

Kein Original  
Gutachten!

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

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

## Franz Gassner

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



## 89537 Giengen

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

Amtsgericht Heidenheim  
Zwangsversteigerungsgericht  
Aktenzeichen 1 K 33/24  
Olgastraße 22  
89518 Heidenheim



Aktenzeichen **55/2025**  
Datum: **25.08.2025**

# GUTACHTEN

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

<u>Grundstück:</u>	Flurstück 393/2 mit 1.014 m <sup>2</sup> Gemarkung Steinheim a.A., Steinhirtstraße 31
<u>Bebauung:</u>	Wohnhaus mit Anbau und Doppelgarage
<u>Grundbuch:</u>	Amtsgericht Schwäbisch Gmünd / Grundbuchamt Wohnungsgrundbuch von Steinheim, Heft/Blatt 1445 BV Nr.1
<u>Eigentümer:</u>	Eigentümerdaten nicht abgedruckt, im Original jedoch enthalten (siehe Erlass des Justizministeriums vom 21.9.2007)
<u>zum Wertermittlungsstichtag:</u>	04.06.2025
<u>zum Qualitätsstichtag:</u>	04.06.2025
Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194 BauGB) belastet <sup>1</sup> :	496.000,00 €
Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a ZVG) unbelastet <sup>2</sup> :	496.000,00 €

### Ausfertigung: PDF

Dieses Gutachten enthält 81 Seiten (+ 3 Seiten Literaturverzeichnis) und 6 Anlagen mit 25 Seiten. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Darüber hinaus wurden drei CD-Rom mit dem Gutachten als PDF erstellt.

<sup>1</sup> Siehe Erläuterungen unter Ziffer 9.1. und 9.2.

<sup>2</sup> Wie 1



## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen .....	6
2.	Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten .....	7
2.1.	Details zum Auftrag .....	7
2.2.	Details zum Wertermittlungsgegenstand .....	7
2.5.	ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung .....	8
2.6.	Grundbuch- und Katasterdaten / Baulastenverzeichnis .....	9
3.	Zusammenfassung .....	10
3.1.	Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse .....	10
3.2.	Plausibilisierung mittels Gebäudefaktoren (BGF) .....	11
3.3.	Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit .....	12
4.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens / Hinweise .....	13
4.1.	Hinweise zur Darstellung im Gutachten .....	13
4.2.	Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens .....	13
4.3.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens .....	15
4.4.	Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 (2) ImmoWertV .....	15
5.	Grundstücksbeschreibung .....	16
5.1.	Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale .....	16
5.1.1.	Makrolage .....	16
5.1.2.	Mikrolage .....	17
5.1.3.	Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV .....	18
5.2.	Umwelteinflüsse .....	18
5.3.	Städtebauliche Qualität .....	18
5.4.	Infrastruktur / Details siehe 5.1.2. ....	18
5.5.	Größe, Gestalt und Form / weitere Merkmale nach § 5 (5) ImmoWertV .....	18
5.6.	Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV / Erschließungszustand .....	19
5.7.	Abgabenrechtlicher Zustand nach § 5 (2) ImmoWertV .....	19
5.8.	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen nach § 8 (6) ImmoWertV .....	20
5.9.	Baurechtliche Festsetzungen nach § 5 (1) ImmoWertV .....	20
5.10.	Weitere Anmerkungen .....	20
6.	Gebäudebeschreibung .....	21
6.1.	Grundlagen nach ImmoWertV und ImmoWertA .....	21
6.2.	Vorbemerkungen .....	21
6.3.	Hinweise allgemein .....	21
6.4.	Wohnhaus / Doppelgarage .....	22
6.5.	Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär-/ Elektro-Installation .....	22
6.6.	Ausführung und Ausstattung Innenbereich / Bestandsgebäude .....	23
6.7.	Dach .....	24
6.8.	Fassade/Außenbereich .....	25
6.9.	Schallschutz .....	25
6.10.	Offensichtliche Wärmebrücken .....	25
6.11.	Gebäude-Dichtheit .....	25
6.12.	Transmissions-Wärmeverluste .....	25
6.13.	Besondere Bauteile .....	25
6.14.	Nebengebäude/Außenanlagen .....	25
6.15.	Zustands-Beurteilung .....	25
6.16.	Ausführung und Ausstattung Innenbereich / Anbau .....	27
6.17.	Dach .....	28
6.18.	Fassade/Außenbereich .....	28
6.19.	Schallschutz .....	28
6.20.	Offensichtliche Wärmebrücken .....	28
6.21.	Gebäude-Dichtheit .....	28
6.22.	Transmissions-Wärmeverluste .....	28
6.23.	Besondere Bauteile .....	29
6.24.	Nebengebäude/Außenanlagen .....	29



6.25.	Zustands-Beurteilung .....	29
6.26.	Energetische Beurteilung (Gesamtgebäude incl. Anbau) .....	30
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG).....	32
7.1.	Erläuterungen nach ImmoWertV und ImmoWertA .....	32
7.2.	Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise .....	32
7.3.	Foto-Dokumentation BoG .....	33
7.4.	Detailberechnung .....	33
7.5.	Feststellungen Ortstermin .....	33
7.6.	Erforderliche Maßnahmen / Kosten / Ansatz .....	35
8.	Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen .....	36
8.1.	Grundsätzliches .....	36
8.2.	Begriffe / Erläuterungen / Berechnungsgrundlagen .....	36
8.3.	Schaubild zur Brutto-Grundfläche (BGF) nach Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) zur ImmoWertV in Verbindung mit ImmoWertA (zu Anlage 4 Ziffer IV (1) Nr. 1 bis 5).....	37
8.4.	Zusätzliche Erläuterungen zur BGF bei nicht ausgebautem Dachgeschoss.....	38
8.5.	Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der BauNVO, und den örtlichen Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO / GRZ und GFZ-Ausweis) .....	38
8.6.	Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach § 16 (4) ImmoWertV (WGFZ-Ausweis) in Verbindung mit ImmoWertA zu § 16 Ziffer 16.(4) 1 .....	39
8.7.	Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV .....	39
8.8.	Detailberechnung Flächen .....	40
9.	Verkehrswertermittlung .....	41
9.1.	Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB .....	41
9.2.	Der Verkehrswert nach ZVG .....	41
9.3.	Wertermittlungsverfahren / Schaubild .....	41
9.4.	Wertermittlungsverfahren / Übersicht / Grundlagen .....	42
9.5.	Sachwertverfahren.....	42
9.6.	Ertragswertverfahren .....	42
9.7.	Vergleichswertverfahren.....	43
9.8.	Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren.....	43
9.9.	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung.....	43
10.	Bodenwertermittlung .....	44
10.1.	Berechnungsgrundlagen nach der ImmoWertV / ImmoWertA .....	44
10.2.	Umrechnungskoeffizienten .....	45
10.3.	Detaillierte Bodenwertermittlung nach § 40 ff ImmoWertV / ImmoWertA.....	46
10.3.1.	Ausgangsdaten .....	46
10.3.2.	Bodenrichtwerte nach § 13 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 13.....	46
10.3.3.	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).4 .....	47
10.3.4.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).5 .....	47
10.3.5.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen nach § 41 ImmoWertV .....	47
10.3.6.	Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen.....	48
10.3.7.	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG) .....	48
10.3.8.	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV.....	48
11.	Ertragswertermittlung .....	49
11.1.	Schaubild / Schema des Ertragswertverfahrens .....	49
11.2.	Allgemeine Erläuterungen .....	50
11.3.	Angewandtes Verfahren .....	51
11.4.	Ertragswertermittlung nach §§ 28 ff ImmoWertV / ImmoWertA zu § 28 ff.....	51
11.5.	Getrennte Bewertung von Hauptgebäude und Anbau aufgrund unterschiedlicher Nutzungsdauer .....	51
11.6.	Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV .....	51
11.7.	Ausgangslage für die Rohertragsermittlung / ortsübliche Mieten .....	51
11.8.	Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV / Bestandsgebäude.....	52



11.9.	Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV / Reinertrag nach § 31 ImmoWertV .....	52
11.10.	Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV / objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV .....	53
11.11.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA .....	55
11.12.	Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben .....	57
11.13.	Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7 .....	57
11.14.	Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV / Anbau.....	58
11.15.	Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV / Reinertrag nach § 31 ImmoWertV .....	58
11.16.	Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV / objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV .....	59
11.17.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA .....	60
11.18.	Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben .....	62
11.19.	Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7 .....	62
12.	Sachwertermittlung .....	63
12.1.	Schaubild / Schema des Sachwertverfahrens .....	63
12.2.	Grundlagen der Sachwertermittlung nach § 35 ff ImmoWertV .....	64
12.3.	Ausgangsparameter / Normalherstellungskosten NHK 2010 / nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Allgemeines / Kostenkennwerte Bestandsgebäude ...	64
12.4.	Beschreibung Gebäudestandard nach für Gebäudetyp 1.02. ....	64
12.5.	Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.4. Bestandsgebäude .....	65
12.6.	Korrekturfaktoren für Gebäudeart .....	65
12.7.	Brutto-Grundfläche nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Ziffer 2.....	66
12.8.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA.....	66
12.9.	Ausgangsparameter / Normalherstellungskosten NHK 2010 / nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Allgemeines / Kostenkennwerte Bestandsgebäude ...	68
12.10.	Beschreibung Gebäudestandard nach für Gebäudetyp 1.02.....	68
12.11.	Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.4. Bestandsgebäude .....	68
12.12.	Korrekturfaktoren für Gebäudeart .....	69
12.13.	Brutto-Grundfläche nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Ziffer 2 .....	70
12.14.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA .....	70
12.15.	Ausgangsparameter / Normalherstellungskosten NHK 2010 / nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Allgemeines / Kostenkennwerte Anbau .....	72
12.16.	Beschreibung Gebäudestandard nach für Gebäudetyp 1.32.....	72
12.17.	Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.4. Anbau .....	73
12.18.	Korrekturfaktoren für Gebäudeart .....	73
12.19.	Brutto-Grundfläche nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Ziffer 2 .....	74
12.20.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA .....	74
12.21.	Baupreisindex Basis 2021 = 100 zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK nach § 36 (2) ImmoWertV .....	75
12.22.	Umrechnung Baupreisindex .....	75
12.23.	Sachwertermittlung nach §§ 36 und 37 / Vorläufiger Sachwert .....	76
12.24.	Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert.....	77
12.25.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert .....	80
13.	Verkehrs-/Marktwert.....	81
14.	Verzeichnis der Anlagen.....	82
14.1.	Fotos / Gutachter beim Ortstermin.....	83
14.2.	Übersichts-/Stadtpläne .....	93
14.3.	Lageplan .....	96
14.4.	Grundrisszeichnungen / Flächenberechnungen Bestandsgebäude .....	97
14.5.	Grundrisspläne Anbau .....	101
14.6.	Grundbuchauszug .....	106



15. Literaturverzeichnis .....110

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



# 1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen

Auftraggeber: Amtsgericht Heidenheim  
Zwangsvorsteigerungsgericht AZ 1 K 33/24  
Olgastraße 22  
89518 Heidenheim

Eigentümer:

Eigentümerdaten nicht abgedruckt, im Original jedoch  
enthalten  
(siehe Erlass des Justizministeriums vom 21.9.2007)

Auftrag: Schreiben des Amtsgerichts vom 13.03.2025  
Schätzungsanordnung vom 13.03.2025

Auftragsinhalt und Zweck der  
Gutachtenerstellung: Schätzung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und § 74a  
ZVG zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB)  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)<sup>1</sup>  
ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)<sup>2</sup>  
einschlägige Fachliteratur laut Literaturverzeichnis unter Punkt  
15

Das Gutachten stützt sich auf  
folgende Unterlagen (Objekt-  
bezogene Arbeitsunterlagen): Fotos, angefertigt vom Sachverständigen beim Ortstermin  
(Anlage 14.1.)  
Orts- und Übersichtspläne<sup>3</sup> (Anlage 14.2.)  
Lageplan<sup>4</sup> (Anlage 14.3.)  
Grundrisspläne<sup>5</sup> (Anlage 14.4. / 14.5.)  
Bodenrichtwerte GAA<sup>6</sup> Steinheim/Heidenheim / BORIS-BW  
Sachwertfaktoren GAA<sup>7</sup> Steinheim/Heidenheim  
Energieausweis  
Mietspiegel Stadt Aalen  
Grundbuchauszug<sup>8</sup> (Anlage 14.6.)  
Örtliche Feststellungen Ortstermin am 04.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 04.06.2025 (Innen- und Außenbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: Eigentümerin (Schuldnerin)  
Sohn der Eigentümerin  
Herr Franz Gassner (Sachverständiger)

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

<sup>2</sup> Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, in Kraft getreten am 20.09.2023

<sup>3</sup> On-geo, lizenziert unter Bestell-Nr. 03631813 vom 28.05.2025

<sup>4</sup> Wie 1

<sup>5</sup> Aus Baugesuchsunterlagen / zur Verfügung gestellt von der Eigentümerin sowie der Gemeinde Steinheim anlässlich Bauakten-  
einsicht

<sup>6</sup> Gutachterausschuss Heidenheim / Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

<sup>7</sup> Wie 6 / Grundstücksmarktbericht 2025

<sup>8</sup> Zur Verfügung gestellt vom Zwangsversteigerungsgericht im Zuge der Auftragserteilung



## 2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten

### 2.1. Details zum Auftrag

Das Gutachten erstreckt sich auf die Bewertung eines bebauten Wohngrundstücks, bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau und Doppelgarage nach der Detailbezeichnung auf Seite 1. Das Wohnhaus wird von der Eigentümerin selbst, der Anbau von ihrem Sohn mit Familie selbst bewohnt.

Das Amtsgericht Heidenheim hat mich mit Schreiben vom 13.03.2025 beauftragt, in der oben genannten Zwangsversteigerungssache ein Gutachten zu erstatten. Das Gutachtenthema ist aus dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts (Aktenzeichen 1 K 33/24 vom 13.03.2025) ersichtlich. Das Zwangsversteigerungsverfahren wird von einer Grundschuldgläubigerin betrieben.

Der Ortstermin (04.06.2025) wurde vom Sachverständigen anberaumt und die Beteiligte (Schuldnerin) mit Schreiben vom 24.03.2025 geladen.

Beim anberaumten Termin war die Schuldnerin und ihr Sohn anwesend und verschaffte dem Sachverständigen Zutritt zur gegenständlichen Liegenschaft. Gleichzeitig konnten Baupläne vorgelegt werden, die auszugsweise als Anlage 14.4. beigefügt sind. Weitere Baupläne (Anbau) hat der Sachverständige anlässlich einer Bauakteneinsicht erhoben, diese sind ebenfalls als Anlage 14.5. beigefügt.

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

- 04.06.2025 (Besichtigungstag)

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

### 2.2. Details zum Wertermittlungsgegenstand

Bei dem auf dem Grundstück (Flurstück 393/2) aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein in Wohnhaus mit unterkellierter Doppelgarage, das im Jahr 1969 errichtet wurde. In 1998 erfolgte der Austausch der Zentralheizungsanlage und in 2008 erfolgte ein Anbau in nördlicher Richtung.

Weitere Details zum Gebäude siehe Lichtbilder (Anlage 14.1.), Grundriss- und Schnittzeichnungen (Anlage 14.4.) sowie detaillierte Gebäudebeschreibung unter Ziffer 4.

Das Grundstück ist gelegen im südlichen Ortsrandbereich der Gemeinde Steinheim am Albuch im Landkreis Heidenheim.

Weitere Details zur Lage siehe Übersichtskarte, Ortspläne und Lagepläne Anlage 14.2. und 14.3. sowie in der detaillierten Grundstücksbeschreibung unter Ziffer 5.

---

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

<sup>2</sup> Wie 1



## **2.5. ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung**

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

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

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

Weitere Detailangaben hierzu sind dem Wortlaut der Verordnung sowie der einschlägigen Fachliteratur<sup>1</sup> zu entnehmen

---

<sup>1</sup> Marktwertermittlung nach der ImmoWertV, 9.Auflage 2022, Wolfgang Kleiber, Reguvis



**2.6. Grundbuch- und Katasterdaten / Baulastenverzeichnis**

Grundbuchdaten					
Grundbuchauszug					
Datum	13.03.2025				
Qualität	unbeglaubigter Grundbuchauszug				
Grundbuch	Allgemeines Grundbuch				
Grundbuchamt	Amtsgericht Schwäbisch Gmünd				
Grundbuch von	Steinheim				
Band/Blatt	1.445				
Bestandsverzeichnis					
BV lfd. Nr.	Flurkarte	Flurstück Nr.	Größe m <sup>2</sup>	Nutzung	Eigentum
Nr. 1	NO 1766	393/2	1014,00	Wohnhaus	Alleineigentum
Erste Abteilung					
Abt. I Nr.	Eigentümer				
Nr. 1	werden im Rahmen dieser Bewertung nicht genannt				
Zweite Abteilung					
Abt. II Nr.	Art der Belastung			Bewertung der Belastung	
Nr. 1	Wohnungsrecht zu Gunsten des Sohnes der Eigentümerin und seine Ehefrau			keine*	
	* Wohnungsrecht steht im Rang nach der Grundschuld der betreibenden Gläubigerin				
Nr. 2	Zwangsversteigerungsvermerk			keine	
Dritte Abteilung					
lfd. Nr.	Art der Belastung				
	nicht erhoben / nicht bewertungsrelevant				
Baulasten					
	Art der Baulast			Bewertung der Belastung	
	keine Baulasten vorhanden			entfällt	



### 3. Zusammenfassung

#### 3.1. Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse

Übersicht / Zusammenfassung der Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse			
Bewertungs-Gegenstand:			
<b>Objektart:</b>	bebautes Wohn-Grundstück		
<b>Objektadresse:</b>	89555 Steinheim, Steinhirtstraße 31		
<b>Flurstück 1:</b>	393/2	<b>Flurstück 2 :</b>	
<b>Größe m²</b>	1014,00 m²	<b>Größe m²</b>	
<b>Bebauung:</b>	Wohnhaus Bestand	Wohnhaus Anbau	
<b>Brutto-Grundfläche m²</b>	465,22 m²	164,07 m²	
<b>Wohnfläche m²</b>	118,20 m²	140,76 m²	
<b>Nutzfläche m²</b>	0,00 m²	0,00 m²	
		<b>Stichtag 1:</b>	<b>Stichtag 2:</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>		04.06.2025	
<b>Qualitätsstichtag:</b>		04.06.2025	
<b>Bodenrichtwert:</b>	<b>Richwert-Zone</b>	<b>Bodenrichtwert €/m²</b>	<b>korrigierter 1) Bodenrichtwert €/m²</b>
<b>Stichtag 01.01.2025</b>	25701021	170,00 €/m²	170,00 €/m²
1) kein Korrekturen vorgenommen			
<b>Zusammenfassung:</b>	<b>Details Ziffer:</b>	<b>Verfahren:</b>	<b>Ergebnisse:</b>
<b>Bodenwert</b>	10.4.	Vergleichswertverfahren	172.380,00 €
<b>Ertragswert</b>	11.9.	Ertragswertverfahren	499.000,00 €
<b>Sachwert</b>	12.15.	Sachwertverfahren	496.000,00 €
BoG (nachrichtlich / in den Werten enthalten)			- 25.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>belastet</b>	<b>Sachwert</b>	<b>496.000,00 €</b>
<b>Verkehrswert ZVG</b>	<b>unbelastet</b>	<b>Sachwert</b>	<b>496.000,00 €</b>
<b>Parameter zur Plausibilisierung:</b>	<b>Detailberechnungen Ziffer:</b>	<b>Ergebnisse:</b>	
<b>Rohertrag p.a.</b>		11.4.	23.688,00 €
<b>Reinertrag p.a.</b>		11.5.	18.637,00 €
<b>Kennzahlen aus dem Gutachten (Berechnet ohne BoG):</b>			
<b>Jahresrohertragsfaktor</b>			21,57
<b>Gebädefaktoren (BGF)</b>	<b>einschl. Bodenwert</b>		748,46 €/m²
<b>Gebädefaktoren (BGF)</b>	<b>ohne Bodenwert</b>		474,53 €/m²
<b>Gebädefaktoren (WFI)</b>	<b>einschl. Bodenwert</b>		1818,81 €/m²
<b>Gebädefaktoren (Wfi)</b>	<b>ohne Bodenwert</b>		1153,15 €/m²
<b>Kennzahlen des Gutachterausschusses:</b>			
<b>Jahresrohertragsfaktor</b>	<b>unterer Bandbreiten</b>	22,00	-1,98%
<b>Gebädefaktoren (BGF)</b>	<b>einschl. Bodenwert</b>	750,00 €/m²	-0,21%
<b>Gebädefaktoren (BGF)</b>	<b>ohne Bodenwert</b>	450,00 €/m²	5,17%
<b>Gebädefaktoren (WFI)</b>	<b>einschl. Bodenwert</b>	1900,00 €/m²	-4,46%
<b>Gebädefaktoren (Wfi)</b>	<b>ohne Bodenwert</b>	1200,00 €/m²	-4,06%



### 3.2. Plausibilisierung mittels Gebädefaktoren (BGF) <sup>1</sup>

Grundstücksmarktbericht 2025

Gerstetten, Steinhelm, Königsbronn und Natthelm nach Bruttogrundfläche (BGF)

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

<sup>1</sup> Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim

Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



### 3.3. Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit

Großes Wohngrundstück mit aufstehendem Wohnhaus (Einfamilienhaus) mit Anbau (weitere abgeschlossene Wohnung) in ruhiger Ortsrandlage mit guten Verkehrsverbindungen. Die örtliche Infrastruktur ist ausreichend vorhanden, weitere Einrichtungen sind in Kreisstadt Heidenheim verfügbar, zu der gute Straßen- und Busverbindungen zu bestehen. Die überregionalen Verkehrsverbindungen über Bundesstraßen (B 19 Nord-Süd, B 466 Ost-West), Autobahn (A 7 Ulm-Würzburg / Ausfahrt Heidenheim/Nattheim) und Bahn (Bahnlinie Aalen-Würzburg / Bahnhof Heidenheim) sind als gut zu bezeichnen.

Das Gebäude wurde in 1969 in Massivbauweise errichtet. In 2008 wurde ein Anbau in nördlicher Richtung mit einer abgeschlossenen Wohnung errichtet. Weitere Modernisierungen und Erweiterungen siehe Ziffer 6.

Es bestehen Feststellungen nach Ziffer 7.

**Die Marktgängigkeit und Marktattraktivität sind aufgrund Lage, Größe, Ausstattung und Zustand eingeschränkt gegeben, wird jedoch durch die momentane Lage am Immobilienmarkt weiter eingeschränkt.**

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



## 4. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens / Hinweise

### 4.1. Hinweise zur Darstellung im Gutachten

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.2. Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung<sup>1</sup> (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA)<sup>2</sup>, sofern und soweit diese in Kraft getreten sind, erstellt.

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

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

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

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

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

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

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

<sup>2</sup> Mustere-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA23), veröffentlicht am 04.10.2023



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

Das Gutachten ist in folgende Abschnitte gegliedert:

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

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

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

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

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

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

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

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



### 4.3. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

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

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

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

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

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

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

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

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

**Beim Ortstermin wurde folgendes Zubehör festgestellt:**

- **Einbauküche Hauptwohnung (aufgrund Alter nicht mehr bewertungsrelevant)**
- **Einbauküche Anbau-Wohnung (steht nicht im Eigentum der Schuldnerin)**



## 5. Grundstücksbeschreibung

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

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

### 5.1. Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale<sup>1</sup>

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

#### 5.1.1. Makrolage<sup>2</sup>

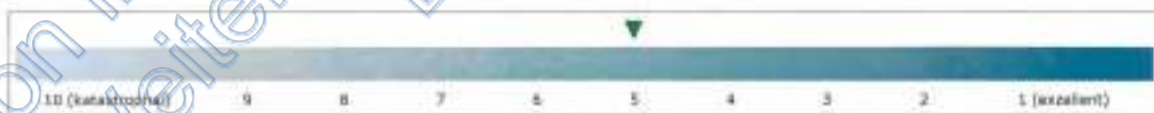
Bundesland	Baden-Württemberg
Region	Ostwürttemberg
Kreis (Entfernung zum Zentrum)	Heidenheim (6,0 km)
Gemeindetyp	Gemeinde
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (66,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Ortsmitte Steinheim (0,6 km)

Weitere Details	Übersichts- und Ortspläne in Anlage 14.3.
-----------------	---

Einwohner (Stadt)	8.740	Kaufkraft pro Einwohner (Stadt) in Euro	28.121
Haushalte (Stadt)	3.894	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.065

#### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTSADRESSE - 5 - (MITTEL)

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



Quelle:	MakroMarkt, microm Marktmarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

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

<sup>2</sup> Die Standortdaten stammen teilweise aus den Daten des online-Portals „on-geo“ und sind lizenziert unter Bestell-Nr. 03631813 vom 25.08.2025



**5.1.2. Mikrolage<sup>1</sup>**

Infrastruktur (Luftlinie):

Verkehrsverbindungen (Bahn)	Aalen-Ulm / Bahnhof Heidenheim (6,5 km)
Verkehrsverbindungen (Bundes-Landesstraßen)	B 19 Ulm-Aalen B 466 Heidenheim-Göppingen
Verkehrsverbindungen (Autobahn)	A 7 Ulm-Würzburg/Ausfahrt Heidenheim (10,8 km)
Verkehrsverbindungen (Bas)	Bushaltestelle Ostheimer Straße (0,4 km)
Verkehrsverbindungen (Radwege)	Gut ausgebautes Radwegenetz
Naherholungsgebiete	Unmittelbar an das Ortsgebiet angrenzend

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**

Allgemein Arzt	(0,4 km)
Zahnarzt	(4,6 km)
Kinderhaus	(5,5 km)
Apotheke	(0,6 km)
LBH Discounter	(0,8 km)
Essz	(6,3 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(4,5 km)
Realschule	(5,1 km)
Hauptschule	(6,5 km)
Gymnasium	(5,9 km)
Hochschule	(6,1 km)
DB Bahnhof	(6,5 km)
DB Bahnhof ICE	(29,9 km)

**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)**

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



<sup>1</sup> Die Standortdaten stammen teilweise aus den Daten des online-Portals „on-geo“ und sind lizenziert unter Bestell-Nr. 03631813 vom 25.08.2025



### 5.1.3. Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV

Stadtteil/Gebiet:	Steinheim a.A., südlicher Ortsrand
Straßenlage:	Grundstück nördlich der Strasse
Art der Umgebungsbebauung:	reine Wohnlage
Funktionale Nachbarschaften:	homogene Struktur / keine Störungen

### 5.2. Umwelteinflüsse

Immissionsbelastungen:	keine
Beurteilung der Belastung:	keine Belastung
Mobilfunkanlagen*:	keine Anlage sichtbar/erkennbar

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

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

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

### 5.3. Städtebauliche Qualität

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

### 5.4. Infrastruktur / Details siehe 5.1.2.

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

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

Grundstücksgröße:	1.014 m <sup>2</sup>	Beurteilung für Nutzungsart: groß
Grundstücksform:	rechteckige Grundstücksform	
Topographie:	geneigt	Kunstabauten: keine nötig



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

### 5.6. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV / Erschließungszustand

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

### 5.7. Abgabenrechtlicher Zustand nach § 5 (2) ImmoWertV

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

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

<sup>1</sup> In den Bauunterlagen (Baubeschreibung) ist ein Hinweis auf ein Bodengutachten enthalten, dieses konnte jedoch dem Sachverständigen nicht vorgelegt werden

<sup>2</sup> Wie 1

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

<sup>4</sup> Besonderheiten sind Naturschutz, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche u.ä.



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

Detailangaben siehe detaillierte Angaben zum Grundbuch unter Ziffer 2.6.

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

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

## 5.9. Baurechtliche Festsetzungen nach § 5 (1) ImmoWertV

Flächennutzungsplan: W=Wohnbaufläche                      Bebauungsplan: WR=Reines Wohngebiet

B-Plan vorhanden<sup>1</sup>: qualifizierter B-Plan vorhanden      Zulässigkeit nach: § 30 BauGB (qual.B-Plan)

Art und Maß der baulichen Nutzung laut Bebauungsplan „Große Wiesen“: GRZ 0,25 / GFZ -- / I+IU  
(nicht überschritten)

Bodenordnung: nicht einbezogen <sup>2</sup>

Umlegungsverfahren: nicht einbezogen <sup>3</sup>

Denkmalschutz: kein Denkmalschutz <sup>4</sup>

Sanierungsgebiet: kein Sanierungsgebiet <sup>5</sup>

## 5.10. Weitere Anmerkungen

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

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

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

<sup>3</sup> Wie 5

<sup>4</sup> Wie 5

<sup>5</sup> Wie 5



## 6. Gebäudebeschreibung

### 6.1. Grundlagen nach ImmoWertV und ImmoWertA

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

### 6.2. Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen (z.B. aus Baugesuchsunterlagen) und sonstige Unterlagen sowie die Unterlagen des Hausverwalters (z.B. bei Wohnungseigentum / Teileigentum nach WEG<sup>1</sup>). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

### 6.3. Hinweise allgemein

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

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

---

<sup>1</sup> Wohnungseigentumsgesetz



#### 6.4. Wohnhaus / Doppelgarage

Art des Gebäudes:	Wohngebäude	Nutzungsart:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Vollgeschosse:	I	Kniestock:	0 cm
Keller:	voll unterkellert	Dachgeschoss:	teilweise ausgebaut
Baujahr:	1969 (Hauptgebäude)		

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:  
 Maßnahmen:

- Austausch Zentralheizungsanlage 1996
- Teilweise Erneuerung Fenster (Kunststoff-Isolierglasfenster) im Bereich des jetzt von der Anbau-Wohnung genutzten Teilbereich (Wohnbereich UG) 2016
- Einbau Solarthermie für Warmwasserbereitung im Zuge des Anbaus 2016

#### 6.5. Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär-/ Elektro-Installation

Sanitäre Installationen:	Warmwasser-/Kaltwasserleitungen:	Stahl/Kupfer	Abwasser:	PVC
	Heizungsleitungen:	Kupfer		
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizungsanlage / Stand 1996			
Anlagen-Fabrikat:	Fischer			
Heizkessel:	Niedertemperaturkessel			
Energieträger:	Öl			
Solare Unterstützung:	Solarthermie für Warmwasser			
Photovoltaik:	vorhanden, jedoch nicht im Eigentum der Schuldnerin, daher ohne Bewertung			
Heizkörper:	Stahl-Radiatoren	Regelung:	Thermostat-Ventile	
Fußbodenheizung:	nicht vorhanden			
Warmwasser:	Warmwasser-Pufferspeicher über Solarthermie			
Kamin:	einzügig			
Hinweise BImSchV <sup>1</sup> :	nicht erhoben			
Lüftung und Feuchteschutz:				
Natürlicher Luftwechsel:	<input checked="" type="checkbox"/> Fenster-Lüftung <input checked="" type="checkbox"/> Gebäude-Undichtigkeiten <input type="checkbox"/> Fenster-Zwangslüftung			
Besondere Ausstattung:	keine			
Elektro-Installation:	Zählerschrank:	UG	Einspeisung:	Erdkabel
	Ausstattung Bestandsgebäude:	normale Ausstattung / Stand 1970er Jahre		

<sup>1</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz

**6.6. Ausführung und Ausstattung Innenbereich / Bestandsgebäude**

<b>Geschoss:</b>	<b>Untergeschoss</b>	Nutzungsart:	Keller/Haustechnik Öl-Lager unter Doppelgarage Hobbyraum
Fundamente:	Streifenfundamente Beton		
Konstruktion:	Massivbauweise	Umfassungswände:	Schalbeton d= 24 cm (hangseitiger Bereich Süd)
		Umfassungswände:	HBL-Mauerwerk d= 24 cm (Wohnbereich Nord)
Innenwände:	HBL-Mauerwerk	d = 24 cm tragend	d = 11,5 cm nicht tragend
Außentreppe:	nein		
Decke:	Stahlbeton-Massivdecke		
Treppe:	Beton-Blockstufentreppe mit Kunststeinbelag		
Wände:	verputzt / gestrichen		
Decken:	verputzt / gestrichen		
Böden:	teilweise Fliesen, teilweise Ziegelboden (Vorratsraum) Teilweise Laminat/PVC-Boden (Hobbyraum)		
Fenster:	Holz-Kellerfenster		
Türen:	Kunststoff-Kellerfenster / teilweise noch ältere Holz-Kellerfenster		
Sanitäre Einrichtungen:	Bad mit Dusche und WC (jetzt vom Hauptgebäude getrennt und in die Wohnung im Anbau integriert)		
Besondere Ausstattungen:	keine		
Baumängel/-schäden:	Allg. Rep.-Stau / Fliesenschäden		

**Geschoss: Erdgeschoss**

Nutzungsart:	Wohnräume laut Grundrissplänen		
Konstruktion:	Massivbauweise HBL-Mauerwerk d = 24 cm		
Innenwände:	Massivbauweise HBL-Mauerwerk d = 24 cm tragend, d = 11,5 cm nicht tragend		
Decken:	Holzbalkendecke		
Treppen:	Stahlträgertreppe mit Holz-Trittstufen / zusätzliche Holz-Wendeltreppe		
Boden/Estrich:	Guss-Asphalt	Trittschalldämmung:	nicht feststellbar
Bodenbeläge:	Wohnräume:		Parkettböden



Schlafzimmer/Kinderzimmer: Teppichböden  
Küche / Flur / Bad: Fliesenböden

Wände: verputzt / tapeziert / teilweise Holz-Verkleidung

Decken: verputzt / tapeziert / teilweise Holz-Verkleidung

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (1969)

Innentüren: Holz-Furniertüren mit Holz-Zargen

Beschläge: einfach

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Wanne, Dusche, WB, WC

Besondere Einrichtungen: keine

Baumängel/-schäden: Schäden Parkettböden / Rep.-Stau Holzfenster

Wirtschaftliche Wertminderung: keine

### **Geschoss: Dachgeschoss**

Nutzungsart: Bühne / teilweise als Wohnraum ausgebaut

Konstruktion: wie EG

Innenwände: wie EG

Bodenbeläge: Teppich-/PVC-/Nadelfilz-Böden im ausgebauten Bereich

Wände/Dachschrägen: Holz-Verkleidung / teilweise ohne Verkleidung

Fenster: keine (nur Dachflächenfenster)

Innentüren: Holz-Furniertüren mit Stahl-Zargen

Beschläge: einfach

Sanitäre Einrichtungen: keine

Besondere Einrichtungen: keine

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau / Schäden Dachflächenfenster

Wirtschaftliche Wertminderung: keine

### **6.7. Dach**

Dachform: Satteldach                      Dachstuhl: Holzbalken

Aufbauten: keine Aufbauten              Fenster: Dachflächenfenster

Deckung: Beton-Dachsteine



Isolierung: Stand 1970er Jahre

Dachrinnen/Fallrohre: Blech gestrichen

Baumängel/-schäden: teilweise fehlende Dachschrägen-Verschalung

Sonst. Wertminderung keine

### **6.8. Fassade/Außenbereich**

Außenputz: Rauputz gestrichen / Westseite verkleidet mit Holz (Schlupf- und Deckelschalung)

Wärmeschutz: kein Wärmeschutz

Haustüre: Alu Details: Glas-Ausschnitt Beschläge: einfache Beschläge

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau (Anstrich Fassade, Anstrich Holzteile), teilweise Putz-Schäden

Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung): nicht feststellbar

### **6.9. Schallschutz**

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109: Mindestanforderungen erfüllt

### **6.10. Offensichtliche Wärmebrücken**

Baujahrbedingt vorhanden

### **6.11. Gebäude-Dichtheit**

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

### **6.12. Transmissions-Wärmeverluste**

Kann baujahrbedingt vorausgesetzt werden

### **6.13. Besondere Bauteile**

Balkon / Freisitz EG

### **6.14. Nebengebäude/Außenanlagen**

Massivbau-Doppelgarage (unterkellert) mit Pult-Dach und Holz-Schwingtor

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon / Gas

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

Wege/Zufahrt: Beton-Verbundsteine / Beton-Platten

Schäden: Putz- und Feuchtigkeitsschäden Garage

### **6.15. Zustands-Beurteilung**

Bauzustand des Gebäudes: befriedigend



Belichtung und Besonnung:	gut	Architektur:	dem Baujahr entsprechend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig	Erweiterungsmöglichkeiten:	vorhanden/DG-Ausbau

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

**6.16. Ausführung und Ausstattung Innenbereich / Anbau****Geschoss:** **Untergeschoss** Nutzungsart: Wohnräume laut Grundrissplänen

Fundamente: Streifenfundamente Beton / Beton-Bodenplatte

Konstruktion: Holz-Fachwerkbau Umfassungswände: Holztafelbauweise d= 17,7 cm

Innenwände: Leichtbauwände d = 13 cm

Außentreppe: nein

Decke: Holzbalken-Decke

Treppe: Massivholztreppe mit Holz-Trittstufen und Handlauf

Wände: verputzt / gestrichen

Decken: Holz-Verkleidung

Böden: Holz-Parkettböden / Bad: Fliesenböden

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster mit Kunststoff-Rolläden (aufgesetzt)

Türen: Holz-Furniertüren mit Holz-Zargen

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Dusche und WC (jetzt vom Hauptgebäude getrennt und  
in die Wohnung im Anbau integriert)

Besondere Ausstattungen: Kaminofen (Schwedenofen) Wohnzimmer EG

Baumängel/-schäden: Allg. Rep.-Stau / Fliesenschäden

**Geschoss:** **Erdgeschoss**

Nutzungsart: Wohnräume laut Grundrissplänen

Konstruktion: wie UG

Innenwände: wie UG

Treppen: Massivholztreppen wie EG

Bodenbeläge: Schlafzimmer/Kinderzimmer: Holz-Parkettböden

Wände: verputzt / tapeziert

Decken: Holz-Verkleidung

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (2008/2016)

Innentüren: Holz-Furniertüren mit Holz-Zargen

Beschläge: einfach



Sanitäre Einrichtungen: keine

Besondere Einrichtungen: keine

Baumängel/-schäden: keine

Wirtschaftliche Wertminderung: keine

**6.17. Dach**Dachform: Satteldach Dachstuhl: Holzbalken  
(angebaut / verlängert vom Hauptgebäude aus)

Aufbauten: keine Aufbauten Fenster: keine Dachflächenfenster

Deckung: Beton-Dachsteine

Isolierung: Stand 2000er Jahre

Dachrinnen/Fallrohre: Titanzink

Baumängel/-schäden: keine

Sonst. Wertminderung keine

**6.18. Fassade/Außenbereich**

Außenputz: Rauputz gestrichen

Wärmeschutz: Voll-Wärmeschutz

Haustüre: Kunststoff Details: Glas-Ausschnitt Beschläge: einfache Beschläge

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau (Anstrich Fassade, Anstrich Holzteile)

Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung): nicht feststellbar

**6.19. Schallschutz**

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109: Mindestanforderungen erfüllt

**6.20. Offensichtliche Wärmebrücken**

Baujahrbedingt sind keine Wärmebrücken vorhanden

**6.21. Gebäude-Dichtheit**

kein Blower-Door-Test vorhanden

**6.22. Transmissions-Wärmeverluste**

Baujahrbedingt sind keine Wärmeverluste vorhanden



### 6.23. Besondere Bauteile

Balkon / Freisitz EG Ost / Freisitz EG West

### 6.24. Nebengebäude/Außenanlagen

Massivbau-Doppelgarage (unterkellert) mit Pult-Dach und Holz-Schwingtor

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon / Gas

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

Wege/Zufahrt: Beton-Verbundsteine / Beton-Platten

Schäden: Putz- und Feuchtigkeitsschäden Garage

### 6.25. Zustands-Beurteilung

Bauzustand des Gebäudes: gut

Belichtung und Besonnung: gut      Architektur: dem Baujahr entsprechend

Grundrissgestaltung: zweckmäßig      Erweiterungsmöglichkeiten: keine

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



## 6.26. Energetische Beurteilung (Gesamtgebäude incl. Anbau)

**Energieausweis:**

nach EnEV 2009 / liegt vor

nach EnEV 2014/2016<sup>1</sup> / liegt nicht vor

nach GEG 2023<sup>2</sup> / liegt nicht vor

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

---

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

<sup>2</sup> Gebäude-Energiegesetz 2023



**Energetischer Gebäudezustand:**

KfW-Standard:	liegt nicht vor
Blower-Door-Test:	liegt nicht vor
Wärmebild-Kamera-Einsatz:	liegt nicht vor
Wärmebrücken-Untersuchung :	liegt nicht vor

**vom Energieberater vorgeschlagene Energetische Verbesserungen oder Sanierungen:**

**Hinweise:**

Der vorliegende Energieausweis wurde für das Gesamtgebäude erstellt. Die vom Energieberater vorgeschlagenen Modernisierungsmaßnahmen betreffen weitgehend das Bestandsgebäude mit energetischem Gebäudestandard aus den 1970er Jahren.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der energetische Zustand des Hauptgebäudes eher (baujahrbedingt) schlecht ist, und der vom Anbau (baujahrbedingt) gut ist.



## 7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

### 7.1. Erläuterungen nach ImmoWertV und ImmoWertA

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

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

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

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

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

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

### 7.2. Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise

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

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

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

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

Zu a) Bauteiltabelle (BKI)<sup>1</sup>:

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

Zu b) Erfahrungswerte:

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

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

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

<sup>1</sup> Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



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

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

Der Gutachter wendet hierfür im vorliegenden Bewertungsfall folgendes Verfahren an:

- Erfahrungswerte

Die Detailberechnung ist unter Ziffer 7.3. erläutert.

### **7.3. Foto-Dokumentation BoG**

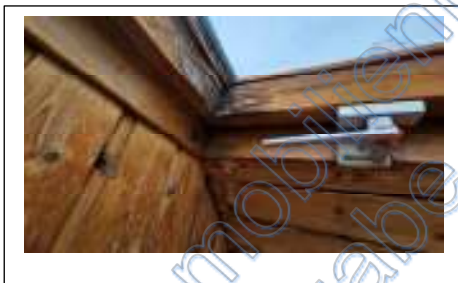
Die abgebildeten Lichtbilder sind in stark verkleinerter Form dargestellt. Der Sachverständige hat alle Bilder, die beim Ortstermin angefertigt wurden, in hoher Auflösung erstellt, diese können bei Bedarf weiter vergrößert werden, sodass auch weitere Details der Feststellungen erkennbar werden.

### **7.4. Detailberechnung**

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

### **7.5. Feststellungen Ortstermin**

Beim Ortstermin wurden folgende Feststellungen gemacht:



- a) Schäden / Undichtigkeiten Dachflächenfenster Bestandsgebäude



- b) fehlende Verschalung der Isolierung Dach Bestandsgebäude



- c) technisch veraltete Zentralheizungsanlage (Stand Anlagentechnik 1996)



d) Fliesenschäden Heizkeller



e) Rep.-Stau (Anstrich) Fassade Anbau



f) Rep.-Stau Holzteile Balkon EG



g) Rep.-Stau (Anstrich) Fassade Bestandsgebäude



h) Rep.-Stau (Anstrich) Holzteile West-Fassade Bestandsgebäude (dto. Holzfenster)



i) Putzschäden Fassade Bestandsgebäude



j) Putz- und Feuchtigkeitsschäden Garage Innenbereich



k) Rep.-Stau Holzteile Außenbereich Garage

#### 7.6. Erforderliche Maßnahmen / Kosten / Ansatz

Die Feststellungen erfordern verschiedene Maßnahmen, die im Rahmen dieser Bewertung nur schwer zu schätzen sind. Die angegebenen Minderungsbeträge sind nur überschlägige Schätzungen nach den Erfahrungswerten des Sachverständigen und ersetzen nicht eine detaillierte Schadensfeststellung durch Fachfirmen und einer damit verbundenen Kostenschätzung. Ggf. können die auszuführenden Gewerke koordiniert ausgeführt werden (z.B. gleichzeitige Neu-Verlegung von Leitungen u.a.). Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die angesetzten und geschätzten Minderungsbeträge nur einen Teil der Feststellungen umfassen, ein (wesentlicher) Teil ist bereits in den Alterswertminderungen enthalten.

Der Sachverständige setzt hierfür einen pauschalen Betrag von **€ 25.000,00** als Wertminderung an.



## 8. Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen

### 8.1. Grundsätzliches

Flächen sind geometrische Elemente und fester Bestandteil der Bewertungspraxis.

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

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

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

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

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

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

### 8.2. Begriffe / Erläuterungen / Berechnungsgrundlagen

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

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

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche siehe Schaubild unter 8.3.**

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

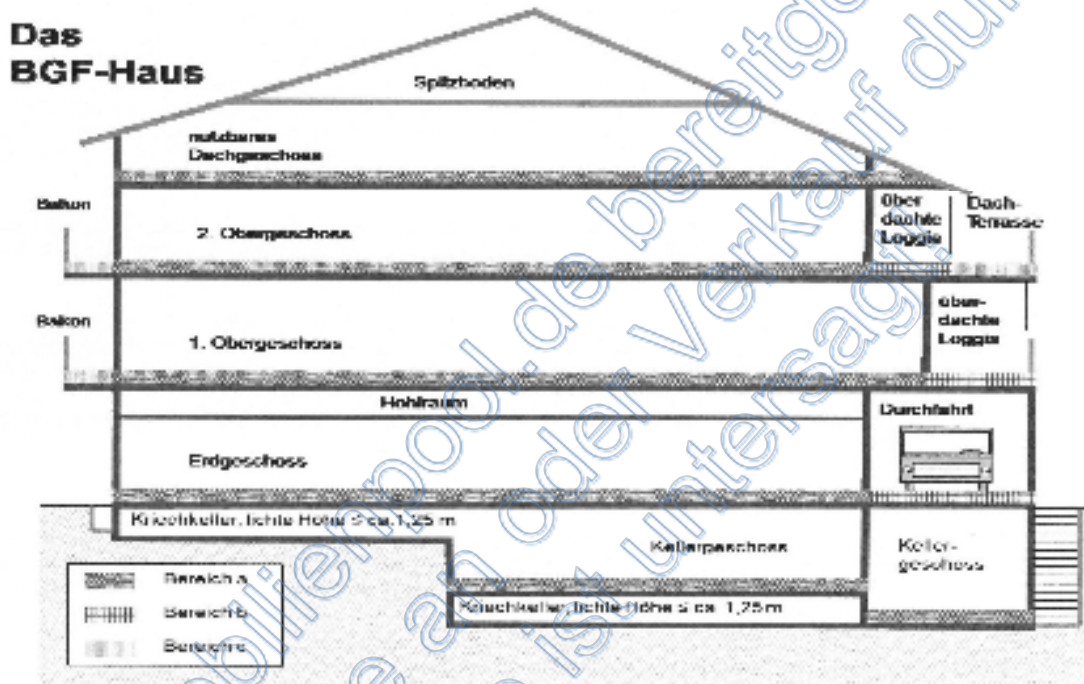
<sup>2</sup> Normalherstellungskosten



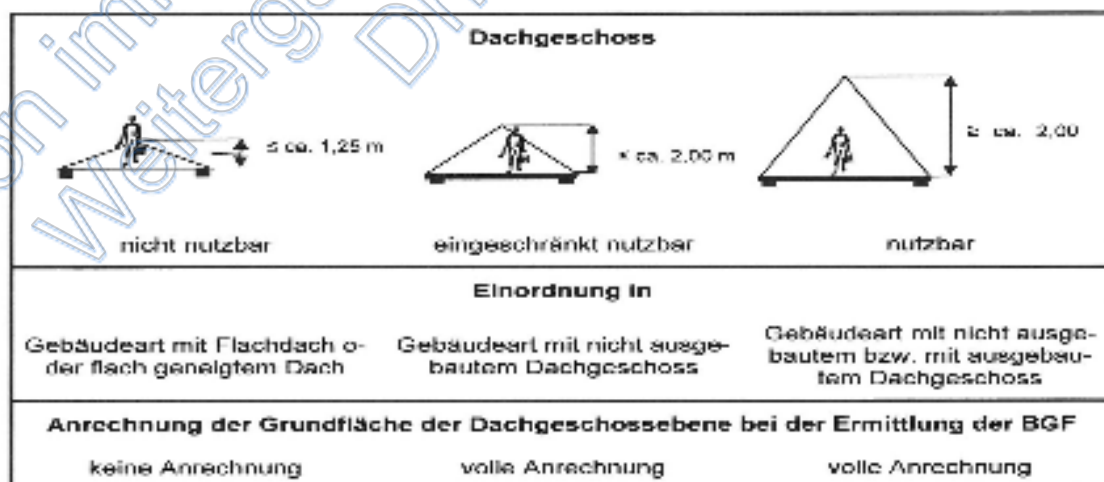
**8.3. Schaubild zur Brutto-Grundfläche (BGF) nach Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) zur ImmoWertV in Verbindung mit ImmoWertA (zu Anlage 4 Ziffer IV (1) Nr. 1 bis 5**

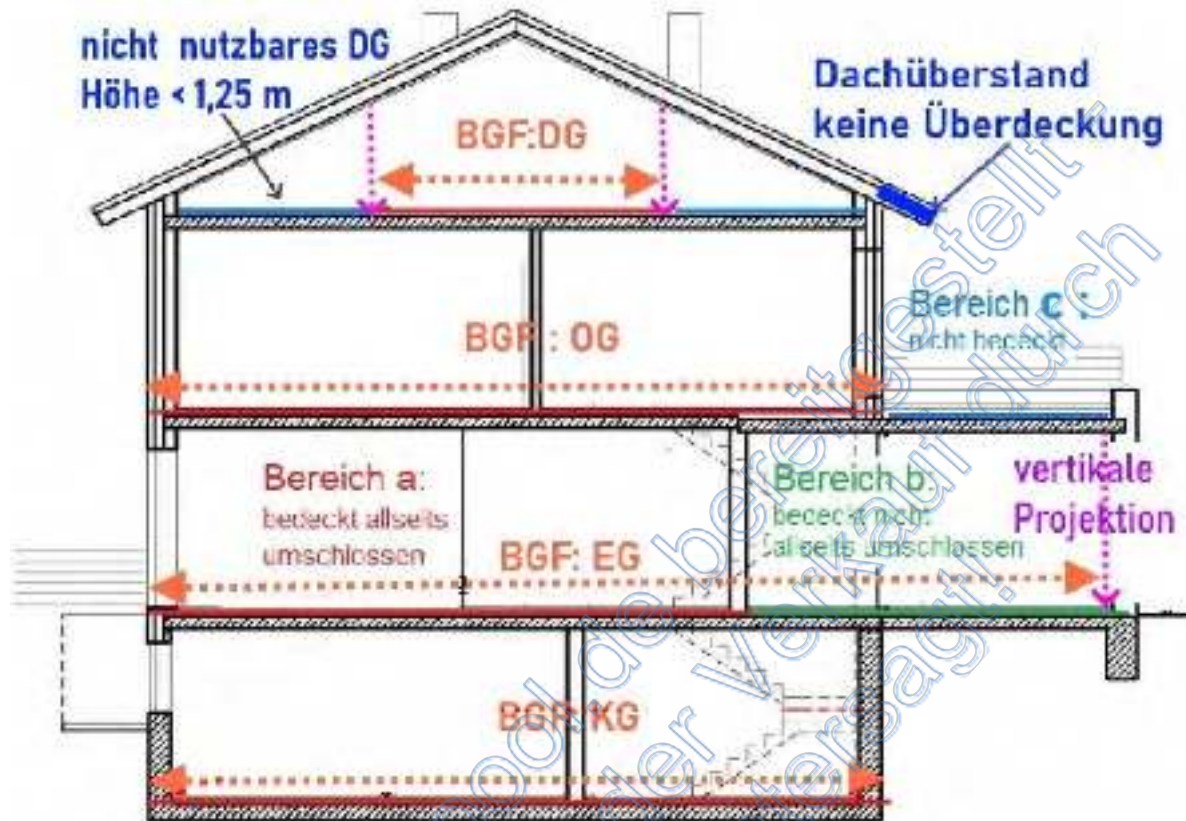
**Zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))**

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



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





#### 8.4. Zusätzliche Erläuterungen zur BGF bei nicht ausgebautem Dachgeschoss

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

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

#### 8.5. Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der BauNVO<sup>1</sup>, und den örtlichen Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO<sup>2</sup> / GRZ und GFZ-Ausweis<sup>3</sup>)

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

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

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis

<sup>2</sup> Jeweilige Landesbauordnung des Bundeslandes, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist

<sup>3</sup> Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl



### 8.6. Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach § 16 (4) ImmoWertV (WGFZ<sup>1</sup>-Ausweis) in Verbindung mit ImmoWertA zu § 16 Ziffer 16.(4) 1

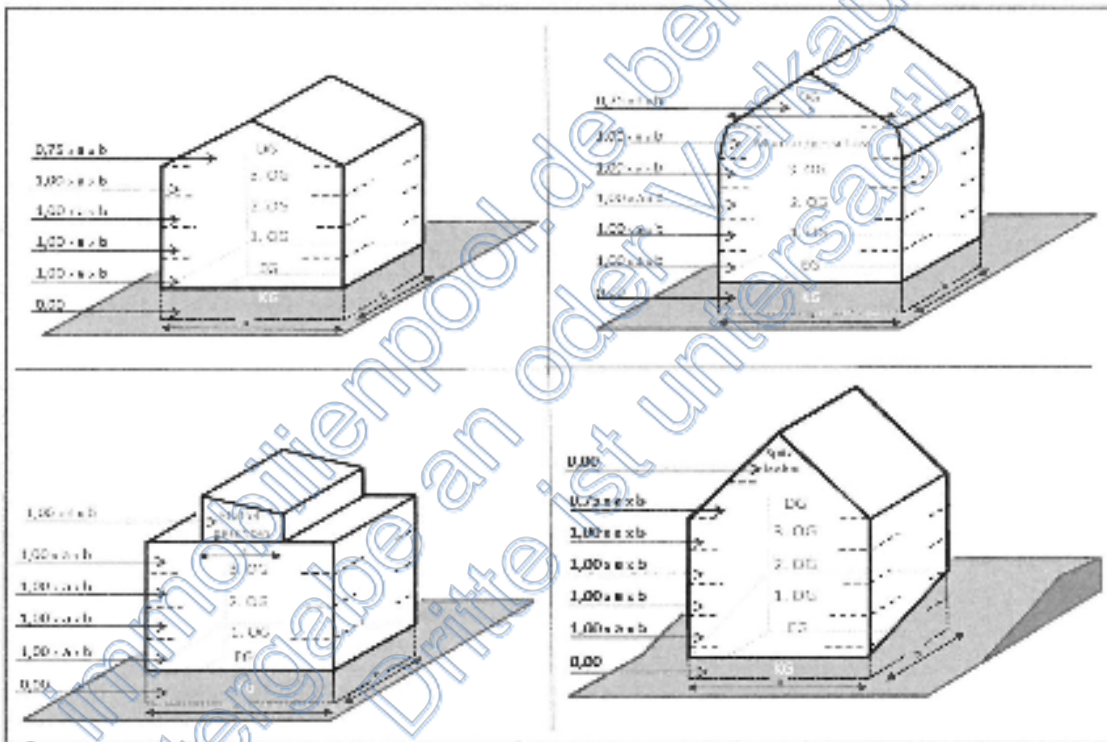
Zur Bodenwertermittlung nach den aktuellen Vorschriften der **ImmoWertV** und der **ImmoWertA** müssen nach Ziffer 4.3.2. Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt auf der Grundlage einer "**Wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)**"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

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

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

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

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



### 8.7. Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV<sup>2</sup>

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

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

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

<sup>1</sup> Wertrelevante Geschossflächenzahl

<sup>2</sup> Wohnflächenverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis



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

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

**8.8. Detailberechnung Flächen**

Datenquellen/Baupläne										17.10.1969	Baugesuch Neubau Bestandsgebäude					
Datenquellen/Baupläne										09.05.2008	Baugesuch Neubau Anbau					
Abweichende Berechnungen											* Wohn-/Nutzflächen aus Unterlagen / plausibilisiert					
											** Wohn-/Nutzflächen über BGF-Faktoren / siehe separate Berechnung					
											*** Kubatur abweichend vom Baugesuch / dort nach DIN (alt) gerechnet					
											**** Terrassen- und Balkonflächen Ansatz zu 1/4 nach WoFIV					
Gebäude-										Brutto-Grundflächen	Brutto-					
										NHK 2010	Rauminhalt					
Teil:	Nutzung:	BGF-Bereich	Breite	Länge	Höhe	Faktor	Faktor	Vollge-	GRZ	WGfZ	ImmoWertV m²	BRI m³	Nutzfl. m²	Wohnfl. m²	Bemerkungen	
			m:	m:	m:	BGF:	BRI:	schoss	m²	m²	ImmoWertA	DIN 277 /2005	DIN 277/2005	WoFIV / 2004	BGF-Faktor	
											DIN 277 /2005	Ziffer 3.2	Ziffer 3.1.1.1		zur Plausibilität	
<b>Gebäude 1: Wohnhaus/ Bestandsgebäude</b>																
UG	Keller/Haustechnik/Garage	a	16,37	7,99	2,76	1,00	1,00	0%	0,00	0,00	130,76	360,89			keine WoFl im UG	
	Einzug unter Freisitz	a	-2,50	4,50	2,76	1,00	1,00	0%	0,00	0,00	-11,25	-31,05			die bestehenden	
	Einzug Räume Anbauwohnung	a	-2,50	11,80	2,76	1,00	1,00	0%	0,00	0,00	-29,50	-81,42			Räume sind dem	
	Keller unter Doppelgarage	a	5,99	6,50	2,60	1,00	1,00	0%	0,00	0,00	38,94	101,23			Anbau zugeordnet	
EG	Wohnräume EG	a	16,49	9,49	2,76	1,00	1,00	100%	156,49	156,49	156,49	431,91	*	109,08	82,00%	
	Einzug Balkon/Freisitz Süd	a	-2,50	4,50	2,76	1,00	1,00	100%	-11,25	-11,25	-11,25	-31,05				
	Einzug Eingang	a	-1,50	2,76	2,76	1,00	1,00	100%	-4,14	-4,14	-4,14	-11,43				
	Einzug Balkon/Freisitz Ost	a	-1,00	3,51	2,76	1,00	1,00	100%	-3,51	-3,51	-3,51	-9,69				
	Einzug Loggia Nord	a	-1,40	3,26	2,76	1,00	1,00	100%	-4,56	-4,56	-4,56	-12,60				
	Einzug Raum Anbauwohnung	a	-3,00	3,76	2,76	1,00	1,00	100%	-11,28	-11,28	-11,28	-31,13				
	Doppelgarage	a	5,99	6,50	2,50	1,00	1,00	100%	38,94	38,94	38,94	97,34				
	Freisitz Süd	c	2,50	4,26									****	2,66	Ansatz 1/4	
	Freisitz Ost	c	1,50	3,51									****	1,32	Ansatz 1/4	
	Freisitz EG	c	5,14	4,00									****	5,14	Ansatz 1/4	
DG	Wohnräume DG	a	16,49	9,49	3,30	1,00	0,50	0%	0,00	0,00	156,49	258,21				
	Auskrägung Nord	a	2,25	8,49	1,85	1,00	0,50	0%	0,00	0,00	19,10	17,67				
<b>Summen</b>									<b>160,68</b>	<b>160,68</b>	<b>465,22</b>	<b>1058,88</b>	<b>0,00</b>	<b>118,20</b>		
<b>Gebäude 3: Wohnhaus/Anbau</b>																
UG	Esszimmer/Wohnzimmer	a	8,49	5,68	2,73	1,00	1,00	100%	48,20	48,20	48,20	131,34		43,83	90,94%	
	Kü/Schlafz./Bad*	a	8,49	6,10	2,76	1,00	1,00	100%	51,79	51,79	51,79	142,94		48,04	85,13%	
	Einzug Loggia*	a	-1,00	3,51	2,76	1,00	1,00	100%	-3,51	-3,51	-3,51	-9,69				
	Loggia Ost	c	1,00	3,51									****	0,88	Ansatz 1/4	
	Eingang/Gard.*	a	3,26	2,50	2,76	1,00	1,00	0%	0,00	0,00	8,15	22,49			* aus Bestandsgebäude	
EG	Wohnräume EG	a	8,49	5,68	2,00	1,00	1,00	100%	48,20	48,20	48,20	96,40	*	38,32	79,51%	
	Dachraum	a	8,49	5,68	2,16	0,00	0,50	0%	0,00	0,00	0,00	52,05			*(ohne Wintergarten)	
	Zimmer aus Bestandsgeb.*	a	3,00	3,75	2,76	1,00	1,00	100%	11,25	11,25	11,25	31,05		9,69	86,13%	
<b>Summen</b>									<b>155,92</b>	<b>155,92</b>	<b>164,07</b>	<b>466,58</b>	<b>0,00</b>	<b>140,76</b>		
										***						
<b>GFZ / WGfZ-Berechnung</b>			Grundstücksgröße m²						1014,00	<b>0,31</b>	<b>0,31</b>					



## 9. Verkehrswertermittlung

### 9.1. Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB<sup>1</sup>

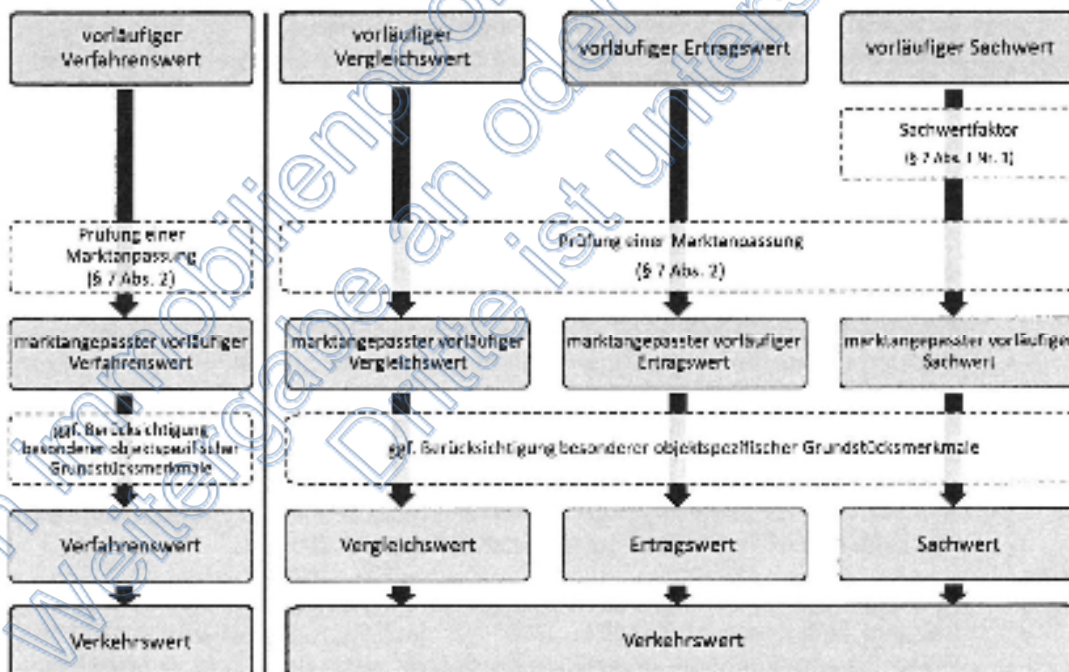
Der Verkehrs-/Marktwert ist in **§ 194 BauGB** gesetzlich definiert: „Der Verkehrs-/Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit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

### 9.2. Der Verkehrswert nach ZVG

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

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

### 9.3. Wertermittlungsverfahren / Schaubild<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017

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



## 9.4. Wertermittlungsverfahren / Übersicht / Grundlagen

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

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

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

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

## 9.5. Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

## 9.6. Ertragswertverfahren

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

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

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

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

<sup>1</sup> Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV

<sup>2</sup> Wie 1



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

## 9.7. Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

## 9.8. Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren

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

Dies gilt bei der Ermittlung des:

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

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

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

## 9.9. Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung

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

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

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

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

---

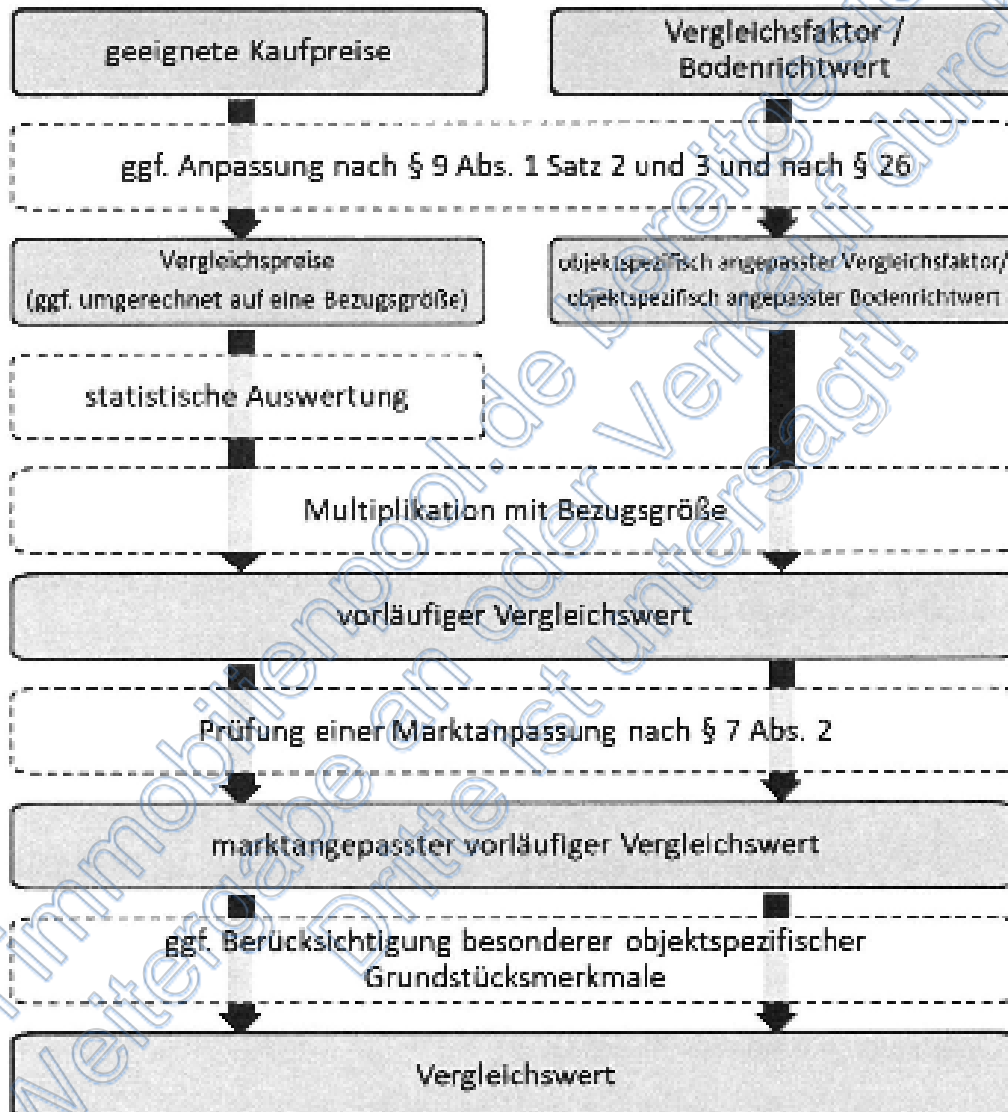
<sup>1</sup> Wie 1



## 10. Bodenwertermittlung

### 10.1. Berechnungsgrundlagen nach der ImmoWertV / ImmoWertA

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



<sup>1</sup> ImmoWertA zu § 24 Ziffer 24.1.

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

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

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

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

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

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

## 10.2. Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

---

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

**10.3. Detaillierte Bodenwertermittlung nach § 40 ff ImmoWertV / ImmoWertA****10.3.1. Ausgangsdaten**

Ausgangsdaten					
Nr.	Flurstück Nr.	Nutzungsart	Größe m <sup>2</sup>	WGfZ-errechnet 1)	WGfZ-Richtwert 2)
1	393/2	Wohngrundstück	1.014,00	0,31	0,00
1) wertrelevante Geschossflächenzahl / Berechnung siehe Flächenberechnung 2) keine WGfZ vorliegend					

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

Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist nachfolgend abgedruckt (Quelle: BORIS-BW<sup>1</sup> / Gutachterausschuss Heidenheim):

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025. Diese wurden im Juni 2025 durch den Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht und müssen somit für den Bewertungsstichtag herangezogen werden.

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

<sup>1</sup> Bodenrichtwert-Informationssystem Baden-Württemberg



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

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> 2)	Stichtag	Index 2021=100	Bew.-Stichtag	Index Febr. 2025
1	170,00 €/m <sup>2</sup>	01.01.2025	126,90%	04.06.2025	129,70%
2) vorläufiger Bodenrichtwert ohne Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmalen					
<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes</b>					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Index-Anpassung	Anpassungsfaktor 2)	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
1	170,00 €/m <sup>2</sup>	102,21%	1	100,00%	170,00 €/m <sup>2</sup>
2) 1 = keine Anpassung / 2 = Index-Anpassung					

**10.3.4. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ<sup>1</sup> nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).5**

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

Der örtliche Gutachterausschuss<sup>2</sup> gibt für die Richtwertzone keine lagetypischen WGFZ vor, somit erfolgt keine Anpassung.

Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	WGFZ-Anpassung	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
1	170,00 €/m <sup>2</sup>	0,73	1	100,00%	170,00 €/m <sup>2</sup>
* 1 = keine Anpassung / 2 = WGFZ-Anpassung			**Umrechnungskoeffizienten (UK) nach VW-RL (Anlage 1) / sep.Berechnung		

**10.3.5. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen nach § 41 ImmoWertV**

Wegen geringer Kauffallzahlen und teils heterogener Marktverhältnisse ist ein Zusammenhang zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nicht statistisch nachzuweisen.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in der Bodenrichtwertkarte keine derartige Bezugsgrößen, somit kann keine Anpassung erfolgen.

Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Größe-Anpassung**	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
1	170,00 €/m <sup>2</sup>	1,0500	1	100,00%	170,00 €/m <sup>2</sup>
* 1 = keine Anpassung / 2 = Anpassung			**Umrechnungskoeffizienten (UK) nach Gutachterausschuss Aalen Ziffer 2.4.		

<sup>1</sup> WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

<sup>2</sup> Gutachterausschuss Heidenheim



**10.3.6. Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen**

vorläufige Bodenwertermittlung					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße	Anteil	Gesamt-Anteile	vorl. Bodenwert €
1	170,00 €/m <sup>2</sup>	1014,00	1,000	1	172.380,00 €

**10.3.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)**

keine

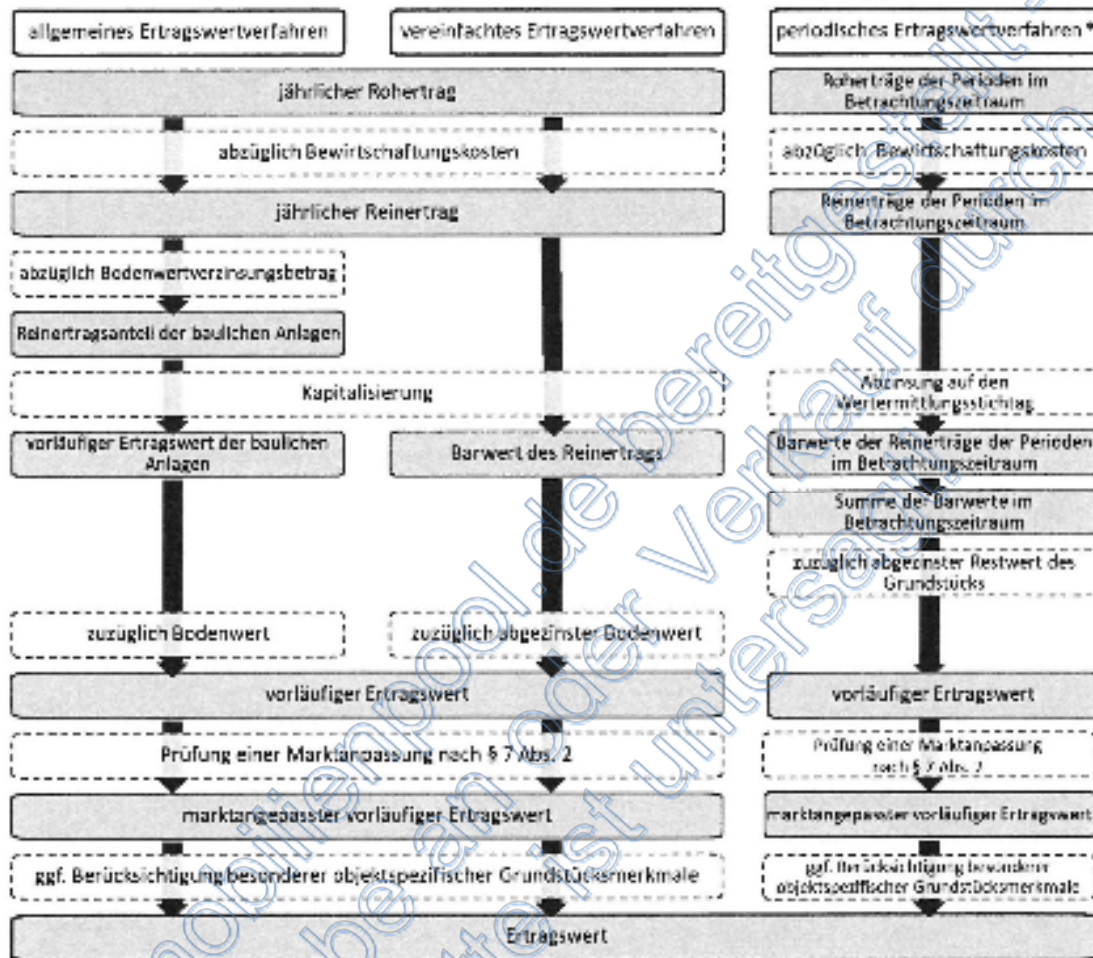
**10.3.8. Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV**

Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV					
lfd.Nr.	vorläufiger Bodenwert	Wertminderung €	Bodenwert	Marktanpassung 4)	Bodenwert
1	172.380,00 €	- €	172.380,00 €	100%	172.380,00 €
				4) keine Anpassung	
<b>Summe Bodenwerte:</b>					<b>172.380,00 €</b>



# 11. Ertragswertermittlung

## 11.1. Schaubild<sup>1</sup> / Schema des Ertragswertverfahrens



<sup>1</sup> ImmoWertA zu § 27 Ziffer 27.(5)



## 11.2. Allgemeine Erläuterungen

Grundsätzliche Erläuterungen sind zunächst unter Ziffer 9.5. ausgeführt.

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

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswertes stehen folgende Verfahrensvarianten zu Verfügung:

### 1. Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV):

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

### 2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV):

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

### 3. Periodisches Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV):

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



### 11.3. Angewandtes Verfahren

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

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

### 11.5. Getrennte Bewertung von Hauptgebäude und Anbau aufgrund unterschiedlicher Nutzungsdauer

### 11.6. Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV

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

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

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

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

### 11.7. Ausgangslage für die Rohertragsermittlung / ortsübliche Mieten

Die Stadt Heidenheim stellt keinen Mietspiegel zur Verfügung. Ersatzweise hat der Sachverständige folgende Recherchewerte herangezogen:

- Mietspiegel Stadt Aalen
  - a) Hauptwohnung Bestandsgebäude

Die online-Auswertung ergab unter Eingabe der Objekt-Daten (Alter, Größe, Lage, Zustand etc.) folgendes Ergebnis (Ausgangslage Wohnungsgröße<sup>2</sup> 118 m<sup>2</sup>, Baujahr 1969, Stadtteil-Lage):

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup>:

6,9080 €

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:

815,14 €

Spannbreite

- 17 %:

676,57 €

+ 18 %:

961,87 €

Der Sachverständige hält eine ortsübliche Miete in Höhe von € 6,50/m<sup>2</sup> für nachhaltig erzielbar.

<sup>1</sup> Über bzw. unter der örtüblichen Miete liegende Vertragsmiete

<sup>2</sup> Der online-Mietspiegel der Stadt Aalen lässt nur Wohnungsgrößen bis 160 m<sup>2</sup> zu



Vertragsmieten liegen nicht vor. Das Gebäude wird von der Eigentümerin selbst bewohnt.

b) Wohnung Anbau

Die online-Auswertung ergab unter Eingabe der Objekt-Daten (Alter, Größe, Lage, Zustand etc.) folgendes Ergebnis (Ausgangslage Wohnungsgröße<sup>1</sup> 140 m<sup>2</sup>, Baujahr 2006, Stadtteil-Lage):

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup>:

8,8366 €

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:

1237,12 €

Spannbreite

- 17 %:

1.026,81 €

+ 18 %:

1459,81 €

Der Sachverständige hält eine ortsübliche Miete in Höhe von € 8,00/m<sup>2</sup> für nachhaltig erzielbar.

Vertragsmieten liegen nicht vor. Das Gebäude wird vom Sohn der Eigentümerin und seiner Familie selbst bewohnt.

**11.8. Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV / Bestandsgebäude**

Ertragsverhältnisse (Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV i.V. ImmoWertA zu § 31 / Ziffer 31.2.)

Anzahl d. Einheiten	Nutzungsart	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup> / Stp.	Monatsmiete €
1	Wohnräume Bestandsgebä	118,20	6,50 €/m <sup>2</sup>	768,00 €
1	Garage	1	40,00 €/Einheit	40,00 €
1		118,20		808,00 €
<b>jährlicher Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV</b>				<b>9.696,00 €</b>

**11.9. Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV / Reinertrag nach § 31 ImmoWertV**

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebs-

<sup>1</sup> Der online-Mietspiegel der Stadt Aalen lässt nur Wohnungsgrößen bis 160 m<sup>2</sup> zu



kosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

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

**Detailberechnung**

<b>jährlicher Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV</b>		<b>9.696,00 €</b>	
Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV i.V. ImmoWertA (Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 / Modellansätze)			
Verwaltungskosten Wohnungen		351,00 €	351,00 €
Verwaltungskosten Garagen		46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten Wohnungen	€/m²	13,80 €	1.631,16 €
Instandhaltungskosten Garage	€/Stp.	104,00 €	104,00 €
Instandhaltungskosten Stellplätze	€/Stp.	- €	- €
Betriebskosten	€/m²	- €	- €
	in % des Rohertrages	0,00%	- €
Mietausfallwagnis	in % des Rohertrages	2,00%	193,92 €
Summe der Bewirtschaftungskosten	in % des Rohertrages	<b>23,99%</b>	<b>2.326,08 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV</b>		<b>7.369,92 €</b>	

**11.10. Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV / objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV**

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



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

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

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt entsprechenden Liegenschaftszinssätze für selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, wobei folgende Modellparameter zugrunde gelegt werden:

---

Grundstücksmarktbericht 2025

Nach § 33 ImmoWertV sowie ImmoWertA zu § 33 (Ziffer 33.1.) ist zur Sicherstellung der Modellkonformität das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes<sup>1</sup> verwendete Ableitungsmodell zu beachten.

---

<sup>1</sup> Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Heidenheim 2025



**Übersicht Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum im Landkreis Heidenheim  
mit der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach ImmoWertV 2021**

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

**Der Gutachter setzt aus diesen Erkenntnissen und Recherchen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 3,10% an.**

**11.11. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA**

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes bzw. Sachwertfaktoren verwendet wurde. Der örtliche Gutachterausschuss verwendet die unter Ziffer 11.9. abgedruckten Modell-Parameter.

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

**Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)**

**Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer**

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre



**Detailberechnung nach den o.a. Vorgaben:**

<b>Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen 1)</b>			
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	80	Jahre / nach vorliegendem Modell der Ermittlung von Liegenschaftszinssatz GAA	
<b>Baujahr:</b>	1969	tatsächliches Baujahr	
<b>bisheriges Alter:</b>	56	Jahre zum Bewertungsstichtag 09.04.2025	
<b>Restnutzungsdauer:</b>	24	Jahre	
<b>Modernisierungsgrad:</b>	0	Punkte	

<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	<b>24</b>	<b>Jahre</b>					
			durchgeführt im Jahr 2)	maximale Punktzahl	anzusetzende Punktzahl 2)	Faktor Korrektur 4)	<b>Korrigierte Punktzahl</b>
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung				4	0	1	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren				2	0	1	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)				2	0	1	0,00
Modernisierung der Heizungsanlagen			1998	2	0	1	0,00
Wärmedämmung der Außenwände				4	0	1	0,00
Modernisierung von Bädern				2	0	1	0,00
Modernisierung des Innenausbau / Anbau				2	0	1	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung				2	0	1	0,00
<b>Summe Punktzahl:</b>				<b>20</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

<b>Berechnungs-Schema zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer 3)</b>						anwendbar ab einem
	a	b	c	Rechenwert	Rundungswert	Gebäudealter von ... Jahren
> = 1 Punkt	0,0125	2,6250	152,5000	24,00	<b>24</b>	60
4 Punkte	0,0073	1,5770	111,3300	29,37	<b>29</b>	40
8 Punkte	0,0050	1,1000	100,0000	38,00	<b>38</b>	20
13 Punkte	0,0033	0,7350	95,2800	48,00	<b>48</b>	15
<= 18 Punkte	0,0020	0,4400	94,2000	58,56	<b>59</b>	10

- 1) Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalles und entspricht den Vorschriften der ImmoWertV
- 2) liegt die Maßnahme weiter zurück, ist nach gutachterlichem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen, dies erfolgt nach der u.a. Tabelle (Quelle ImmoWertA zu § 12 ImmoWertV / ImmoWertA Anlage 2 zu § 12 (5) Ziffer II.
- 3) In der Anlage 4 der SW-RL sind Tabellen abgedruckt, die in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angeben. Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer nach der o.a. Formel gestreckt wird.
- 4) Sofern nicht alle Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt wurden (z.B. Dach ohne Isolierung) erfolgt eine Korrektur

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu-rück	bis ca. 10 Jahre zu-rück	bis ca. 15 Jahre zu-rück	bis ca. 20 Jahre zu-rück
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung)	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Badewr., Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

\*Handelsmäßig abzunehmend; z. B. Badeinbau, Gesamtigung gefälliger Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Bestandsobjekts)

Tabelle 1: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1



**11.12. Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben**

<b>jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV</b>			<b>7.369,92 €</b>
Liegenschaftszinssatz (objektspezifisch) nach § 33 ImmoWertV		<b>3,10%</b>	
Bodenwert aus separater Berechnung		anteilig 1/2	86.190,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag			- 2.671,89 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>			<b>4.698,03 €</b>
Restnutzungsdauer nach § 6 (6) ImmoWertV	Jahre	<b>24</b>	
Liegenschaftszinssatz nach § 14 (3) ImmoWertV / Ziffer 7 EW-RL		<b>3,10%</b>	
Kapitalisierungsfaktor nach § 34 ImmoWertV i.V. Anhang B zur ImmoWertA		16,754544	
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>			<b>78.713,35 €</b>
Bodenwert aus separater Berechnung / Gesamtfläche			86.190,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert:</b>			<b>164.903,35 €</b>

**11.13. Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7**

<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert:</b>			<b>164.903,35 €</b>
<b>Zu- und Abschläge besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV / ImmoWertA</b>			
<b>Art:</b>		<b>Ermittlung nach:</b>	
Besondere Ertragsverhältnisse nach § 8 (3) Nr. 1			- €
Baumängel, Bauschäden nach § 8 (3) Nr. 2		BoG Ansätze / laut Ziffer 7	- 20.000,00 €
energetische Mängel		enthalten in Mieten	- €
Einbauküche			- €
Besondere Bauteile pauschaler Zeitwert		Freisitz / Loggia	5.000,00 €
<b>Ertragswert</b>			<b>149.903,35 €</b>
Ertragswert		gerundet	<b>150.000,00 €</b>



**11.14. Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV / Anbau**

Ertragsverhältnisse (Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV i.V. ImmoWertA zu § 31 / Ziffer 31.2.)				
Anzahl d. Einheiten	Nutzungsart	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup> / Stp.	Monatsmiete €
1	Wohnräume Anbau	140,76	8,00 €/m <sup>2</sup>	1.126,00 €
1	Garage	1	40,00 €/Einheit	40,00 €
1		140,76		1.166,00 €
<b>jährlicher Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV</b>				<b>13.992,00 €</b>

**11.15. Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV / Reinertrag nach § 31 ImmoWertV**

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

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

**Detailberechnung**



<b>jährlicher Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV</b>		<b>13.992,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV i.V. ImmoWertA (Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 / Modellansätze)		
Verwaltungskosten Wohnungen	351,00 €	351,00 €
Verwaltungskosten Garagen	46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten Wohnungen	€/m <sup>2</sup> 13,80 €	1.942,49 €
Instandhaltungskosten Garage	€/Stp. 104,00 €	104,00 €
Instandhaltungskosten Stellplätze	€/Stp. - €	- €
Betriebskosten	€/m <sup>2</sup> - €	- €
	in % des Rohertrages 0,00%	- €
Mietausfallwagnis	in % des Rohertrages 2,00%	279,84 €
Summe der Bewirtschaftungskosten	in % des Rohertrages <b>19,46%</b>	<b>2.723,33 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV</b>		<b>11.268,67 €</b>

**11.16. Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV / objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV**

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

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

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

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt entsprechenden Liegenschaftszinssätze für selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, wobei folgende Modellparameter zugrunde gelegt werden:



Nach § 33 ImmoWertV sowie ImmoWertA zu § 33 (Ziffer 33.1.) ist zur Sicherstellung der Modellkonformität das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes<sup>1</sup> verwendete Ableitungsmodell zu beachten.

**Übersicht Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum im Landkreis Heidenheim mit der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach ImmoWertV 2021**

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

**Der Gutachter setzt aus diesen Erkenntnissen und Recherchen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 2,75% an.**

**11.17. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA**

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes bzw. Sachwertfaktoren verwendet wurde. Der örtliche Gutachterausschuss verwendet die unter Ziffer 11.9. abgedruckten Modell-Parameter.

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

**Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)**

**Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer**

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

<sup>1</sup> Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Heidenheim 2025



**Detailberechnung nach den o.a. Vorgaben:**

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen 1)																																																							
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	80	Jahre / nach vorliegendem Modell der Ermittlung von Liegenschaftszinssatz GAA																																																					
<b>Baujahr:</b>	2008	tatsächliches Baujahr																																																					
<b>bisheriges Alter:</b>	17	Jahre zum Bewertungsstichtag 09.04.2025																																																					
<b>Restnutzungsdauer:</b>	63	Jahre																																																					
<b>Modernisierungsgrad:</b>	0	Punkte																																																					
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	<b>63</b>	<b>Jahre</b>																																																					
		durchgeführt im Jahr 2)	maximale Punktzahl	anzusetzende Punktzahl 2)	Faktor Korrektur 4)	<b>Korrigierte Punktzahl</b>																																																	
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung			4	0	1	0,00																																																	
Modernisierung der Fenster und Außentüren			2	0	1	0,00																																																	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)			2	0	1	0,00																																																	
Modernisierung der Heizungsanlagen			2	0	1	0,00																																																	
Wärmedämmung der Außenwände			4	0	1	0,00																																																	
Modernisierung von Bädern			2	0	1	0,00																																																	
Modernisierung des Innenausbau / Anbau			2	0	1	0,00																																																	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung			2	0	1	0,00																																																	
<b>Summe Punktzahl:</b>			<b>20</b>	<b>0</b>		<b>0</b>																																																	
Berechnungs-Schema zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer 3)						anwendbar ab einem																																																	
	a	b	c	Rechenwert	Rundungswert	Gebäudealter von ... Jahren																																																	
> = 1 Punkt	0,0125	2,6250	152,5000	81,89	<b>82</b>	60																																																	
4 Punkte	0,0073	1,5770	111,3300	64,89	<b>65</b>	40																																																	
8 Punkte	0,0050	1,1000	100,0000	63,11	<b>63</b>	20																																																	
13 Punkte	0,0033	0,7350	95,2800	64,92	<b>65</b>	15																																																	
<= 18 Punkte	0,0020	0,4400	94,2000	68,60	<b>69</b>	10																																																	
1) Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalles und entspricht den Vorschriften der ImmoWertV																																																							
2) liegt die Maßnahme weiter zurück, ist nach gutachterlichem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen, dies erfolgt nach der u.a. Tabelle (Quelle ImmoWertA zu § 12 ImmoWertV / ImmoWertA Anlage 2 zu § 12 (5) Ziffer II.																																																							
3) In der Anlage 4 der SW-RL sind Tabellen abgedruckt, die in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angeben. Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer nach der o.a. Formel gestreckt wird.																																																							
4) Sofern nicht alle Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt wurden (z.B. Dach ohne Isolierung) erfolgt eine Korrektur																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Modernisierungselemente</th> <th colspan="4">Maximal zu vergebende Punkte</th> </tr> <tr> <th>bis ca. 5 Jahre zurück</th> <th>bis ca. 10 Jahre zurück</th> <th>bis ca. 15 Jahre zurück</th> <th>bis ca. 20 Jahre zurück</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Fenster und Außentüren</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Heizungsanlage</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Wärmedämmung der Außenwände</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung von Bädern</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</td> <td colspan="4">1 bis 2</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Grundsätzlich zeitunabhängig z. B. Badeinbau, Beseitigung gefahrloser Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht übergehört der Zuständigkeitsbereich)</p> <p>Tabelle 10: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2, Tabelle 1</p>							Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte				bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2			
Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte																																																						
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück																																																			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1																																																			
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0																																																			
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1																																																			
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0																																																			
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1																																																			
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0																																																			
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1																																																			
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2																																																						



**11.18. Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben**

<b>jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV</b>		<b>11.268,67 €</b>
Liegenschaftszinssatz (objektspezifisch) nach § 33 ImmoWertV	<b>2,75%</b>	
Bodenwert aus separater Berechnung	anteilig 1/2	86.190,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag		- 2.370,23 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>		<b>8.898,45 €</b>
Restnutzungsdauer nach § 6 (6) ImmoWertV	Jahre	<b>63</b>
Liegenschaftszinssatz nach § 14 (3) ImmoWertV / Ziffer 7 EW-RL		<b>2,75%</b>
Kapitalisierungsfaktor nach § 34 ImmoWertV i.V. Anhang B zur ImmoWertA		29,780816
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>		<b>265.003,02 €</b>
Bodenwert aus separater Berechnung / Gesamtfläche		86.190,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert:</b>		<b>351.193,02 €</b>

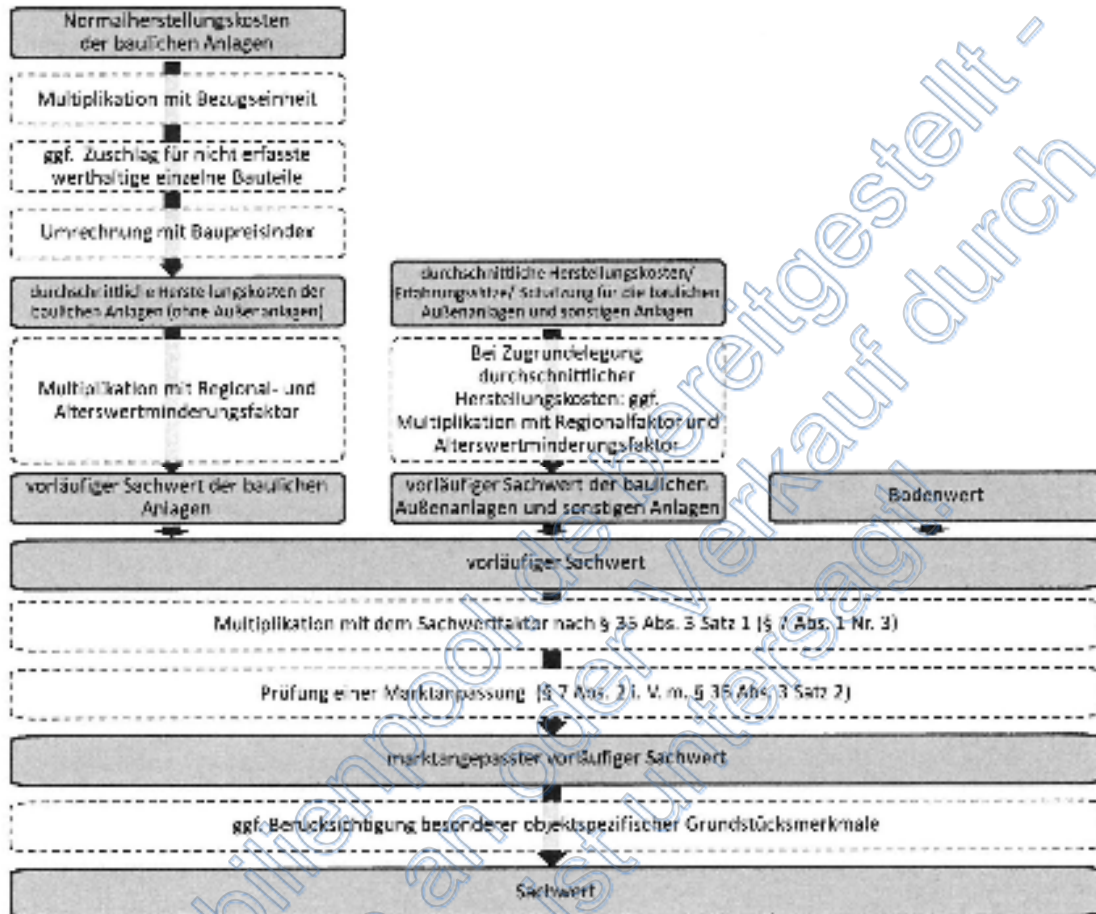
**11.19. Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7**

<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert:</b>		<b>351.193,02 €</b>
<b>Zu- und Abschläge besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV / ImmoWertA</b>		
<b>Art:</b>	<b>Ermittlung nach:</b>	
Besondere Ertragsverhältnisse nach § 8 (3) Nr. 1		- €
Baumängel, Bauschäden nach § 8 (3) Nr. 2	BoG Ansätze / laut Ziffer 7	- 5.000,00 €
energetische Mängel	enthalten in Mieten	- €
Einbauküche		- €
Besondere Bauteile pauschaler Zeitwert	Freisitz / Loggia	2.500,00 €
<b>Ertragswert</b>		<b>348.693,02 €</b>
<b>Ertragswert</b>		<b>349.000,00 €</b>



## 12. Sachwertermittlung

### 12.1. Schaubild<sup>1</sup> / Schema des Sachwertverfahrens



<sup>1</sup> ImmoWertA zu § 35 Ziffer 35.1.



### 12.2. Grundlagen der Sachwertermittlung nach § 35 ff ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

### 12.4. Beschreibung Gebäudestandard nach für Gebäudetyp 1.02.

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

	1	2	3	4	5	7
Anforderstufe	Mindestanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV
Dach	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV
Fenster und Außenwände	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV
Wand- und Deckenbauweise	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV
Tafelbau	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV
Sanitär- und Heizungsanlagen	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV
Elektrik	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV
sonstige bauliche Anlagen	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV	Standardanforderungen an die Qualität der Ausführung der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV



**12.5. Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.4. Bestandsgebäude**

<b>Ermittlung von Kostenkennwerten NHK 2010</b>						
<b>Objektart:</b>	Wohnhaus					
<b>Gebäudeart:</b>	1.02 freistehende Einfamilienhäuser, Keller, EG, DG nicht ausgebaut					
Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußboden 50% Teppichbelag und 50% Parkett						
	Standardstufe					Wägungs- Anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0	1	0	0	0	23%
Dächer	0	1	0	0	0	15%
Außentüren und Fenster	0	1	0	0	0	11%
Innenwände und -türen	0	1	0	0	0	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0	1	0	0	0	11%
Fußböden	0	1	0	0	0	5%
Sanitäreinrichtungen	0	1	0	0	0	9%
Heizung	0	1	0	0	0	9%
sonstige technische Ausstattung	0	1	0	0	0	6%
						100%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	545,00 €	605,00 €	695,00 €	840,00 €	1.050,00 €	
	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	
						Kostenkennwert
Außenwände	- €	139,15 €	- €	- €	- €	139,15 €
Dächer	- €	90,75 €	- €	- €	- €	90,75 €
Außentüren und Fenster	- €	66,55 €	- €	- €	- €	66,55 €
Innenwände und -türen	- €	66,55 €	- €	- €	- €	66,55 €
Deckenkonstruktion und Treppen	- €	66,55 €	- €	- €	- €	66,55 €
Fußböden	- €	30,25 €	- €	- €	- €	30,25 €
Sanitäreinrichtungen	- €	54,45 €	- €	- €	- €	54,45 €
Heizung	- €	54,45 €	- €	- €	- €	54,45 €
sonstige technische Ausstattung	- €	36,30 €	- €	- €	- €	36,30 €
	Kostenkennwert (Summe):					<b>605,00 €</b>

**12.6. Korrekturfaktoren für Gebäudeart**

Für das Gebäude wurde der Gebäudetyp 1.02. (Erläuterung siehe 12.3.) angesetzt. Es sind folgende Korrekturen erforderlich:

- Zuschlag 2,50 % für teilweise ausgebautes DG
- Abschlag 5,00 % Garagenfläche in den BGF enthalten



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

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

**12.8. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA**

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

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

Grundstücksmarktbericht 2025

Bruttogrundfläche (BGF)	Die Bruttogrundflächen wurden aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der vorhandenen Bauakten, soweit vorhanden, ermittelt. Ansonsten von Angaben aus dem städtischen Geoinformationssystem.
Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechen Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.  Orientierungshilfen für Gebäudestandards zur Linngroupierung in die Standardstufen: Standardstufe 1: unzeitgemäß Standardstufe 2: einfach Standardstufe 3: mitte Standardstufe 4: gehoben Standardstufe 5: stark gehoben
Gebäudeherstellungskosten	NHK 2010
Gesamtnutzungsdauer	siehe Tabellen bzw. Diagramm  Bis zum Ablauf der Übergangsfrist kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Die Übergangsregelung zur ImmoWertV 2021 wird angewandt.
Grundstücksgröße	Flächenanteile gem. Angaben im Kaufverträgen werden berücksichtigt.
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV beträgt 1,00
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
Bestimmtheitsmaß	Der Wert R <sup>2</sup> gibt das jeweilige Bestimmtheitsmaß an. Je höher der Wert, umso deutlicher wird eine hohe Korrelation zwischen den Daten.

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

**Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)**

**Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer**

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre



**Detailberechnung nach den o.a. Vorgaben siehe Ziffer 11.11. und 11.17**

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





## Ermittlung von Kostenkennwerten NHK 2010

<b>Objektart:</b>	Wohnhaus				
<b>Gebäudeart:</b>	1.02	freistehende Einfamilienhäuser, Keller, EG, DG nicht ausgebaut			

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußboden 50% Teppichbelag und 50% Parkett

	Standardstufe					Wägungs- Anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0	1	0	0	0	23%
Dächer	0	1	0	0	0	15%
Außentüren und Fenster	0	1	0	0	0	11%
Innenwände und -türen	0	1	0	0	0	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0	1	0	0	0	11%
Fußböden	0	1	0	0	0	5%
Sanitäreinrichtungen	0	1	0	0	0	9%
Heizung	0	1	0	0	0	9%
sonstige technische Ausstattung	0	1	0	0	0	6%
						100%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	545,00 €	605,00 €	695,00 €	840,00 €	1.050,00 €	
	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	
						Kostenkennwert
Außenwände	- €	139,15 €	- €	- €	- €	139,15 €
Dächer	- €	90,75 €	- €	- €	- €	90,75 €
Außentüren und Fenster	- €	66,55 €	- €	- €	- €	66,55 €
Innenwände und -türen	- €	66,55 €	- €	- €	- €	66,55 €
Deckenkonstruktion und Treppen	- €	66,55 €	- €	- €	- €	66,55 €
Fußböden	- €	30,25 €	- €	- €	- €	30,25 €
Sanitäreinrichtungen	- €	54,45 €	- €	- €	- €	54,45 €
Heizung	- €	54,45 €	- €	- €	- €	54,45 €
sonstige technische Ausstattung	- €	36,30 €	- €	- €	- €	36,30 €
	Kostenkennwert (Summe):					<b>605,00 €</b>

### 12.12. Korrekturfaktoren für Gebäudeart

Für das Gebäude wurde der Gebäudetyp 1.02. (Erläuterung siehe 12.3.) angesetzt. Es sind folgende Korrekturen erforderlich:

- Zuschlag 2,50 % für teilweise ausgebautes DG
- Abschlag 5,00 % Garagenfläche in den BGF enthalten



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

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

**12.14. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA**

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

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

Grundstücksmarktbericht 2025

Bruttogrundfläche (BGF)	Die Bruttogrundflächen wurden aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der vorhandenen Bauakten, soweit vorhanden, ermittelt. Ansonsten von Angaben aus dem städtischen Geoinformationssystem.
Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechen Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.  Orientierungshilfen für Gebäudestandards zur Linngruppierung in die Standardstufen: Standardstufe 1: unzeitgemäß Standardstufe 2: einfach Standardstufe 3: mitte Standardstufe 4: gehoben Standardstufe 5: stark gehoben
Gebäudeherstellungskosten	NHK 2010
Gesamtnutzungsdauer	siehe Tabellen bzw. Diagramm  Bis zum Ablauf der Übergangsfrist kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Die Übergangsregelung zur ImmoWertV 2021 wird angewandt.
Grundstücksgröße	Flächenanteile gem. Angaben im Kaufverträgen werden berücksichtigt.
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV beträgt 1,00
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
Bestimmtheitsmaß	Der Wert R <sup>2</sup> gibt das jeweilige Bestimmtheitsmaß an. Je höher der Wert, umso deutlicher wird eine hohe Korrelation zwischen den Daten.

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

**Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)**

**Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer**

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre



**Detailberechnung nach den o.a. Vorgaben siehe Ziffer 11.11. und 11.17**

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





**12.17. Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.4. Anbau**

<b>Ermittlung von Kostenkennwerten NHK 2010</b>						
<b>Objektart:</b>	Wohnhaus					
<b>Gebäudeart:</b>	1.32 freistehende Einfamilienhäuser, kein Keller, EG, OG, DG nicht ausgebaut					
Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußboden 50% Teppichbelag und 50% Parkett						
	Standardstufe					Wägungs- Anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0	0	1	0	0	23%
Dächer	0	0	1	0	0	15%
Außentüren und Fenster	0	0	1	0	0	11%
Innenwände und -türen	0	0	1	0	0	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	1	0	0	11%
Fußböden	0	0	1	0	0	5%
Sanitäreinrichtungen	0	0	1	0	0	9%
Heizung	0	0	0,5	0,5	0	9%
sonstige technische Ausstattung	0	0	1	0	0	6%
						100%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	620,00 €	690,00 €	790,00 €	955,00 €	1.190,00 €	
	/m <sup>2</sup> BGF	/m <sup>2</sup> BGF	/m <sup>2</sup> BGF	/m <sup>2</sup> BGF	/m <sup>2</sup> BGF	
						Kostenkennwert
Außenwände	- €	- €	181,70 €	- €	- €	181,70 €
Dächer	- €	- €	118,50 €	- €	- €	118,50 €
Außentüren und Fenster	- €	- €	86,90 €	- €	- €	86,90 €
Innenwände und -türen	- €	- €	86,90 €	- €	- €	86,90 €
Deckenkonstruktion und Treppen	- €	- €	86,90 €	- €	- €	86,90 €
Fußböden	- €	- €	39,50 €	- €	- €	39,50 €
Sanitäreinrichtungen	- €	- €	71,10 €	- €	- €	71,10 €
Heizung	- €	- €	35,55 €	42,98 €	- €	78,53 €
sonstige technische Ausstattung	- €	- €	47,40 €	- €	- €	47,40 €
	Kostenkennwert (Summe):					<b>797,43 €</b>

**12.18. Korrekturfaktoren für Gebäudeart**

Für das Gebäude wurde der Gebäudetyp 1.32. (Erläuterung siehe 12.3.) angesetzt. Es sind folgende Korrekturen erforderlich:

- Abschlag 5,00 % für fehlende Zentralheizungsanlage (diese ist im Bestandsgebäude)



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

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

**12.20. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA**

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

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

Grundstücksmarktbericht 2025

Bruttogrundfläche (BGF)	Die Bruttogrundflächen wurden aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der vorhandenen Bauakten, soweit vorhanden, ermittelt. Ansonsten von Angaben aus dem städtischen Geoinformationssystem.
Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechen Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.  Orientierungshilfen für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen: Standardstufe 1: unzeitgemäß Standardstufe 2: einfach Standardstufe 3: mitte Standardstufe 4: gehoben Standardstufe 5: stark gehoben
Gebäudeherstellungskosten	NHK 2010
Gesamtnutzungsdauer	siehe Tabellen bzw. Diagramm  Bis zum Ablauf der Übergangsfrist kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. <b>Die Übergangsregelung zur ImmoWertV 2021 wird angewandt.</b>
Grundstücksgröße	Flächenanteile gem. Angaben im Kaufverträgen werden berücksichtigt.
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV beträgt 1,00
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
Bestimmtheitsmaß	Der Wert R <sup>2</sup> gibt das jeweilige Bestimmtheitsmaß an. Je höher der Wert, umso deutlicher wird eine hohe Korrelation zwischen den Daten.

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

**Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)**

**Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer**

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

**Detailberechnung nach den o.a. Vorgaben siehe Ziffer 11.11. und 11.17****12.21. Baupreisindex Basis 2021 = 100<sup>1</sup> zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK nach § 36 (2) ImmoWertV****12.22. Umrechnung Baupreisindex**

<b>Ermittlung von Baupreis-Indizes / Umrechnung 2010/2021</b>		
<b>Baupreis-Indizes Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Stand 05/2025</b>		
<b>Betragsgrundlage:</b>	<b>Ausgangsjahr NHK 2010</b>	<b>Bewertungsjahr 02/2025</b>
	<b>Index 2021=100</b>	<b>Index 2021=100</b>
	<b>Jahresdurchschnitt</b>	
	70,60	129,70
	<b>Umrechnung</b>	
	<b>auf Febr. 2025</b>	
	<b>183,71%</b>	

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



**12.23. Sachwertermittlung nach §§ 36 und 37 / Vorläufiger Sachwert**

<b>Gebäudedaten</b>				
Gebäudeart			Bestandsgebäude	Anbau
NHK-Typ-2010 / Standard-Stufe laut separater Berechnung			1.02.	1.32
Rechengröße			BGF/m <sup>2</sup>	BGF/m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche(BGF) nach separater Berechnung	m <sup>2</sup>		465,22	164,07
Kostenkennwert nach NHK 2010	€/m <sup>2</sup>		605,00 €	797,43 €
Korrekturfaktoren nach NHK 2010			0,950	0,950
<b>Normalherstellungskosten NHK 2010</b>	€/m <sup>2</sup>		574,75 €	757,56 €
Zuschlag Garage (in den BGF enthalten)			0,00 €	0,00 €
Besondere Bauteile / Solar/Wärepumpe			0,00 €	10.000,00 €
Herstellungswert Gebäude 2010			267.385,20 €	134.292,62 €
Ver- und Entsorgungseinrichtungen pauschal in %	2%		5.347,70 €	2.685,85 €
Index am WE-Stichtag (Basis 2010=100)			183,71	183,71
<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>			<b>501.037,61 €</b>	<b>251.643,16 €</b>
Gesamtnutzungsdauer nach Ziffer 4.3.1. SW-RL	Jahre		80	80
modifizierte Restnutzungsdauer nach Ziffer 4.3.2. SW-RL	Jahre		24	63
Alter (ggf. fiktiv)	Jahre		56	17
Wertminderungen wegen Alters (§ 38 ImmoWertV)			linear	linear
lineare Abschreibung nach Modell des Gutachterausschusses	in %		70,00	21,25
			-350.726,33 €	-53.474,17 €
<b>Vorläufiger Sachwert Einzelgebäude</b>			<b>150.311,28 €</b>	<b>198.168,99 €</b>
Bodenwert der bebauten und unbebauten Grundstücke				172.380,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert nach § 35 (2) ImmoWertV</b>				<b>520.860,27 €</b>



### 12.24. Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert

Der örtliche Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim stellt zum Stichtag 01.01.2025 entsprechende Sachwertfaktoren zur Verfügung, wobei folgende Modellparameter zugrunde gelegt werden:

Grundstücksmarktbericht 2025

Bruttogrundfläche (BGF)	Die Bruttogrundflächen wurden aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der vorhandenen Bauakten sowie vorhanden ermittelte. Ansonsten von Angaben aus dem städtischen Geoinformationssystem.
Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.  Orientierungshilfen für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen: Standardstufe 1: unzeitgemäß Standardstufe 2: einfach Standardstufe 3: mittel Standardstufe 4: gehoben Standardstufe 5: stark gehoben
Gebäudeherstellungskosten	NHK 2010
Gesamtnutzungsdauer	siehe Tabellen- bzw. Diagrammblätter  Bis zum Ablauf der Übergangsstufe kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Die Übergangsregelung zur ImmoWertV 2021 wird angewandt.
Grundstücksgröße	Flächenanteile gem. Angaben im Kaufvertrag werden berücksichtigt.
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV beträgt 1,00
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwasige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
Bestimmtheitsmaß	Der Wert $R^2$ gibt das jeweilige Bestimmtheitsmaß an. Je höher der Wert, umso deutlicher wird eine hohe Korrelation zwischen den Daten.



Gerstetten und Steinheim

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



**5.2.1 Lageklassen im Landkreis Heidenheim**

**Lageklasse 1 (mehr gute Wohnlage)**  
Beste Wohnlage in Höhen- und Aussichtslage mit aufgelockerten, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit vielfach großen Grundstücken bei reicher Durchgrünung des Wohngebiets, günstiger Infrastruktur und idealer Lage zur Innenstadt.

**Lageklasse 2 (gute Wohnlage)**  
Ruhige Wohnlage mit aufgelockelter Bebauung und Vorgärten ohne Immissionsbelastung, überwiegend Süd- und Westhänge und Aussichtslage. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung, geringer Immission, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

**Lageklasse 3 (mittlere Wohnlage)**  
Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Sie sind gekennzeichnet durch eine überwiegend verdichtete, zum Teil auch aufgelockerte Bebauung mit geringen Freiflächen und durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind ältere Wohngebiete der Städte und Gemeinden ohne besondere Vor- und Nachteile, sofern durchschnittliche Infrastruktur vorhanden ist und sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen.

**Lageklasse 4 (einfache Wohnlage)**  
Wohnlagen mit kompakter Bauweise, wenig Frei- und Grünflächen und/oder erheblichen Immissionen, ländliche Wohnlagen in weiter entfernten Orten mit ausreichender Infrastruktur.

**Lageklasse 5 (mehr einfache Wohnlage)**  
Wohnlagen mit hoher Bebauungsdichte, kaum Frei- und Grünflächen, unzureichende Besonnung und/oder starke Immissionen, Lage an Hauptverkehrsstraßen und/oder Gewerbegebieten, nicht bevorzugte Wohngebiete und/oder ländliche Wohnlagen in weiter entfernten Orten mit unzureichender Infrastruktur.  
Pläne mit den dargestellten Lageklassen können auf der Internetseite der Stadt Heidenheim eingesehen werden. Sie wurden auf Grundlage der oben genannten Kriterien ermittelt.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim

25

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

Das Bewertungsgrundstück wird in der Lageklasse 3 geführt.

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

- Lageklasse: 1,00
- Restnutzungsdauer: 1,00

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

<b>Vorläufiger Sachwert nach § 35 (2) ImmoWertV</b>				<b>520.860,27 €</b>
Sachwertfaktor nach § 35 (3) Satz 1		1,00	0,00%	<b>0,00 €</b>
Anpassung an die Marktlage nach § 7 (2) i.V. § 35 (3) Satz 2		1,00	0,00%	0,00 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>				<b>520.860,27 €</b>



**12.25. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert**

<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>				<b>520.860,27 €</b>
<b>Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)</b>				-25.000,00 €
				0,00 €
Schuppen Zeitwert				0,00 €
Einbauküche				0,00 €
<b>Sachwert aller Gebäude incl. Außenanlagen und Bodenwert</b>				<b>495.860,27 €</b>
<b>Sachwert</b>			gerundet	<b>496.000,00 €</b>

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



### 13. Verkehrs-/Marktwert

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

Es wurden hierbei folgende Werte festgestellt:

- Sachwert (unbelastet): € 496.000,00
- Sachwert (belastet): € 496.000,00

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

- Ertragswert (unbelastet) im Allgemeinen Verfahren: € 499.000,00
- Ertragswert (belastet) im Allgemeinen Verfahren: € 499.000,00

Der Verkehrs-/Marktwert für das Bewertungsobjekt in Steinheim a.A., Steinhirtstraße 31 (siehe Detailbezeichnung auf Seite 1)

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 04.06.2025 auf

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194  
BauGB) belastet: 496.000,00 €

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a  
ZVG) unbelastet: 496.000,00 €

geschätzt.

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

Giengen, 25.08.2025

Franz Gassner

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





#### 14.1. Fotos / Gutachter beim Ortstermin

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



Steinheim a.A., Steinhirtstraße 31



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

2025-08-25

Bilder Ortstermin 04.06.2025

2025-08-25



Steinheim a.A., Steinhirtstraße 31

- 2 -



Bilder Ortsbesuch 04.06.2025



Steinhilf a.A., Steinhilfstraße 31

- 3 -



2025-07-19 11:00:00

2025-07-19 11:00:00



2025-07-19 11:00:00

2025-07-19 11:00:00



2025-07-19 11:00:00

2025-07-19 11:00:00

Bilder Ortsbesuch 04.06.2025



Steinheim a.A., Steinhirtstraße 31

- 4 -



Bilder Ortsbesuch 04.06.2025



Steinheim a.A., Steinhirtstraße 31

- 5 -



2025-06-04



2025-06-04



04.06.2025



04.06.2025

2025-06-04

2025-06-04

Bilder Ortstermin 04.06.2025



Steinhelm a.A., Steinhirtstraße 31

- 6 -



00000\_000114

00000\_000114

00000\_000114

00000\_000114

00000\_000114

00000\_000114

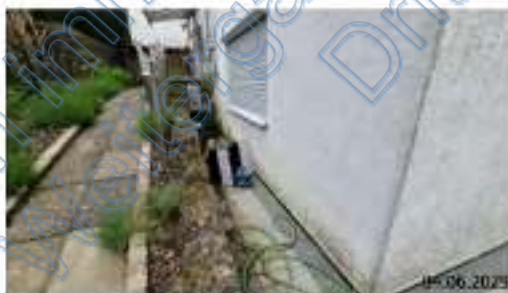
Bilder Ortstermin 04.06.2025

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



Steinheim a.A., Steinhirtstraße 31

- 7 -



Bilder Ortsherin 04.06.2025



Steinheim a.A., Steinhirtstraße 31

- 0 -



2025-0702a

2025-0702b



2025-0702c

2025-0702d



2025-0702e

2025-0702f

Bilder Ortsbesuch 04.06.2025



Steinheim a.A., Steinhirtstraße 31

- 9 -



Bilder Ortsbesuch 04.06.2025



### 14.2. Übersichts-/Stadtpläne

**Übersichtskarte MairDumont**  
89555 Steinheim am Albuch, Steinhirtstr. 31

25.08.2025 | 03831813 | © Falk Verlag, D-73760 Gellheim

Maßstab: Vergrößerung: 1:200.000  
Bauhöhe: 24.000 m x 24.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen.)  
Vervielfältigung und Weitergabe von Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzungs- und die  
regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt überwiegend im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 abgedruckt. Die Karte darf  
in keinem Format genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Geobrowsern im Rahmen von  
Zugangssteuerungen und deren Verantwortlichkeit durch Amtsinhaber.

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

© Falk-Verlag  
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 10011103 vom 25.08.2025 auf www.falkverlag.de. Mit  
dieser Bestellung sind Daten zu allen die angegebenen geographischen und Nutzungsbedingungen in  
der Webversion des Geobrowsers zu finden. © Falk-Verlag 2025

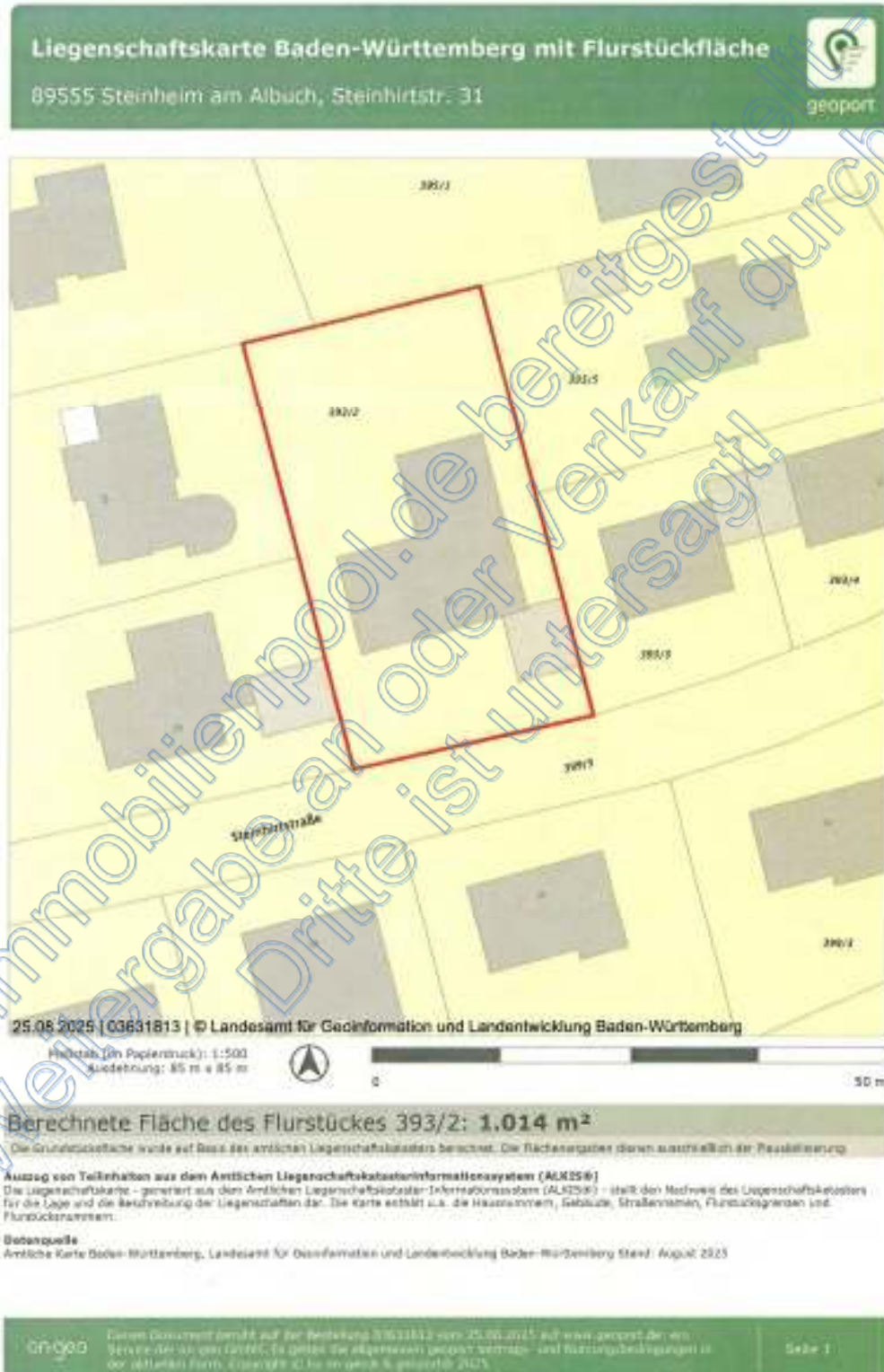
Seite 1



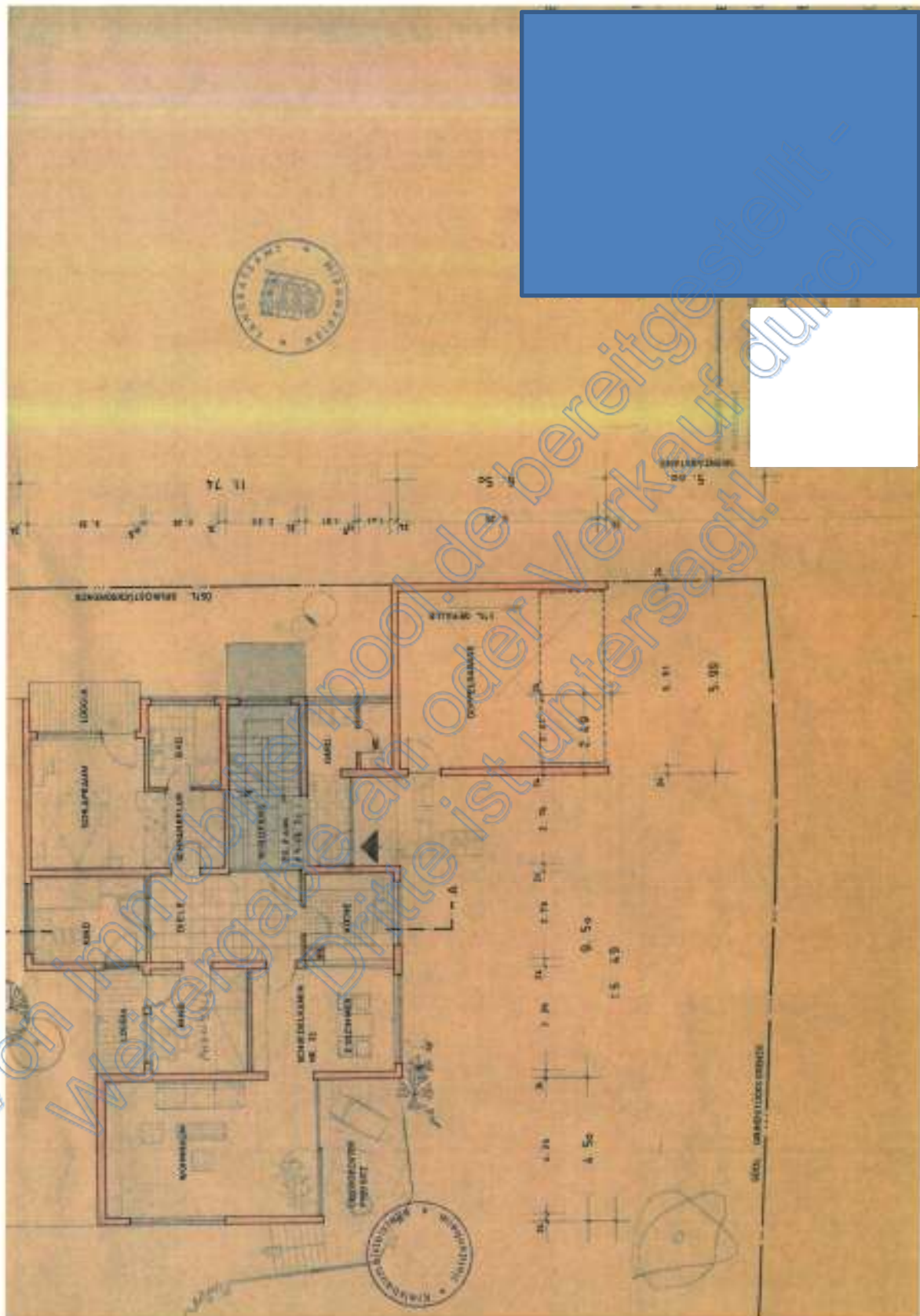




### 14.3. Lageplan











**Bauzeichnungen:** [Redacted]

---

**BERECHNUNGEN:**

**1.0 + Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 262**

**1.1 + Wohnflächen im 00**

Wohnraum	5,01	x	2,71	=	13,58	qm
Schlafraum	4,01	x	1,51	=	6,06	qm
Schrankflur	2,32	x	2,25	=	5,21	qm
Bu. + WC	2,51	x	2,25	=	5,65	qm
Küchenecke	1,24	x	1,20	=	1,49	qm
Flur	1,70	x	1,20	=	2,04	qm
Wandfang	1,25	x	1,25	=	1,56	qm
<b>Σ</b>					<b>49,59</b>	<b>qm</b>

**Summe 1.1 + Wohnflächen im 00** **49,59 qm**

**1.2 + Wohnflächen im 00**

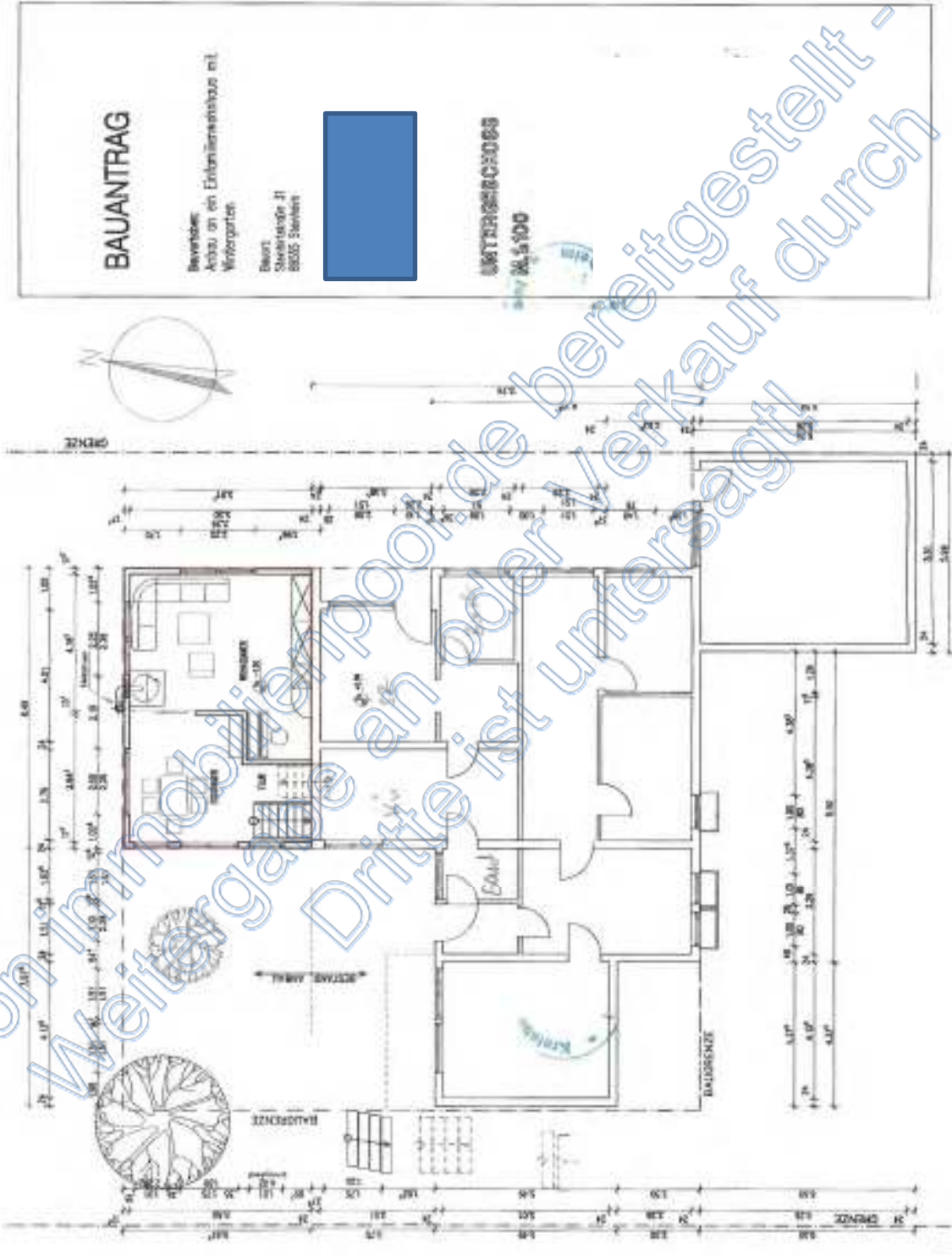
Wohnraum	5,51	x	4,25	=	23,41	qm
Wohnzimmer	4,25	x	3,25	=	13,81	qm
Küche	3,74	x	2,75	=	10,28	qm
W. + Küche	2,54	x	2,45	=	6,22	qm
Kind	3,25	x	3,01	=	9,78	qm
Kind	3,51	x	3,75	=	13,16	qm
Schlafraum	4,41	x	3,51	=	15,48	qm
Schrankflur	2,32	x	2,25	=	5,21	qm
Bd	1,25	x	2,25	=	2,81	qm
Nische	2,74	x	4,75	=	13,01	qm
Wandfang	2,75	x	3,75	=	10,31	qm
Wandfang	2,21	x	1,51	=	3,34	qm
WC	2,21	x	1,21	=	2,67	qm
<b>Σ</b>					<b>118,77</b>	<b>qm</b>

**Summe 1.2 + Wohnflächen im 00** **118,77 qm**

*118,77*  
*24,82*  
*143,59*



### 14.5. Grundrisspläne Anbau









Bauherr:



Bauort: Steinhirtstraße 31 89555 Steinheim

Bauvorhaben: Anbau an ein bestehendes Wohnhaus

Berechnung der Wohnfläche nach II BV

**ERDGESCHOSS**

Kinderzimmer	1 3.800 x 3.393	12,89 m <sup>2</sup>	12,89 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	1 4.205 x 3.393	14,27 m <sup>2</sup>	14,27 m <sup>2</sup>
HWR	1 3.074 x 1.976	6,07 m <sup>2</sup>	6,07 m <sup>2</sup>
Galerie	1 2.578 x 1.976	5,09 m <sup>2</sup>	5,09 m <sup>2</sup>
Wintergarten	1 4.167 x 2.245	9,36 m <sup>2</sup>	9,36 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche EG:</b>			<b>47,68 m<sup>2</sup></b>

Berechnung der Wohnfläche nach II BV

**UNTERGESCHOSS**

Esszimmer	1 3.843 x 3.393	13,04 m <sup>2</sup>	13,04 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	1 4.162 x 5.500	22,89 m <sup>2</sup>	25,83 m <sup>2</sup>
	2 1.490 x 1.976	2,94 m <sup>2</sup>	
Flur	1 2.353 x 2.107	4,96 m <sup>2</sup>	4,96 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche UG:</b>			<b>43,83 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche EG:</b>			<b>47,68 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche gesamt:</b>			<b>91,51 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Bestand:</b>			<b>166,81 m<sup>2</sup></b>

Berechnung der überbauten Flächen

Anbau:	1 8.490 x 5.677	48,18 m <sup>2</sup>	48,18 m <sup>2</sup>
<b>Bestand:</b>			<b>205,28 m<sup>2</sup></b>





Bauherr:



Bauort:

Steinhirtstraße 31 89555 Steinheim

Bauvorhaben:

Anbau an ein bestehendes Wohnhaus

Berechnung des umbauten Raumes nach II BV

Erdgeschoß:

$8,490 \times 5,677 \times (4,545 + 2,457) / 2$   
 $2,500 \times 4,500 \times 2,550$

= 197,630 m<sup>3</sup>

Untergeschoß:

$8,490 \times 5,677 \times 2,945$

= 141,942 m<sup>3</sup>

**Umbauter Raum Anbau :**

**339,572 m<sup>3</sup>**

Umbauter Raum Bestand:

1.175,165 m<sup>3</sup>





**14.6. Grundbuchauszug**

AK 33/24

Aufschrift  
Einlegeblatt

1

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd

Gemeinde Steinheim am Albuch

**Grundbuch**

von

**Steinheim**

**Nr. 1445**

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Bindungen sind u.U. schwarz sichtbar. Freigegeben am 27.05.2008.

Kastner

Datum des Abrufs: 13.03.2025 12:13:02  
Letzte Eintragung vom: 08.01.2025

Seite 1 von 2



Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Schwäbisch Gmünd	Steinheim am Albuch	Steinheim	1445	1

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



Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlageblatt
Schwäbisch Gmünd	Steinheim am Albuch	Steinhelm	1445	1

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



Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlageblatt
Schwäbisch Gmünd	Steinheim am Albuch	Steinheim	1445	1

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



## 15. Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur und Hilfsmittel zur Wertermittlung / Stand 01.01.2025

#### Hinweise Allgemein:

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

#### Hinweise ImmoWertV / ImmoWertA:

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

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

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

#### **KLEIBER**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

10. vollständig überarbeitete Auflage 2023 Reguvis Verlag

#### **KLEIBER**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. Auflage 2022 Reguvis Verlag

#### **KLEIBER**

ImmoWertV 2021

Mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA 23)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken

14. Auflage 2024 Reguvis Verlag

#### **Bobka**

Spezialimmobilien von A bis Z

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

4. Auflage 2024, Reguvis Verlag

#### **Ertl, Egenhofer, Hergenröder, Strunck**

Typische Bauschäden im Bild

Erkennen, bewerten, vermeiden, instandsetzen

3. aktualisierte und erweiterte Auflage, RM Rudolf Müller

#### **BECK-TEXTE**

Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, ImmoWertV, Raumordnungsgesetz

56. Auflage 2024 Beck-Texte im dtv

#### **BECK-TEXTE**

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

51. Auflage 2021 Beck-Texte im dtv

#### **BECK-TEXTE**

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

17. Auflage 2022 Beck-Texte im dtv

#### **BECK-TEXTE**

Grundstücksrecht mit GeleichenstungsG, ProdukthaftungsG, WohnungseigentumsG u.a.

94. Auflage 2024 Beck-Texte im dtv



**BECK-TEXTE**

Bürgerliches Gesetzbuch mit BGB, BeurkG, WohnungseigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO, ZVG (jeweils Auszüge)  
10. Auflage 2023 Beck-Texte im dtv

**POHNERT**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen  
Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung  
8. Auflage 2015 IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft Wiesbaden

**RALF KRÖLL**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
6. Auflage 2025 Luchterhand-Verlag (noch nicht erschienen, aber vorbestellt, als Ersatz für die 5. Auflage aus 2015 / veraltet)

**Volland / Volland**

Wärmeschutz und Energiebedarf nach EnEV 2014, 4. Aktualisierte und erweiterte Auflage 2014  
Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG Köln

**Finkelnburg/Ortloff**

Öffentliches Baurecht Band II / Bauordnungsrecht / Nachbarschutz / Rechtsschutz  
5. Auflage C.H. Beck

**Smolibowski**

Der merkantile Minderwert bei Wohnimmobilien  
Reguvis Fachmedien 2022

**Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Gesetze der Verkehrswertermittlung**

**Baugesetzbuch (BauGB)**

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

**Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)**<sup>1</sup>  
vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022

**Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

Normalherstellungskosten 2010, enthalten in der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV), Kostenkennwerte für die Kostengruppen der DIN 300 und 400 in €/m<sup>2</sup> BGF einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer / Kostenstand 2010

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

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

**i.V. Erste Verordnung zur Änderung der Beleihungswertermittlungsverordnung**

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

Aktualisierung in Kraft getreten am 08.10.2022

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

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

**Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

In Kraft getreten am 01.11.2020, Änderung zum 01.01.2023  
(als Ersatz der bisherigen „Energieeinsparverordnung / EnEV 2014“)

**Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen / Zweite Berechnungsverordnung - II. BV**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 22 Zweites G über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des BMJ v. 21.11.2007

**Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten / Betriebskostenverordnung -BetrKV**

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

<sup>1</sup> Ersetzt die bisherige „ImmoWertV 2010“



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

In der Fassung vom 12.01.2021

**Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)**

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

**WoFIV**

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

**Verwendete DIN-Normen:**

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

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

**Verwendete Tabellenwerke:**

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

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

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

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

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

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

**Verwendete Hilfsmittel**

**EDV-Software zu Gutachten-Erstellung:**

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

**Feuchtigkeitsmessung:**

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

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

**Entfernungsmessung:**

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

**Oberflächentemperaturmessung:**

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

**Luftfeuchtigkeitsmessung:**

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



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