

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!**

Alexander Schwehr

Dipl. Sachverständiger (DIA)

Für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Tel. (0 75 82) 92 64 28

Fax (0 75 82) 92 65 78

Mobil (0171) 69 80 111

Alexander Schwehr, Dipl. Sachverständiger (DIA) 88422 Bad Buchau, Immenriedstraße 2

Amtsgericht Ulm

Vollstreckungsgericht

Rechtspflegerin Frau Weiß

Az.: 1 K 29/24

Zeughausgasse 14

89073 Ulm



88422 Bad Buchau Immenriedstraße 2

www.schwehr-immobilien.de

alexander.schwehr@t-online.de

Datum: 04.04.2025

Az.: 1 K 29/24_541/11

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Reihenmittelhaus bebaute Grundstück
in 89584 Ehingen, Am Elzengraben 48**

sowie dem 1/4 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche (Flst. Nr. 541/14)

Es handelt sich um ein Grundstück in ruhiger Wohnlage. Laut vorliegenden Bauunterlagen und Auskünfte Stadtverwaltung Ehingen kann ein Grundbaujahr von ca. 1990 angenommen werden. Laut Planunterlagen und aufgrund der örtlichen Feststellungen ergeben sich folgende Wohnfläche von ca. 154,91 m². Grundstücksgröße beträgt laut vorliegendem Grundbuchauszug 218 m² sowie 1/4 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche mit insgesamt 80 m² Grundstücksfläche. Die Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Berechnungen wird angenommen. Für die Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen.

Der Verkehrswert

wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025

mit rd. **371.000 €** ermittelt.

(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 113 Seiten.

Es handelt sich um eine Gesamtanlage die weiteren Verkehrswertgutachten im selben Verfahren dient.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form.....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Reihenmittelhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.4.1	Reihenmittelhaus.....	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Sachwertberechnung	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	22
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	27
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.5.3	Ertragswertberechnung	30
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	34
4.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	35

4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	35
4.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	35
4.7.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.7.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	37
4.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	38
4.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	38
4.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	38
4.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	39
4.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	39
4.8.5	Verkehrswert	40
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	43
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	44
5.3	Verwendete fachspezifische Software	44
6	Verzeichnis der Anlagen.....	45

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Reihenmittelhaus Weiter besteht ein 1/4 Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche.
Objektadresse:	Am Elzengraben 48 89584 Ehingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ehingen, Blatt 5593, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Ehingen, Blatt 5593, lfd. Nr. 2 zu 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ehingen, Flurstück 541/11, Fläche 218 m ² ; Gemarkung Ehingen, Flurstück 541/14, Fläche 80 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ulm vom 13.11.2024, soll durch schriftliches Sachverständigen Gutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG Beweis erhoben werden über den Verkehrswert zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	03.04.2025
Qualitätsstichtag:	03.04.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.12.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben Einwurf vom 02.12.2024 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Antragsgegner und der Sachverständige. Weitere Beteiligte waren nicht anwesend.
Eigentümer:	

-Ziff. 4.2.1 bis 4.2.4; in Erbengemeinschaft- -Anteil 1/2-

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchabschrift (ohne Abt. III) vom 19.07.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 02.12.2024
- Auskünfte der Stadtverwaltung Ehingen und LRA Alb-Donau-Kreis
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Berechnung der Wohn- und Nutzflächen)
- Marktdataableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop und durch Internetrecherchen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

A. Beantwortung der Fragen des Gerichtsauftrages

- a.) Wer Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist (Name und Anschrift) sowie der Höhe des Wohnungsgeldes bei Wohnungs- oder Teileigentum:

Laut Auftraggeber kein Verwalter bestellt.

- b.) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift), die Beiträge im Sinne des § 57 c ZVG geleistet haben

Laut Auftraggeber kein Miet-/Pachtverhältnis vorhanden.

- c.) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Zubehör)

Laut Auftraggeber kein Gewerbe.

- d.) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang);

Es waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden

- e.) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

Lt. Auskunft, LRA Alb-Donau-Kreis bestehen aktuell keine bekannten baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Im Baulastenbuch sind keine Einträge vorhanden.

- f.) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der GEG vorliegt

Es liegt kein Energieausweis oder Energiepass im Sinne des GEG vor.

- g.) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

augenscheinlich, nach dem äußeren Eindruck, wurde kein Hausschwamm wahrgenommen.

- h.) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen

nach dem äußeren Eindruck kann der bauliche Zustand mit baujahrgemäß angenommen werden, tlw. mit einem Unterhaltungstau

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Alb-Donau-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Ehingen (ca. 28.076 Einwohner) Stand 31.12.2024

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Ulm	(ca. 26 km entfernt)
Memmingen	(ca. 78 km entfernt)
Stuttgart	(ca. 100 km entfernt)
München	(ca. 169 km entfernt)

Ehingen (Donau) ist eine Stadt im Südosten Baden-Württembergs, etwa 23 Kilometer südwestlich von Ulm und 67 Kilometer südöstlich von Stuttgart. Sie ist die größte Stadt des Alb-Donau-Kreises und Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit 1. Januar 1974 ist Ehingen Große Kreisstadt (die einzige im Alb-Donau-Kreis). Mit den Nachbargemeinden Griesingen, Oberdisingen und Öpfingen ist die Stadt eine Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft eingegangen. Der Teil der Ehinger Gemarkung auf der Albhochfläche (33,8 %) gehört zum Biosphärengebiet Schwäbische Alb.

Geographische Lage

Ehingen liegt am Südrand der Mittleren Flächenalb am nördlichen Ufer der Donau in einer Flussschleife der Schmiech. Dieser kleine Fluss entspringt rund 20 km nördlich von Ehingen in den Lutherischen Bergen, erreicht das Stadtgebiet bei Berkach, durchquert die Kernstadt und mündet südöstlich von ihr in die Donau.

Die Donau streift die Stadt nur im äußersten Südosten: Von Munderkingen und Rottenacker kommend gelangt sie beim Stadtteil Herbertshofen in das Stadtgebiet, fließt dann in nordöstlicher Richtung vorbei an den Stadtteilen Dintenhofen und Deitingen, zwischen der Kernstadt im Norden und dem Stadtteil Berg im Süden hindurch, bevor sie die Schmiech aufnimmt und anschließend südlich der Stadtteile Nasgenstadt und Gamerschwang verläuft, um schließlich das Stadtgebiet nordöstlich in Richtung Ulm wieder zu verlassen.

Der Stadtteil Reißissen liegt als Exklave rund acht Kilometer östlich des Stadtzentrums in der Donauebene an der Reiß, die nur wenig weiter nördlich in die Donau mündet.

Am Westrand Ehingens steigt das Gelände um über 200 Höhenmeter zur Ehinger Alb und dem Stoffelberg (730 m) an. Auf dieser welligen Hochfläche bis Mundingen verlaufen zahlreiche Wanderwege, die zum Besinnungsweg Ehinger Alb vernetzt sind.

Verkehr

Ehingen liegt an der Donautalbahn Ulm – Donauwiesung und ist Regionalexpress-Halt. Die Regionalexpress-Züge sind im Stunden-Takt schnelle Verbindungen nach Ulm und Sigmaringen. Nach Donauwiesung und Neustadt (Schwarzwald) besteht ein Zwei-Stunden-Takt. Ehingen ist auch Ausgangspunkt der stündlich verkehrenden Regionalbahn-Linie Ehingen-Ulm-Memmingen. Damit fahren zwei Züge pro Stunde nach Ulm. Die Stadt ist in den Donau-Iller-Nahverkehrsverbund (DING) eingegliedert.

Durch die Bundesstraße 465 (Kirchheim unter Teck-Leutkirch im Allgäu), die Bundesstraße 311 (Ulm-Geisingen) und die Bundesstraße 492 (Blaubeuren-Ehingen) ist Ehingen an das überregionale Straßennetz angebunden.

Ehingen liegt am Donauradweg, der sich dort teilt: der direkte Weg führt der Donau entlang über Erbach nach Ulm; der landschaftlich reizvollere verläuft über das Urdonautal in Richtung Blaubeuren, das heute von der Blau durchzogen wird. In Ulm vereinigen sich die beiden Zweige des Weges wieder.

Ortsansässige Unternehmen

Unternehmen in der Stadt sind Liebherr (Fahrzeug- und Raupenkranbau), Sappi (Papierfabrik), HTE Tries (Hydraulikelemente), Möbel Borst, die Berg Brauerei im Stadtteil Berg und der Maschinen- und Anlagenbauer Kottmann. Ehingen hat insgesamt vier kleine, wirtschaftlich unabhängige Bierbrauereien und bezeichnet sich selbst, nach dem Gewinn des „Touristischen Ideenwettbewerb Genießerland Baden-Württemberg“, als Bierkulturstadt. Ehingen ist überregional bekannt als Sitz der ehemaligen Drogeriemarkt-Kette Schlecker, die im gesamten deutschen Raum und im europäischen Ausland Filialen hatte.

Medien

In der Stadt erscheinen die zur Schwäbischen Zeitung gehörende Schwäbische Zeitung Ehingen und das Ehinger Tagblatt, eine Lokalausgabe der Südwest Presse. Seit einigen Jahren gibt es das online Nachrichtenportal wir-sind-Ehingen.de.

Gericht und Einrichtungen

Das Amtsgericht Ehingen gehört zum Landgerichtsbezirk Ulm und zum OLG-Bezirk Stuttgart. Weitere Behörden sind eine Außenstelle des Landratsamts Alb-Donau-Kreis und ein Finanzamt.

Das Kreiskrankenhaus Ehingen besitzt 198 Betten in den Abteilungen Chirurgie, Innere Medizin, Geburtshilfe/Gynäkologie, Hals-Nasen-Ohren und Urologie. Ein Dialysezentrum ist ebenfalls vorhanden. Die Bruderhaus Diakonie betreibt in Ehingen Einrichtungen der Behindertenhilfe und der Sozialpsychiatrie.

Bildung

Die Stadt Ehingen ist Schulträger des Johann-Vanotti-Gymnasiums Ehingen, der Realschule Ehingen und der Hermann-Gmeiner-Schule (Förderschule). Ferner unterhält sie zwei Grund- und Hauptschulen (Grund- und Hauptschule Längenfeld und Michel-Buck-Schule), eine Hauptschule (in Kirchbierlingen) und fünf selbständige Grundschulen (Berg, Erbstetten und Frankenhofen, Grundschule im alten Konvikt, Kirchen und Rißtissen).

Der Alb-Donau-Kreis ist Träger der beruflichen Schulen (Gewerbliche Schule, Kaufmännische Schule und Magdalena-Neff-Schule – Haus- und Landwirtschaftliche Schule), der Schmiechalschule für geistig Behinderte mit Schulkindergarten und der Krankenpflegeschule am Kreiskrankenhaus Ehingen.

Von 1983 bis 2009 befand sich in Ehingen das nun nach Tübingen verlegte Theologische Vorseminar Ambrosianum der Diözese Rottenburg-Stuttgart, das die Möglichkeit bietet, in einem Jahr das Hebraicum, Graecum und große Latinum zu erwerben, und Grundkenntnisse der Philosophie vermittelt.

Im katholischen Internat Kolleg St. Josef wohnen Schüler, die die umliegenden Schulen besuchen.

Die Private Berufsfachschule des Internationalen Bundes e. V. (IB) rundet das schulische Angebot Ehingens ab.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadttrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,50 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,30 km entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,2 km entfernt;
mittlere Wohnlage angenommen

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen angenommen.

Beeinträchtigungen:

normal (durch Straßenverkehr)

Topografie:

eben angenommen.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 298 m²;

218 m² Gebäude- und Freifläche
80 m² Verkehrsfläche (Miteigentumsanteil)

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
(Reihenmittelhaus)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird angenommen.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.12.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.07.2024 vor. Siehe Anlage, Seite 64 – 73.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ehingen, Blatt 5593 folgende Eintragungen:

Belastung zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:

1. Die Benutzung des Grundstücks ist geregelt.
2. Das Recht die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen ist ausgeschlossen.

Bezug: Bewilligung vom 22.12.1989

Eingetragen am 04.01.1990

Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung
eingetragen am 09.06.2004

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm -Vollstreckungsgericht- vom 09.07.2024 (1 K 29/24).

Eingetragen (ULM018/256/2024) am 18.07.2024

Es kann angenommen werden, dass diese Eintragungen keine Wertveränderung erzeugen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerke: unbekannt

nicht eingetragene Rechte und Lasten: unbekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Siehe Anlage, Seite 76.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft Stadtverwaltung nicht. Siehe Anlage, Seite 75.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Siehe Anlage, Seite 79.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:
MI = Mischgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
Bebauungsplan "Blaubeurer Straße Erweiterung"

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne und Berechnungen (nicht vollständig) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):
tlw. baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
tlw. Verkehrsfläche

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
Die Auskunft bezieht sich auf den aktuellen Bautenstand.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Reihenmittelhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist eigengenutzt.

Das weitere Grundstück (1/4 Miteigentumsanteil) wird als Verkehrsfläche genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Reihenmittelhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reihenmittelhaus; zweigeschossig; unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	1990 (gemäß Bauakte) (Abnahme 04.10.1990)
Modernisierung:	Dachflächenfenster angenommen
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt 154,91 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 307,72 m ² Siehe Anlage, Seite 62 - 63.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau laut vorliegender Baubeschreibung angenommen.
Fundamente:	Einzel- und Streifenfundament laut vorliegender Baubeschreibung angenommen.
Keller:	Beton angenommen
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk laut vorliegender Baubeschreibung angenommen.
Innenwände:	Ziegelmauerwerk laut vorliegender Baubeschreibung angenommen.
Geschossdecken:	Massivdecken laut vorliegender Baubeschreibung angenommen.

Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz angenommen.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Festelement, mit Lichtausschnitt Kellerausgangstüre aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer Dachflächenfenster

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz angenommen.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz angenommen
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung angenommen.
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) angenommen. Baujahr 1989 laut Typenschild.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) angenommen.
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung angenommen.

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Reihenmittelhaus

Bodenbeläge:	tlw. Glattstrich tlw. Fliesen tlw. Laminat tlw. PVC tlw. Parkett tlw. Kork
Wandbekleidungen:	tlw. Putz tlw. Beton tlw. Fliesen tlw. Holz tlw. Tapete
Deckenbekleidungen:	tlw. Tapete tlw. Beton tlw. Holz
Fenster:	tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung im UG tlw. Holzfenster mit Isolierverglasung im EG und OG tlw. Holztüre mit Isolierverglasung im DG tlw. Dachflächenfenster (Holz) mit Isolierverglasung im DG tlw. Kunststoffrollläden

Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen (Holz); Holzzargen FH-Türe
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche, Restwert mit ca. 500 € geschätzt angenommen.
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; tw. Feuchtigkeitsschäden erkennbar.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine angenommen.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkon, tw. überdachte Terrasse, Kelleraußentreppe.
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden angenommen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal und somit baujahrgemäß. Es besteht tw. Unterhaltungstau und tw. allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück in 89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Ehingen	Blatt 5593	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Ehingen	Flur	Flurstück 541/11	Fläche 218 m ²
Grundbuch Ehingen	Blatt 5593	lfd. Nr. 2 zu 1	
Gemarkung Ehingen	Flur	Flurstück 541/14	Fläche 80 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Gebäude- und Freifläche	Reihemittelhaus	218 m ²
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	80 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		298 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **210,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Siehe Anlage, Seite 80 - 100

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	03.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 298 m ² Bewertungsteilbereich = 218 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	210,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.04.2025	x 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	224,70 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	218	x	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	224,70 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	224,70 €/m²
Fläche	x	218 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	48.984,60 € rd. 49.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 insgesamt **49.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	03.04.2025	280,10
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,07$

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Reihenmittelhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	838,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	307,72 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	18.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	275.869,36 €
Baupreisindex (BPI) 03.04.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	509.530,71 €
Regionalfaktor	x	0,980
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	499.340,10 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre
• prozentual		43,75 %
• Faktor	x	0,5625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	280.878,80 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	282.878,80 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		282.878,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	14.143,94 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	297.022,74 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	49.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	346.022,74 €
Sachwertfaktor	x	1,09
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	=	377.164,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	27.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	=	350.164,79 €
	rd.	350.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurden tlw. von mir anhand der vorliegenden Bauunterlagen durchgeführt. Die Angaben sind in ausreichender Form für die Bewertung ermittelt worden. Für die Richtigkeit der vorliegenden Bauunterlagen übernimmt der SV keine Haftung. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Reihemittelhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,3	0,7		
Dach	15,0 %		0,3	0,7		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %		0,8	0,2		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	30,7 %	64,8 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhafter Beschrieb)

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	

Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
 Reihenmittelhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	30,7	210,29
3	785,00	64,8	508,68
4	945,00	4,5	42,53
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			761,50
gewogener Standard =			2,8

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		761,50 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
□ Keller(teil)ausbau	□	1,100
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	837,65 €/m ² BGF
	rd.	838,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Reihenmittelhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangüberdachung, geschätzt angenommen	4.000,00 €
Balkon, geschätzt angenommen	6.000,00 €
Kelleraußentreppe, geschätzt angenommen	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen	
Geschätzte angenommene Summe	18.000,00 €

Gebäude: Reihenmittelhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Terrassenüberdachung, geschätzt angenommen	1.500,00 €
Einbauküche, geschätzt angenommen	500,00 €
Geschätzte angenommene Summe	2.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (282.878,80 €)	14.143,94 €
Summe	14.143,94 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Reihenmittelhaus

Das (gemäß Bauakte) (Abnahme 04.10.1990) ca. 1990 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1990 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 35 Jahre =) 45 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990.

Plausibilisiert nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungsstichtag.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der GAA Ehingen hat keine Sachwertfaktoren ermittelt, die Umliegenden Kommunen ebenfalls nicht. Aus diesem Grund wurde der Wert des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal, sowie das Gesamtreferenzsystem Sprengnetter im Mittel, angenommen da dieser sich durch das Ergebnis intersubjektiver Vergleich, durch Rückfragen bei Bank-Immobilienmaklern, freien Immobilienmaklern, Sachverständigen, sich am marktkonformsten herausgestellt hat. Siehe Anlage, Seite 109 – 113.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• Unterhaltungsstau, geschätzt angenommen	-20.000,00 €
• (z. B. Fassade, Gesims, Geländer usw.),	
• geschätzt angenommen	
Unterstellte Modernisierungen	
•	
Weitere Besonderheiten	-7.000,00 €
• Teilausbau Bad DG (Restarbeiten)	-7.000,00 €
• geschätzt angenommen	
Geschätzte angenommene Summe	-27.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstückstreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lf. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelhaus		Wohnung	154,91		9,63	1.491,78	17.901,36
Summe			154,91	-		1.491,78	17.901,36

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.901,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 3.938,30 €
jährlicher Reinertrag	= 13.963,06 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2,25 % von 49.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.102,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.860,56 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,115
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 361.574,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 49.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	= 410.574,64 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 410.574,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 27.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	= 383.574,64 €
rd.	rd. 384.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden nicht von mir durchgeführt. Es wurden die Daten der Bauunterlagen und der Eigentümer geprüft und übernommen sowie tlw. angepasst. Für die Richtigkeit der Bauunterlagen und der Auskünfte Eigentümer wird vom SV keine Haftung übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von Internetrecherchen ermittelt. Die Auswertung Qualifizierter Mietspiegel 2024 Ehingen (Donau) hat nach intersubjektiven Vergleich durch Rückfrage bei Bank-Immobilienmaklern, freien Immobilienmaklern, Sachverständigen, ergeben, dass der qualifizierte Mietspiegel 2024 Ehingen (Donau) nicht marktkonform ist aus diesem Grund wurden die Ergebnisse der Internetrecherchen herangezogen und als marktkonform bei der Bewertung berücksichtigt.

Es wurde ein mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Reihenmittelhaus

Ertragseinheit	Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K2	(€/m ²)
	Wohnung	10,58	0,90	1,00	9,63

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Vom GAA wurden keine Bewirtschaftungskosten ermittelt. Es wurden daher auf Werte Sprengnetter zurückgegriffen und mit Angaben IVD und GUG plausibilisiert.

Liegenschaftszinssatz

Der GAA Ehingen weist keine Liegenschaftszinssätze aus, aus diesem Grund wurde der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz von Sprengnetter im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf ein Standardobjekt in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde. Dieser Wert wurde mit Werten vom GUG und IVD plausibilisiert.

Letztendlich wurden die Liegenschaftszinssätze vom IVD und GUG herangezogen. Folgender Liegenschaftszinssatz wurde dabei berücksichtigt, 2,25 %. Dieser ermittelte LZ in Höhe von 2,25 % wird als am marktkonformsten angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-20.000,00 €
•	Unterhaltungsstau, geschätzt angenommen (Fassade, Gesims, Geländer usw.), geschätzt angenommen -20.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		
•		
Weitere Besonderheiten		-7.000,00 €
•	Teilausbau Bad DG (Restarbeiten) geschätzt angenommen -7.000,00 €	
Geschätzte angenommene Summe		-27.000,00 €

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

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **210,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Siehe Anlage, Seite 80 – 100.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land
 beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 03.04.2025
 Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 298 m²
 Bewertungsteilbereich = 80 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 210,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.04.2025	× 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 224,70 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	80	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 0,50	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 112,35 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 112,35 €/m ²	
Fläche	× 80 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 8.988,00 € rd. 8.990,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 insgesamt **8.990,00 €**.

4.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	03.04.2025	280,10
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,07$

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Verkehrsfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		8.990,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	=	10.490,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	=	10.490,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	6.367,50 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“	=	4.122,50 €
	rd.	4.120,00 €

4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Pflasterbelag mit Unterbau und Randsteinen, geschätzt angenommen	1.500,00 €
Geschätzte angenommene Summe	1.500,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-6.367,50 €
• 1/4 Miteigentumsanteil	-6.367,50 €
Summe	-6.367,50 €

4.7.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.7.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Gebäude- und Freifläche		384.000,00 €	350.000,00 €
Verkehrsfläche		4.120,00 €	4.120,00 €
Summe		388.120,00 €	354.120,00 €

4.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **354.120,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **388.120,00 €**
ermittelt.

4.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[354.120,00 \text{ €} \times 0,900 + 388.120,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 371.000,00 \text{ €}$.

4.8.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück in 89584 Ehingen, Am Elzengraben 48

Grundbuch Ehingen	Blatt 5593	lfd. Nr. 1
Gemarkung Ehingen	Flur	Flurstück 541/11
Grundbuch Ehingen	Blatt 5593	lfd. Nr. 2 zu 1
Gemarkung Ehingen	Flur	Flurstück 541/14

wird zum Wertermittlungstichtag 03.04.2025 mit rd

371.000 €

in Worten: dreihunderteinundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Buchau, den 04. April 2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts.

Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

„Der ermittelte Marktwert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die unmittelbar vor der aktuellen Corona-Pandemie zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss konnte bislang nicht nachgewiesen werden und wird daher in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.“

»Auf Grund des Corona-Virus besteht eine epidemische Lage von nationaler Tragweite im Sinne des § 5 Infektionsschutzgesetz, wodurch sich Deutschland seit März 2020 in einem wirtschaftlichen und rechtlichen Ausnahmezustand befindet. Die gegenwärtigen und zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar, sodass auch dem Sachverständigen eine Beurteilung der Einflüsse auf das Bewertungsobjekt nicht möglich ist. Nach den Verlautbarungen des Robert-Koch-Instituts ist jedoch davon auszugehen, dass die durch das Corona-Virus ausgelöste Lage auf Grund bereits fortgeschrittener Impfstoffstudien ist der Einfluss der Krise nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs insofern außer Acht zu lassen, als dass bei der vorliegenden Bewertung ausschließlich die bis zum Ausbruch der Krise vorliegenden sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschuss und im Ertragswertverfahren zudem die im Jahr 2019 marktüblichen Ertragsverhältnisse zugrunde gelegt werden.«

Wertermittlungsergebnisse
 (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Grundstück **Reihenmittelhaus**
 Flur Flurstücksnummer **541/14**

in **Ehingen, Am Elzengraben 48**
 Wertermittlungstichtag: **03.04.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gebäude- und Freifläche	baureifes Land	frei	224,77	218,00	49.000,00	
Verkehrsfläche	baureifes Land	frei	112,38	80,00	8.990,00	
Summe:			337,15	298,00	57.990,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gebäude- und Freifläche	Reihenmittelhaus		307,72	154,91	1990	80	45	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gebäude- und Freifläche	17.901,36	3.938,30 € (22,00 %)	2,25	1,09	
Verkehrsfläche	0,00	0,00	0,00	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	374,35 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-174,29 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.394,94 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,72
Verkehrswert/Reinertrag:	26,57

Ergebnisse	
Ertragswert:	388.120,00 € (110 % vom Sachwert)
Sachwert:	354.120,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	371.000,00 €
Wertermittlungstichtag	03.04.2025

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 20.0 Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber-Simon, 9. Auflage
- [5] GUG Grundstückmarkt und Grundstückswert 2024 und 2025
- [6] Wolfgang Kleiber, EzGuG Loseblattsammlung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.02.2025), 04.04.2025 erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Es handelt sich um eine Gesamtanlage die weiteren Verkehrswertgutachten im selben Verfahren dient.

- Anlage 1: Fotos der Ansichten
- Anlage 2: Fotolageplan
- Anlage 3: Innenfotos
- Anlage 4: Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:1.000 vom 02.12.2024. Liegenschaftskatasterauszug (ALB). Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Flächen durch den SV anhand der vorliegenden Bauunterlagen des vorliegenden Lageplans. Vom SV wird hinsichtlich der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen keine Haftung übernommen.
- Anlage 7: Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 19.07.2024
- Anlage 8: Auskünfte Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Anlage 9: Auskünfte der Stadtverwaltung Ehingen
- Anlage 10: Auskünfte Gutachterausschuss Ehingen
- Anlage 11: Marktdatenerhebungen Internet und Sprengnetter

Alexander Schwehr
Dipl. Sachverständiger (DStA)

Für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Tel. (0 75 82) 92 64 28
Fax (0 75 82) 92 65 78

Mobil (0171) 69 80 111

Alexander Schwehr, Dipl. Sachverständiger (DStA) 88422 Bad Buchau, Immengardisstraße 2

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
Rechtspflegerin Frau Weiß
Az.: 1 K 29/24
Zeughausgasse 14
89073 Ulm



88422 Bad Buchau Immengardisstraße 2

www.schwehr-immobilien.de
alexander.schwehr@t-online.de

Datum: 04.04.2025
Az.: 1 K 29/24_541/3

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer

**Fertigarage bebaute Grundstück
in 89584 Ehingen, Am Elzengraben 35/4**

Es handelt sich um ein Grundstück in ruhiger Wohnlage. Laut vorliegenden Bauunterlagen und Auskünfte Stadtverwaltung Ehingen kann ein Grundbaujahr von ca. 1990 angenommen werden. Laut Planunterlagen und aufgrund der örtlichen Feststellungen ergeben sich folgende Nutzfläche von ca. 16,41 m²; Grundstücksgröße beträgt laut vorliegendem Grundbuchauszug 36 m² Grundstücksfläche. Die Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Berechnungen wird angenommen. Für die Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen.

Prozessbevollmächtigter:

Der Verkehrswert

wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025
mit rd. 13.000 € ermittelt.

(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 113 Seiten.
Es handelt sich um eine Gesamtanlage die weiteren Verkehrswertgutachten im selben Verfahren dient.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Fertigarage	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.4.1	Fertigarage	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Sachwertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Ertragswertermittlung	23
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5.3	Ertragswertberechnung	26
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29

4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	29
4.6.5	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software	34
6	Verzeichnis der Anlagen.....	35

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Fertiggarage
Objektadresse:	Am Elzengraben 35/4, 89584 Ehingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ehingen, Blatt 5593, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Ehingen, Flurstück 541/3, Fläche 36 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ulm vom 13.11.2024, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG Beweis erhoben werden über den Verkehrswert zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	03.04.2025
Qualitätsstichtag:	03.04.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.12.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben Einwurf vom 02.12.2024 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Antragsgegner und der Sachverständige. Weitere Beteiligte waren nicht anwesend.
Eigentümer:	

-Ziff. 4.2.1 bis 4.2.4; in Erbengemeinschaft- -Anteil 1/2-

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchabschrift (ohne Abt. III) vom 19.07.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 02.12.2024
- Auskünfte der Stadtverwaltung Ehingen und LRA Alb-Donau-Kreis
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Berechnung der Wohn- und Nutzflächen)
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop und durch Internetrecherchen

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

A. Beantwortung der Fragen des Gerichtsauftrages

- a.) Wer Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist (Name und Anschrift) sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- oder Teileigentum:

Laut Auftraggeber kein Verwalter bestellt.

- b.) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift), die Beiträge im Sinne des § 57 c ZVG geleistet haben

Laut Auftraggeber kein Miet-/Pachtverhältnis vorhanden.

- c.) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Zubehör)

Laut Auftraggeber kein Gewerbe.

- d.) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang);

Es waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden

- e.) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

Lt. Auskunft, LRA Alb-Donau-Kreis bestehen aktuell keine bekannten baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Im Baulastenbuch sind keine Einträge vorhanden.

- f.) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der GEG vorliegt

Es liegt kein Energieausweis oder Energiepass im Sinne des GEG vor.

- g.) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

augenscheinlich, nach dem äußeren Eindruck, wurde kein Hausschwamm wahrgenommen.

- h.) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen

nach dem äußeren Eindruck kann der bauliche Zustand mit baujahrgemäß angenommen werden, tlw. mit einem Unterhaltungsstau

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Alb-Donau-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Ehingen (ca. 28.076 Einwohner) Stand 31.12.2024
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u>

Ulm	(ca. 26 km entfernt)
Memmingen	(ca. 78 km entfernt)
Stuttgart	(ca. 100 km entfernt)
München	(ca. 169 km entfernt)

Ehingen (Donau) ist eine Stadt im Südosten Baden-Württembergs, etwa 23 Kilometer südwestlich von Ulm und 67 Kilometer südöstlich von Stuttgart. Sie ist die größte Stadt des Alb-Donau-Kreises und Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit 1. Januar 1974 ist Ehingen Große Kreisstadt (die einzige im Alb-Donau-Kreis). Mit den Nachbargemeinden Griesingen, Oberdisingen und Öpfingen ist die Stadt eine Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft eingegangen. Der Teil der Ehinger Gemarkung auf der Albhochfläche (33,8 %) gehört zum Biosphärengebiet Schwäbische Alb.

Geographische Lage

Ehingen liegt am Südrand der Mittleren Flächenalb am nördlichen Ufer der Donau in einer Flussschleife der Schmiech. Dieser kleine Fluss entspringt rund 20 km nördlich von Ehingen in den Lutherischen Bergen, erreicht das Stadtgebiet bei Berkach, durchquert die Kernstadt und mündet südöstlich von ihr in die Donau.

Die Donau streift die Stadt nur im äußersten Südosten: Von Munderkingen und Rottenacker kommend gelangt sie beim Stadtteil Herbertshofen in das Stadtgebiet, fließt dann in nordöstlicher Richtung vorbei an den Stadtteilen Dintenhofen und Dettingen, zwischen der Kernstadt im Norden und dem Stadtteil Berg im Süden hindurch, bevor sie die Schmiech aufnimmt und anschließend südlich der Stadtteile Nasgenstadt und Gamerschwang verläuft, um schließlich das Stadtgebiet nordöstlich in Richtung Ulm wieder zu verlassen.

Der Stadtteil Rißtissen liegt als Exklave rund acht Kilometer östlich des Stadtzentrums in der Donauebene an der Riß, die nur wenig weiter nördlich in die Donau mündet.

Am Westrand Ehingens steigt das Gelände um über 200 Höhenmeter zur Ehinger Alb und dem Stoffelberg (730 m) an. Auf dieser welligen Hochfläche bis Mundingen verlaufen zahlreiche Wanderwege, die zum Besinnungsweg Ehinger Alb vernetzt sind.

Verkehr

Ehingen liegt an der Donautalbahn Ulm – Donaueschingen und ist Regionalexpress-Halt. Die Regionalexpress-Züge sind im Stunden-Takt schnelle Verbindungen nach Ulm und Sigmaringen. Nach Donaueschingen und Neustadt (Schwarzwald) besteht ein Zwei-Stunden-Takt. Ehingen ist auch Ausgangspunkt der stündlich verkehrenden Regionalbahn-Linie Ehingen-Ulm-Memmingen. Damit fahren zwei Züge pro Stunde nach Ulm. Die Stadt ist in den Donau-Iller-Nahverkehrsverbund (DING) eingegliedert.

Durch die Bundesstraße 465 (Kirchheim unter Teck-Leutkirch im Allgäu), die Bundesstraße 311 (Ulm-Geisingen) und die Bundesstraße 492 (Blaubeuren-Ehingen) ist Ehingen an das überregionale Straßennetz angebunden.

Ehingen liegt am Donauradweg, der sich dort teilt: der direkte Weg führt der Donau entlang über Erbach nach Ulm; der landschaftlich reizvollere verläuft über das Urdonautal in Richtung Blaubeuren, das heute von der Blau durchzogen wird. In Ulm vereinigen sich die beiden Zweige des Weges wieder.

Ortsansässige Unternehmen

Unternehmen in der Stadt sind Liebherr (Fahrzeug- und Raupenkrankenbau), Sappi (Papierfabrik), HTE Triès (Hydraulikelemente), Möbel Borst, die Berg Brauerei im Stadtteil Berg und der Maschinen- und Anlagenbauer Kottmann. Ehingen hat insgesamt vier kleine, wirtschaftlich unabhängige Bierbrauereien und bezeichnet sich selbst, nach dem Gewinn des „Touristischen Ideenwettbewerb Genießerland Baden-Württemberg“, als Bierkulturstadt. Ehingen ist überregional bekannt als Sitz der ehemaligen Drogeriemarkt-Kette Schlecker, die im gesamten deutschen Raum und im europäischen Ausland Filialen hatte.

Medien

In der Stadt erscheinen die zur Schwäbischen Zeitung gehörende Schwäbische Zeitung Ehingen und das Ehinger Tagblatt, eine Lokalausgabe der Südwest Presse. Seit einigen Jahren gibt es das online Nachrichtenportal wir-sind-Ehingen.de.

Gericht und Einrichtungen

Das Amtsgericht Ehingen gehört zum Landgerichtsbezirk Ulm und zum OLG-Bezirk Stuttgart. Weitere Behörden sind eine Außenstelle des Landratsamts Alb-Donau-Kreis und ein Finanzamt.

Das Kreiskrankenhaus Ehingen besitzt 198 Betten in den Abteilungen Chirurgie, Innere Medizin, Geburtshilfe/Gynäkologie, Hals-Nasen-Ohren und Urologie. Ein Dialysezentrum ist ebenfalls vorhanden. Die Bruderhaus Diakonie betreibt in Ehingen Einrichtungen der Behindertenhilfe und der Sozialpsychiatrie.

Bildung

Die Stadt Ehingen ist Schulträger des Johann-Vanotti-Gymnasiums Ehingen, der Realschule Ehingen und der Hermann-Gmeiner-Schule (Förderschule). Ferner unterhält sie zwei Grund- und Hauptschulen (Grund- und Hauptschule Längenfeld und Michel-Buck-Schule), eine Hauptschule (in Kirchbierlingen) und fünf selbständige Grundschulen (Berg, Erbstetten und Frankenhofen, Grundschule im alten Konvikt, Kirchen und Rißtissen).

Der Alb-Donau-Kreis ist Träger der beruflichen Schulen (Gewerbliche Schule, Kaufmännische Schule und Magdalena-Neff-Schule – Haus- und Landwirtschaftliche Schule), der Schmiedtalschule für geistig Behinderte mit Schulkindergarten und der Krankenpflegeschule am Kreiskrankenhaus Ehingen.

Von 1983 bis 2009 befand sich in Ehingen das nun nach Tübingen verlegte Theologische Vorseminar Ambrosianum der Diözese Rottenburg-Stuttgart, das die Möglichkeit bietet, in einem Jahr das Hebraicum, Graecum und große Latinum zu erwerben, und Grundkenntnisse der Philosophie vermittelt.

Im katholischen Internat Kolleg St. Josef wohnen Schüler, die die umliegenden Schulen besuchen.

Die Private Berufsfachschule des Internationalen Bundes e. V. (IB) rundet das schulische Angebot Ehingens ab.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadttrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,50 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,30 km entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,2 km entfernt;
mittlere Wohnlage angenommen

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen angenommen.

Beeinträchtigungen:

normal (durch Straßenverkehr)

Topografie:

eben angenommen.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 36,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom,
Kanalanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Gebäudes;
Bauwischgarage

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird angenommen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.12.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.07.2024 vor. Siehe Anlage, Seite 64 – 73.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ehingen, Blatt 5593 folgende Eintragungen:

Grunddienstbarkeit für das Grundstück Fist. Nr. 541 der Gemarkung Ehingen, bestehend in der Gestaltung der Bebauung des berechtigten Grundstücks ohne Einhaltung eines Grenzabstandes und im Verzicht auf die Geltendmachung von Einwendungen aus nachbarrechtlichen, baurechtlich und anderen Gründen.

Bezug: Bewilligung vom 8. März 1989.

Eingetragen am 20. September 1989 in Heft 5596 Abt. II Nr. 1. Und hierher mitübertragen am 21. Mai 1990.

Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 09.06.2004.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm -Vollstreckungsgericht- vom 09.07.2024 (1 K 29/24).

Eingetragen (ULM018/256/2024) am 18.07.2024

Es kann angenommen werden, dass diese Eintragungen keine Wertveränderung erzeugen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

unbekannt

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

unbekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Siehe Anlage, Seite 76.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft Stadtverwaltung nicht. Siehe Anlage, Seite 75.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Siehe Anlage, Seite 79.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: MI = Mischgebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl); Bebauungsplan "Blaubeurer Straße Erweiterung"
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne und Berechnungen (nicht vollständig) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
Die Auskunft bezieht sich auf den aktuellen Bautenstand.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Fertigarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Fertiggarage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Fertigarage; eingeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1990 (gemäß Bauakte) (Abnahme 04.10.1990)
Flächen und Rauminhalte	Die Nutzfläche beträgt 16,41 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 17,94 m ²
Außenansicht:	insgesamt gestrichen

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fertigbauweise massiv
Fundamente:	Einzel- und Streifenfundament laut vorliegender Baubeschreibung angenommen.
Eingang(sbereich):	Blech-Garagentor
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz angenommen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Lüftungsöffnungen) angenommen.

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Fertigarage

Bodenbeläge:	tlw. Glattnstrich
Wandbekleidungen:	tlw. Beton
Deckenbekleidungen:	tlw. Beton
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; tlw. Feuchtigkeitsschäden erkennbar.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine angenommen.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden angenommen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal und somit baujahrgemäß. Es besteht tlw. Unterhaltungsstau und tlw. allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

befestigte Stellplatzfläche

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Fertiggarage bebaute Grundstück in 89584 Ehingen, Am Elzengraben 35/4 zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ehingen	5593	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ehingen		541/3	36 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **210,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Siehe Anlage, Seite 80 - 100

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	36 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 210,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.04.2025	x 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	224,70 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	36	x 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	224,70 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 224,70 €/m²
Fläche		x 36 m ²
beitragsfreier Bodenwert		= 8.089,20 € rd. 8.090,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 insgesamt **8.090,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	03.04.2025	280,10
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,07$

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Fertigarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	365,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	17,94 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	6.548,10 €
Baupreisindex (BPI) 03.04.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	12.094,34 €
Regionalfaktor	x	0,980
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	11.852,45 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		58,33 %
• Faktor	x	0,4167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	4.938,92 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		4.938,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	6.438,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.090,00 €
vorläufiger Sachwert	=	14.528,92 €
Sachwertfaktor	x	1,09
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	15.836,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.000,00 €
Sachwert	=	13.836,52 €
	rd.	13.800,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurden tlw. von mir anhand der vorliegenden Bauunterlagen durchgeführt. Die Angaben sind in ausreichender Form für die Bewertung ermittelt worden. Für die Richtigkeit der vorliegenden Bauunterlagen übernimmt der SV keine Haftung. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Fertigarage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			365,00
gewogener Standard =			3,5

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 365,00 €/m² BGF
 rd. 365,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor ange-
setzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Befestigte Stellplatzfläche, geschätzt angenommen	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Fertiggarage

Das (gemäß Bauakte) (Abnahme 04.10.1990) ca. 1990 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1990 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 35 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990.

Plausibilisiert nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungstichtag.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der GAA Ehingen hat keine Sachwertfaktoren ermittelt, die Umliegenden Kommunen ebenfalls nicht. Aus diesem Grund wurde der Wert des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal, sowie das Gesamtreferenzsystem Sprengnetter im Mittel, angenommen da dieser sich durch das Ergebnis intersubjektiver Vergleich, durch Rückfragen bei Bank-Immobilienmaklern, freien Immobilienmaklern, Sachverständigen, sich am marktkonformsten herausgestellt hat. Siehe Anlage, Seite 109 – 113.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
• Unterhaltungsstau, geschätzt angenommen -2.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	
•	
Geschätzte angenommene Summe	-2.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Fertigarage		Garage	1,00		50,00	50,00	600,00
Summe			1,00	-		50,00	600,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 132,00 €
jährlicher Reinertrag	= 468,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,25 % von 8.090,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 182,03 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 285,97 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,962
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.422,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.090,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 13.512,56 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 13.512,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.000,00 €
Ertragswert	= 11.512,56 €
	rd. 11.500,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden nicht von mir durchgeführt. Es wurden die Daten der Bauunterlagen und der Eigentümer geprüft und übernommen sowie tw. angepasst. Für die Richtigkeit der Bauunterlagen und der Auskünfte Eigentümer wird vom SV keine Haftung übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von Internetrecherchen ermittelt. Die Auswertung Qualifizierter Mietspiegel 2024 Ehingen (Donau) hat nach intersubjektiven Vergleich durch Rückfrage bei Bank-Immobilienmaklern, freien Immobilienmaklern, Sachverständigen, ergeben, dass der qualifizierte Mietspiegel 2024 Ehingen (Donau) nicht marktkonform ist aus diesem Grund wurden die Ergebnisse der Internetrecherchen herangezogen und als marktkonform bei der Bewertung berücksichtigt.

Es wurde ein mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Fertiggarage

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
	Garage	50,00	1,00	1,00	1,00	50,00

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Vom GAA wurden keine Bewirtschaftungskosten ermittelt. Es wurden daher auf Werte Sprengnetter zurückgegriffen und mit Angaben IVD und GUG plausibilisiert.

Liegenschaftszinssatz

Der GAA Ehingen weist keine Liegenschaftszinssätze aus, aus diesem Grund wurde der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz von Sprengnetter im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf ein Standardobjekt in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde. Dieser Wert wurde mit Werten vom GUG und IVD plausibilisiert.

Letztendlich wurden die Liegenschaftszinssätze vom IVD und GUG herangezogen. Folgender Liegenschaftszinssatz wurde dabei berücksichtigt, 2,25 %. Dieser ermittelte LZ in Höhe von 2,25 % wird als am marktkonformsten angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
• Unterhaltungsstau, geschätzt angenommen -2.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	
•	
Geschätzte angenommene Summe	-2.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **13.800,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **11.500,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktconformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[13.800,00 \text{ €} \times 0,900 + 11.500,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 13.000,00 \text{ €}$

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einer Fertiggarage bebaute Grundstück in 89584 Ehingen, Am Elzengraben 35/4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ehingen	5593	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ehingen		541/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 mit rd.

13.000 €

in Worten: dreizehntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Buchau, den 04. April 2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts.

Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

"Der ermittelte Marktwert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die unmittelbar vor der aktuellen Corona-Pandemie zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss konnte bislang nicht nachgewiesen werden und wird daher in der Wertermittlung nicht berücksichtigt."

»Auf Grund des Corona-Virus besteht eine epidemische Lage von nationaler Tragweite im Sinne des § 5 Infektionsschutzgesetz, wodurch sich Deutschland seit März 2020 in einem wirtschaftlichen und rechtlichen Ausnahmezustand befindet. Die gegenwärtigen und zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar, sodass auch dem Sachverständigen eine Beurteilung der Einflüsse auf das Bewertungsobjekt nicht möglich ist. Nach den Verlautbarungen des Robert-Koch-Instituts ist jedoch davon auszugehen, dass die durch das Corona-Virus ausgelöste Lage auf Grund bereits fortgeschrittener Impfstoffstudien ist der Einfluss der Krise nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs insofern außer Acht zu lassen, als dass bei der vorliegenden Bewertung ausschließlich die bis zum Ausbruch der Krise vorliegenden sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschuss und im Ertragswertverfahren zudem die im Jahr 2019 marktüblichen Ertragsverhältnisse zugrunde gelegt werden.«

Wertermittlungsergebnisse
 (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Grundstück **Fertigarage**

in **Ehingen, Am Elzengraben 35/4**

Flur Flurstücksnummer **541/3**

Wertermittlungsstichtag: **03.04.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gebäude- und Freifläche	baureifes Land	frei	224,72	36,00	8.090,00	
Summe:			224,72	36,00	8.090,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gebäude- und Freifläche	Fertigarage		17,94	1,00	1990	60	25

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gebäude- und Freifläche	600,00	132,00 € (22,00 %)	2,25	1,09	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	8.090,00 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-2.000,00 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	13.000,00 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,67
Verkehrswert/Reinertrag:	27,78

Ergebnisse	
Ertragswert:	11.500,00 € (83 % vom Sachwert)
Sachwert:	13.800,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	13.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	03.04.2025

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 20.0 Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [4] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber-Simon, 9. Auflage
- [5] GUG Grundstückmarkt und Grundstückswert 2025
- [6] Wolfgang Kleiber, EzGuG Loseblattsammlung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.02.2025), 04.04.2025 erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Es handelt sich um eine Gesamtanlage die weiteren Verkehrswertgutachten im selben Verfahren dient.

- Anlage 1: Fotos der Ansichten
- Anlage 2: Fotolageplan
- Anlage 3: Innenfotos
- Anlage 4: Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:1.000 vom 02.12.2024, Liegenschaftskatasterauszug (ALB). Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Flächen durch den SV anhand der vorliegenden Bauunterlagen des vorliegenden Lageplans. Vom SV wird hinsichtlich der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen keine Haftung übernommen.
- Anlage 7: Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 19.07.2024
- Anlage 8: Auskünfte Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Anlage 9: Auskünfte der Stadtverwaltung Ehingen
- Anlage 10: Auskünfte Gutachterausschuss Ehingen
- Anlage 11: Marktdatenerhebungen Internet und Sprengnetter

Fotos der Ansichten:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



↑
Datum: 01.04.2025

Fotos der Ansichten:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



Fotos der Ansichten:

89584 Ehingen, Am Elzengraben (Flst. Nr. 541/14)



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

3

Datum: 01.04.2025

Fotos der Ansichten:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 35/4 (Flst. Nr. 541/3)



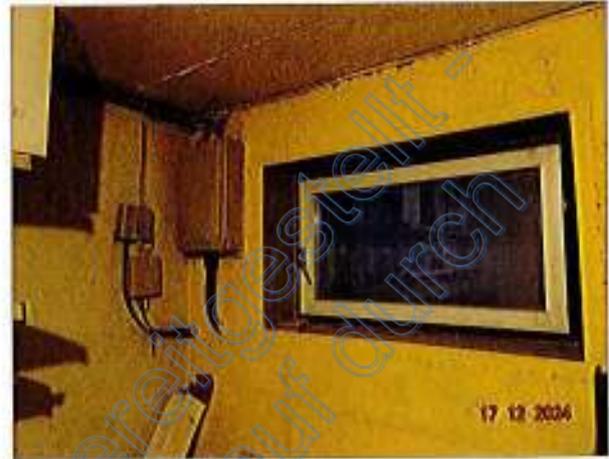
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4

Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



6

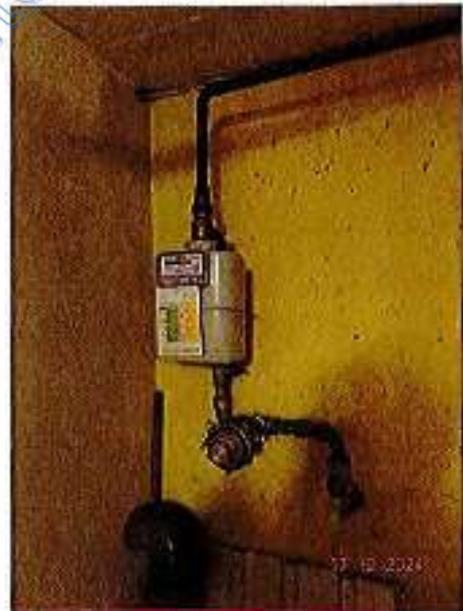
Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



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

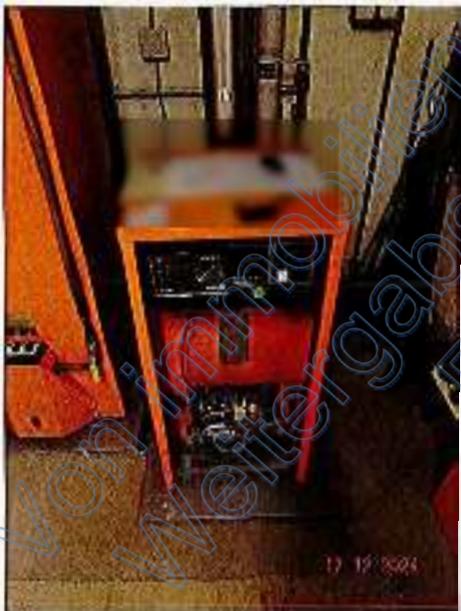


7

Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



8

Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



g

Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



10
Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



AS

Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



AS

Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



13

Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



14

Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



AS

Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



17

Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



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

18

Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



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

19

Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)



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

20

Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 35/4 (Flst. Nr. 541/3)



21

Datum: 01.04.2025

Innenfotos:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 35/4 (Flst. Nr. 541/3)



22

Datum: 01.04.2025

LAGEPLAN

- SCHRIFTLICHER TEIL -
zum Bauantrag (§ 2 BauVorlVO)

Bauherr :

Angaben über das Baugrundstück

Flurstück -Nr.	Grundbuch - Nr.	Fläche in qm	Erwerber
541/1		26	
541/2		18	
541/3		18	
541/4		18	
541/5		18	
541/6		18	
541/9		380	
541/10		230	
541/11		218	
541/12		205	
541/13		298	
Teil von Flst. 541/20	ca.	124	
		Gesamtfläche: 1571 qm =====	
Anmerkung: Der Eintrag der Flurstücke im Grundbuch ist noch nicht erfolgt.			

60

Gesamtkosten:

$$242\,330.- \times 5 = 1\,211\,650.- \text{ DM (Reihenhäuser + Gar.)}$$

$$82 \text{ m}^3 \times 180.- \text{ DM/m}^3 = 14\,760.- \text{ DM (Garage Nr. 1)}$$

Gebühren:

$$\begin{array}{rcl} (1212) & & \\ 1211650 \times 0,005 \times 0,7 & = & 4\,242.- \text{ DM} \\ 14760 \times 0,005 & = & 75.- \\ 15 \times & & \hline & & 4\,317.- \text{ DM} \end{array}$$

Baubeschreibung

Fertigung für die Baurechtsbehörde

1. Bauherr

Name, Vorname bzw. Firma	Telefon mit Vorwahl)
PLZ, Wohnort, Straße und Hausnummer	

2. Bauvorhaben

Neubau
 Umbau
 Erweiterungsbau

Bezeichnung des Bauvorhabens

5 Reihenhäuser mit Garagen

242.330,-

Bauwert nach DIN 276 Blatt 2 Nr. 3.1 und 3.2..... je. WHS.....	218.130,--	DM
davon Rohbaukosten.....	130.000,--	DM
Umbauter Raum nach DIN 277 WHS. GA 661,- m³ Kosten für 1 m³ je. WHS... je GA	330,--	DM
	180,--	

3. Baugrundstück

Gemeinde	Gemeindeteil	
Ehingen/DOnau		
Gemarkung	Flur Nr.	Straße, Hausnummer/Flurstück-Nr.
Ehingen/Donau	541 / 9 - 13	Am ELzengraben

4. Grundstücksbeschaffenheit

Baugrund (Angaben nach DIN 1054)	Beschaffenheit und Tragfähigkeit
	Bodenklasse 3 - 4

5. Konstruktion des Gebäudes

Gründungsart	Einzel- u. Streifenfundamente in B 15
Tragkonstruktion (§§ 4, 5 LBO AVO) Material, Feuerwiderstand	Massivdecken
Außenwände (§ 6 LBO AVO) Material, Feuerwiderstand Dämmstoffe, Verkleidung außen	Ziegel 36,5 cm, verputzt
Innenwände (§ 7 LBO AVO) Material, Feuerwiderstand - Wohnungstrennwände - Treppenraumwände - Trennwände allgemein zugänglicher Flure	Ziegel 24 + 11,5 cm
	Ziegel 24 + 11,5 cm
	Ziegel 24 + 11,5 cm
Dach (§ 8 LBO AVO) Dachhaut, ggf. Feuerwiderstand	Holzpfettendach mit Braasbetonpfannen
Treppen (§ 9 LBO AVO) Material, ggf. Feuerwiderstand	Stahl - Holz

42

6. Heizungsart

Schornsteingebundene Feuerstätten (zusätzliche technische Angaben auf besonderem Vordruck erforderlich)

Art der Feuerungsanlage Wärmwasserzentralheizung	Nennwärmeleistung <input type="checkbox"/> größer als 50 kW <input checked="" type="checkbox"/> kleiner als 50 kW
Brennstoff Öl	Offener Kamin <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Stück <input checked="" type="checkbox"/> nein

Sonstige Heizungsanlage

genaue Bezeichnung Kachelofen	Energieart Holz
----------------------------------	--------------------

7. Lagerbehälter für Brennstoffe

3 Stück Lagerbehälter für Heizöl Flüssiggas
 4,5 m³ Fassungsvermögen insgesamt
 Lagerort unterirdisch oberirdisch im Freien im Gebäude
 Schutzvorkehrungen
 Auffangwanne/Auffangraum mit 5 m³ Fassungsvermögen doppelwandiger Behälter

8. Stellplätze und Garagen

Es werden errichtet

Stellplätze und 7 Garagenstellplätze

auf dem Baugrundstück

auf einem anderen Grundstück

Flurstück-Nr. 541/1-7	Straße, Haus-Nr. Am Elzengraben
--------------------------	------------------------------------

9. Außenanlagen

Einriedigung Material, Höhe Bepflanzung	Kinderspielplatz Größe m²
---	------------------------------

10. Zusätzliche Angaben für gewerbliche Anlagen (Angaben zu folgenden Fragen auf besonderem Blatt)

- Zahl der Beschäftigten
- Art der gewerblichen Tätigkeit
- Art, Zahl und Aufstellungsort der Maschinen und Apparate
- Art der verwendeten Rohstoffe
- Art der herzustellenden Erzeugnisse
- Art der Lagerung der Rohstoffe, Erzeugnisse, Waren, Produktionsmittel und Produktionerückstände, soweit diese feuer-, explosions-, gesundheitsgefährlich oder wassergefährdend sind
- Chemische und physikalische Einwirkungen auf die Beschäftigten
- Chemische und physikalische Einwirkungen auf die Nachbarschaft

11. Unterschriften

Ort und Datum	B
---------------	---

43

Technische Angaben über Feuerungsanlagen¹⁾

1. Bauherr, Bauvorhaben

Fertigung für die Baurechtsbehörde

Name, Vorname bzw. Firma, Anschrift
Baugrundstück 7930 Ehingen/Donau, Am Elzengraben
Kurze Bezeichnung des Bauvorhabens Neubau von 5 Reihenhäusern mit Garagen

2. Schornsteine

2 Stück Schornsteinzüge, davon Stück Reserveschornsteine (§ 33 Abs. 5 LBO) mit einer lichten Weite von mindestens 20×20 cm oder mit 20 cm ø

Es ist kein Reserveschornstein vorgesehen

Begründung (z. B. Verbrennungsverbot)

Technische Angaben (erforderlich für jeden Schornsteinzug – ausgenommen Reserveschornsteine – ggf. weitere Vordrucke belegen)

- Schornstein einschallig
- aus Mauersteinen aus Formstücken nach DIN 18150 aus Formstücken mit Zulassung
- Schornstein mehrschallig, Innenschale mineralisch Stahl
- Stahlschornstein für verminderte Anforderungen nach DIN 18160
- Schornstein mit begrenzter Temperaturbeständigkeit
- Schornstein in Sonderausführung; Beschreibung liegt bei.

Querschnittsermittlung

nach Herstellerangaben nach DIN 4705 Teil 1, 2 oder 3; Berechnung liegt bei.

Lichte Weite des Schornsteinzugs cm ø oder cm × cm

Wirksame Höhe = Höhe über dem Anschluß der obersten Feuerstätte m

Wärmedurchlaßwiderstandsgruppe nach DIN 18160 I II III IV

3. Feuerstätten

Feuerstätte Nr.	Aufstellungsraum, Geschöß, Rauminhalt in m³	Art (vgl. Angaben in 4)	Brennstoff	Abgastemperatur in °C	Nennwärmeleistung in kW oder Feuerraumöffnung in cm²
1	UG 45	1	Öl	170	20 kW
2	EG 75	6	Holz		6 kW
3					
4					
5					

4. Art der Feuerstätte

- | | |
|--|--|
| 1. Feuerstätte mit Gebläsebrenner
2. Feuerstätte mit Verdampfungsbrenner
3. Gasfeuerstätte mit Strömungssicherung
4. raumluftunabhängige Feuerstätte
5. offener Kamin oder Kaminofen nach DIN 18 891 Bauart 2
10. Kesselkombination <input type="checkbox"/> Öl/Gas <input checked="" type="checkbox"/> Öl/Öl <input type="checkbox"/> Gas/Gas <input type="checkbox"/> Gas/Feststoff <input type="checkbox"/> Öl/Feststoff | 6. Feuerstätte für feste Brennstoffe oder Kaminofen nach DIN 18 891 Bauart 1
7. Sonderfeuerstätte nach DIN 18 160
8. Wechsel- bzw. Umstellbrandkessel
9. Brennwertfeuerstätte
Betriebsart <input type="checkbox"/> wechselseitig <input type="checkbox"/> gleichzeitl. <input type="checkbox"/> gleichzeitl. im Übergang |
|--|--|

5. Lüftungseinrichtungen

(Keine Angaben notwendig bei Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung bis 50 kW, wenn Raumgröße oder Lüftungsverbund mit angrenzenden Räumen ausreicht)

Lüftung des Heizraums/Aufstellungsraums

durch Zuluftöffnung, cm²	durch Zuluftleitung, cm²	durch Abluftöffnung, cm²	durch Abluftschacht, cm²
150			

6. Unterschriften

Ort und Datum

¹⁾ Vordruck kann nachbearbeitet werden. Die Angaben sind lückenlos zu machen.

Technische Angaben über Feuerungsanlagen¹⁾

1. Bauherr, Bauvorhaben

Fertigung für den Bezirksschornsteinfegermeister

Name, Vorname bzw. Firma, Anschrift
 [Redacted]
 Baugrundstück
 [Redacted]
 Kurze Bezeichnung des Bauvorhabens
 Neubau von 5 Reihenhäusern mit Garagen

2. Schornsteine

2 Stück Schornsteinzüge, davon Stück Reserveschornsteine (§ 33 Abs. 5 LBO) mit einer lichten Weite von mindestens 20x20 cm oder mit 20 cm ø
 Es ist kein Reserveschornstein vorgesehen
 Begründung (z. B. Verbrennungsverbot)

Technische Angaben (erforderlich für jeden Schornsteinzug – ausgenommen Reserveschornsteine – ggf. weitere Vordrucke belegen)

Schornstein einschalig
 aus Mauersteinen aus Formstücken nach DIN 18150 aus Formstücken mit Zulassung
 Schornstein mehrschalig, Innenschale mineralisch Stahl
 Stahlschornstein für verminderte Anforderungen nach DIN 18160
 Schornstein mit begrenzter Temperaturbeständigkeit
 Schornstein in Sonderausführung; Beschreibung liegt bei.

Querschnittsermittlung

nach Herstellerangaben nach DIN 4705 Teil 1, 2 oder 3; Berechnung liegt bei.
 Lichte Weite des Schornsteinzugs cm ø oder cm x cm
 Wirksame Höhe = Höhe über dem Anschluß der obersten Feuerstätte m
 Wärmedurchlaßwiderstandsgruppe nach DIN 18160 I II III IV

3. Feuerstätten

Feuerstätte Nr.	Aufstellraum, Geschöß, Rauminhalt in m³	Art (vgl. Angaben in 4)	Brennstoff	Abgasstemperatur in °C	Nennwärmeleistung in kW oder Feuerraumöffnung in cm²
1	UG 45	1	Öl	170	20 kW
2	EG 75	6	Holz		6 kW
3					
4					
5					

4. Art der Feuerstätte

1. Feuerstätte mit Gebläsebrenner
 2. Feuerstätte mit Verdampfungsbrenner
 3. Gasfeuerstätte mit Strömungssicherung
 4. raumlüftungsabhängige Feuerstätte
 5. offener Kamin oder Kaminofen nach DIN 18891 Bauart 2
 6. Feuerstätte für feste Brennstoffe oder Kaminofen nach DIN 18891 Bauart 1
 7. Sonderfeuerstätte nach DIN 18160
 8. Wechsel- bzw. Umstellbrandkessel
 9. Brennwertfeuerstätte
 10. Kesselkombination Öl/Gas Öl/Öl Gas/Gas Gas/Feststoff Öl/Feststoff
 Betriebsart wechselseitig gleichzeitig gleichzeitig im Übergang

5. Lüftungseinrichtungen

(Keine Angaben notwendig bei Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung bis 50 kW, wenn Raumgröße oder Lüftungsverband mit angrenzenden Räumen ausreicht)

Lüftung des Heizraums/Aufstellraums

durch Zuluftöffnung, cm² 150	durch Zuluftleitung, cm²	durch Abluftöffnung, cm²	durch Abluftschacht, cm²
---------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

6. Unterschriften

Ort und Datum
 [Redacted]
 [Redacted]

Technische Angaben über Feuerungsanlagen¹⁾

Fertigung für die Baurechtsbehörde

mit Stellungnahme des Bezirksschornsteinfegermeisters

1. Bauherr, Bauvorhaben

Name, Vorname bzw. Firma, Anschrift
 [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Baugrundstück
 7930 Ehingen/Donau, Am Elzengraben

Kurze Bezeichnung des Bauvorhabens
 Neubau von 5 Reihenhäusern mit Garagen

2. Schornsteine

2 Stück Schornsteinzüge, davon Stück Reserveschornsteine (§ 33 Abs. 5 LBO) mit einer lichten Weite von mindestens 20x20 cm oder mit 20 cm ϕ

Es ist kein Reserveschornstein vorgesehen

Begründung (z.B. Verbrennungsverbot)

Technische Angaben (erforderlich für jeden Schornsteinzug - ausgenommen Reserveschornsteine - ggf. weitere Vordrucke belegen)

Schornstein einschalig
 aus Mauersteinen aus Formstücken nach DIN 18150 aus Formstücken mit Zulassung

Schornstein mehrschalig, Innenschale mineralisch Stahl

Stahlschornstein für verminderte Anforderungen nach DIN 18160

Schornstein mit begrenzter Temperaturbeständigkeit

Schornstein in Sonderausführung; Beschreibung liegt bei.

Querschnittsermittlung

nach Herstellerangaben nach DIN 4705 Teil 1, 2 oder 3; Berechnung liegt bei.

Lichte Weite des Schornsteinzugs $\phi 14 + 2 \cdot 13$ cm ϕ oder cm x cm

Wirksame Höhe = Höhe über dem Anschluß der obersten Feuerstätte 8,0 m

Wärmedurchlaßwiderstandsgruppe nach DIN 18160 I II III IV

3. Feuerstätten

Feuerstätte Nr.	Aufstellungsraum, Geschöß, Rauminhalt in m ³	Art (vgl. Angaben in 4)	Brennstoff	Abgas Temperatur in °C	Nennwärmeleistung in kW oder Feuerraumöffnung in cm ²
1	UG 45	1	Öl	170	20 kW
2	EG 75	6	Holz		6 kW
3					
4					
5					

4. Art der Feuerstätte

1. Feuerstätte mit Gebläsebrenner
 2. Feuerstätte mit Verdampfungsbrenner
 3. Gasfeuerstätte mit Strömungssicherung
 4. raumluftunabhängige Feuerstätte
 5. offener Kamin oder Kaminofen nach DIN 18 891 Bauart 2
 6. Feuerstätte für feste Brennstoffe oder Kaminofen nach DIN 18 891 Bauart 1
 7. Sonderfeuerstätte nach DIN 18 160
 8. Wechsel- bzw. Umstellbrandkessel
 9. Brennwertfeuerstätte
10. Kesselkombination Öl/Gas Öl/Öl Gas/Gas Gas/Feststoff Öl/Feststoff
- Betriebsart wechselseitig gleichzeitig gleichzeitig im Übergang

5. Lüftungseinrichtungen

(Keine Angaben notwendig bei Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung bis 60 kW, wenn Raumgröße oder Lüftungsverbund mit angrenzenden Räumen ausreicht)

Lüftung des Heizraums/Aufstellungsraums

durch Zuluftöffnung, cm ² 150	durch Zuluftleitung, cm ²	durch Abluftöffnung, cm ²	durch Ablufschacht, cm ²
---	--------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

6. Unterschriften

Ort und Datum

[redacted] [redacted]

46

B E R E C H N U N G E N

Bauherr :

Bauvorhaben : Neubau von
 5 Reihenhäusern mit
 Garagen

1) Nutzfläche nach DIN 283

Haus 1 + 5

Untergeschoss:

Keller	3,325 x 6,45	=	21,44		
	3,26 x 0,75	=	2,44	=	23,88
Technik	6,95 x 2,825	=	19,63		
- Kamin	0,30 x 0,70	=	0,21	=	19,42
Vorräte	3,385 x 2,825			=	9,56
Flur	3,26 x 1,26	=	4,11		
	1,135 x 2,125	=	2,41	=	6,52
<hr/>					
Brutto NF		=	59,38 m ²		
- 3 % f. Putz		=	1,78 m ²		
<hr/>					
Netto NF		=	57,50 m ²		

Haus 2, 3, 4

Untergeschoss:

Keller	6,50 x 3,325	=	21,61		
	3,26 x 0,75	=	2,44	=	24,05
Technik	6,95 x 2,875	=	19,98		
- Kamin	0,30 x 0,70	=	0,21	=	19,77
Vorräte	2,825 x 3,385			=	9,56
Flur	3,26 x 1,26	=	4,11		
	1,135 x 2,125	=	2,41	=	6,52
<hr/>					
Brutto NF		=	59,90 m ²		
- 3 % f. Putz		=	1,80 m ²		
<hr/>					
Netto NF		=	58,10 m ²		

2) Wohnfläche nach DIN 283

Erdgeschoss Haus 1 + 5

Wohnen	7,135 x 4,26	=	30,40	
	2,125 x 4,01	=	8,52	
- Kamin	0,64 x 0,70	=	0,45	
	4,135 x 0,125	=	0,52	= 38,99
Küche	2,76 x 3,01	=		8,31
WC	1,135 x 1,76	=		2,00
Diele	1,635 x 3,01	=	4,92	
	1,885 x 2,885	=	5,44	= 10,36
Brutto WF				= 59,66 m ²
- 3 % f. Putz				= 1,79 m ²
Netto WF				= 57,87 m ²

Erdgeschoss Haus 2, 3, 4

Wohnen	7,135 x 4,375	=	31,22	
	2,125 x 4,01	=	8,52	
- Kamin	0,64 x 0,70	=	0,45	= 39,29
Küche	2,76 x 3,01	=		8,31
WC	1,135 x 1,76	=		2,00
Diele	1,75 x 3,01	=	5,27	
	1,885 x 2,885	=	5,44	= 10,71
Brutto WF				= 60,31 m ²
- 3 % f. Putz				= 1,81 m ²
Netto WF				= 58,50 m ²

Obergeschoss Haus 1 + 5

Flur	3,135 x 3,26	=	10,22	
-	1,885 x 2,01	=	3,79	= 6,43
Bad	2,635 x 2,885	=		7,60
Eltern	4,885 x 3,01	=	14,70	
	2,885 x 0,625	=	1,80	= 16,50
Kind	3,01 x 5,26	=	15,83	
- Kamin	0,64 x 0,70	=	0,45	= 15,38
Kind	3,26 x 4,01	=		13,07
Balkon	1,25 x 6,75/4	=		2,11
Brutto WF				= 61,09 m ²
- 3 % f. Putz				= 1,83 m ²
Netto WF				= 59,26 m ²

Obergeschoss Haus 2, 3, 4

Flur	3,375 x 3,135	=	10,58	
	- 1,885 x 2,01	=	3,79	= 6,79
Eltern	4,885 x 3,01	=	14,70	
	2,885 x 0,74	=	2,13	= 16,83
Bad	2,635 x 2,885	=		= 7,60
Kind	3,01 x 5,26	=	15,83	
- Kamin	0,64 x 0,70	=	0,45	= 15,38
Kind	3,375 x 4,01	=		= 13,53
Balkon	6,50 x 1,25/4	=		= 2,03
				<hr/>
		Brutto WF	=	62,16 m ²
		- 3 % f. Putz	=	1,86 m ²
				<hr/>
		Netto WF	=	<u>60,30 m²</u>

Zusammenstellung der Wohnflächen

Haus 1 + 5

Erdgeschoss	57,87 m ²	
Obergeschoss	59,26 m ²	= <u>117,13 m²</u>

Haus 2, 3, 4

Erdgeschoss	58,50 m ²	
Obergeschoss	60,30 m ²	= <u>118,80 m²</u>

4) Umbauter Raum nach DIN 277

10,99 x 7,00 x 7,90	=	607,747	
10,99 x 7,00 x 0,45/3	=	11,540	
10,99 x 7,00 x 3,30/6	=	42,311	= je Haus <u>661,598 m³</u>

DB + 2 33,73 m² ≈ 152,17 m²
 Terrasse + 2 74 m²

≈ 154,91 m²

Nutzfläche Garagen

Garage 2 - 7,6	5,82 x 2,83	=	<u>16,47 m²</u>
Garage 1	3,83 x 5,82	=	<u>22,29 m²</u>

69
/A

Umbauter Raum Garage

Garage 2 - 76

$$\begin{array}{rcl} 3,00 \times 5,98 \times 2,50 & = & 44,850 \\ 3,00 \times 5,98 \times 1,87/2 & = & 16,773 \end{array} = \underline{\text{je Garage } 61,623 \text{ m}^3}$$

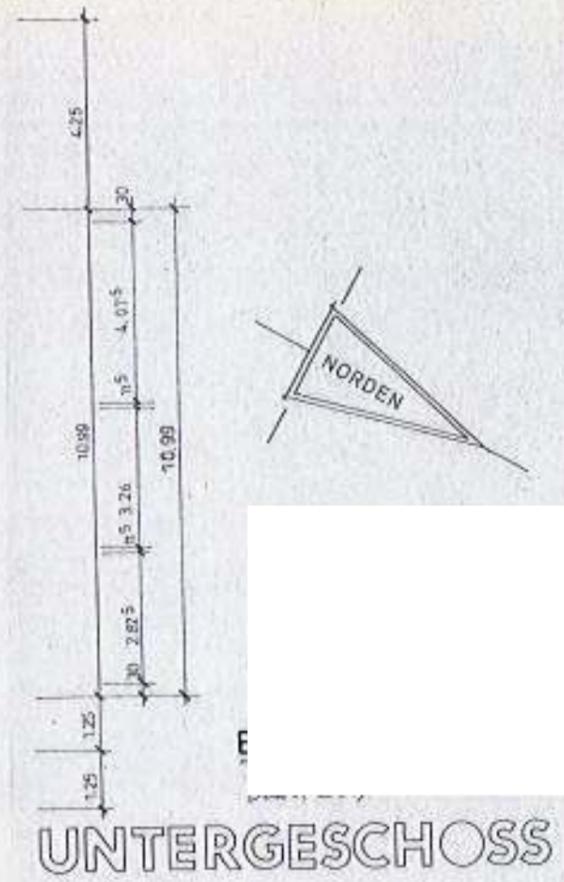
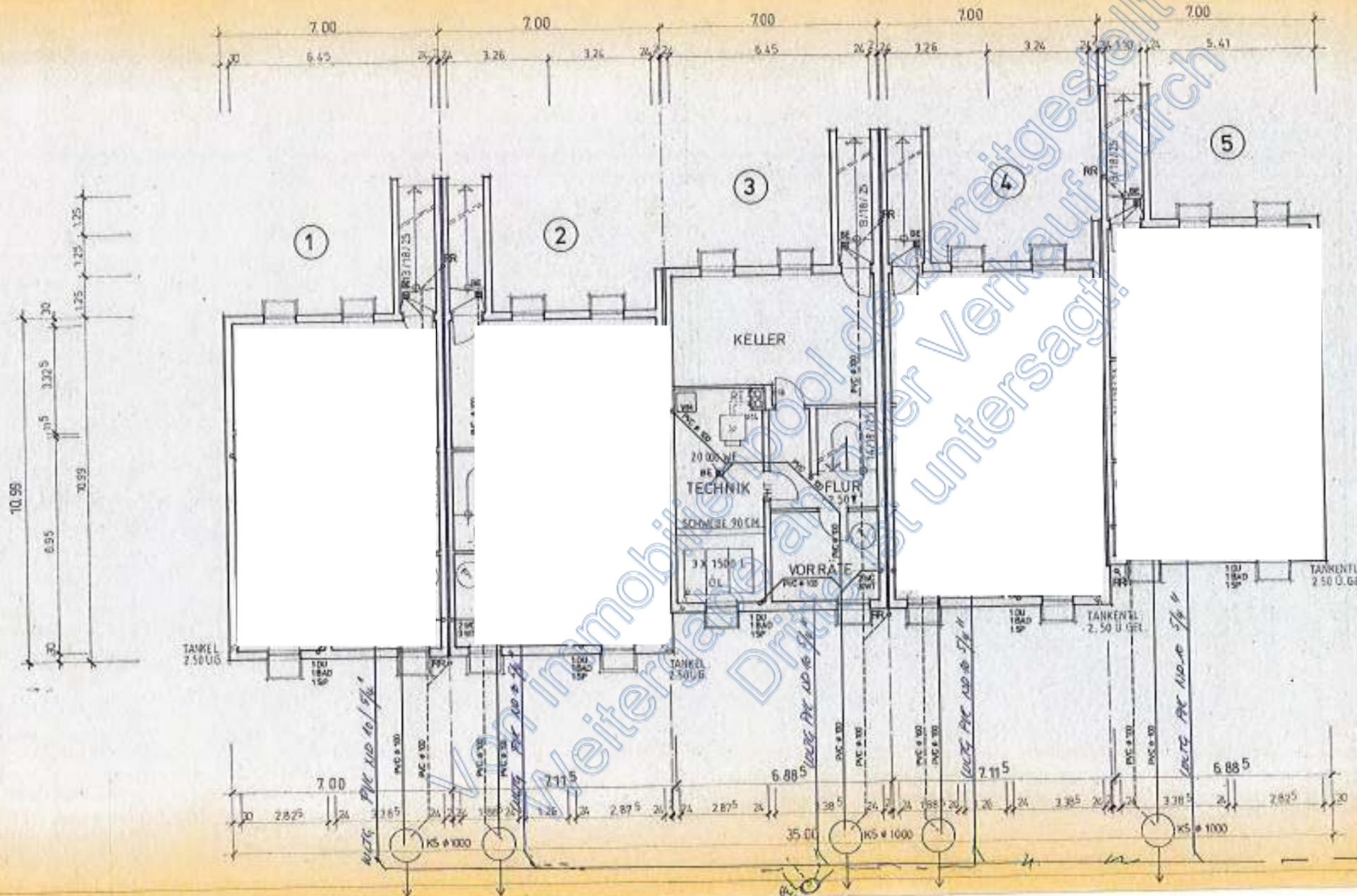
Garage 1

$$\begin{array}{rcl} 4,00 \times 5,98 \times 2,50 & = & 59,800 \\ 4,00 \times 5,98 \times 1,87/2 & = & 22,365 \end{array} = \underline{\text{Garage 1 } 82,165 \text{ m}^3}$$

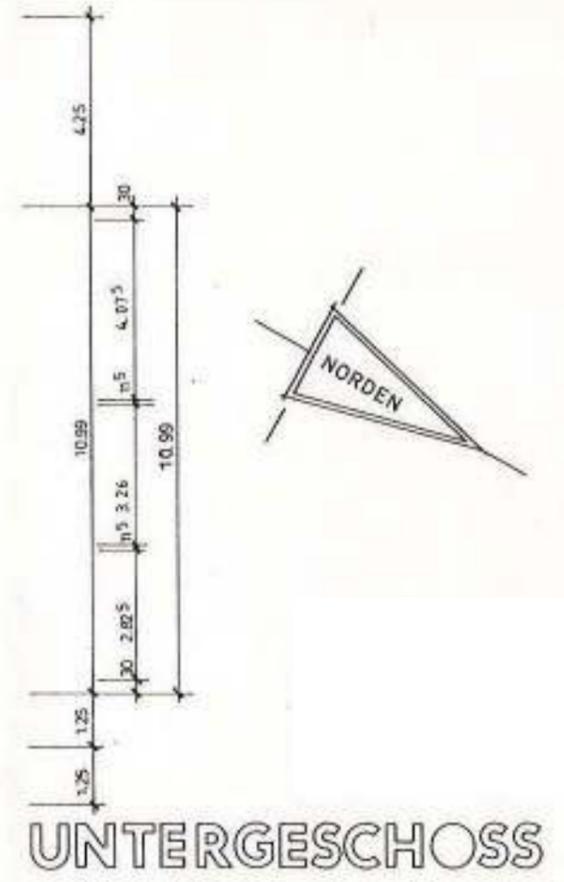
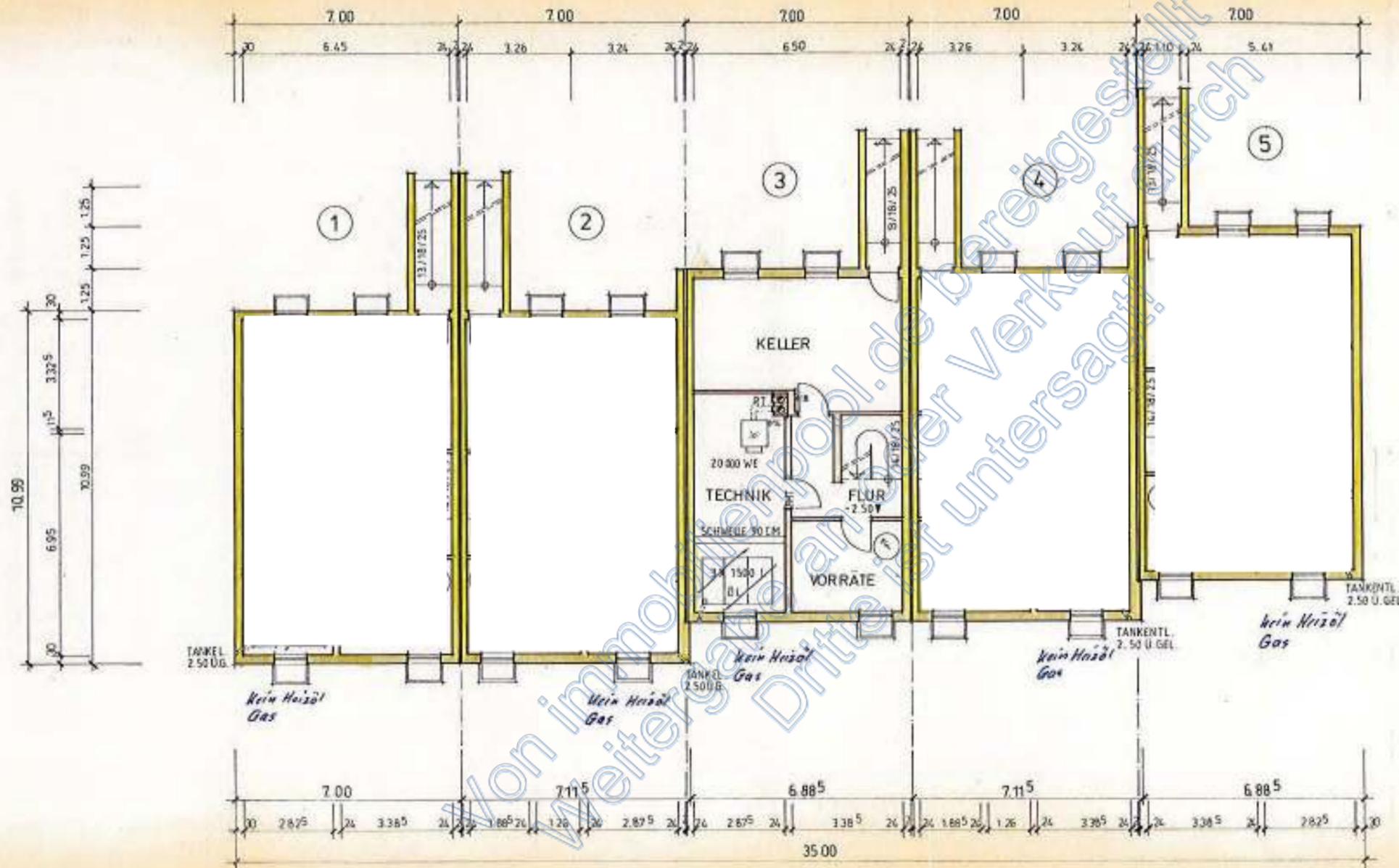
4) Reine Baukosten

$$\begin{array}{rcl} \text{je Wohnhaus} & 661 \text{ m}^3 \times \frac{350}{330} \text{ DM} & = \frac{231350}{218130} \text{ DM} \\ \text{je Garage} & 61 \text{ m}^3 \times 180 \text{ DM} & = 10.980 \text{ DM} \\ & & = \underline{242330 \text{ DM}} \end{array}$$

001



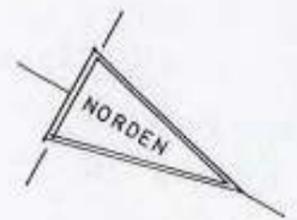
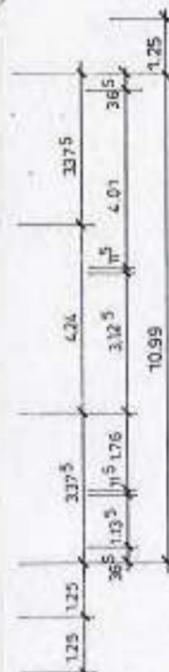
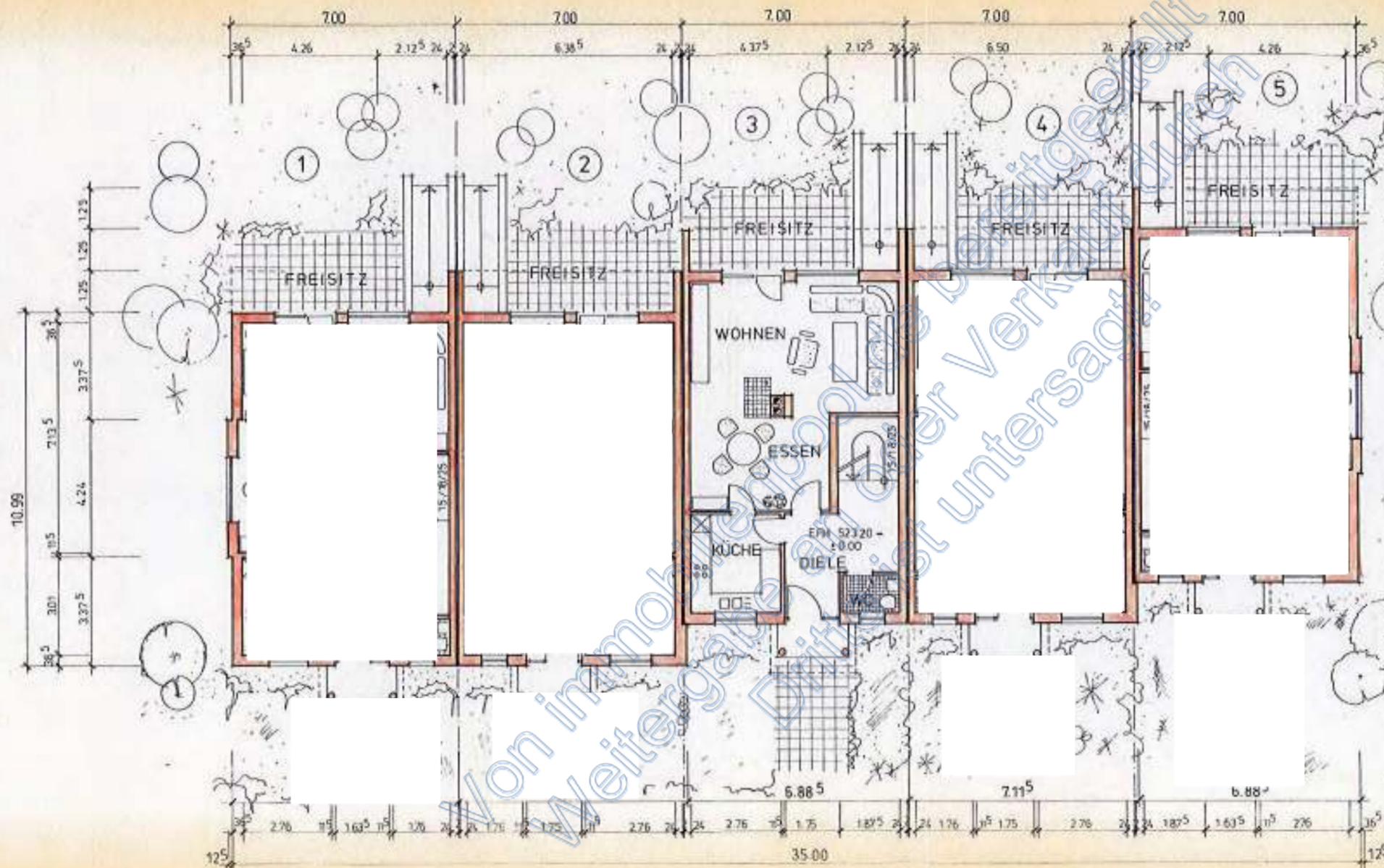
UNTERRGESCHOSS



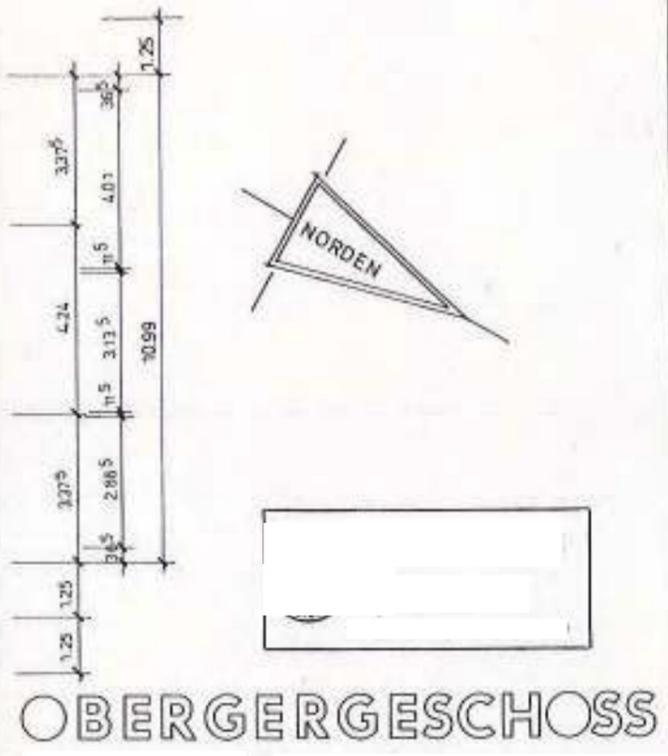
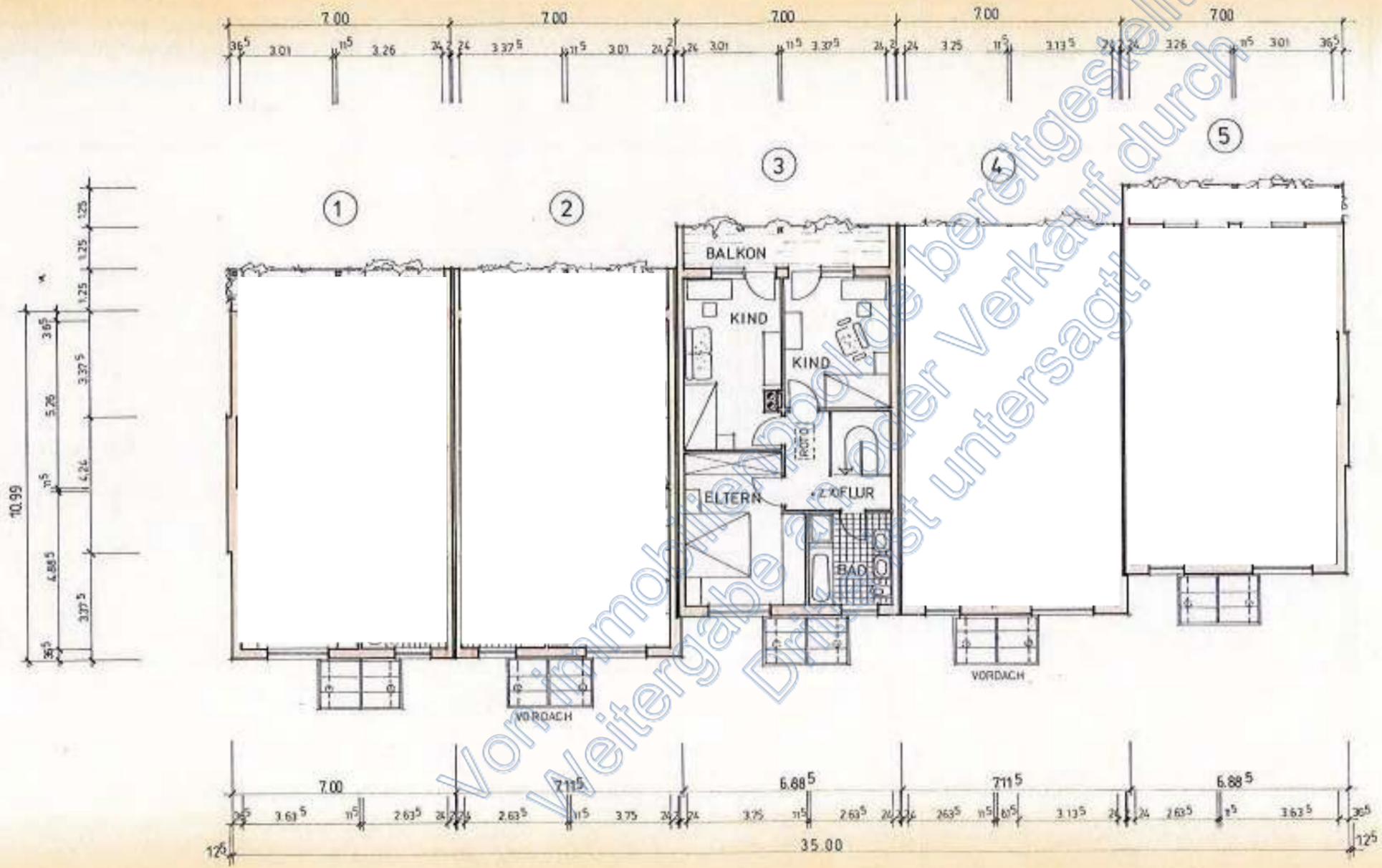
UNTERGESCHOSS

01	02
03	04
05	06
07	08
09	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50

2



ERDGESCHOSS

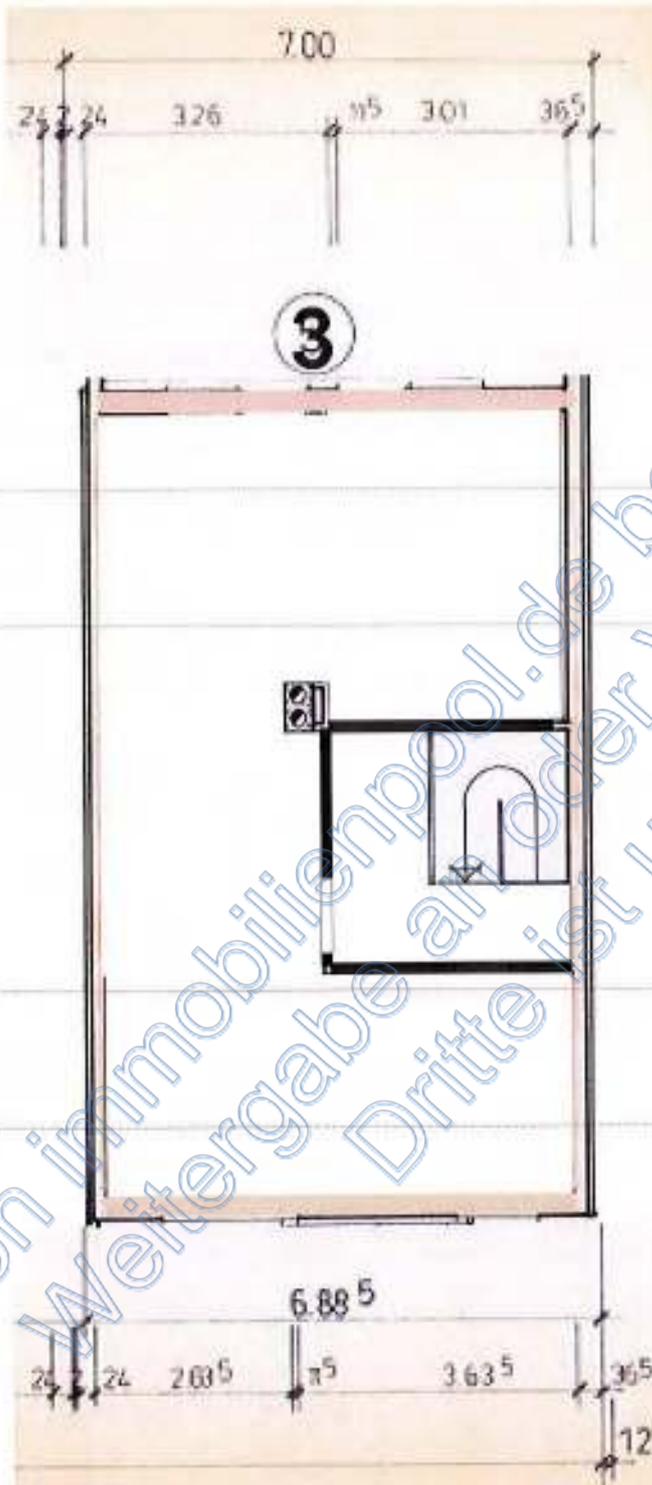


Planunterlagen:

89584 Ehingen, Am Elzengraben 48 (Flst. Nr. 541/11)

Skizze Dachgeschoss

Vom SV wird bezüglich Skizze und Flächenmaß keine Haftung übernommen

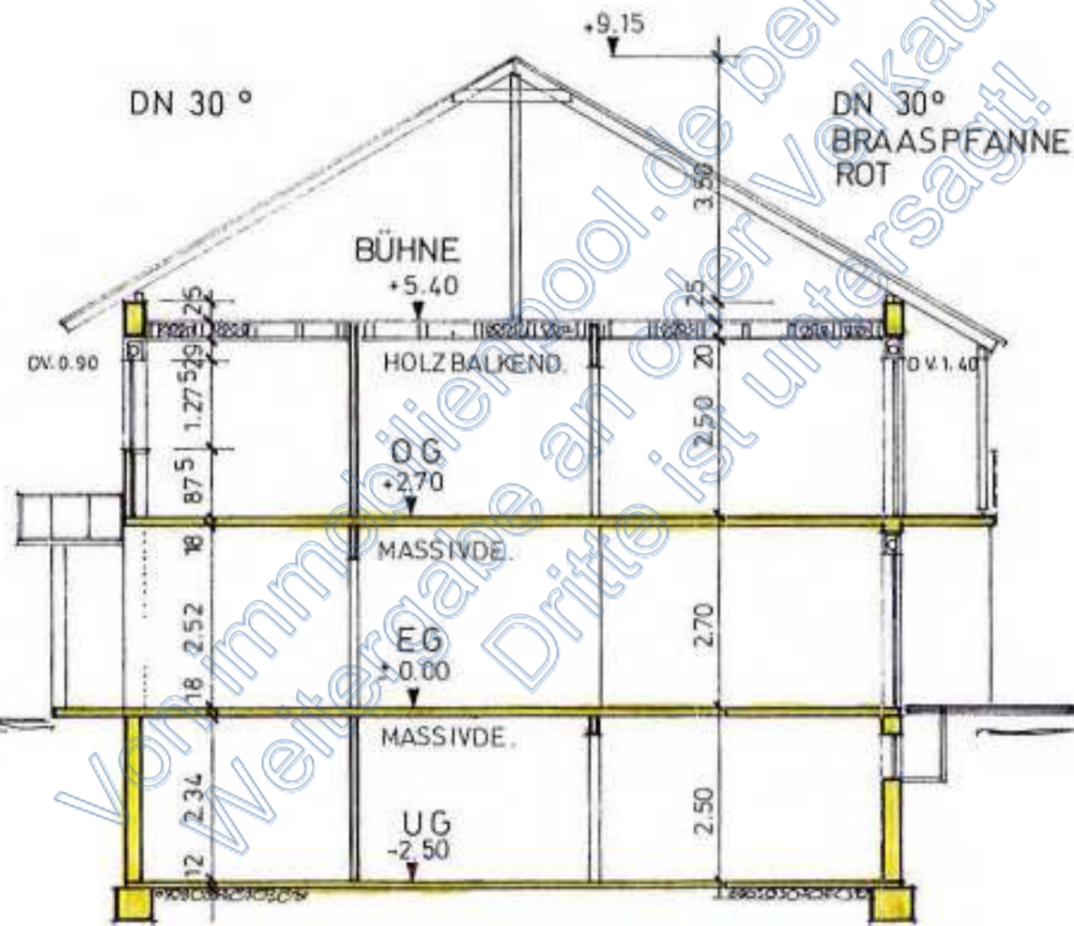


Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

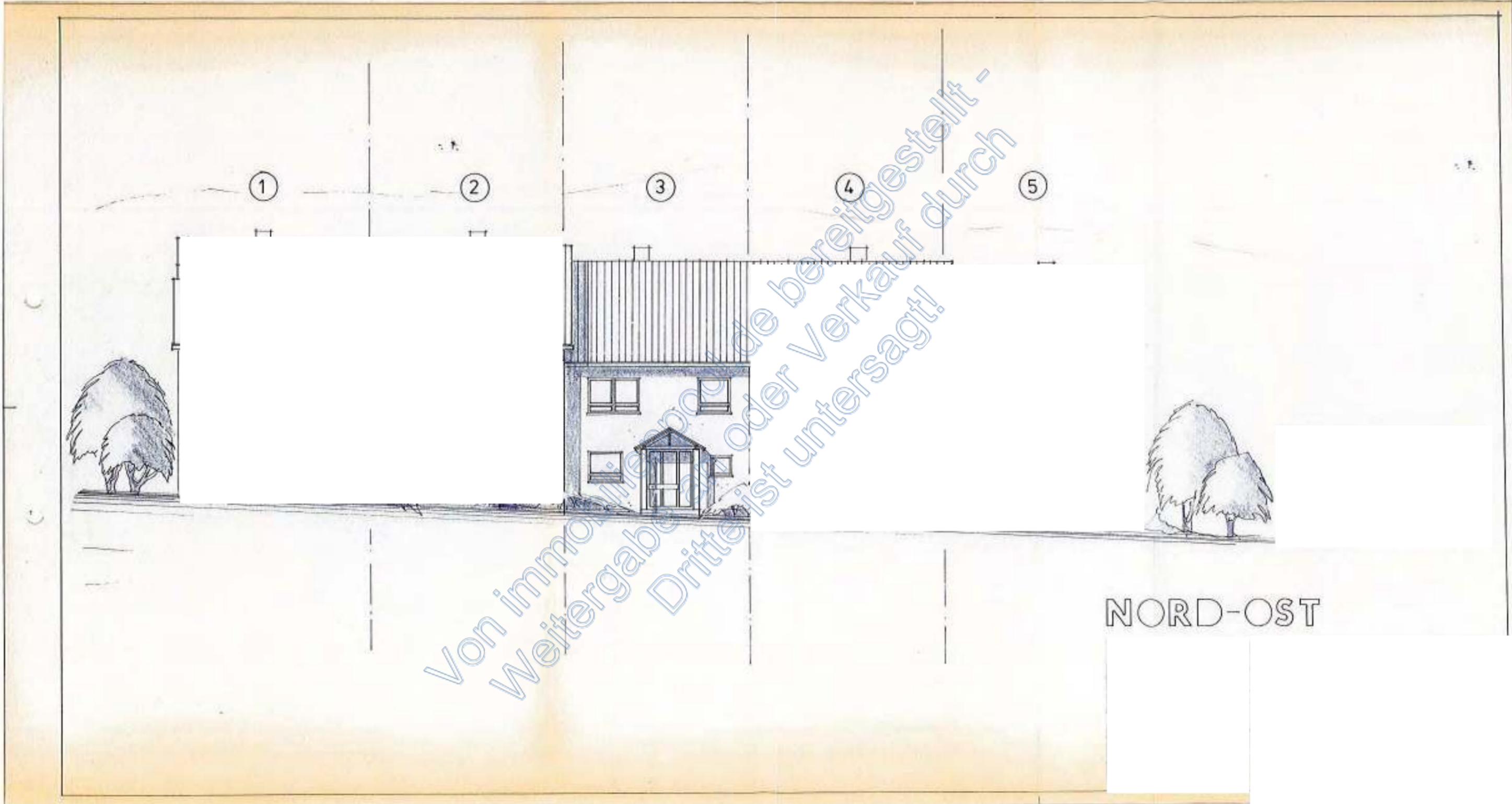
ca. 34,77 m²
abzüglich 3 % Putz ca. 1,04 m²
ca. 33,73 m²

55

Datum: 01.04.2025

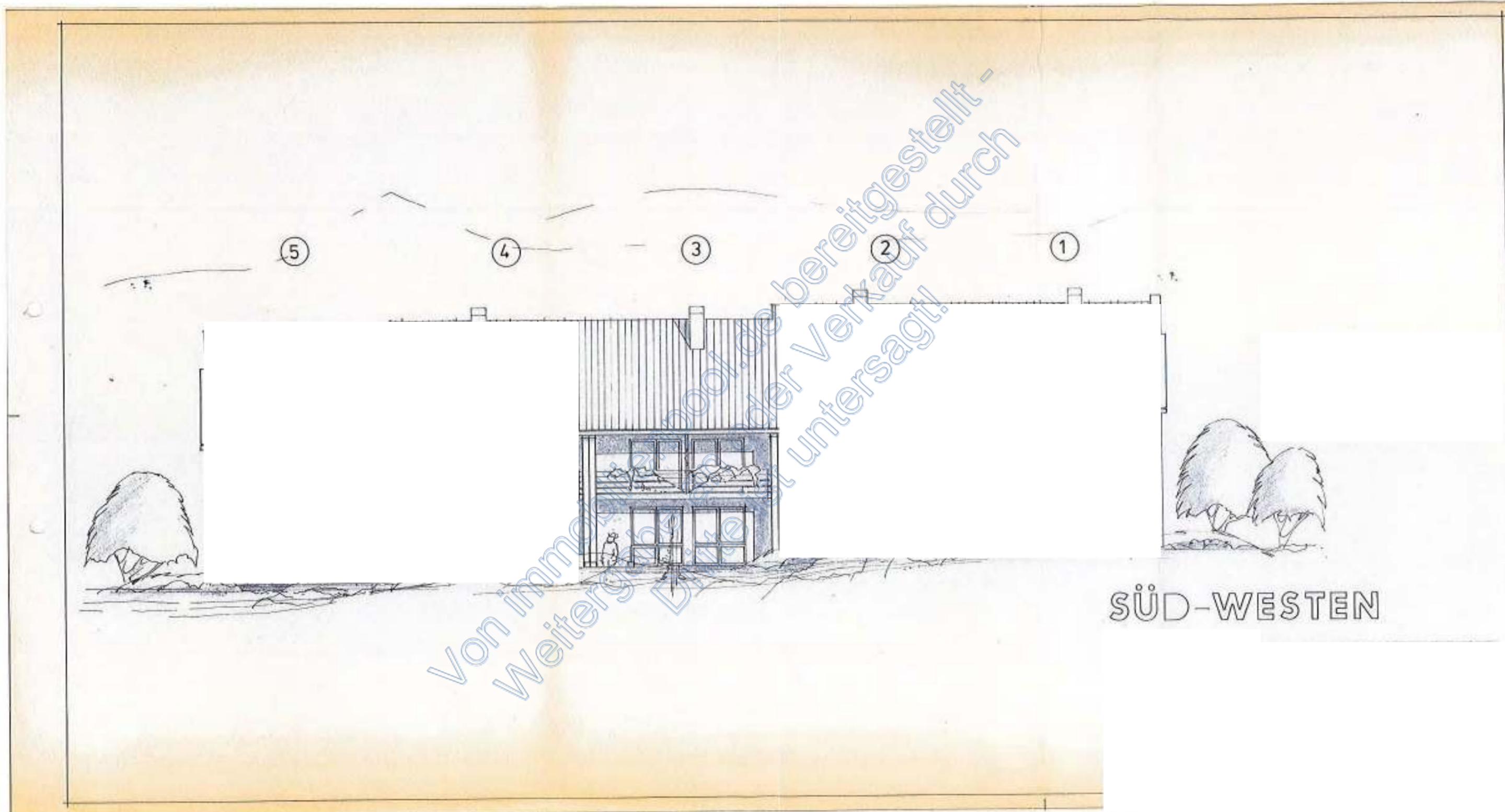


SCHNITT

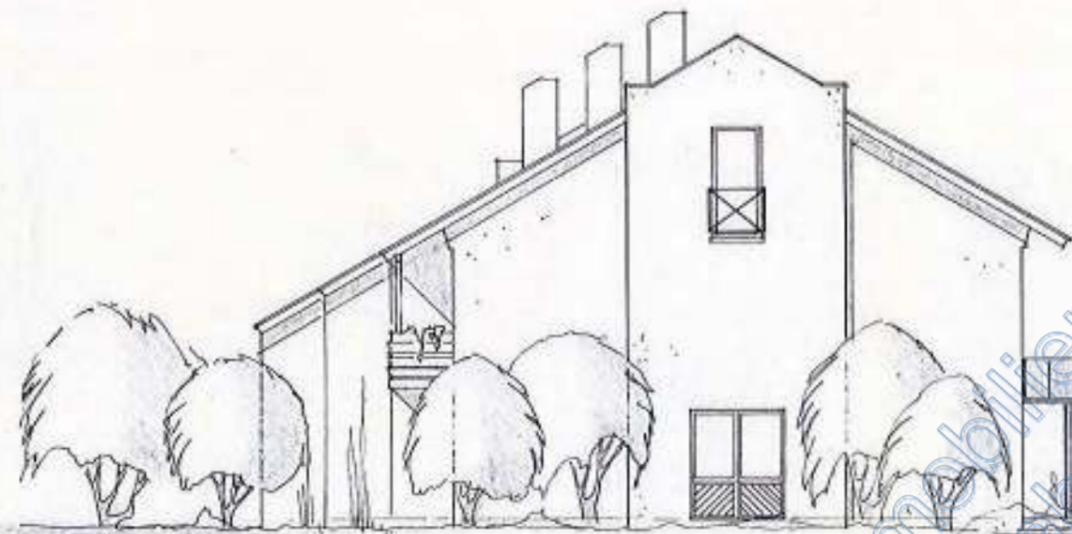


Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

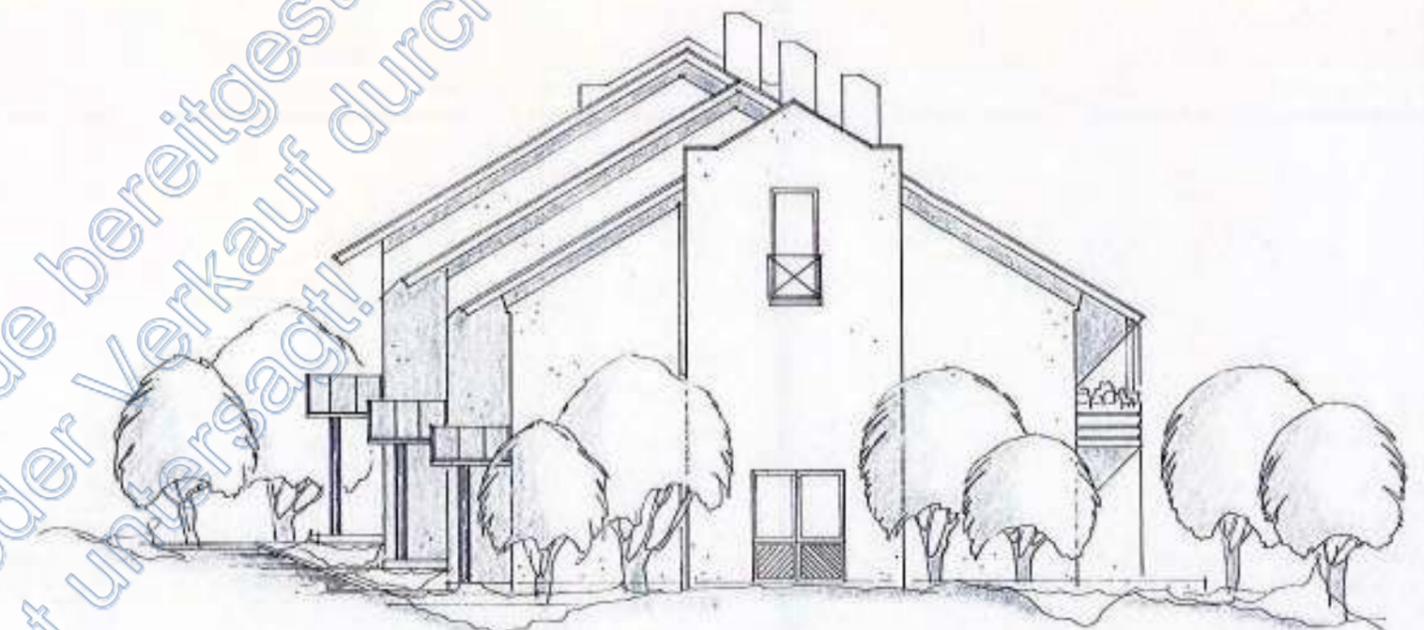
NORD-OST



SÜD-WESTEN

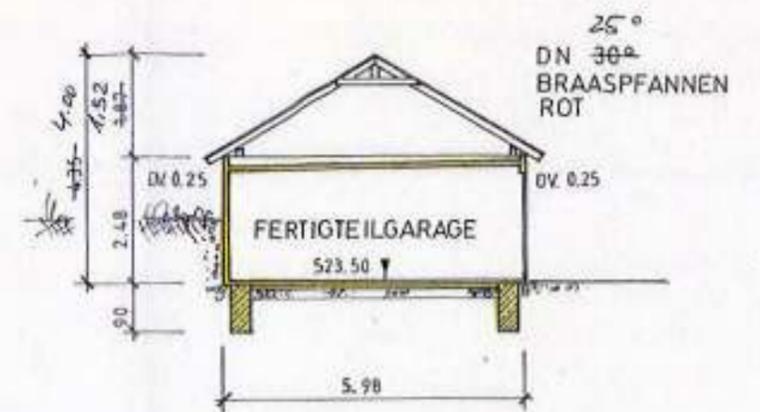
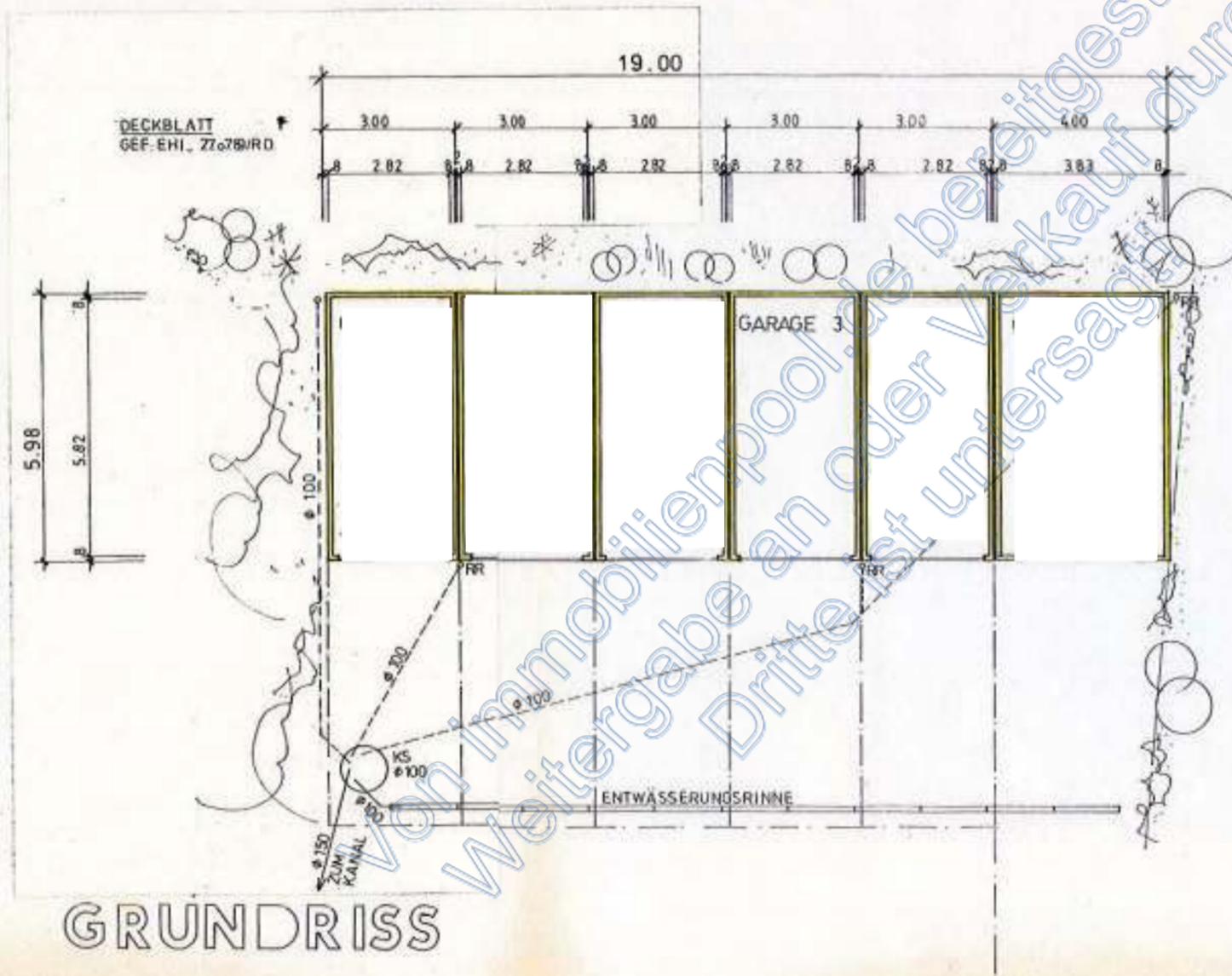


SÜD-OST



NORD-WEST

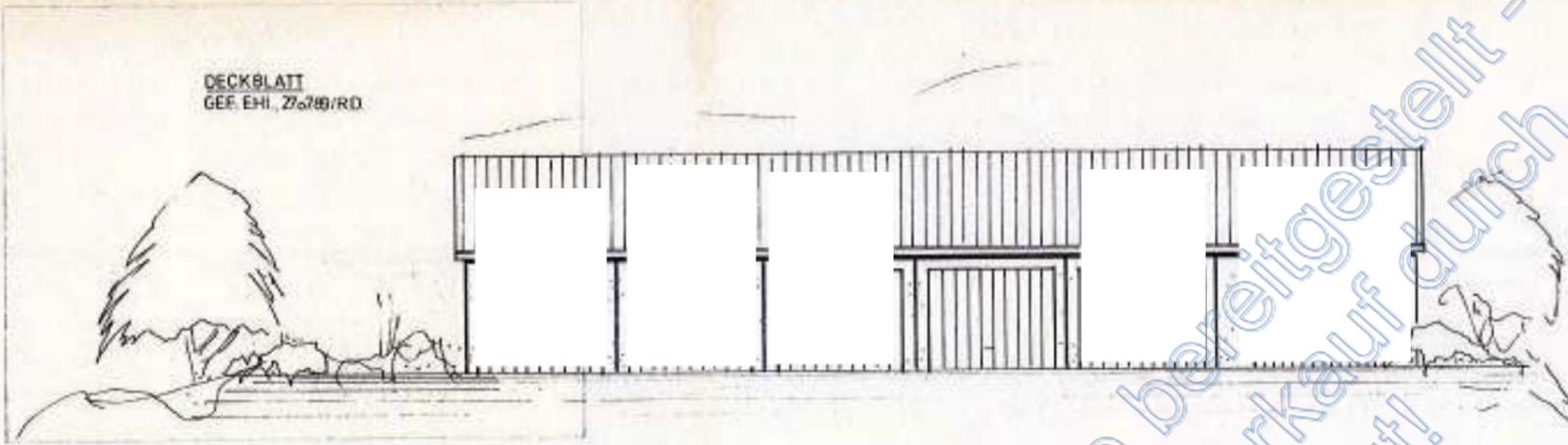
Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



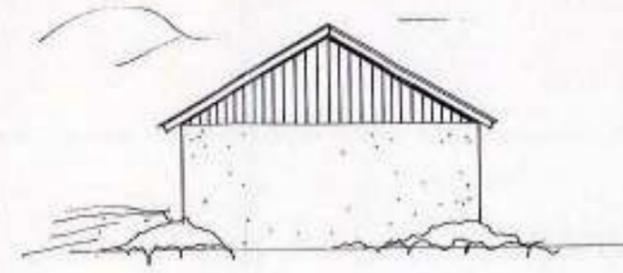
SCHNITT



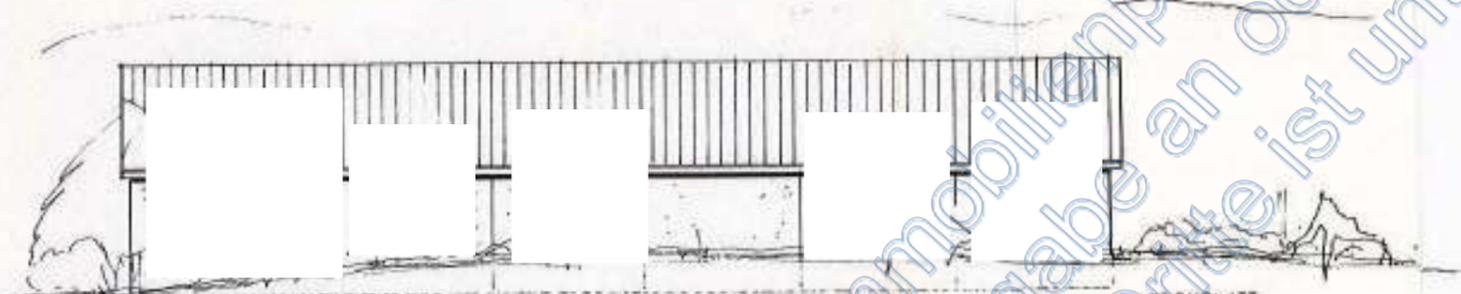
DECKBLATT
GEF. EHI, 27.07.83/RD.



SÜD-WEST

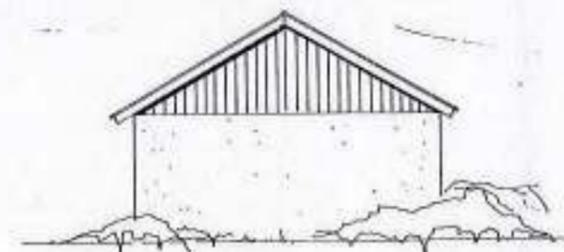


NORD-WEST



NORD-OST

DECKBLATT
GEF. EHI, 27.07.83/RD.



SÜD-OST

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

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Reihemittelhaus, Am Elzengraben 48, 89584 Ehingen

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
 vorliegenden Bauzeichnungen und Berechnungen angenommen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
 wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFIV
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Reihemittelhaus	1	+							154,91	1,00	154,91	154,91	E01

Summe Wohnfläche Mieteinheit **154,91** m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **154,91** m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Reihemittelhaus, Am Elzengraben 48, 89584 Ehingen

Mieteinheit: Wohnung

Erläuterung

E01	Maße wurden den vorliegenden Planunterlagen bzw. der vorliegenden Berechnung entnommen und ergänzt. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Lageplan keine Haftung übernommen.
------------	---

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Reihemittelhaus, Am Elzengraben 48, 89584 Ehingen

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 vorliegenden Bauzeichnungen angenommen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung	
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	Dachgeschoss	+	1,00	7,000	10,990	a		76,93			E01	
2	Obergeschoss	+	1,00	7,000	10,990	a		76,93			E02	
3	Erdgeschoss	+	1,00	7,000	10,990	a		76,93			E03	
4	Untergeschoss	+	1,00	7,000	10,990	a		76,93			E04	
Summe								307,72				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								307,72				m²

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Reihemittelhaus, Am Elzengraben 48, 89584 Ehingen

Erläuterung

E01	Laut vorliegenden Planunterlagen/Lageplan angenommen. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen und Lageplan keine Haftung übernommen.
Bis	
E04	

63

Auswertung

Qualifizierter Mietspiegel 2024 Ehingen (Donau)

Basiswerte

Objektname:

Ehingen Am Elzengraben 48

Objektgröße:

150,00-m²

Basismiete pro m²:

7,15 €

Baujahr:

1978 bis 1994

-9 %

Als nicht ortsüblich und
nicht marktkonform angenommen!

Ausstattung der Wohnung

Durchschnittliche Wohnungsausstattung

(in der Summe 2 Abschlagsmerkmale bis 1 Zuschlagsmerkmal)

Die Zu- und Abschlagsmerkmale werden gegeneinander aufgerechnet.

±0 %

Sanitärausstattung der Wohnung

Durchschnittliche Sanitärausstattung

(in der Summe kein oder 1 Zuschlagsmerkmal)

Die Zu- und Abschlagsmerkmale werden gegeneinander aufgerechnet.

±0 %

Wohnlage auf kleinräumiger Ebene

Einfache Wohnlage

(in der Summe mindestens 2 Abschlagsmerkmale)

Die Zu- und Abschlagsmerkmale werden gegeneinander aufgerechnet.

-2 %

101

Wohnlage auf Ebene der Ortsteile

Stadtbereich Ehingen (Donau) inklusive Berkach und Nasgenstadt

±0 %

Die Summe der Prozente ist:

-11 %

Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²:

6,3635 €

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:

954,52 €

Spannbreite

- 17 %:

792,26 €

+ 17 %:

1116,79 €

AUSWERTUNG DRUCKEN

102