------------	-----------------------------

Terrasse Fläche 2,50 m * 7,00 m = **17,50 m²**

⁷ Putzabzug 3%, bei zusammengesetzten Flächen 2%. Im Dachgeschoß wird die Wohnfläche mit lichter Höhe zwischen 1m und 2m zur Hälfte angerechnet.

	Fläche in m ²		Faktor	Fläche
Kellerraum	3,325	3,260	0,970	
	0,500	0,100	-1,000	10,46 m ²
Kellerraum	3,570	4,890	0,970	16,93 m ²
Waschküche	3,695	3,010	0,970	
	0,470	0,470	-1,000	10,57 m ²
Flur	11,640		0,970	11,29 m ²
Nutzfläche Kellergeschoß				49,25 m²
	Fläche in m ²		Faktor	Fläche
Garage 1	5,750	2,820	1,000	16,22 m ²
Garage 2	5,750	2,820	1,000	16,22 m ²
Nutzfläche Garagen				32,44 m²

Bautyp

2 - geschossiges Endreihenhaus mit Erdgeschoß, Obergeschoß, voll unterkellert. Ausgebauter Dachboden.
Konventionelle Bauweise. Mauerwerk verputzt, Satteldach.

Alter

Baujahr: 1966.

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Baualter: 58 Jahre.

Restnutzungsdauer: Aufgrund der zurückliegenden Modernisierungen (Fenster, Bad, Dachgeschoßausbau) wird mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 22 Jahren gerechnet. (Siehe Berechnung Seite 19).

Rohbau

Fundament: Stampfbeton.

Außenwände: Keller: Stahlbeton 30cm stark.
Erdgeschoß: Mauerwerk 30cm. Bimshohlblocksteine.
Dachgeschoß: Mauerwerk Wabensteine 30cm.
Haustrennwand: Kalksandsteinmauerwerk, zweischalig

Innenwände: Innenwände Mauerwerk Wabensteine.

Decken: Hohlkörpermontagedecken mit Ausgußbeton.

Treppen: Stahltreppe mit Holzstufen, offen, zum Obergeschoß, Harfengeländer.
Treppenlift zum Obergeschoß.
Holztreppe mit Holzgeländer zum Dachgeschoß.
Betontreppe mit Kunststein zum Keller.

Dach: Pfettendach Holz, 28° Dachneigung, Mineralwolledämmung.
2 Dachflächenfenster vermutlich nicht genehmigt.
Das Dachflächenfenster an der Ostseite befindet sich bei geöffnetem Zustand **zu nahe an der Strom-Freileitung und stellt eine Gefahrenquelle dar**, die unmittelbar beseitigt werden muß.
Dachrinne Kupfer.

Dachbekleidung: Betondachziegel.

Fenster: Holz-Isolierglasfenster von 1994. Überwiegend mit Außenrolläden, Kunststoffrolläden.
Fenstersims innen Naturstein, außen Alu.

Im Keller Stahlfenster.
Einbaurolläden bei den Fenstern der Küche und der Zimmer. Teilweise elektrisch.
Außenrolläden bei Bad, WC, Garderobe.
In der Dachfläche 2 Veluxfenster (1,0m*1,0m) mit Jalousie.

Hauseingang: Haustür Alu-Glas.
Windfang mit Fußmatte.

Balkon: Betonplatte mit Terrazzofliesen. Stahlgeländer mit Holzbrettern.
Dachüberstand als Wetterschutz.

Haustechnik

Versorgungsanschlüsse/

Abwasserbeseitigung: Gas, Telefon, Wasser unterirdisch aus öffentlicher Versorgung.
Elektrischer Strom über eine Freileitung über Dachständer.
Nachrichtlich liegt Glasfaserkabel am Grundstück an.

Heizung/Warmwasser: Gas-Zentralheizung. Heizkessel von 1979 darf bei einer Veräußerung nicht weiter betrieben werden.
Stahlheizkörper, keine Fußbodenheizung.
Heizkörper in Fensternischen.

Ausbau

Fußböden:

Spitzboden (Bühne): Filz.

Obergeschoß: Parkett im Schlafzimmer. Fliesen in Bad und WC.
Teppichboden in einem Zimmer und im Flur. PVC in einem Zimmer.

Erdgeschoß: Parkett im Wohnzimmer. Fliesen in Bad, WC und Flur.
PVC-Belag in der Küche. 2cm Versatz zwischen Flur und Wohnzimmer.

Untergeschoß: Estrich und Fliesen in einem Kellerraum. Estrich in einem Kellerraum. Fliesen im Flur und Heizungsraum/Waschküche.

Kelleraußentreppe: Beton.

Innenwände: Putz gestrichen, Tapete. Reibputz im Flur.
Im Wohnzimmer teilweise Holzverkleidung mit Hemlock und Riemchen.
Im Treppenhaus teilweise Verkleidung mit Hemlock.

Türen: Röhrenspantüren mit Stahlzargen. Glastür zum Windfang und Wohnzimmer.

Decken: Putz bzw. Rabetz. Teilweise mit untergehängter Holzdecke.

Elektroausstattung: Baujahresgemäßer Standard. Die Elektroanlage wurde im Keller und im Erdgeschoß teilweise erneuert.

Brandschutz: Nach Baugenehmigung.

Badezimmer: Ein Bad und ein Gäste-WC im Erdgeschoß. Fliesenspiegel raumhoch.
Die Bäder wurden in den 1980er Jahren neu gefliest.

Zubehör: Einbauküche teilweise noch original. Restwert geschätzt 1.000 €. Herd, Kühlschrank, Spüle, Schränke, Oberschränke.

Energieausweis Kein Energieausweis vorhanden.

Außenanlagen

Grundstück: Rasen, Pflanzflächen.

Bewuchs: Büsche und Rosen.

Terrasse: Fliesen auf Betonplatte.

Einfriedung: Metallzauntür mit Stahl bzw. Betonpfosten und Büsche. Überwiegend offen. Stützmauer zum westlich angrenzenden Nachbarn.

Bodenbelag: Waschbetonplatten für die Wege.

Restnutzungsdauer: Berechnung nach Anlage 4 Sachwertrichtlinie

Tabelle 3: Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude ²⁶ unter Berücksichtigung von Modernisierungen	
Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.	
1 Punktetabelle 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 1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2 0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4 0
Modernisierung von Bädern	2 0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2 0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 0
Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.	
Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung 4 Punkte
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
modifizierte Restnutzungsdauer					
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
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Modernisierungsgrad 4 Punkte interpoliert **22 Jahre**.

Bau- und Unterhaltungszustand

- Mängel/Schäden:**
- Das Grundstück ist verwildert. Wegplatten und Stufen uneben. Ein durchgehender Zaun ist nicht vorhanden. Die Terrasse weist defekte Stellen auf (Fliesen aufgefroren).
 - **Gefahrenstelle** durch zu große Nähe eines Dachflächenfenster zur Freileitungsstromtrasse.
 - Der Heizkessel darf nach einer Veräußerung nicht mehr weiter betrieben werden.
 - Die Heizkörper sind (wie für das Baujahr üblich) in Mauernischen und stellen damit einen Schwachpunkt bei der Wärmedämmung dar.

Zur Beseitigung der o.g. Mängel wird mit **Kosten von 30.000 €** gerechnet.

Grundrißlösung: Zweckmäßiger Grundriß. Wirtschaftliche Raumaufteilung. Zusätzlicher Raum durch Ausbau des Dachbodens (Bühne).

Höhen:
Dachboden (Bühne): 1,98 m und Dachschrägen.
Obergeschoß: 2,35 m.
Erdgeschoß: 2,37 m mit, und 2,40 m ohne Holzverkleidung.
Keller: Lichte Höhe 2,01 m.

**Modernisierungen
(Jahr, Maßnahmen):**

- Holz-Isolierglasfenster 1994.
- Ausbau Dachboden vermutlich 1970 er Jahre. Dachflächenfenster neueren Datums.
- Heizkessel 1979.

Zustand / Bewertung:

Das Haus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten gepflegten Zustand. Die Außenanlage ist vernachlässigt.

Das Haus ist aufgrund der effektiven Raumaufteilung gut marktgängig und für Familien geeignet.

Das Gebäude entspricht baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Sammelgaragen

Rohbau: Streifenfundamente, Außenmauerwerk. Betonboden/Estrich.

Dach: Pultdach, Holzkonstruktion mit Faserzementwellplatten. Das Baujahr der Faserzementplatten konnte nicht ermittelt werden, ältere Platten sind asbesthaltig.

Abtrennung innen: Maschendraht.

Garagentore: Metallschwingtor.

Vorbereich: Asphaltiert.

Zuwegung: Weggrundstück asphaltiert, mit Einfassungen.

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 Bodenrichtwertes⁸ 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.

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.

Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor⁹ 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.

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.

⁸ Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone

⁹ Zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart

5.2. Bodenwertermittlung des Grundstückes

Tabelle 4: Bodenwertermittlung

Richtwertgrundstück		Bewertungsgrundstück
Grundstücksfläche Haus		373 m ²
Anteil an Garagengrundstück		65 m ²
Anteil an Weggrundstück		17 m ²
Grundstücksfläche gesamt		455 m²
Beiträge Abgaben	frei	frei
Bodenrichtwert 01.01.2023	erschließungsbeitragsfrei	175,00 € /m ²
Bodenwert		79.625,00 €
Bodenwert gerundet		80.000,00 €

5.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

Grundstücksfläche: Die angesetzte Fläche wurde dem Grundbuch entnommen. Sie beträgt 373 m². Plus anteilig Garagengrundstück 65 m² und Weggrundstück 17 m².

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

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

Grundstückskennzahlen: GRZ = 0,20; GFZ = 0,40. Bezogen auf das Hausgrundstück.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone liegt nach Auskunft des Gutachterausschusses am 01.01.2023 bei 175 €/m². Eine Anpassung an die Grundstücksgröße wird nicht vorgenommen, da das Grundstück der in der Umgebung durchschnittlichen Bebauungsdichte entspricht.

5.3 Sachwertermittlung

Tabelle 5: Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus			278,80 m²
Garage: 1 Garage zusätzlich			18,00 m²
Objektbezogene Normalherstellungskosten	2010	Preisindex	zum Stichtag
Wohnhaus	717,00 €/m²	181,30%	1.299,92 €/m²
Garage zusätzlich	485,00 €/m²	181,30%	879,31 €/m²
Herstellungskosten mit Baunebenkosten (Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten)			
Wohnhaus			
278,80 m² x	1.299,92 €/m²	=	362.417,70 €
Zusätzlich Kelleraußentreppe		+	4.000,00 €
Garage zusätzlich			
18,00 m² x	879,31 €/m²	+	15.827,58 €
Summe der Herstellungskosten		=	382.245,28 €
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre	
Restnutzungsdauer	22	Jahre	
Alterswertminderung linear	68,57%	-	262.105,59 €
Gebäudewert (Zeitwert)		=	120.139,69 €
Zeitwert der Außenanlagen		+	4.805,59 €
Zeitwert der Gebäude und der Außenanlagen		=	124.945,28 €
Bodenwert		+	80.000,00 €
Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)		=	204.945,28 €
Marktanpassung § 8 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV			
Sachwertfaktor des Gutachterausschusses = 164,35%		+	131.882,29 €
Vorläufiger Sachwert		=	336.827,57 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.2 Nr.2 und Abs.3 ImmoWertV)			
Instandhaltungsschau Siehe Seite 20		-	30.000,00 €
Sachwert		=	306.827,57 €
Sachwert gerundet		=	307.000,00 €

Ergebnis: Sachwert = 307.000,- €

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

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

Tabelle 7: Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, Typ 2.11, Reihenendhaus, 2 Erdgeschoß, Obergeschoß, ausgebauter Dachboden, unterkellert.

Keller, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 025	1 290	1.12	570	635	735	880	1 100	1.13	565	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	695	825	1 035	2.13	525	695	800	965	1 205
Reihemittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	645	775	965	3.13	505	650	750	905	1 130

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 2,32). Der interpolierte Wert aus der Tabelle beträgt **717,00 €/m²**.
 $(785-685) * 0,32 + 685 = 32,00 + 685 = 717,00 \text{ €/m}^2$.

Für Garagen in Massivbauweise: Normalherstellungskosten **485,00 €/m²**.

Baupreisindex

Der Baupreisindex bezeichnet die Veränderung der Baupreise bezogen auf die in den NHK angegebenen Werte vom Jahr 2010. Es wurde der Baupreisindex Neubau (konventionelle Bauart) von Einfamiliengebäuden vom Mai 2024, herausgegeben vom statistischen Bundesamt, verwendet. Der Wert für Mai 2024 ist 181,30% bezogen auf das Jahr 2010.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten entsprechen der Kostengruppe 700 nach DIN 276, und liegen für diesen Haustyp bei 17% und die Garage bei 12%. Sie sind in den Normalherstellungskosten enthalten.

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Das Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag beträgt 58 Jahre. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich bei 4 Modernisierungspunkten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 22 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 werden¹⁰. 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.

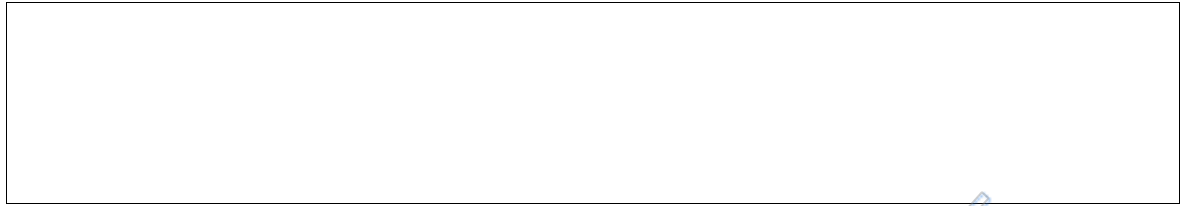
¹⁰ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Heidenheim Seite 34

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

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

Sachwertmarktanpassungsfaktor, Grundstücksmarktbericht Heidenheim 2023, Seite 28

Aus der Tabelle ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 205.000 € ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor von **1,73**. Die zugrundegelegten Marktdaten stammen aus 2021 und 2022. Restnutzungsdauer 11-20 Jahre (blau) und 21-40 Jahre (grün).



Bestimmung der Lageklassen, Grundstücksmarktbericht Heidenheim 2023, Seite 26

Da die Lageklasse 3 auf die meisten Objekte in der Gegend zutrifft, hält der Gutachter eine Einordnung nach der Tabelle über die Restnutzungsdauer für objektspezifischer. Bei dem Bewertungsobjekt, das sich mit 22 Jahren Restnutzungsdauer am Übergang der beiden Kurven befindet, ergibt sich somit gemittelt zwischen der blauen und der grünen Kurve ein Sachwertanpassungsfaktor von 173 %.

Die Daten stammen aus 2021 und 2022. Der Gutachter geht davon aus, daß aufgrund der Zinsentwicklung, der Unsicherheit in der zukünftigen Energieversorgung und der Baukostensteigerung ein Abschlag von 5% von 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag marktgerecht ist. Somit $173\% \cdot 0,95 = \underline{164,35\%}$.

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

Instandhaltungstau

Siehe Seite 20.

Der unmittelbare Instandhaltungs- und Modernisierungstau wird pauschal mit **30.000 €** geschätzt. Dabei sind Instandhaltung und Modernisierung nicht immer deutlich zu trennen. Der Heizkessel muß beispielsweise für den Weiterbetrieb (Instandsetzung) erneuert werden, gleichzeitig handelt es sich bei einem neuen Kessel um eine Modernisierung, da dann vermutlich ein neues Gerät und eine neuere Technikgeneration eingesetzt werden würde.

Ausstattung

Einbauküche teilweise noch im Original, guter Zustand.

Restwert geschätzt 1.000 €, nicht im Verkehrswert enthalten.

5.4 Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß

Der Gutachter hat eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß des Kreises Heidenheim in Auftrag gegeben. Abgefragt wurden Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in Giengen, Kaufzeitpunkt ab 01.01.2021. Aus Datenschutzgründen sind hier die Hausnummern nicht genannt. Baujahre 1960 bis 1980.

Tabelle 9: Ergebnis der Kaufpreisabfrage

Ver- kaufs- datum	Straße	Grund- stücks- fläche in m²	Wohn- fläche in m²	Kaufpreis in €	Brutto- grund- fläche in m²	Kauf- Preis- € pro m² BGF	Baujahr
1 02/21	Esslinger Str.	383	k.A.	348.000	281	1.238	1974
2 05/21	Esslinger Str.	305	k.A.	275.000	268	1.026	1972
3 06/21	Schwabstr.	218	k.A.	185.000	172	1.076	1965
4 07/21	Stuttgarter Str.	292	k.A.	200.000	248	806	1964
5 10/21	Esslinger Str.	194	k.A.	285.000	238	1.197	1968
6 02/22	Hossenriedstr.	531	85	300.000	439	683	1970
7 03/22	Stettiner Str.	223	117	215.000	260	827	1970
8 06/22	Donauschwabenstr.	370	94	273.000	310	881	1973
9 01/23	Schlesierstr.	256	k.A.	215.000	274	785	1969
10 01/23	Hossenriedstr.	545	k.A.	275.000	295	932	1967
02/23	Dieterlenstr.	220	k.A.	235.000	240	979	1967
11 03/23	Brezgerweg	447	k.A.	299.000	315	949	1974

Mittelwert Verkäufe ab Mitte 2022	905 €/m²
Median	932 €/m²
Standardabweichung	76 €/m²
Obere Grenze	981 €/m²
Untere Grenze	829 €/m²
Mittelwert nach Elimination der Ausreißer	935 €/m²
Bruttogrundfläche	314,80 m²
Vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis pro m² Bruttogrundfläche x Bruttogrundfläche)	294.338 €
Instandhaltungsstau	± 0 €
Vergleichswert gerundet	= 294.000 €

Ergebnis: Vergleichswert = 294.000,- €.

Der Gutachter verwendet die Kaufpreise ab Mitte 2022. Zu diesem Zeitpunkt hat sich die Zinserhöhung voll entfaltet, verstärkt durch die Folgen des Ukrainekriegs mit erheblichen Baupreissteigerungen und Unsicherheit bezüglich der künftigen Wärme- und Energieversorgung. Der Mittelwert beträgt 905 €/m² Bruttogrundfläche (BGF). Durch Ausreißerelimination mittels Standardabweichung wird Pos. 9 aussortiert und der Mittelwert abermals errechnet. Der Gutachter schätzt die Vergleichsobjekte aus der Abfrage so ein, daß sie zusätzlich zur Alterswertminderung wie das Bewertungsobjekt einen für Baujahr und Objektart üblichen Instandhaltungsstau aufweisen. Daher kein weiterer Abzug dafür. Die Bruttogrundfläche der Garagen wird, wie beim Modell des Gutachterausschusses, zur Bruttogrundfläche des Hauses hinzuaddiert.

5.5 Vergleichswerte aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 2023

Durchschnittswert Wiederverkauf Doppel- und Reihenhäuser

5.4.2.2 Doppel- und Reihenhäuser Landkreis im Wiederverkauf
Giengen

Jahr	Kaufpreis in €				Grundstücksfläche in m²				Anzahl
	Min	Max	Mittel	Median	Min	Max	Mittel	Median	
2020	130.000	375.000	250.100	247.500	158	495	316	310	10
2021	168.000	471.000	283.455	280.000	194	832	392	371	22
2022	36.440	593.000	300.460	286.500	50	148	348	302	14

Median Wiederverkauf Doppel- und Reihenhäuser



Quelle: Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuß Heidenheim, Seite 62
Orangene Kurve = Giengen

Laut obiger Kurve lag der Median des durchschnittlichen Kaufpreises für ein Reihen- und Doppelhaus im Jahr 2022 in Giengen bei 286.500 € (mit zusätzlicher Garage 294.500 €). Laut Tabelle lag der Durchschnittspreis bei **300.460 €** (mit zusätzlicher Garage 308.500 €).

Für die zusätzliche Garage, im Vergleich zu einer Garage bei fast allen Vergleichsobjekten, wird ein Betrag von **8.000 €** angenommen.

Wiederverkauf	Tiefgaragenstellplätze		
	Preisspanne in €	Mittelwert	Zahl der Kauffälle
Heidenheim	2.500 - 15.000	8.000 €	28
Giengen an der Brenz	3.000 - 16.000	8.000 €	15
Wiederverkauf	Garagen		
	Preisspanne in €	Mittelwert	Zahl der Kauffälle
Heidenheim	3.700 - 15.000	11.300 €	9

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: **307.000,- €**

Vergleichswert aus Kaufpreisabfrage: **294.000,- €**

Zusätzlich: Zubehör Zeitwert Einbauküche: **1.000,- €**

Der Verkehrswert wird im Sachwertverfahren (Markanpassungsfaktoren),
abgeleitet.

Der Vergleichswert mittels Kaufpreisabfrage wird zur Stützung des Verkehrswertes herangezogen.

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

7. Zusammenfassung und Verkehrswert

In der Zusammenfassung der vorstehenden Ausführung ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das Grundstück Brezgerweg 8 in 89537 Giengen, mit dem darauf befindlichen Endreihenhaus unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und im Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag **18.06.2024** auf rund:

Verkehrswert:

307.000,- €

In Worten: Dreihundertsiebentausend Euro

Der Wert entspricht 2.600 €/m² Wohnfläche bezogen auf die Wohnfläche inklusive der informellen Wohnfläche im Dachboden.

Nicht im Verkehrswert enthalten:

Zubehör Zeitwert Einbauküche: 1.000,- €

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, 18.07.2024

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

8. Literaturverzeichnis

- [L1] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 2010. In Onlineversion: www.kleiber-digital.de
- [L2] Gemeinsamer Gutachterausschuß Heidenheim: Grundstücksmarktbericht 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.

9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

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

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertrichtlinie vom 18. Oktober 2012 (BANz. AT 18.10.2012 B1).

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 Nord, Zugang vom Weggrundstück Brezgerweg



Ansicht West, Zufahrt „Am Läutenberg“, Wendehammer.



Ansicht von Nordost



Ansicht von Westen



Ansicht auf das Grundstück und Zufahrt der Straße „Am Läutenberg“ (Wendehammer).

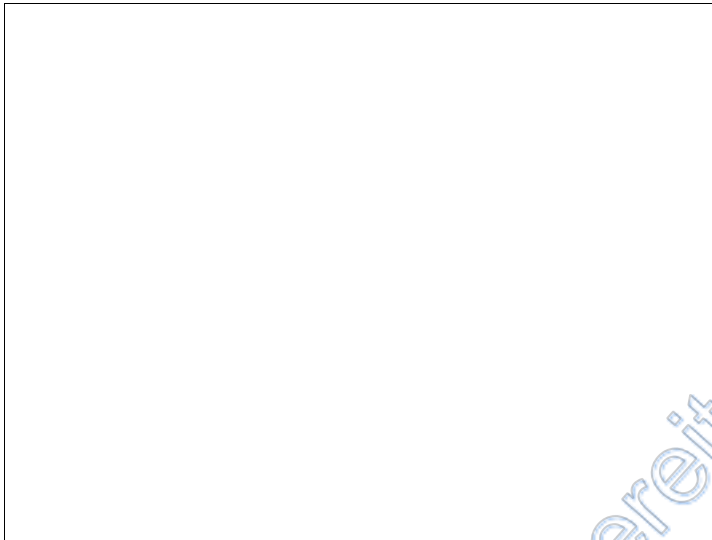


Ansicht Ost, Eingang



Ansicht West, Terrasse

Anlage 2: Fotodokumentation Innenräume



Erdgeschoß Wohnzimmer



Erdgeschoß Diele



Erdgeschoß Küche

Obergeschoß Flur



Obergeschoß Bad

Obergeschoß Schlafzimmer



Erdgeschoß WC



Obergeschoß WC



Obergeschoß Balkon/Loggia



Kellergeschoß Flur



Kellergeschoß Heizungsraum



Dachboden / Bühne

Anlage 3: Fotodokumentation Garagen



Garagen am Brezgerweg, Bewertungsobjekt Garagen mit Pfeil markiert



Innenraum Konstruktion der Garagen am Brezgerweg

© 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.