

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!**



Erstellt zu Auftragsreferenz 1 K 28/25 und 1 K 15/26

## Gutachten über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

**Bühnenraum**  
**Am Wenzelstein 3, 89584 Ehingen**

Verkehrswert (Marktwert), rd: **95.000 €**  
fünfundneunzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **20.11.2025**  
Objektbesichtigung: **20.11.2025**  
Gutachtenszweck: **Zwangsversteigerungsverfahren**  
Auftraggeber: **Amtsgericht Ulm  
Zeughausgasse 14  
89073 Ulm**  
Hinweis zur Ausfertigung: **Auftrag vom 05.09.2025, Gutachten Nr.  
20251711\_1023\_GA\_Am Wenzelstein 3 vom 05.03.2026,  
Textteil mit 54 Seiten, Anlagen mit 25 Seiten**  
Erstellt durch: **Ausfertigung Nr. 1 von 1  
Uwe Reutter  
Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (DIAZert)  
für die Marktwertermittlung  
gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 Zertifikats-Nr.: DIA-IB-246**



# 1. Antragssteller und Antragsgegner

– Übersicht über die Beteiligten des Verfahrens –

## 1.1 Name des Gerichts

Amtsgericht Ulm - Vollstreckungsgericht -

## 1.2 Aktenzeichen

1 K 28/25 und 1 K 15/26

## 1.3 Betreibene Gläubigerin

Wohnungseigentümergeinschaft WEG Am Wenzelstein 3 - 7, 89584 Ehingen  
vertreten durch die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft

Verfahrensbevollmächtigte:

[Redacted]

## 1.4 Schuldner

[Redacted]

## 1.5 Objekteigentümer

[Redacted]

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

<b>2.1 Objektart</b>	<b>Bühnenraum</b>
	Bühnenraum links und rechts im Dachgeschoss des Gebäudes "Am Wenzelstein 3" samt Außenstellplatz.
<b>2.2 Grundstück</b>	Der Bühnenraum ist zu Wohnraum ausgebaut.
Grundbücher:	Ehingen, Blatt 7678, Blatt 7659
Grundstücksgröße:	150,1 m <sup>2</sup> (Gesamtgröße: 3.936 m <sup>2</sup> )
Lagebewertung:	Durchschnittliche Lage

**2.3 Bauliche Anlagen**

Gebäude:	Mehrfamilienhäuser
Anzahl Einheiten:	1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze:	1 Außenstellplatz
Wohnfläche:	68 m <sup>2</sup>
Wohn- /Nutzfläche:	68 m <sup>2</sup>
Endenergieverbrauch:	k. A.
Baujahr:	1961 (fkt.) 1975, nach Modernisierung
Nutzungsdauer:	80 Jahre (GND), 30 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard:	Stufe 3 gemäß ImmoWertV

**2.4 Ergebnis**

Werterm. - / Qualitätstichtag:	20.11.2025
<b>Verkehrswert:</b>	<b>95.000 €</b>
Verkehrswert / m <sup>2</sup> :	1.397 €/m <sup>2</sup> Wfl.

**2.5 Kennzahlen**

Rohertrag / Jahr:	6.072 €
Bewirtschaftungskosten / Jahr:	1.111 €
Reinertrag / Jahr:	4.961 €
Liegenschaftszinssatz:	2,50 % / Jahr

## Ergebnisübersicht fortfahrend

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (vorrangiges Verfahren):	124.587 €	94.587 €
Rohertrag, Faktor:	20,5	15,6
Reinertrag, Faktor:	25,1	19,1
Ertragswert d. baul. Anlagen:	81.058 €	65,1%
Bodenwert:	43.529 €	34,9%
	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Vergleichswert (unterstützendes Verfahren)	125.224 €	95.224 €

**Zusammenfassung der Wertermittlung (1 = exzellent / 10 = katastrophal)**

## Standortqualität

Geschätzte Punkte: 6 von 10: Eher durchschnittliche Standortqualität, leichte Schwächen erkennbar.

## Objektqualität

Geschätzte Punkte: 6 von 10: Eher unterdurchschnittliche Objektqualität, leichte Mängel oder Wartungstau erkennbar.

## Drittverwendungsfähigkeit

Geschätzte Punkte: 6 von 10: Eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit, Anpassungen für andere Nutzungen aufwendiger.

## Verwertbarkeit

Geschätzte Punkte: 7 von 10: Geringe Verwertbarkeit, Nutzung nur sehr spezifisch oder mit hohem Aufwand.

## Marktdynamik

Geschätzte Punkte: 5 von 10: Durchschnittliche Marktdynamik, ausgeglichener Markt ohne starke Ausschläge.

## Marktgängigkeit

Geschätzte Punkte: 6 von 10: Eingeschränkte Marktgängigkeit, Verkauf erfordert mehr Aufwand und Zeit.

## Wirtschaftlichkeit

Geschätzte Punkte: 7 von 10: Eingeschränkt wirtschaftlich, spürbar höherer Aufwand oder geringere Erträge.

## Erwarteter Wertverlust

\* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

**Ergebnisübersicht**

1.	Antragssteller und Antragsgegner .....	2
2.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung .....	3
3.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung .....	7

**Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale**

4.	Lage .....	12
4.1	Kartendarstellung – GoogleMaps .....	12
4.2	Lageplan – Flurkarte .....	13
4.3	Lagebeschreibung .....	14
5.	Wirtschaftliche Gegebenheiten .....	19
6.	Grundbuchstand .....	21
7.	Rechtliche Gegebenheiten .....	24
8.	Grundstück – Beschreibung .....	27
9.	Bauliche Anlagen – Beschreibung .....	28

**Abschnitt II – Wertermittlung**

10.	Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl .....	35
11.	Bodenwertermittlung .....	36
11.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze .....	36
11.2	Bodenwertermittlung – Berechnung .....	38
12.	Ertragswertverfahren .....	39
12.1	Ertragswertverfahren – Grundsätze .....	39
12.2	Einwertung Gebäude .....	43
12.3	Jahresreinertrag .....	45
12.4	Ertragswertverfahren – Berechnung .....	46
13.	Vergleichswertverfahren .....	48
13.1	Vergleichswertverfahren – Grundsätze .....	48
13.2	Vergleichswertverfahren – Berechnung .....	51
14.	Schlusserklärung .....	53

**Abschnitt III – Anlagen**

A1	Luftbild .....	55
A2	Objektbilder .....	56
A3	Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 7678 .....	60
A4	Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 7659 .....	62

A5	Grundriss UG und DG .....	64
A6	Schnitt und Ansicht von Nordost und Südwest .....	65
A7	Ansicht von Südosten und Nordwesten .....	66
A8	Beispiel Grundriss Wohnung DG, Haus Nr. 7 .....	67
A9	Beispiel Wohnflächenberechnung Wohnung DG, Haus Nr. 7 .....	68
A10	Unterlagensatz .....	69
A11	Ermittlung der Marktmiete .....	70
A12	Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Kaufangebote .....	71
A13	Liegenschaftszinssatz .....	72
A14	Bewirtschaftungskosten .....	73
A15	Umweltrisiko – Kartendarstellung .....	74
A16	Rechtsgrundlagen .....	75
A17	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung .....	77
A18	Glossarium .....	78
A19	Haftungsausschluss .....	79

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

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

#### 3.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Bühnenraum (links und rechts im Dachgeschoss) des Gebäudes "Am Wenzelstein 3" samt Kellerraum und Außenstellplatz in Ehingen/Donau. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 20.11.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Beim Ortstermin konnte augenscheinlich festgestellt werden, dass die Bühnenräume links und rechts vereinigt und zu einer Wohnung um- und ausgebaut wurden.

Alle, in diesem Gutachten, aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

#### 3.2 Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit im Zuge eines angestrebten Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

Auftraggeber ist das Amtsgericht Ulm - Vollstreckungsgericht. Es wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB i. V. m. der gültigen ImmoWertV ermittelt.

Der ausgewiesene Verkehrswert gilt für die Teileinheiten (Bühne rechts im Dachgeschoss ATP Nr. 28 und Bühne links im Dachgeschoss ATP Nr. 9, des Gebäudes "Am Wenzelstein 3" sowie für die zugeordneten Sondernutzungsrechte.

#### 3.3 Besonderheiten des Auftrags

Vom Amtsgericht Ulm - Vollstreckungsgericht - wurde beauftragt, die Versteigerungsobjekte:

Bühne links im Dachgeschoss des Gebäudes "Am Wenzelstein 3" ATP Nr. 9 als Sondereigentum mit einem Miteigentumsanteil von 19,06/1000 sowie die Sondernutzungsrechte an Kellerräumen und an oberirdischen KFZ-Stellplätzen, an dem Grundstück Gemarkung Ehingen - Flurstück 2063/1, Am Wenzelstein 3,5,7 mit 3.936 m<sup>2</sup>

und

Bühne rechts im Dachgeschoss des Gebäudes "Am Wenzelstein 3" ATP Nr. 28 als Sondereigentum mit einem Miteigentumsanteil von 19,07/1000 sowie das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen PKW-Stellplatz "ST 7" zu bewerten.

Am ersten Ortstermin am 11.11.2025 wurde nach eigener Aussage des Hausmeisters der Liegenschaft, Herr \_\_\_\_\_, welcher selbst eine Wohnung in der Anlage bewohnt, bestätigt, dass der zu bewertende Bühnenraum zu einer Wohnung umgebaut wurde.

Nach Einholung der Teilungspläne und Teilungserklärung von Seiten der Hausverwaltung, \_\_\_\_\_, und den Bauakten des Bauamtes Ehingen/Donau wurde ersichtlich, dass dieser Ausbau zu Wohnraum nicht in den Akten geführt ist und keine entsprechende Genehmigung vorliegt.

Nach einem zweiten Ortstermin am 20.11.2025 und der persönlichen Begutachtung der vorhandenen Gegebenheit, kommt der Sachverständige zu der Erkenntnis, dass der Bühnenraum als solches, zu einer Wohnung, ohne Vorhandensein einer Genehmigung, über die komplette Fläche des Dachgeschosses (Bühnenraum links und rechts) ausgebaut wurde. Die Brandschutzaufgaben für eine Wohnungsnutzung im Bühnenraum des Dachgeschosses wurden augenscheinlich, nach Einschätzung des Sachverständigen, nicht eingehalten.

Da eine Wohnnutzung dem Augenschein nach über die letzten ca. 20 Jahre im Bühnenraum existierte und somit eine Bewohnbarkeit der zu bewertenden Einheit gegeben war bzw. ist, wird entsprechend der Verkehrswert der ausgebauten Wohnung samt Nebenräume im Keller und Außenstellplatz, unter Berücksichtigung der zu erfüllenden Brandschutzaufgaben und Genehmigungsverfahren für eine Wohnungsnutzung, ermittelt.

Das Wohngeld beträgt, laut Wirtschaftsplan 2025, 420 €. Berechnet nach Miteigentumsanteil betragen die Rücklagen 3.600 € zum Stand 31.12.2024.

Ein Gewerbebetrieb und somit Maschinen und Betriebsrichtungen sind nicht vorhanden.

### 3.4 Besichtigungstermin

Nach mehrmaliger Aufforderung und Terminierung wurde ein Zugang zur Wohnung durch den Eigentümer und Schuldner, Herr \_\_\_\_\_, vorerst nicht gewährt.

Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung, \_\_\_\_\_, wurde ein Vor-Ort-Termin mit dem Hausmeister der Liegenschaft, Herr \_\_\_\_\_, am 11.11.2025 um 10 Uhr vereinbart (Dauer ca. 1 h).

Dieser war, nach telefonischer Abstimmung, am Ortstermin am 11.11.2025 erst gegen 10:15 Uhr vor Ort und gab Auskunft über die Liegenschaft und Wohnung/Bühnenraum im Dachgeschoss.

Nach Angaben bewohnt Herr \_\_\_\_\_ selbst eine Wohnung in dem Komplex und ist als Hausmeister ebenfalls im Bilde. Nach eigenen Angaben hat er die zu bewertenden Räumlichkeiten bereits im Vorfeld unseres Ersuchens besichtigt und von dieser Besichtigung Bilder angefertigt, welche er bereit war, dem Sachverständigen zu übermitteln.

Am Ortstermin anwesend waren:

Der Auftragnehmer, Uwe Reutter, als zertifizierter Sachverständiger, dessen Mitarbeiter, Herr Christoph Barth, als Sachverständiger sowie der Hausmeister und Bewohner des Hauses Nr. 5, Herr \_\_\_\_\_

Der Zugang zur Wohnung bzw. den Bühnenräumen im Dachgeschoss war am 11.11.2025 nicht möglich. Die Allgemeinbereiche, wie z. B. der Flur im Keller des Hauses, das Treppenhaus des Gebäudes und der Außenbereich der Liegenschaft, konnten in Augenschein genommen werden. Es wurden Fotos von den KFZ-Stellplätzen angefertigt.

Nach einem Anruf der Großmutter des Schuldners (Herr \_\_\_\_\_) wurde ein weiterer Besichtigungstermin angesetzt, welcher am 20.11.2025 um 09:00 Uhr erfolgte. Die Großmutter, Frau \_\_\_\_\_ öffnete die Wohnung im Dachgeschoss. Die Innenräume wurden besichtigt. Die Dauer des Termins betrug ca. 45 Minuten. Auf Nachfrage, bezüglich Planunterlagen oder dem Vorhandensein eines Abstellraumes im Keller, verneinte Frau \_\_\_\_\_ die Fragen, ihr war auch nicht bekannt, welcher der Kfz-Außenstellplätze zu dem Teileigentum gehört.

### 3.5 Besichtigungsablauf

Nach einem kurzen Austausch mit den Anwesenden startete die Begehung des Objekts von innen. Vorab wurde die Erlaubnis zum Fotografieren eingeholt. Während des Termins wurden Fotos gemacht, um den Zustand und wichtige Details für die Bewertung festzuhalten. Danach sahen wir uns die Außenbereiche an.

### 3.6 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

### 3.7 Identität

Die Identität des bewertungsrelevanten Grundstücks wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte cursorisch geprüft und ist als plausibel einzustufen.

### 3.8 Nutzung des Bewertungsobjekts

Nach Auskunft der Hausverwaltung, \_\_\_\_\_ besteht im Dachgeschoss kein Bühnenraum, sondern eine Wohnungsnutzung.

Dies bestätigt auch der Hausmeister der Liegenschaft, Herr \_\_\_\_\_. Nach einem zweiten Vor-Ort-Termin konnte sich der Sachverständige ebenfalls ein Bild davon machen und dies ebenfalls bestätigen.

### 3.9 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Die bauliche Anlage wurde im Jahr 1961, laut Planunterlagen, errichtet und laut Aufteilungsplänen aus den Jahren 1998 und 2001 zu Wohnungseigentum aufgeteilt.

Das Treppenhaus und die Wasserleitungen sowie die Kellerräume sind zum Wertermittlungsstichtag auf Stand des Baujahres des Hauses 1961. Die Heizungsanlage für das Haus Nr. 3 wurde, nach Auskunft des Hausmeisters, Herr \_\_\_\_\_ im Jahr 2023 durch eine Gas-Brennwertheizung ersetzt.

Nach Angaben des Hausmeisters bestehen für die Warmwasserbereitung Durchlauferhitzer in den Wohnungen. Die Fenster sind bereits durch Kunststofffenster ersetzt worden. Im Treppenhaus war ein Baujahresstempel in der Fensterinnenseite mit Datum 22.11.2011 erkennbar.

Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes ist als gepflegt zu beurteilen, die Balkone wurden modernisiert und die Fassade ist in einem guten Allgemeinzustand. Das Dach ist ebenfalls, soweit in der Außenbesichtigung erkennbar, in einem guten Zustand.

Die zu bewertende Wohnung wurde vermutlich, im Zuge der Aufteilung, im Jahr 1998 ebenfalls zu Wohnraum umgenutzt. Dem Sachverständigen liegen zum Zeitpunkt der Bewertung diesbezüglich keine Unterlagen vor, weswegen hier Mutmaßungen unterstellt werden müssen. Jedoch ist aufgrund der Ausstattung und Optik die Wahrscheinlichkeit sehr hoch.

Die Küche sowie das Badezimmer sind aus der Epoche rund um die 2000er Jahre. Ebenso die Türen, die Fenster und der Bodenbelag. Die Dachflächenfenster sind in einem schlechten Allgemeinzustand und weisen deutliche Verwitterungsspuren bzw. Undichtigkeiten auf. Dies wird entsprechend wertrelevant berücksichtigt.

### 3.10 Beurteilung der Objekt- und Standortqualität

Die Objekt und Standortqualität ist als durchschnittlich zu bezeichnen. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser sowie eine Hauptverbindungsstraße, welche von der Stadt zum Wohngebiet Wenzelstein/Stoffelberg führt.

### 3.11 Beurteilung des regionalen Immobilienmarkts

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung an mehrere Bundesstraßen, die Nähe zu den Städten Ulm, Biberach und Laupheim mit einer Vielzahl an Arbeitsplätzen sowie vielen Arbeitsplätzen in Ehingen selbst, ist der Immobilienmarkt als stabil einzustufen.

Zwar gab es durch die Zerwürfnisse auf dem Immobilienmarkt zu den Zinserhöhungen und dem Gebäudeenergiegesetz, auch hier entsprechende Auswirkungen und Preisrückgänge, jedoch ist Ehingen nach wie vor ein gefragter Immobilienstandort.

### 3.12 Beurteilung der Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit ist eingeschränkt, da sich die Wohnung im Dachgeschoss eines 4-stöckigen Gebäudes ohne Aufzug befindet. Die Ausstattung und der Allgemeinbereich ist eher einfach gehalten und entspricht dem Baujahr des Hauses. Die Dachschrägen des flachen Satteldachs wirken sich ebenfalls negativ auf den Mietwert aus. Die Wohn- und Aufenthaltsqualität kann eher als unterdurchschnittlich beschrieben werden.

### 3.13 Beurteilung zum potenziellen Käufer- und Nutzerkreis

Der Käufer- und Nutzerkreis ist, aufgrund der oben genannten Tatsachen, als eingeschränkt zu bezeichnen. Hinzu kommt, dass zum Zeitpunkt der Ermittlung nicht eindeutig festgestellt werden kann, ob für diese Wohnung eine Genehmigung vorliegt. Nach Inaugenscheinnahme ist jedenfalls festzustellen, dass die Brandschutzvorschriften bezüglich eines zweiten Rettungsweges nicht eingehalten sind. der Sachverständige hat dies, im Rahmen der Wertermittlung, berücksichtigt.

### 3.14 Beurteilung zum Modernisierungsrisiko

Aufgrund der einfachen Ausstattung aus Ende der 1990er Jahre ist von einem erhöhten Modernisierungsrisiko auszugehen. Wand- und Bodenbeläge sind zu erneuern. Die Küche sowie das Badzimmer entsprechen ebenfalls nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zudem sind die Dachflächenfenster (insgesamt 7) defekt und es waren beim Ortstermin leichte Wassereintritte erkennbar.

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

#### 4. Lage

##### 4.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

---

Am Wenzelstein 3, 89584 Ehingen

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

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –

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

### 4.2.1 Geografische Lage

Die Stadt Ehingen liegt im Herzen Oberschwabens, eingebettet in die malerische Landschaft des Donautals und der Schwäbischen Alb. Die Topografie ist geprägt von sanften Hügeln, Flussläufen und ausgedehnten Waldgebieten, die eine hohe Lebensqualität durch die Nähe zur Natur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten. Diese geografische Position hat die Entwicklung der Stadt über die letzten 25 Jahre maßgeblich beeinflusst, indem sie, sowohl Erholungssuchende, als auch Unternehmen anzieht, die Wert auf eine naturnahe Umgebung legen. Die Region ist bekannt für ihre fruchtbaren Böden und die traditionelle Landwirtschaft, die das Landschaftsbild seit Jahrzehnten prägt und die lokale Identität stärkt.

### 4.2.2 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Baden-Württemberg, in der Stadt Ehingen (Landkreis Alb-Donau-Kreis). Die Fläche des Landkreises Alb-Donau-Kreis beträgt 1.359 km<sup>2</sup>. Die Fläche von der Stadt Ehingen (Donau) beträgt 178 km<sup>2</sup>, mit zum 31.12.2025 insgesamt 27.980 gemeldeten Einwohnern. Die Fläche gilt damit als mittelstark besiedelt.

### 4.2.3 Geschichte

Die Geschichte Ehingens reicht weit zurück, mit ersten urkundlichen Erwähnungen im 12. Jahrhundert. Die Stadt entwickelte sich über Jahrhunderte zu einem regionalen Zentrum, geprägt durch Handel, Handwerk und Landwirtschaft. In den letzten 25 Jahren hat Ehingen eine stetige Modernisierung der Infrastruktur und eine Anpassung an die Anforderungen einer modernen Gesellschaft erfahren, während der historische Stadtkern und das kulturelle Erbe bewahrt wurden. Diese Entwicklung spiegelt sich in der harmonischen Verbindung von Tradition und Fortschritt wider, die die Stadt heute auszeichnet. Die Identität als Mittelzentrum in Oberschwaben wurde gefestigt und die kulturellen Traditionen gepflegt.

### 4.2.4 Wirtschaftliche Entwicklung

In den letzten 25 Jahren hat Ehingen eine stabile wirtschaftliche Entwicklung erfahren, gestützt durch einen diversifizierten Mix aus mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und einigen größeren Industriebetrieben, insbesondere im Maschinenbau.

Die Arbeitslosenquote lag in der Regel unter dem Landesdurchschnitt, was auf eine robuste lokale Wirtschaft hindeutet. Die Stadt hat gezielt in die Ansiedlung neuer Unternehmen und die Förderung bestehender Betriebe investiert, um die wirtschaftliche Dynamik aufrechtzuerhalten und Arbeitsplätze zu sichern. Diese kontinuierliche Entwicklung hat die Kaufkraft in der Region gestärkt und die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort erhöht.

#### 4.2.5 Wichtige Infrastrukturprojekte

In den letzten 25 Jahren wurden in Ehingen und der umliegenden Region verschiedene Infrastrukturprojekte realisiert, die die Lebensqualität und die wirtschaftliche Attraktivität steigerten. Dazu gehören der Ausbau von Verkehrswegen, wie die Umgehungsstraße, die Modernisierung von Bildungseinrichtungen und die Erweiterung des Breitbandnetzes, um eine zukunftsfähige digitale Infrastruktur zu gewährleisten. Diese Investitionen zielten darauf ab, die Anbindung an überregionale Zentren zu verbessern, die Attraktivität für Familien zu erhöhen und die digitale Infrastruktur für Unternehmen und Privathaushalte zu stärken. Die kontinuierliche Pflege und der Ausbau der Infrastruktur sind entscheidend für die weitere positive Entwicklung der Stadt.

#### 4.2.6 Entwicklungen in der Umgebung

Potenzielle Wertsteigerungen für Immobilien in der Umgebung der Adresse "Am Wenzelstein 3" könnten sich aus einer weiteren Verbesserung der lokalen Infrastruktur ergeben, beispielsweise durch den Ausbau des Breitbandnetzes oder die Schaffung zusätzlicher Freizeiteinrichtungen. Eine positive Entwicklung der regionalen Wirtschaft, die zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum führt, würde ebenfalls den Wert steigern.

Zudem könnten städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds oder die Schaffung neuer Arbeitsplätze in Ehingen die Attraktivität und somit den Immobilienwert positiv beeinflussen. Auch eine verbesserte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz könnte sich wertsteigernd auswirken.

#### 4.2.7 Mikrolage – Karte zur Infrastruktur

#### 4.2.8 Umgebungsbebauung

Die potenzielle Wertentwicklung der Immobilie "Am Wenzelstein 3" wird maßgeblich durch die Umgebungsbebauung beeinflusst. Eine verbesserte lokale Infrastruktur, etwa durch Breitbandausbau oder neue Freizeiteinrichtungen, sowie eine positive regionale Wirtschaftsentwicklung mit steigender Wohnraumnachfrage sind wertsteigernd. Auch städtebauliche Aufwertungen, neue Arbeitsplätze in Ehingen und eine optimierte Verkehrsanbindung erhöhen die Attraktivität und somit den Immobilienwert nachhaltig.

#### 4.2.9 Öffentlicher Nahverkehr

Die Adresse "Am Wenzelstein 3" ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle, "Ehingen (Donau) Wenzelstein", befindet sich in unmittelbarer Nähe, etwa 100 Meter entfernt. Hier verkehren die Buslinien, die eine direkte Verbindung zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) Ehingen herstellen. Vom ZOB bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten zu regionalen Buslinien sowie zur Bahnlinie RB/RE, welche Ehingen mit Ulm und Sigmaringen verbindet. Die Erreichbarkeit des ZOB ist somit in wenigen Minuten gegeben, was eine flexible Mobilität ohne eigenes Fahrzeug ermöglicht.

#### 4.2.10 Nächste große Städte

Die Stadt Ehingen ist strategisch günstig im süddeutschen Raum gelegen und bietet eine gute Anbindung an mehrere bedeutende Städte. Ulm liegt etwa 30 Kilometer nordöstlich und ist ein wichtiges regionales Zentrum mit Universitäten und vielfältigen Arbeitsmärkten. Biberach an der Riß befindet sich circa 25 Kilometer südlich und ist bekannt für seine mittelständische Industrie. Reutlingen ist ungefähr 60 Kilometer nordwestlich gelegen und bietet weitere wirtschaftliche und kulturelle Angebote. Stuttgart, die Landeshauptstadt, liegt in einer Entfernung von etwa 100 Kilometern nord-nordwestlich und ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort. München ist rund 180 Kilometer ost-südöstlich zu erreichen. Diese Städte tragen maßgeblich zur Attraktivität der Region bei.

#### 4.2.11 Nächste Flughäfen

Für internationale Flugverbindungen stehen der Region mehrere Flughäfen zur Verfügung. Der Flughafen Stuttgart (STR) ist der nächstgelegene internationale Flughafen und befindet sich etwa 90 Kilometer nord-nordwestlich. Er ist über die Bundesstraße B311 und die Autobahn A8 gut erreichbar.

Der Flughafen Memmingen (FMM), auch bekannt als Allgäu Airport, liegt circa 60 Kilometer südöstlich und bietet ebenfalls internationale Linienflüge, insbesondere im Bereich der Low-Cost-Carrier. Der Flughafen Friedrichshafen (FDH) ist ungefähr 90 Kilometer südlich gelegen und ergänzt das Angebot an Flugverbindungen, insbesondere für den Bodenseeraum. Diese Flughäfen gewährleisten eine gute Erreichbarkeit für Geschäftsreisende und Touristen.

#### 4.2.12 Gesundheitsversorgung

Die Gesundheitsversorgung ist in Ehingen umfassend und von der Objektadresse aus gut erreichbar. Das Kreis Krankenhaus Ehingen, ein wichtiges medizinisches Zentrum mit breitem Leistungsspektrum, liegt etwa 2 Kilometer entfernt. Mehrere Apotheken sind im Stadtzentrum zu finden, Allgemeinmediziner und Fachärzte sind ebenfalls im Stadtzentrum und in den umliegenden Wohngebieten angesiedelt. Die Erreichbarkeit ist sowohl mit dem Auto über die Hauptstraße, als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

#### 4.2.13 Schulen und Kindergärten

Für Familien sind Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung vorhanden, was die Attraktivität der Lage erhöht. Ein Kindergarten befindet sich direkt in der Nachbarschaft. EHINGEN verfügt über mehrere Grundschulen. Weiterführende Schulen wie die Realschule EHINGEN und das Johann-Vanotti-Gymnasium sind im Stadtzentrum angesiedelt. Diese können bequem mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

#### 4.2.14 Einkaufsmöglichkeiten

Die Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe der Adresse "Am Wenzelstein 3" sind vielfältig und decken den täglichen Bedarf ab. Weitere Einzelhandelsgeschäfte, Bäckereien und Apotheken sind im Stadtzentrum angesiedelt. Dort finden sich auch Drogeriemärkte und weitere Dienstleister. Die Anbindung an diese Geschäfte ist über die Hauptstraße und den ÖPNV gegeben, was eine gute Versorgung im Alltag sicherstellt und die Notwendigkeit eines eigenen Fahrzeugs reduziert.

#### 4.2.15 Freizeitgestaltung

EHINGEN bietet ein breites Spektrum an Sportvereinen und Freizeitmöglichkeiten, die in den letzten 25 Jahren kontinuierlich ausgebaut und modernisiert wurden. Von traditionellen Sportarten wie Fußball und Handball bis hin zu Wassersport und vielfältigen Wandermöglichkeiten in der Schwäbischen Alb, gibt es Angebote für alle Altersgruppen und Interessen.

Die Stadt verfügt über moderne Sportanlagen, Schwimmbäder und ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen. Diese Vielfalt trägt maßgeblich zur Attraktivität der Stadt als Wohnort bei und fördert ein aktives Gemeinschaftsleben sowie die Gesundheit der Bevölkerung.

#### 4.2.16 Beurteilung der Wohnlage

Die Wohnlage an der Adresse "Am Wenzelstein 3" ist als mittel zu beurteilen.

Die fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten und die kurzen Strecken zu Grundschulen bzw. weiterführenden Schulen, ist ein signifikanter Vorteil für Familien mit kleinen und größeren Kindern und reduziert den täglichen Fahraufwand erheblich. Zudem sind Spielplätze und Grünflächen in der näheren Umgebung vorhanden, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung tragen ebenfalls zur Attraktivität bei.

#### 4.2.17 Beurteilung der Lage (Erreichbarkeit)

Für eine Wohnnutzung ist die Verkehrsanbindung der Adresse "Am Wenzelstein 3" als gut zu bewerten. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße B465 und die B311. Die Zufahrt zur B465 ist über die Straße "Am Wenzelstein" gegeben. Die Altsteußlinger Straße führt zum Stadtzentrum, welches sich in ca. 2 km Entfernung befindet.

### 5.1 Allgemeine Konjunkturlage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war in den letzten 25 Jahren von Phasen des Aufschwungs und der Konsolidierung geprägt, mit einer zuletzt spürbaren Eintrübung der Stimmung. Hohe Inflationsraten und steigende Energiekosten haben die Kaufkraft der Verbraucher belastet und die Investitionsbereitschaft der Unternehmen gedämpft. Dies führt zu einer vorsichtigen Haltung am Immobilienmarkt, da die Unsicherheit über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung zunimmt. In der Region Ehingen/Donau sind Anzeichen für eine Stabilisierung der Immobilienpreise erkennbar, jedoch mit einer Tendenz zu leicht fallenden Preisen in bestimmten Segmenten, insbesondere bei älteren Bestandsimmobilien, während Neubauten aufgrund hoher Kosten stabil bleiben.

### 5.2 Beurteilung des regionalen Immobilienmarkts

Die Stimmung am regionalen Immobilienmarkt um Ehingen ist von einer abwartenden Haltung geprägt. Käufer agieren, aufgrund gestiegener Finanzierungskosten und wirtschaftlicher Unsicherheit, zurückhaltender. Verkäufer müssen sich auf längere Vermarktungszeiten und eine geringere Nachfrage einstellen. Die Zinsentwicklung und die allgemeine Konjunktur sind die dominierenden Einflussfaktoren. Lokale Besonderheiten, wie die stabile Wirtschaftsstruktur, mildern den Pessimismus etwas ab, führen aber nicht zu Optimismus.

### 5.3 Beurteilung der Marktphase

Der Markt in Ehingen weist eine durchschnittliche Dynamik auf, charakterisiert durch ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage ohne signifikante Ausschläge. Dies indiziert eine stabile, jedoch nicht expansive Marktsituation.

### 5.4 Entwicklung der Immobilienpreise

Die Entwicklung der Immobilienpreise in der Region Ehingen/Donau zeigte in den letzten 25 Jahren eine tendenziell steigende Entwicklung, die jedoch in jüngster Zeit eine Phase der Konsolidierung erfahren hat. Aktuell sind Anzeichen für eine Stabilisierung der Preise erkennbar, wobei in bestimmten Segmenten, insbesondere bei älteren Bestandsimmobilien, eine leichte Tendenz zu fallenden Preisen festzustellen ist. Neubauprojekte halten sich aufgrund gestiegener Baukosten und Finanzierungszinsen auf einem höheren Preisniveau, sehen sich aber einer verhalteneren Nachfrage gegenüber. Die allgemeine Unsicherheit am Kapitalmarkt beeinflusst diese Entwicklung maßgeblich.

### 5.5 Lage auf dem Kapitalmarkt

Der Kapitalmarkt war in den letzten Jahren durch eine lange Phase niedriger Zinsen gekennzeichnet, die jedoch in den letzten Jahren einem deutlichen Anstieg der Leitzinsen weichen musste. Die Inflation ist ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung, da Zentralbanken versuchen, die Preisstabilität wiederherzustellen. Dies hat zu einem signifikanten Anstieg der Kapitalkosten für Immobilienfinanzierungen geführt. Die allgemeine Stimmung ist von Unsicherheit geprägt, da weitere Zinsanpassungen nicht ausgeschlossen sind. Es gibt deutliche Anzeichen für weiterhin hohe, möglicherweise leicht steigende Finanzierungskosten in der nahen Zukunft, was den Immobilienmarkt zusätzlich beeinflusst und die Nachfrage nach Immobilien dämpft.

### 5.6 Wirtschaftlichkeit des Bewertungsobjekts

Die Marktdynamik ist durchschnittlich, was einen ausgeglichenen Markt indiziert. Die Marktgängigkeit des Objekts ist, aufgrund seiner spezifischen Nutzung als ausgebauten Bühnenraum und des Ursprungbaujahres 1961, als eingeschränkt zu bewerten.

Dies erfordert einen erhöhten Verkaufsaufwand und eine längere Vermarktungsdauer.

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

- Tabellarische Zusammenfassung –  
 – Grundbuch des Amtsgerichts von Alb-Donau-Kreis –

## 6.1. Grundbuch von Ehingen, Blatt 7678 zum Stand 01.12.2025 14:05:18

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> ) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m <sup>2</sup> )
1	Ehingen	SO 2343 2063/1	3.936 Gebäude- und Freifläche	19,07/1000	75,1
<b>Grundstücksfläche:</b>					<b>75,1</b>

**Ergänzungen zum Bestandsverzeichnis**

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Teileinheit (Bühne rechts im Dachgeschoss des Gebäudes 'Am Wenzelstein 3').

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Abstellplatz ST 7.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 7651 bis Nr. 7679). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

**Abteilung I**

Lfd. Nr. 4, Eigentümer:  
geb. am

**Abteilung II**

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu Lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen der Amtsgericht Ulm vom 25.02.2026 (Az.: 1 K 15/26).  
Eingetragen (ULM013/81/2026) am 09.03.2026

**Abteilung III**

Lfd. Nr. 8 zu Grundstück Nr. 1:  
101.000,00 €, Einhunderttausend Euro Grundschuld ohne Brief mit 15 % Jahreszinsen für Sparkasse Ulm in Ulm. Sofort vollstreckbar nach § 800 ZPO. Rang vor Abteilung II Nr. 1.

Bezug:  
Bewilligung vom 19.06.2017 (Notar Dr. UR Nr. W 1864/2017).  
Eingetragen (GA 7678 Nr. 1) am 06.07.2017, Siemß,

## 6.2. Grundbuch von Ehingen, Blatt 7659 zum Stand 27.08.2025

Lfd.	Gemarkung	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> ) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m <sup>2</sup> )
1	Ehingen	2063/1	3.936 Gebäude- und Freifläche	19,04/1000	75,0
<b>Grundstücksfläche:</b>					<b>75,0</b>

**Ergänzungen zum Bestandsverzeichnis**

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Bühne links im Dachgeschoss des Gebäudes "Am Wenzelstein 3";

- Aufteilungsplan Nr. 9 -

An Kellerräumen sowie an oberirdischen KFZ-Stellplätzen bestehen Sondernutzungsrechte. Hinweis: Die Sondernutzungsrechte konnten auch nach mehrmaliger Aktenrecherche (Aufteilungsplan/Teilungserklärung) und Auskunft der Hausverwaltung sowie des Bauamts (Planzusendung) nicht identifiziert werden. Somit wurden keine weiteren Sondernutzungsrechte berücksichtigt.

Lediglich das zugeordnete Sondernutzungsrecht an St 7 II Grundbuchblatt 7678 wurde berücksichtigt.

**Abteilung I**

Eintragung Nr. 4, Eigentümer  
geb. am

**Abteilung II**

Eintragung Nr. 1 zu Grundstück Nr 1:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug:

Ersuchen des Amtsgerichts Ulm  
vom 30.09.2020, 2 K 33/20.

Eingetragen (ULM034/506/2020) am 13.10.2020.;

Veränderungen: ---; Löschungen:

Zwangsversteigerungsvermerk gelöscht (ULM015/324/2020) am 11.11.2020.

Eintragung Nr. 2 zu Grundstück Nr 1  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug:  
Ersuchen des Amtsgerichts Ulm - Vollstreckungsgericht -  
vom 14.08.2025 (1 K 28/25).  
Eingetragen (ULM015/134/2025) am 27.08.2025.

### Abteilung III

Abt.III des Grundbuchs wurde nicht eingesehen.

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

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

### 7.1 Vermietungszustand

Die Wohnung (Bühnenraum links + rechts) ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung leerstehend.

### 7.2 Angabe im Flächennutzungsplan

Gemäß dem § 3 ImmoWertV ist der Entwicklungszustand des Grundstücks als baureifes Land zu bezeichnen. Laut Flächennutzungsplan ist die Fläche als W = Wohnbaufläche gekennzeichnet.

### 7.3 Baurechtliche Voraussetzungen

B-Plan "Wenzelstein I" vom 23.09.1963

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in der Bauzone D mit folgenden Festsetzungen:

3 und 4 Vollgeschosse  
bei 4 Vollgeschossen  
Grundflächenzahl 0,3  
Geschossflächenzahl 1,0

Bauweise Hauptgebäude  
Dachform Satteldach  
Dachneigung Bauzone D = 27 °

### 7.4 Baureserve

Ausgehend von der Grundfläche ist eine Baureserve vorhanden.  
Auf Grundlage der Geschossfläche ist das Grundstück mit einer GFZ von 1,0 ausgereizt.

### 7.5 Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde das Gebäude teilweise entsprechend der genehmigten Pläne errichtet, da die ausgebauten Bühnenräume (Bewertungsgegenstand) nicht aufgeführt sind.

Dem Sachverständigen liegt ein Baugesuch bezüglich der Erbauung des Hauses aus dem Jahr 1961 sowie Aufteilungspläne aus dem Jahr 1998 und 2001 vor. In keinem der Pläne ist der zu bewertende Bühnenraum als ausgebauter Wohnraum gekennzeichnet, sondern lediglich ein Bühnenraum links mit der Nr. 9 (Wertermittlungsobjekt) sowie ein Bühnenraum rechts Nr. 28 lt. Aufteilungsplan.

Beim Vor-Ort-Termin am 20.11.2025 wurde festgestellt, dass das komplette Dachgeschoss des Gebäudes Nr. 3, bestehend aus den beiden oben aufgeführten Bühnenräumen, als Wohnraum ausgebaut wurde.

## 7.6 Mögliche Neubebauung

Im Rahmen der Immobilienbewertung ist es unerlässlich, routinemäßig zu prüfen, ob Hindernisse einer Neubebauung des Grundstücks entgegenstehen. Dies können vor allem planungsrechtliche, private und nachbarrechtliche Hindernisse oder wirtschaftliche Hindernisse sein. Im Bewertungsfall liegt kein Hindernis für eine theoretische Neubebauung vor.

## 7.7 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft von Frau vom Baudezernat der Stadt Ehingen/Donau vom 04.12.2025 sind sämtliche Anliegerbeiträge für die derzeit vorhandenen Erschließungsanlagen erledigt.

## 7.8 Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Das Objekt wurde, aufgrund fehlender Verdachtsmomente, nicht auf Denkmal- oder Ensembleschutz geprüft.

## 7.9 Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Alllasten

Laut Auskunft von Frau des Baudezernat - Baurecht Ehingen vom 26.09.2025, sind keine Baulasten zugunsten oder zulasten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden.

Nach Angaben von Frau des Landratsamts Alb-Donau-Kreis, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 25.09.2025, ist das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 2063/1 nicht im Bodenschutz- und Alllastenkataster (BAK) geführt.

Dies bedeutet nicht, dass es keine Alllasten auf dem Grundstück geben kann sondern lediglich, dass hierzu nichts bekannt ist von Seiten der Umweltschutzbehörde. Der Sachverständige geht im weiteren Verlauf von einem alllastenfreien Grundstückszustand aus.

## 7.10 Kriegslastenverzeichnis

Die Einsichtnahme in das Kriegslastenverzeichnis wurde, mangels jeglicher Verdachtsmomente bezüglich etwaiger Kriegslasten beim vorliegenden Objekt, nicht durchgeführt. Es liegen keine Anzeichen vor, die auf eine Belastung des Objekts mit Kriegslasten hindeuten.

## 7.11 Erhaltungssatzung

Es wurde nicht geprüft, ob das Grundstück innerhalb des Gebiets einer Erhaltungssatzung liegt.

## 7.12 Sanierungsvermerk

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen.

## 7.13 Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

### 7.14 Naturgefahren

Überhöhte Umweltrisiken können (rechtliche) Konsequenzen zur Folge haben. Zum Beispiel sind Neubauten auf die Risiken auszurichten und können unter Umständen teurer werden. Versicherungen machen Policen und Banken die Beleihbarkeit abhängig vom anliegenden Risiko. Eine Information zu den vier wesentlichen Naturgefahren wurde bei der Datenanbieterin Geoveris abgerufen. Das Ergebnis des Abrufs ist wie folgt:

- Schneelastzone: 1 (1 gering - 3 hoch)
- Erdbebenzone: 0
- Hochwasser Gefahrenklasse: GK 1 (keine Gefährdung)
- Starkregen Gefahrenklasse: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

---

### 8.1 Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 3.936 m<sup>2</sup>. Eine Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup> ist davon dem Wertermittlungsobjekt zuzurechnen.

### 8.2 Aufteilung

Das Grundstück ist nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt und befindet sich im Teileigentum des Eigentümers.

### 8.3 Einfriedung

Das Grundstück ist nicht eingefriedet.

### 8.4 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und, soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt. Eine Haftung für die Beschaffenheit des Grundstücks und daraus resultierende Wertbeeinflussungen wird vom Sachverständigen nicht übernommen. Im Nachfolgenden wird von einem normalen Grundstückszustand ausgegangen.

### 8.5 Immissionen

Das Grundstück liegt an der Ecke Am Wenzelstein - Altsteußlinger Straße.

Die Altsteußlinger Straße führt von Süden (Stadtkern) nach Norden zu einem großen Wohngebiet namens Wenzelstein. Die Straße "Am Wenzelstein" führt im weiteren Verlauf in Richtung Nordosten zum Industriegebiet, in welchem sich namenhafte Firmen wie z.B. Liebherr, Tries, Kupil, Schuhmacher und Denkingen, als Arbeitgeber befinden. Somit kann es aufgrund der Lage zu erhöhten Verkehrsimmissionen zu den Stoßzeiten kommen. Hierbei handelt es sich um innerstädtische Verkehrsbelastungen. Daher wird kein expliziter Wertansatz vorgenommen, vielmehr wird die Lage in den Bewertungsparametern berücksichtigt.

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

### 9.1 Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d. h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

### 9.2 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Der Gebäudekomplex auf dem Flst. Nr. 2063/1 besteht aus drei aneinander gebauten Wohnhäuser mit den Gebäudenummern 3 + 5 + 7, welche unabhängig voneinander genutzt werden. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in Gebäude Nr. 3, weswegen der Sachverständige sich in der weiteren Beschreibung auf dieses Gebäude konzentriert.

Laut Aufteilungsplan ist das Gebäude aufgeteilt in 8 Wohnungen in den Geschossen EG bis 3. OG samt Abstellräume im Untergeschoss und zwei Bühnenräumen im Dachgeschoss. Die Bühnenräume im DG links und rechts sind zu bewerten. Bei dem Vor-Ort-Termin wurde festgestellt, dass der komplette Bühnenraum des DG (links + rechts) zu einer Wohnung ausgebaut wurde.

### 9.3 Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Die vertikale Erschließung erfolgt durch das zentrale Treppenhaus. Das Gebäude wurde als Zweispänner errichtet. Das bedeutet, dass sich jeweils vom EG bis 3. OG zwei Wohnungen, je links bzw. rechts des Treppenhauses befinden.

### 9.4 Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Wertermittlungsobjektes, aufgrund der äußerlichen Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Fassade, der Fenster, Balkone und des Daches von außen, als gepflegt zu beurteilen ist.

Auf Basis der gewonnenen Eindrücke am Ortstermin sind die Leitungen, Verrohrungen und der Zustand der Allgemeinbereiche (Treppenhaus, Kellerräume) auf dem Stand des Baujahres des Hauses von 1961.

Nach erfolgter Innenbesichtigung am 20.11.2025 wurde festgestellt, dass der Zustand der Wohnung, anhand des optischen Eindrucks, auf Ende der 1990er Jahre zurückzuführen ist. Die Materialauswahl und die verbauten Elemente, wie Türen und Fenster, deuten darauf hin. Unterlagen diesbezüglich lagen zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

### 9.5 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

Beim Ortstermin wurde vom Hausmeister mitgeteilt, dass die Gas-Zentralheizung vor ca. 2 Jahren erneuert wurde. Die Fenster im Treppenhaus stammen aus dem Jahr 2011. Die Dachflächenfenster innerhalb der zu bewertenden Wohnung sind in einem mäßigen Zustand. Eine Dämmung wurde augenscheinlich nicht auf dem Gebäude aufgebracht, das Dach ist augenscheinlich auch in einem guten Zustand. Über dessen Dämmung konnte der Sachverständige am Ortstermin keine Einschätzung treffen.

### 9.6 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

### 9.7 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern.

Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsstau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

### 9.8 Beurteilung des Instandhaltungszustands

Insgesamt wurden augenscheinlich, soweit äußerlich erkennbar, Instandhaltungen durchgeführt. Die Allgemeinbereiche sind veraltet. Es besteht ein Instandhaltungstau innerhalb der Wohnung im Dachgeschoss, vor allem im Bereich der sieben Dachflächenfenster.

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll 2025 wurde von der Kanalreinigungsfirma in Eningen eine Kamerabefahrung der Grundleitungen im Gebäude durchgeführt. Es wurden (lt. Protokoll) einige Schäden an der Grundleitung festgestellt.

Dieser Instandhaltungstau wird in der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

### 9.9 Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Wichtige oberflächliche Modernisierungsmaßnahmen im Bereich von Dach und Fach sind augenscheinlich erfolgt.

### 9.10 Beurteilung der Grundrissqualität

Ein Grundriss lag dem Sachverständigen nicht vor. Nach dem sich dieser einen Eindruck vor Ort von der Wohnung verschaffen konnte, ist festzustellen, dass es sich um eine eingeschränkte Nutzung handelt. Aufgrund der Dachschrägen sind sämtliche Räumlichkeiten nicht uneingeschränkt nutzbar. Ein Zimmer ist, aufgrund der noch verbleibende Raumhöhe, nicht als Aufenthaltsraum laut LBO zu berücksichtigen.

### 9.11 Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Das Treppenhaus ist nicht barrierefrei und verfügt über keinen Aufzug. Die Wohnung bzw. die zu bewertende Einheit, ist aufgrund der Größe der Zimmer, der Dachschrägen und der nicht barrierefreien Gestaltung des Sanitärzimmers, als nicht barrierefrei einzustufen.

### 9.12 Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Es sind im Gebäude genügend Fenster und Türöffnungen für eine ausreichende Belichtung vorhanden.

### 9.13 Besondere Bauteile

Im Bewertungsfall existieren keine besondere Bauteile.

### 9.14 Flächen und sonstige Kennzahlen

Aus dem Baugesuch 1961 und den Aufteilungsplänen 1998 und 2001, konnte für die zwischenzeitlich ausgebaute Dachgeschosswohnung in Gebäude Nr. 3, keine Fläche ermittelt werden, da diese nicht in den Planunterlagen enthalten ist.

Im Aufteilungsplan aus dem Jahr 2001 wurde ebenfalls ein Bühnenraum zu Wohnraum umgenutzt. Dies geschah in Gebäude Nr. 7, Wohnung/Bühne Nr. 27. Auch hier wurde das komplette Dachgeschoss zu einer Wohnung umgenutzt. Diese Angaben wurden auf den Dachgeschossausbau in Gebäude Nr. 3 übertragen, da die Häuser baugleich sind.

Nachdem die ausgebaut Wohnung von der Großmutter des Eigentümers beim Ortstermin am 20.11.2025 geöffnet wurde, erfolgte eine überschlägige Ermittlung der Wohnfläche zur Plausibilisierung der o.g. Angaben als Grundlage für die Bewertung. Es wurde jedoch kein Aufmaß der Wohnung durchgeführt, dies war nicht Auftrag des gegenständlichen Gutachtens.

Für die Wertermittlung ist diese Vorgehensweise als ausreichend zu betrachten. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Flächenangaben.

#### 9.15 Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen liegen vor allem im Bereich der sieben Dachflächenfenster innerhalb der Wohnung vor. Diese sind bereits stark verwittert und neigen zu Undichtigkeiten. Ein Austausch ist zwingend erforderlich.

Weiterhin besteht kein zweiter Rettungsweg aus der nachträglich ausgebauten Wohnung im Dachgeschoss. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

#### 9.16 Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Auflistung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

### 9.17 Allgemein

Die Baubeschreibung basiert auf den Angaben des Hausmeisters Herr \_\_\_\_\_ der Großmutter des Schuldners, Frau \_\_\_\_\_ und der Aktenbasis, welche von der Hausverwaltung bzw. dem Stadtbauamt zur Verfügung gestellt wurde.

Bei fehlenden Angaben wurden Annahmen getroffen. Der Sachverständige übernimmt hierfür keine Haftung.

Aufgrund der Annahmen wird ein Sicherheitsabschlag des Verkehrswerts durchgeführt.

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

### 9.18 Gemeinschaftseigentum

Gebäudeart:	Mehrfamilienhäuser
Baujahr:	1961
Geschosse:	Untergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss 2. Obergeschoss 3. Obergeschoss Dachgeschoss
Gründung:	Entsprechend der Bauzeit als Streifen-/Einzelfundament in Stampfbeton
Geschossdecken:	Über UG: Fertigbalkendecke - einschalige Massivplatte  Über EG: Fertigbalkendecke - zweischalige Massivdecke
Geschosshöhen:	Lauf Schnitt von Bodenoberkante zu Deckenunterkante: UG: 2,10 m EG - 3. OG: 2,4 m DG bis Unterkante First 2,20 m
Mauerwerk:	UG: Schalbeton d = 30 cm EG: Bimshohlblockstein/ Backsteine HLZ d= 24 cm
Fassade:	Das Gebäude ist verputzt und in weiß gestrichen. Der Sockel ist in grauer Farbe im Bereich der Untergeschosses abgesetzt.
Fenster:	Kunststofffenster 2-fach-verglast im Treppenhaus des Gebäudes aus dem Jahr 2011.  Die Holz-Dachflächenfenster in der Wohnung wurden vermutlich Ende der 1990er eingebaut, ein Datum war in den Fenster nicht erkennbar.

Diese befinden sich in einem schadhafte Zustand.

Verschattung:	Augenscheinlich war beim Ortstermin erkennbar, dass sich Rollläden am Gebäude befinden. Eine Verschattung in der zu bewertenden Wohnung ist nicht vorhanden.
Dach:	Zimmermannsmaßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Ziegeldeckung.
Treppenhaus:	Treppenhaus mit halbgewendelter Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest als geschlossene Treppen, mit Steinzeugbelag und Stahlgeländer samt Handlauf.
Wärmetechnik:	Gas-Zentralheizung, laut Angaben des Hausmeisters, aus dem Jahr 2023
Raumlufttechnik:	Keine Raumlufttechnik vorhanden.
Elektrotechnik:	Dem Augenschein nach, und wie in den Allgemeinbereichen ersichtlich, ist die Elektrik aus dem Baujahr des Hauses. Die Sicherungen in der Wohnung wurde mit dem Umbau zu Wohnraum vermutlich Ende der 1990er Jahre eingebaut.
Aufzugstechnik:	Es besteht keine Aufzugsanlage im Gebäude.
Kommunikation:	Ein Kabelanschluss ist im Gebäude vorhanden.
<b>9.19 Sondereigentum</b>	
Gesamtfläche:	Wohnfläche: ≈ 68 m <sup>2</sup> Nutzfläche: ≈ 0,0 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche: ≈ 68 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsqualität:	Die Aufenthaltsqualität ist als unterdurchschnittlich, aufgrund des Objektzustands, Alters und der Dachschrägen in der Dachgeschosswohnung, zu beurteilen.
Ausstattungsqualität:	Die Ausstattung stammt aus den Ende 1990er Jahren und ist veraltet.
Bodenbeläge:	In den Wohnräumen liegt ein Holzlaminateboden, der Sanitärraum und die Küche sind gefliest.
Innentüren:	Holzinnentüren in Holzrahmen, jeweils in Holzdekor.
Sanitäre Anlagen:	Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Toilette.
Elektroinstallation:	Die Elektrik stammt aus der Zeit des Umbaus des Bühnenraums zu einer Wohnung und verfügt über eine FI-Absicherung.
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung im Untergeschoss des Gebäudes.

### 9.20 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile: Keine besonderen Bauteile vorhanden.

### 9.21 Stellplatz

Stellplatz: Im Grundbuch Blatt 7678, bezüglich des rechten Bühnenraums lt. ATP Nr. 28, ist ein Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Abstellplatz ST 7 eingeräumt.

Dieser Stellplatz wird in der Wertermittlung berücksichtigt.

### 9.22 Garage

Garage: Nicht vorhanden.

### 9.23 Außenanlagen

Außenanlagen: Einfache und gepflegte Außenanlagen mit gepflasterter Hoffläche und Parkplätzen sowie Grasbewuchs und vereinzelt Straucherbewuchs auf dem Grundstück.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde die Mülltonnenabstellfläche von dem Hausmeister saniert.

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
  - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A17 –
- 

### 10.1 Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemata ist dieser Arbeit mit A17 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung angefügt.

### 10.2 Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

### 10.3 Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Es basiert auf der Annahme, dass der Wert einer Immobilie durch ihre zukünftigen Erträge bestimmt wird. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

### 10.4 Begründung der Verfahrenswahl

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Das Vergleichswertverfahren ist, aufgrund einer nicht ausreichenden Anzahl an vergleichbaren Verkaufsfällen auf Basis von Angebotspreisen, nur ergänzend und zur Plausibilisierung aufgeführt.

### 11.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40-45 ImmoWertV –

#### 11.1.1 Anwendung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt gemäß § 194 BauGB und bildet eine wesentliche Grundlage für die Verkehrswertermittlung eines bebauten oder unbebauten Grundstücks. Der Bodenwert repräsentiert den Wert des unbebauten Grundstücks zu dem Bewertungsstichtag. Er ist unabhängig von baulichen Anlagen zu betrachten. Die Ermittlung hat nach den allgemeinen Wertgrundsätzen zu erfolgen, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage, der Form und der Nutzbarkeit des Grundstücks.

#### 11.1.2 Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich, ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### 11.1.3 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

#### 11.1.4 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

#### 11.1.5 Bodenrichtwerte – Prüfung einer fiktiven Neubebauung

Der Bodenrichtwert wird anhand eines unbebauten Grundstücks ausgewiesen, weil er den reinen Wert des Bodens repräsentieren soll, losgelöst von jeglichen baulichen Anlagen. Die Logik dahinter ist, dass der Boden die primäre, unveränderliche Ressource ist, deren Wert durch Lage, Beschaffenheit und planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten bestimmt wird.

Wenn eine Neubebauung des Bewertungsgrundstücks nicht mit dem Richtwertgrundstück vereinbar ist, ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts gemäß § 14 ImmoWertV unerlässlich. Hierzu müssen die konkreten planungsrechtlichen Möglichkeiten des Bewertungsgrundstücks detailliert geprüft werden.

### 11.1.6 Bodenrichtwerte – konjunkturelle Anpassung

Der Bodenrichtwert spiegelt die konjunkturelle Lage nur zeitverzögert wider. Er wird in der Regel mindestens alle zwei Jahre zu einem bestimmten Stichtag von den Gutachterausschüssen ermittelt (§ 196 BauGB). Die Ermittlung basiert auf den Kaufpreisen der vorangegangenen Periode (in der Regel die letzten ein bis zwei Jahre) für vergleichbare Grundstücke in der jeweiligen Bodenrichtwertzone.

### 11.1.7 Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder wertmindernde Rechte oder wertmindernde Belastungen.

### 11.1.8 Besondere Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks

Aus Sicht des Sachverständigen wiegen sich die positiven Merkmale, wie z. B. die Ausnutzung des Grundstücks, und die negativen Merkmale, wie z.B. Lärmimmissionen durch die Hauptverbindungsstraße "Altsteußlinger Straße" in Richtung Wohngebiet Wenzelstein im Nordwesten auf.

Aus diesem Grund erfolgt keine weitere Anpassung des Bodenrichtwerts.

### 11.1.9 Beurteilung der Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss in Bodenrichtwertzonen gefasst. Hier gilt gemäß § 15 ImmoWertV zur Bildung der Bodenrichtwertzonen: "Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 % betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen." Eine Prüfung zur Anpassung des Grundstücks, anhand der Lage, ist damit grundsätzlich geboten.

Die Lagequalität ist der Bodenrichtwertzone entsprechend einzustufen und es erfordert, aus Sicht des Sachverständigen, keine Anpassung.

### 11.1.10 Beurteilung der Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße ist im Vergleich zu den direkt umliegenden Grundstücken vergleichbar. Die weiteren Grundstücke in der Bodenrichtwertzone werden als Einfamilienhausgrundstücke genutzt und weisen eine kleinere Grundstücksgröße auf. Es ist generell in der Bodenrichtwertzone von einer gemischten Nutzung auszugehen.

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

## 11.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	83601011 vom 01.01.2024	20.11.2025
<b>Bodenrichtwert / m<sup>2</sup>:</b>	290 €	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):		1501 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m <sup>2</sup> ):		3.936 m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	W (Wohngebiet)	W (Wohngebiet)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Anzahl der Geschosse:	3	4
Grundstücksform:		k. A.
Bodenbeschaffenheit:		k. A.
Immissionen:		k. A.

## 11.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

– keine Anpassungen –

<b>Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:</b>	290 €
<b>Bodenwert des Grundstückes:</b>	43.529 €

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

### 12.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34 ImmoWertV –

#### 12.1.1 Anwendung und Grundsätze

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug der kapitalisierten Bodenwertverzinsung festgesetzt wurde, und dem Bodenwert ermittelt.

#### 12.1.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst die Summe der jährlichen Mieteinnahmen und sonstigen Einnahmen (z. B. Pachteinnahmen, Einnahmen aus Werbeflächen), die durch die Immobilie marktüblich erzielt werden können (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Hierbei sind die aktuellen Mietverträge und die ortsüblichen Vergleichsmieten (§ 558 BGB) zu berücksichtigen. Leerstände und Mietrückstände sind angemessen zu berücksichtigen, um einen realistischen Rohertrag zu ermitteln.

Der Rohertrag wurde anhand des Mietspiegels Ehingen - Online Rechner - ermittelt. Unter Berücksichtigungen der Größe, des Baujahres und der Ausstattung wurde eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 6,91 € berechnet.

Der Sachverständige setzt für die Berechnung einen Mietzins von 7,00 € je m<sup>2</sup> an. Bei der Ableitung des Mietzinses wurde die Ausstattung, die Nutzbarkeit, energetische Eigenschaften und das Modernisierungsrisiko der Wohnung berücksichtigt.

#### 12.1.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen alle Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zur Erhaltung der Immobilie erforderlich sind (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV). Dazu zählen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (nicht jedoch Modernisierungskosten) und das Mietausfallwagnis. Gegebenenfalls sind Betriebskosten zu berücksichtigen soweit diese nicht auf den Mieter umgelegt sind.

#### 12.1.4 Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz zwischen dem ermittelten Rohertrag und den jährlichen Bewirtschaftungskosten. Er stellt den jährlich marktüblich erzielbaren Überschuss dar. Der Reinertrag bildet die Basis für die weitere Kapitalisierung zur Ermittlung des Ertragswertes.

#### 12.1.5 Wertbeeinflussende Merkmale

Im Ertragswertverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten. Wesentlich ist zudem ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz.

### 12.1.6 Kapitalisierung von Erträgen

Die Kapitalisierung des marktüblichen Reinertrags erfolgt mittels des nachfolgend erläuterten Liegenschaftszinssatzes (§ 7 ImmoWertV) und der Restnutzungsdauer. Es gilt der Grundsatz: je kürzer die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt.

### 12.1.7 Liegenschaftszinssatz (Marktanpassungsfaktor)

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Kapitalisierungszinssatz. Er gibt an, mit welchem Prozentsatz der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart durchschnittlich auf dem Markt verzinst wird. Er spiegelt die Renditeerwartung wider, die Investoren für eine bestimmte Immobilienart in einer bestimmten Lage haben. Damit ergibt sich ein direkter und wichtiger Zusammenhang zwischen dem Kapitalmarkt und dem Liegenschaftszinssatz.

### 12.1.8 Markt- und objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der vom Gutachter ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Für diese Bewertung wurde als Berechnungsgrundlage ein zum Wertermittlungsstichtag marktüblicher Zinssatz von 1,8 % herangezogen. Diese Berechnungsgrundlage wurde anhand von markt- und objektspezifischer Merkmalen an einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,50 % angepasst.

Der Gutachterausschuss Ehingen ermittelt und veröffentlicht weder einen Grundstücksmarktbericht, noch Liegenschaftszinssätze. Aus diesem Grund wurde für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes der Grundstücksmarktbericht Ulm als Annäherungswert herangezogen und auf die Lagemerkmale der Stadt Ehingen angepasst.

Der Grundstücksmarktbericht Ulm veröffentlicht für Wohnungen (ohne Senioren- und Studentenwohnungen) einen Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 1,8. Dieser wurde im Vertragsjahr 2024 mit einer Anzahl an Verträge von 46, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 43 Jahren ermittelt.

Die Liegenschaftszinssatzspanne reicht von 0,8 - 2,8 %.

Grundlage für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze bildeten folgende Parameter:

Mietansatz = tatsächliche bezahlte Miete  
Bewirtschaftungskosten = 19 %

Aufgrund der Standortmerkmale mit einer Einwohnerzahl der Stadt Ulm von über 100.000 im Verhältnis zur Stadt Ehingen mit ca. 28.000 Einwohner und der damit einhergehenden Lage und Infrastrukturmerkmalen, orientiert sich der Sachverständige an der oberen Liegenschaftszinssatzbandbreite und ermittelt - ausgehend vom Mittelwert 1,8 - einen angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,5 % für die zu bewertende Wohnung.

Bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wurden die Standortmerkmale der beiden Städte, die Gesamtsituation - da die Ableitungen auf Verträgen basieren welche 1 - 2 Jahre in der Vergangenheit liegen - und die objektspezifische Marktgängigkeit mit den Einschränkungen einer Dachgeschosswohnung ohne Balkon, berücksichtigt.

### 12.1.9 Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert stellt die Ausgangsbasis für die weitere Wertermittlung dar. Erst nach der sachgerechten Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG) mittels gezielter Zu- oder Abschläge, wird der endgültige Ertragswert ermittelt.

#### 12.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 der ImmoWertV handelt es sich dabei um wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss bemisst.

Auf dem Grundstücksmarkt wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer ebenfalls einen monetären Abzug für den nicht genehmigten Wohnungsausbau und die zu berücksichtigenden Brandschutzaufgaben, die Änderung der Teilungserklärung und Aufteilungspläne für eine Nachgenehmigung, vornehmen.

Aus Erfahrung belaufen sich die Kosten für eine Nachgenehmigung samt Architektenleistung, unter Berücksichtigung der Einhaltung der Brandschutzvorschriften in Bezug auf einen zweiten Rettungsweg, auf insgesamt ca. 15.000 €. Ein zweiter Rettungsweg ist durch eine entsprechende Fensteröffnung zu schaffen, welche ein lichtetes Maß von 90 m x 1,20 m aufweist. Zudem darf die Unterkante des Fenster nicht höher als 1,20 m sein, ansonsten ist eine weitere Ausstiegshilfe in der Wohnung anzubringen.

Da es sich um eine Dachgeschosswohnung handelt, muss dies durch ein Dachflächenfenster gewährleistet sein, welches entsprechend anleiferbar ist und der zu Rettende, im Zweifel auf dem Dach mit entsprechenden Sicherheitstrittstufen, geborgen werden kann. Hierfür muss eine entsprechende Ausstiegshilfe angebracht werden.

Für diese Maßnahmen setzt der Sachverständige den oben genannten Sicherheitsabschlag an. Ansonsten ist diese Wohnung als nicht genehmigt zu betrachten. Auf telefonische Anfrage beim Bauamt Ehingen konnte dieses keine verlässliche Auskunft über die notwendigen Maßnahmen ausgeben, weswegen der Sachverständigen die Erfahrungswerte in Ansatz bringt.

Diese Erläuterung stellen keine Genehmigungsfähigkeit dar, sondern sind - erfahrungsgemäß - die notwendigen Maßnahmen, welche für eine Genehmigung im Regelfall erforderlich sind.

Weiterhin wurde bei dem zweiten Vor-Ort-Termin am 20.11.2025 festgestellt, dass die sieben Dachflächenfenster in einem abgängigen Zustand sind und entsprechend ausgetauscht werden müssen. Zudem ist auf dem Versammlungsprotokoll der Eigentümer aus dem Jahr 2025 ersichtlich, dass Schäden an den Grundleitungen festgestellt wurden.

Aus diesem Grund wird ein pauschaler Abzug für den Instandhaltungstau in Höhe von insgesamt 15.000 € berücksichtigt. Darin enthalten ist der Tausch der Fenster und eine Kostenbeteiligung an der Sanierung der Grundleitungen. Da die genaue Höhe der Sanierungsmaßnahme laut Protokoll der Eigentümerversammlung nicht bekannt ist, wird hier mit dem Vorsichtsprinzip eines Sachverständigen geschätzt.

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

– Gemäß Anlage 4 ImmoWertV –

## 12.2.1 Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

Typ / Kategorie: 4.2 Mehrfamilienhäuser

Baujahr: 1961

Brutto-Grundfläche: k. A.

Standardstufen:

3 4 5

Gesamtnutzungsdauer / Jahre:

80 80 80

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*
Außenwände:			100 %			23 %
Dächer:			100 %			15 %
Außentüren und Fenster:			100 %			11 %
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen:			100 %			11 %
Fußböden:			100 %			5 %
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %
Heizung:			100 %			9 %
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %
<b>Ermittelte Gesamtnutzungsdauer:</b>						<b>80 J</b>
<b>Ermittelte Standardstufe:</b>						<b>ImmoWertV – Stufe 3</b>

## Hinweise zur Berechnung:

Basierend auf dem oben dargestellten Modell der ImmoWertV werden für das Gebäude die Gesamtnutzungsdauer und die Standardstufe anhand der Gebäudemerkmale bestimmt.

\* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils:

### 12.2.2 Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	1,0
<b>Modernisierungspunktzahl:</b>		<b>6,0</b>

### 12.2.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	20.11.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1961
Baujahr, modifiziert:	1975
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
<b>Restnutzungsdauer, modifiziert:</b>	<b>30 J</b>

### Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung. Für die Maßnahmen wurden 6 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 30 Jahre und zu einem modifizierten Baujahr von 1975 führen.

Rechenweg:  $(a \cdot \text{Gebäudealter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Gebäudealter} + c \cdot \text{Gesamtnutzungsdauer}) = (0,6150 \cdot 64^2) / 80 - 1,3385 \cdot 64 + 1,0567 \cdot 80 = 30 \text{ Jahre}$

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –  
 – gemäß § 31 ImmoWertV –

## 12.3.1. Ermittlung der Marktmiete

	Miete	€/m <sup>2</sup>	Netto / Monat	Netto / Jahr
<b>Bezeichnung: Dachgeschoss Bühnenraum als Wohnung</b>				
Nutzung:	Wohnen			
Größe:	68,0 m <sup>2</sup>			
Marktüblich erzielbare Miete:		7,00 €	476,00 €	5.712,00 €
Istmiete:				k. A.
<hr/>				
<b>Bezeichnung: Außenstellplatz – Außenstellplatz ST7 (1 Stk.)</b>				
Nutzung:	Wohnen			
Marktüblich erzielbare Miete:		1 Stk	30,00 €	360,00 €
Istmiete:				k. A.

## 12.3.2 Zusammenfassung

Erzielbare Marktmiete / Jahr:	6.072,00 €
Ist-Miete / Jahr:	k. A.

## 12.3.3 Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag basierend auf der Marktmiete / Jahr:	6.072 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr*:	1.111 €
<b>Jahresreinertrag (marktüblich erzielbar):</b>	<b>4.961 €</b>

\* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A14 Bewirtschaftungskosten

– Vorrangig angewandtes Verfahren –

– Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

**12.4.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen**

Jährlicher Rohertrag:		6.072 €
Bewirtschaftungskosten:		-1.111 €
Jährlicher Reinertrag:		4.961 €
Bodenwertverzinsungsbetrag:		-1.088 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		3.873 €
Kapitalisierungsfaktor*		20,9303
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:		81.058 €

**12.4.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes**

Ertragswert der baulichen Anlagen:	65,1%	81.058 €
Bodenwert des Grundstückes:	34,9%	43.529 €
Vorläufiger Ertragswert:	100,0%	124.587 €

**12.4.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

Vorläufiger Ertragswert:		124.587 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:		-15.000 €
Anpassung wg. Brandschutzmaßnahmen:		-10.000 €
Anpassung wg. Genehmigungsverfahren:		-5.000 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 20.11.2025:		94.587 €

**Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts**

zu 3.: Anpassung wg. Instandhaltungsstau. Aufgrund der sieben schadhafte Dachfenster und der zu erwartenden Sanierung der Grundleitungen, wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 15.000 € vorgenommen.

Aus Erfahrung kostet der Tausch eines Dachflächenfensters ca. 1.500 €. Für die Sanierung der Grundleitungen wurde noch kein Angebot der Hausverwaltung vorgelegt, weswegen hier ein pauschaler Abschlag erfolgte, da dies die gesamte Eigentümergemeinschaft zu tragen hat.

zu 3.: Anpassung wg. Brandschutzmaßnahmen. Auf Basis der vorhandenen Aktenlage ist davon auszugehen, dass die Wohnung im Dachgeschoss, als solche, nicht genehmigt ist. Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass Brandschutzmaßnahmen, wie z. B. ein zweiter Rettungsweg, nicht gegeben

\* Kapitalisierungsfaktor =  $(1 + i)^n - 1 / ((1 + i)^n \cdot i)$  bei  $i$  = Liegenschaftszinssatz und  $n$  = Restnutzungsdauer  
 Kapitalisierungsfaktor von 20,9303 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % (Siehe gesonderte Anlage Liegenschaftszinssatz)

sind.

Aus diesem Grund wird ein Abzug von 15.000 € für die benötigten Brandschutzmaßnahmen vorgenommen.

zu 3.: Anpassung wg. Genehmigungsverfahren. Für das Genehmigungsverfahren samt Architektenleistungen und Gebührenrechnungen, damit die Wohnung als solches genehmigungsfähig ist, wird ein Wert von ca. 5.000 € angesetzt.

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

### 13.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24-26 ImmoWertV –

#### 13.1.1 Anwendung und Grundsätze

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung, einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors, mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts, ermittelt werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung.

Stehen keine geeigneten sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen, Daten zur Verfügung, können diese oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

#### 13.1.2 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Stichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Die Vergleichspreise werden aus Kaufverträgen abgeleitet, die in der Regel in der Kaufpreissammlung oder Gutachterausschüsse zu finden sind. Der Gutachterausschuss stellt zudem, normalerweise statistische Auswertungen zur Verfügung die ebenfalls herangezogen werden können.

Im konkreten Fall lagen nicht genügend übereinstimmende Vergleichspreise des Gutachterausschusses Ehingen vor. Weswegen der Sachverständige die Vergleichspreise aus Angebotspreisen der Firma bulwiengesa/Immoscout ableitet.

Für den Außenstellplatz wurde ein Vergleichspreis aus dem Grundstücksmarktbericht Ulm zugrunde gelegt. Dieser veröffentlicht für Außenstellplätze Werte von 6.700 € - 10.000 € für den Stadtkreis Ulm.

Bezogen auf die Lage in Ehingen, wählt der Sachverständigen einen Vergleichspreis von 5.000 €, da im Verhältnis Parkplätze in Ulm sehr knapp sind und eine hohe Nachfrage genießen. Diese sind erfahrungsgemäß teurer einzustufen, als Parkplätze in der Stadt Ehingen.

#### 13.1.3 Angebotspreise

Angebotspreise hingegen sind in der Regel nicht geeignet für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens. Angebotspreise spiegeln lediglich die Preisvorstellung des Verkäufers wider, nicht den tatsächlichen Marktwert.

Im Bewertungsfall werden Angebotspreise jedoch berücksichtigt, da keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung stehen. Aus den berücksichtigten Angebotspreisen wird ein Durchschnittswert gebildet, der wiederum als einzelner Vergleichswert in das Vergleichswertverfahren einfließt.

### 13.1.4 Anpassung von Vergleichspreisen

Herangezogene Vergleichspreise müssen an die individuellen Merkmale des zu bewertenden Objekts angepasst werden. Die Anpassung erfolgt durch Zu- oder Abschläge, die auf Erfahrungswerten und Marktanalysen basieren. Die ImmoWertV fordert, dass die Anpassungen nachvollziehbar und begründet sind.

Im konkreten Fall wurden folgende Anpassungen durchgeführt:

**Anpassung aufgrund Heranziehung von Angebotspreisen:**

Es erfolgte eine Anpassung zur Berücksichtigung, dass Angebotspreise und Abschlusspreise voneinander abweichen.

**Anpassung an Lagemerkmale:**

Die Angebotspreise beziehen sich auf unterschiedliche Lagen. Weswegen eine Anpassung, bezogen auf die Lage des Wertermittlungsobjekts, als durchschnittliche Wohnlage vorgenommen wurde.

**Anpassung wegen Modernisierungsrisiko:**

Die Innenausstattung und der Zustand der Wohnung ist veraltet, weswegen eine Anpassung vorgenommen wurde.

**Anpassung wegen Wohnungszuschnitt:**

Teilweise sind die Wohnräume, aufgrund der Dachschrägen, eingeschränkt nutzbar.

**Anpassung wegen einfacher Ausstattung:**

Die Wohnung verfügt über eine einfache Ausstattung, dies wurde wertrelevant berücksichtigt.

### 13.1.5 Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel, die spezielle Lage, die Objektgröße, der Zuschnitt und die Aufenthalts- oder Ausstattungsqualität. Betrachtet werden muss zudem der allgemeine Zustand des Objekts, die Einschätzung zur Energieeffizienz, bzw. zum Modernisierungsrisiko und die objekt spezifische Marktbarkeit der Immobilie.

Es wurden Abschläge aufgrund der Lage des Hauses, des bestehenden Modernisierungsrisikos im Bereich der energetischen Sanierung, dem Zuschnitt der Wohnung wegen der Dachschrägen und der Nutzbarkeit sowie der einfachen Ausstattung der Wohnung vorgenommen.

### 13.1.6 Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert bildet die marktgerechte Grundlage für die weitere Wertermittlung. Nach dem standardisierten Verfahren gemäß ImmoWertV, sind im Anschluss zum marktangepassten vorläufigen Vergleichswert ggf. noch besondere objekt spezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Abschluss der Berechnung steht der Vergleichswert.

### 13.1.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 der ImmoWertV handelt es sich dabei um wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

Siehe Begründungen im Ertragswertverfahren als wertbildendes Verfahren.

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

– Unterstützend angewandtes Verfahren –

– Gemäß § 24 bis § 26 ImmoWertV –

### 13.2.1 Festlegung des Vergleichspreises

Basierend auf dem folgenden Vergleichspreis pro m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche wurde der Vergleichswert des Objekts ermittelt.

**Umfeldbeob. (Online Angebote) 21st Real Estate:** 2.468 €

Abruf bei der Datenanbieterin bulwiengesa GmbH, Berlin  
(ImmobilienScout24):

Vergleichsangebote sind stets mit einem Marktabschlag in sachverständiger Höhe zu versehen, da der Angebotspreis in der Regel den letztendlich erzielten Kaufpreis übersteigt.

**Herangezogener Vergleichspreis:** 2.468 €

### 13.2.2 Bewertung der Einheiten

Anhand auf des oben dargestellten Vergleichspreises wird der Vergleichswert des Objekts ermittelt.

#### Dachgeschoss Bühnenraum als Wohnung

Vergleichspreis:		2.468,00 €
Abschlag wg. Preisbasis nur Angebot	+0,0 %	-200,00 €
Abschlag wg. Lagemerkmalen	+0,0 %	-150,00 €
Abschlag wg. Modernisierungsrisiko	+0,0 %	-150,00 €
Abschlag wg. Wohnungszuschnitt	+0,0 %	-100,00 €
Abschlag wg. einfacher Ausstattung	+0,0 %	-100,00 €
Vergleichspreis nach Anpassungen		1.768,00 €
x Fläche:		68,00 m <sup>2</sup>
Vergleichswert der Einheit		120.224 €

#### Außenstellplatz – Außenstellplatz ST7 (1 Stk.)

PKW-Außenstellplatz lt. Grundbuchblatt 7678 - Sondernutzungsrecht ST 7

Vergleichswert der Einheit – pauschale Festlegung: 5.000 €

**13.2.3 Vorläufiger Vergleichswert:** 125.224 €

**13.2.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

<b>Vorläufiger Vergleichswert:</b>	<b>125.224 €</b>
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-15.000 €
Anpassung wg. Brandschutzmaßnahmen:	-10.000 €
Anpassung wg. Genehmigungsverfahren:	-5.000 €
<b>Vergleichswert der Immobilie zum Stichtag 20.11.2025:</b>	<b>95.224 €</b>

**Hinweis zur Ermittlung**

Zu- / Abschläge entsprechend dem Ertragswertverfahren

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

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

#### 14.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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.

#### 14.2 Plausibilisierung des Ergebnisses aus den Verfahren

Aus Sicht des Sachverständigen plausibilisieren sich die Ergebnisse der Verfahren gegenseitig. Somit wird der Ertragswert aus dem Ertragswertverfahren als wertbildendes Verfahren in Ansatz gebracht.

#### 14.3 Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Ertragswertverfahren:	<b>94.587 €</b>	(vorrangig angewandtes Verfahren)
Vergleichswertverfahren:	<b>95.224 €</b>	(unterstützend angewandtes Verfahren)

#### 14.4 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 20.11.2025 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 aus dem vorrangig angewandten Ertragswertverfahren wie folgt ermittelt:

**95.000 €**

fünfundneunzigtausend Euro

#### 14.5 Hinweis zur Verwendung

Dieses Gutachten wurde unparteiisch, weisungsfrei und nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der geltenden Grundsätze für die Wertermittlung von Immobilien sowie der berufsrechtlichen Vorschriften für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige erstellt.

Das Gutachten ist ausschließlich für den im Auftrag genannten Zweck und den dort definierten Adressatenkreis bestimmt. Eine darüber hinausgehende Nutzung, eine Veröffentlichung oder die Vervielfältigung – auch auszugsweise oder in digitaler Form – ist ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Sachverständigen unzulässig. Dies gilt insbesondere für die Verwendung in Verkaufsunterlagen, Prospekten oder gegenüber Dritten (z.B. Kreditinstituten oder Behörden), sofern diese nicht explizit als Empfänger benannt wurden.

Das Gutachten entfaltet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus dem Inhalt dieses Gutachtens wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten vertraulich zu behandeln und stellt den Sachverständigen von sämtlichen Ansprüchen frei, die aus einer unbefugten Weitergabe oder zweckentfremdeter Verwendung resultieren.

Münsingen, den 05.03.2026

#### Uwe Reutter

Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (DIAZert)  
für die Marktwertermittlung  
gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 Zertifikats-Nr.: DIA-IB-246



– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

---

Am Wenzelstein 3, 89584 Ehingen

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

– Außenaufnahmen –



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Außenstellplätze



Außenstellplätze

– Innenaufnahmen Allgemeinräume –



Hauseingang innen



Hauseingang außen



Keller-/Abstellräume UG



Heizraum UG

– Innenaufnahmen –



Wohnungseingang



Wohn-/Essraum



Wohn-/Essraum



Küche



Badezimmer



Zimmer



Unterverteiler Elektrik



Wassereintritt Dachfenster



Wassereintritt Dachfenster



Wassereintritt durch defekte Dachfenster



IMG\_4186



Wassereintritt an Sockelleisten durch defekte Dachfenster

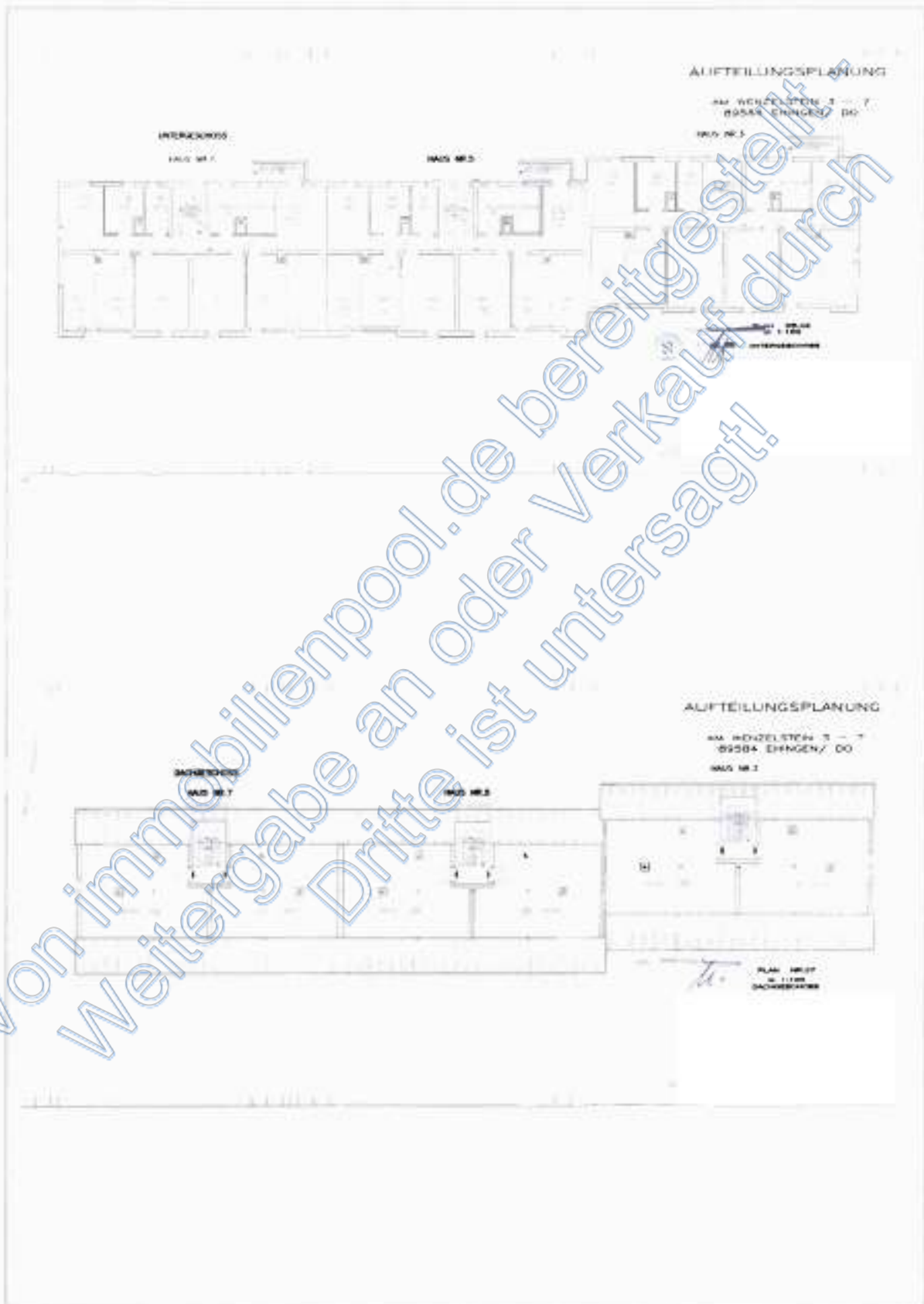
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

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

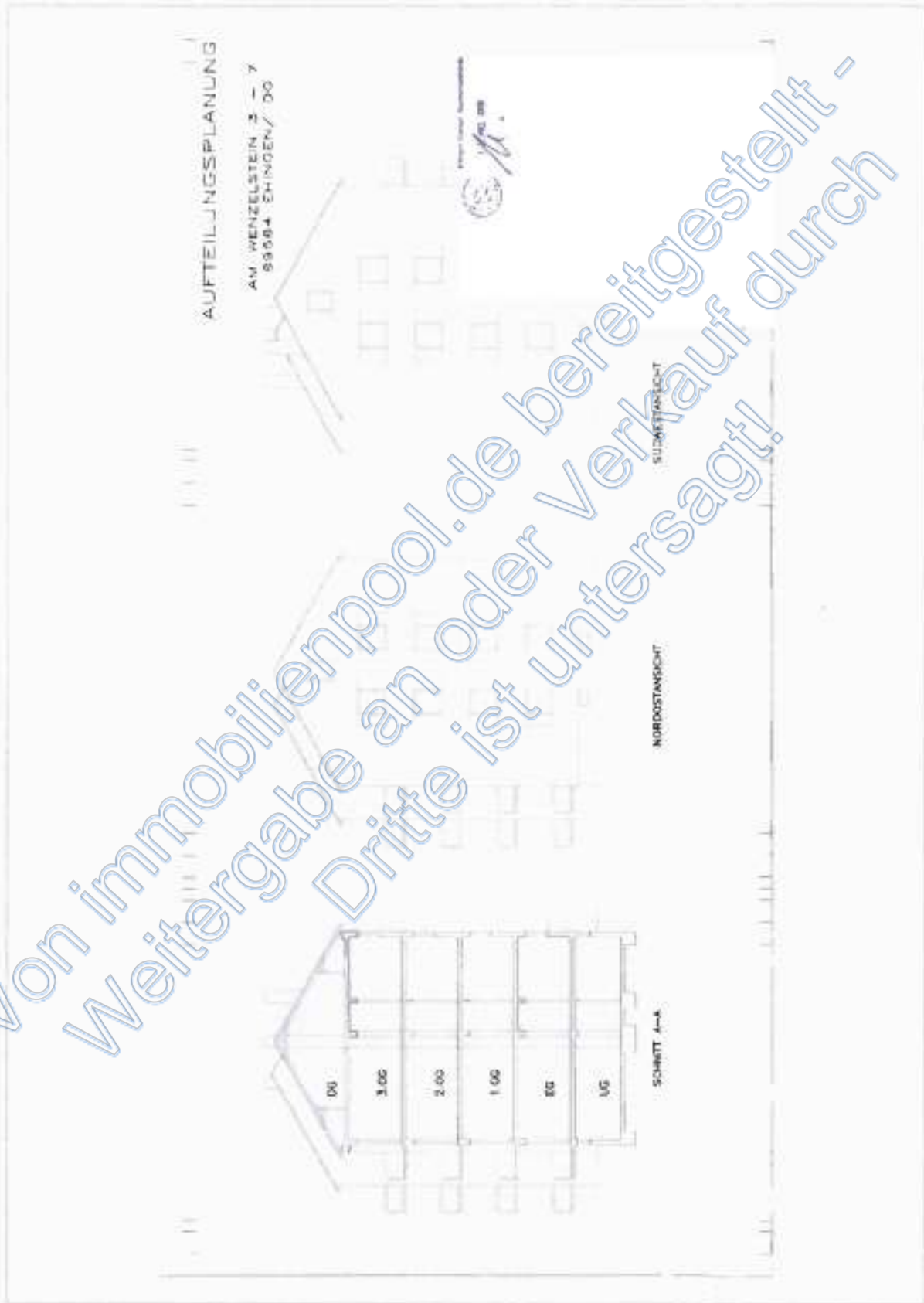
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

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

- Aus Aufteilungsplan vom 17. März 1998 -



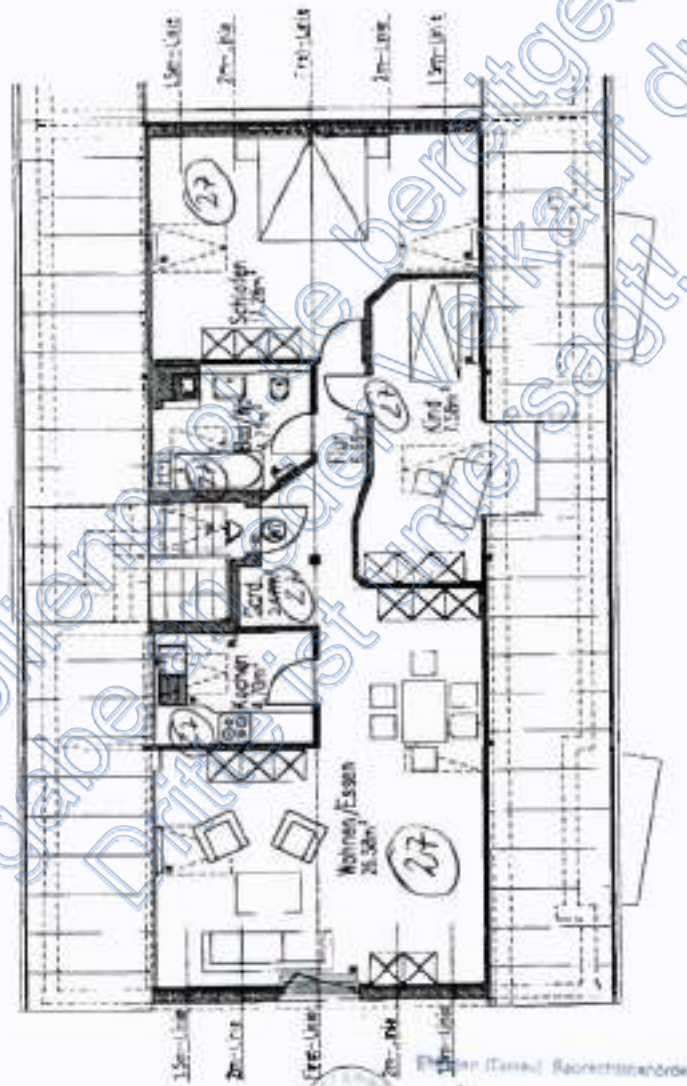
- Aus Aufteilungsplan vom 17. März 1998 -



– Aus Aufteilungsplan vom 17. März 1998 –



– Aus Aufteilungsplan vom 22. November 2001 –



– Aus Aufteilungsplan vom 22. November 2001 –

022 – Dachausbau MFH, Am Wenzelstein 7, 89584 Ehingen/Donau

**WOHNFLÄCHENBERECHNUNG****Wohnung Nr. 7:**

Wohnen:	16,96 m <sup>2</sup> 7,14/2 m <sup>2</sup> = 3,57 m <sup>2</sup> 12,09/2 m <sup>2</sup> = 6,05 m <sup>2</sup> 26,58 m <sup>2</sup>	= 26,58 m <sup>2</sup>
Kochen:	2,98 m <sup>2</sup> 3,44/2 m <sup>2</sup> = 1,72 m <sup>2</sup> 4,70 m <sup>2</sup>	= 4,70 m <sup>2</sup>
Für:	6,72/0,03 m <sup>2</sup> (Stütze)	= 6,69 m <sup>2</sup>
Garderobe:	0,47 m <sup>2</sup>	= 0,47 m <sup>2</sup>
Kind:	2,52 m <sup>2</sup> 10,12/2 = 5,06 m <sup>2</sup> 7,58 m <sup>2</sup>	= 7,58 m <sup>2</sup>
Bad:	3,10 m <sup>2</sup> 3,22/2 = 1,61 m <sup>2</sup> 4,71 m <sup>2</sup>	= 4,71 m <sup>2</sup>
Schlafen:	11,72 m <sup>2</sup> 6,82/2 = 3,41 m <sup>2</sup> 4,30/2 = 2,15 m <sup>2</sup> 17,28 m <sup>2</sup>	= 17,28 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>		<b>= 68,01 m<sup>2</sup></b>

aufgestellt

Ludwigsburg, den 07.11.00

– Herangezogene Unterlagen zum Objekt –

---

Folgende objektspezifische Unterlagen lagen zur Bewertung vor, bzw. wurden berücksichtigt:

- Bodenrichtwert – vor dem WEST
- Flächennutzungsplan
- Gebäudepläne : Grundriss(e)
- Altlastenauskunft
- Baulastenauskunft
- Erschließungsbescheinigung
- Teilungserklärung
- Aufteilungsplan
- Protokolle der Eigentümerversammlung (letzten 3-5 Jahre)
- Hausgeldabrechnungen (letzten 3-5 Jahre)
- Grundbuchauszug

Kurzhinweis zu dieser Seite:

– keine weiteren Hinweise –

– Anpassung der Vergleichsmieten an das Objekt –

1. Ermittlung des Durchschnitts aus den Vergleichsmieten (siehe Anlagen)

Machine Learning Preise – bulwiengesa:	9,83 €
Durchschnitt aus den Ergebnissen der Vergleichsquellen:	9,83 €

Hinweis zur Ermittlung

Keine besonderen Hinweise.

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

– Vergleich von Onlineangeboten –

Objektyp	Angebot vom	Fläche (m <sup>2</sup> )	KaufpreisPreis / m <sup>2</sup>
2-Zi-Wohnung	30.06.2025	61 m <sup>2</sup>	1.951 €
Baujahr 1964   Lage: 89584 Ehingen (Donau), Am Wenzelstein			
2-Zi-Wohnung	31.03.2025	61 m <sup>2</sup>	1.951 €
Baujahr 1964   Lage: 89584 Ehingen (Donau), Am Wenzelstein			
2-Zi-Wohnung	31.12.2024	62 m <sup>2</sup>	1.959 €
Baujahr 1967   Lage: 89584 Ehingen (Donau), Am Wenzelstein			
3-Zi-Wohnung	06.11.2025	67 m <sup>2</sup>	2.552 €
Baujahr 1964   Etage 3   Lage: 89584 Ehingen (Donau), Am Wenzelstein			
3-Zi-Wohnung	30.09.2025	67 m <sup>2</sup>	2.866 €
Baujahr 1964   Etage 3   Lage: 89584 Ehingen (Donau), Am Wenzelstein			
3-Zi-Wohnung	30.06.2025	67 m <sup>2</sup>	2.866 €
Baujahr 1964   Etage 3   Lage: 89584 Ehingen (Donau), Am Wenzelstein			
3-Zi-Wohnung	31.03.2025	67 m <sup>2</sup>	2.866 €
Baujahr 1964   Etage 3   Lage: 89584 Ehingen (Donau), Am Wenzelstein			
2-Zi-Wohnung	06.11.2025	75 m <sup>2</sup>	2.733 €
Baujahr 1967   Etage 10   Lage: 89584 Ehingen (Donau), Am Wenzelstein			
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup> – Durchschnittswert:</b>			<b>2.468 €</b>

**Hinweis zu dieser Aufstellung**

Abruf am 21.11.2025 per API-Datenschnittstelle an die Smart-Data-Datenbank von 21st Real Estate – mit mehr als 40 Millionen gespeicherten, täglich aus einer Vielzahl von Quellen gesammelten und aktualisierten Angeboten.

Ausgewertet wurden die letzten 6 Angebote vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Suchparameter wurden an die Objektart, die Lage und an die Größe des Wertermittlungsobjekts angepasst wie folgt: 1,0 km Radius, Angebote von 2024-Q4 bis 2025-Q4, Baujahr von 1955 bis 1975, Fläche 60 bis 80 m<sup>2</sup>.

– Festlegung –

**Allgemein**

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

**Ermittlung des markt- und objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes**

Liegenschaftszinssatz vor Anpassung:			<b>1,80 %</b>
	Ausprägung	Anpassung	
Risikobewertung – Standort / Infrastruktur	x 0,000	0,30 %	
Risikobewertung – Entwicklung Gesamtmarkt	x 0,000	0,20 %	
Risikobewertung – objektspez. Marktgängigkeit	x 0,000	0,20 %	
<b>Festgelegter Liegenschaftszinssatz nach Anpassung:</b>			<b>2,50 %</b>

**Kurzhinweis zu dieser Seite:**

Im Bewertungsfall wurde aus den Angaben des Gutachterausschusses ein für das Objekt geeigneter Liegenschaftszinssatz ausgewählt.

Die dem Objekt zugrunde liegenden Merkmale wurden bei der Festlegung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt.

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

### 1. Verwaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	270,00 €	270,00 €
Garagen und Stellplätze:	1 Stk	20,00 €	20,00 €
<b>Zwischensumme:</b>			<b>290,00 €</b>

### 2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	65,0 m <sup>2</sup>	10,00 €	650,00 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	1 Stk	50,00 €	50,00 €
<b>Zwischensumme:</b>			<b>700,00 €</b>

### 3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	6.072,00 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
<b>Zwischensumme:</b>	<b>121,00 €</b>

### 4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	290 €
Instandhaltungskosten:	700 €
Mietausfallwagnis:	121 €
Betriebskosten:	0 €
CO <sub>2</sub> -Umlage:	0 €
<b>Summe, gesamt / Jahr:</b>	<b>1.111 €</b>

#### Hinweis zur Ermittlung

Bei einer reinen wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV – mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

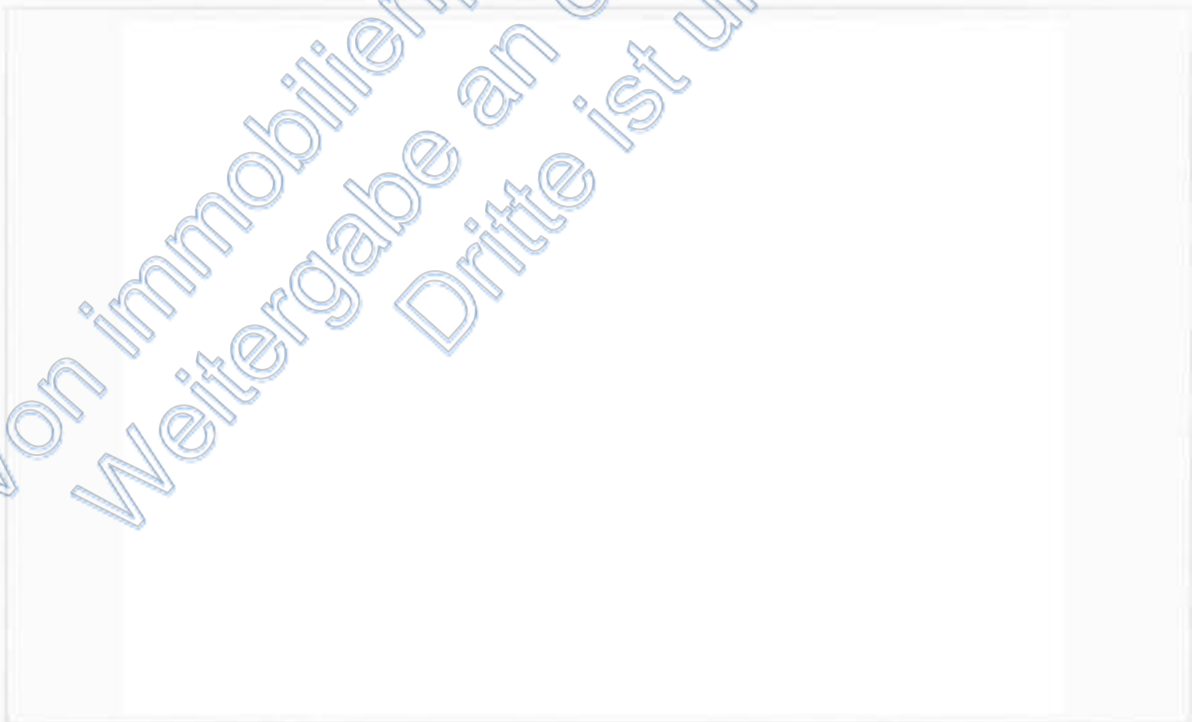
Die Bewirtschaftungskosten wurden auf 19 % des Rohertrags pauschal angepasst, damit diese mit dem Modell des Gutachterausschusses Ulm bezüglich der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes übereinstimmen.

– Abgerufene Adresse: Am Wenzelstein 3, 89584 Ehingen –

– Quelle: geoveris.de –



Hochwasser – Gefährdung: GK \* (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

---

**Landesbauordnung von Baden-Württemberg**

(Bundesland: Baden-Württemberg) – in der Fassung gültig vom 01.03.2010.

**Gesetz über das Kreditwesen (KWG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

**Pfandbriefgesetz (PfandBG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

**Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

**Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

**Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

**Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

**DIN 277**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

**Wohnflächenverordnung (WoFlV)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

**Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

**Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

**Baugesetzbuch (BauGB)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Erstellung dieser Arbeit erfolgte unter Anwendung der in Deutschland gültigen Bewertungsstandards. Die Grundlage der Bewertung bilden die vom Auftraggeber bereitgestellten und im Rahmen des Auftrags beschafften Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus der sorgfältigen Ortsbesichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber übergebenen Dokumente und Informationen bei diesem liegt. Diese sind nach bestem Wissen und Gewissen geprüft und im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Um den Umfang des Auftrags und die damit verbundenen Kosten angemessen zu halten, wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine weitergehenden, detaillierten Untersuchungen durchgeführt. Dies umfasst insbesondere den Verzicht auf:

- Zerstörende Untersuchungen an Bauteilen
- Baustoff- und Bauteilprüfungen im Labor
- Öffnungen von Bauteilen zur Einsicht verborgener Konstruktionen
- Umfassende Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlage
- Detaillierte Bodenuntersuchungen und Analysen auf Kontaminationen

Die Feststellungen erfolgten daher primär durch Augenschein und die Auswertung der vorgelegten Dokumente. Flächen- und Maßangaben wurden den Plänen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, einschließlich der Gültigkeit von Genehmigungen, Vorliegen von Abnahmen und Einhaltung eventueller Auflagen, war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass der aktuelle Bestand im Einklang mit den relevanten Vorschriften steht, sofern keine offensichtlichen Anzeichen für das Gegenteil vorliegen.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen und Baustoffen basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Auskünften des Auftraggebers. Es wird angenommen, dass keine verborgenen Mängel oder Schäden vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit der Immobilie wesentlich beeinträchtigen könnten, es sei denn, diese wurden explizit benannt. Eine weitergehende Untersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder Altlasten wurde nicht durchgeführt; das Fehlen solcher Belastungen wird nicht garantiert.

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
nicht durchgeführt	vorrangiges Verfahren	unterstützendes Verfahren

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung wert- haltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	+/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale
=	=	=
<b>Sachwert</b>	<b>Ertragswert</b>	<b>Vergleichswert</b>

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.