

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 35/24
Olgastraße 22
89518 Heidenheim



Aktenzeichen **99/2025**
Datum: **24.10.2025**

GUTACHTEN

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

Grundstück: Flurstück 22 mit 329 m²
Gemarkung Nattheim-Fleinheim, Rotstraße 12

Bebauung: Wohnhaus mit Scheune/Garage

Grundbuch: Amtsgericht Schwäbisch Gmünd / Grundbuchamt
Wohnungsgrundbuch von Sontheim, Heft/Blatt 2737 BV Nr.1

Eigentümer:

zum Wertermittlungstichtag: 06.08.2025
zum Qualitätstichtag: 06.08.2025

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194
BauGB) belastet¹: 171.000,00 €

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a
ZVG) unbelastet²: 171.000,00 €

Ausfertigung: PDF

Dieses Gutachten enthält 63 Seiten (+ 3 Seiten Literaturverzeichnis) und 4 Anlagen mit 10 Seiten. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Darüber hinaus wurden drei CD-Rom mit dem Gutachten als PDF erstellt.

¹ Siehe Erläuterungen unter Ziffer 9.1. und 9.2.

² Wie 1



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen	5
2.	Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten	6
2.1.	Details zum Auftrag	6
2.2.	Details zum Wertermittlungsgegenstand	6
2.5.	ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung	7
2.6.	Grundbuch- und Katasterdaten / Baulastenverzeichnis	8
3.	Zusammenfassung	9
3.1.	Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse	9
3.2.	Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit	10
4.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens / Hinweise	11
4.1.	Hinweise zur Darstellung im Gutachten	11
4.2.	Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens	11
4.3.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	13
4.4.	Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 (2) ImmoWertV	13
5.	Grundstücksbeschreibung	14
5.1.	Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale	14
5.1.1.	Makrolage	14
5.1.2.	Mikrolage	15
5.1.3.	Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV	16
5.2.	Umwelteinflüsse	16
5.3.	Städtebauliche Qualität	16
5.4.	Infrastruktur / Details siehe 5.1.2.	16
5.5.	Größe, Gestalt und Form / weitere Merkmale nach § 5 (5) ImmoWertV	16
5.6.	Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV / Erschließungszustand	17
5.7.	Abgabenrechtlicher Zustand nach § 5 (2) ImmoWertV	17
5.8.	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen nach § 8 (6) ImmoWertV	18
5.9.	Baurechtliche Festsetzungen nach § 5 (1) ImmoWertV	18
5.10.	Weitere Anmerkungen	18
6.	Gebäudebeschreibung	19
6.1.	Grundlagen nach ImmoWertV und ImmoWertA	19
6.2.	Vorbemerkungen	19
6.3.	Hinweise allgemein	19
6.4.	Hinweise Besonderheiten	19
6.5.	Wohnhaus mit Scheune	20
6.6.	Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär-/ Elektro-Installation	20
6.7.	Ausführung und Ausstattung Innenbereich	21
6.8.	Dach	23
6.9.	Fassade/Außenbereich	23
6.10.	Schallschutz	23
6.11.	Offensichtliche Wärmebrücken	23
6.12.	Gebäude-Dichtheit	23
6.13.	Transmissions-Wärmeverluste	23
6.14.	Besondere Bauteile	23
6.15.	Nebengebäude/Außenanlagen	24
6.16.	Zustands-Beurteilung	24
6.17.	Energetische Beurteilung	24
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	25
7.1.	Erläuterungen nach ImmoWertV und ImmoWertA	25
7.2.	Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise	25
7.3.	Foto-Dokumentation BoG	26
7.4.	Detailberechnung	26
7.5.	Feststellungen Ortstermin	26
7.6.	Erforderliche Maßnahmen / Kosten / Ansatz	26



7.7.	Abschlag fehlende Innenbesichtigung	27
8.	Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen	28
8.1.	Grundsätzliches	28
8.2.	Begriffe / Erläuterungen / Berechnungsgrundlagen	28
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)	29
8.4.	Zusätzliche Erläuterungen zur BGF bei nicht ausgebautem Dachgeschoss	30
8.5.	Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der BauNVO, und den örtlichen Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO / GRZ und GFZ-Ausweis)	30
8.6.	Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach § 16 (4) ImmoWertV (WGFZ-Ausweis) in Verbindung mit ImmoWertA zu § 16 Ziffer 16.(4) 1	31
8.7.	Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV	31
8.8.	Detailberechnung Flächen	32
9.	Verkehrswertermittlung	34
9.1.	Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB	34
9.2.	Der Verkehrswert nach ZVG	34
9.3.	Wertermittlungsverfahren / Schaubild	34
9.4.	Wertermittlungsverfahren / Übersicht / Grundlagen	35
9.5.	Sachwertverfahren	35
9.6.	Ertragswertverfahren	35
9.7.	Vergleichswertverfahren	36
9.8.	Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren	36
9.9.	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	36
10.	Bodenwertermittlung	37
10.1.	Berechnungsgrundlagen nach der ImmoWertV / ImmoWertA	37
10.2.	Umrechnungskoeffizienten	38
10.3.	Detaillierte Bodenwertermittlung nach § 40 ff ImmoWertV / ImmoWertA	39
10.3.1.	Ausgangsdaten	39
10.3.2.	Bodenrichtwerte nach § 13 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 13	39
10.3.3.	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).4	39
10.3.4.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).5	40
10.3.5.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen nach § 41 ImmoWertV	40
10.3.6.	Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen	41
10.3.7.	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)	41
10.3.8.	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV	41
11.	Ertragswertermittlung	42
11.1.	Schaubild / Schema des Ertragswertverfahrens	42
11.2.	Allgemeine Erläuterungen	43
11.3.	Angewandtes Verfahren	44
11.4.	Ertragswertermittlung nach §§ 28 ff ImmoWertV / ImmoWertA zu § 28 ff	44
11.5.	Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV	44
11.6.	Ausgangslage für die Rohertragsermittlung / ortsübliche Mieten	44
11.7.	Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV	45
11.8.	Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV / Reinertrag nach § 31 ImmoWertV	45
11.9.	Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV / objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV	46
11.10.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA	48
11.11.	Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben	50
11.12.	Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7	50
12.	Sachwertermittlung	51
12.1.	Schaubild / Schema des Sachwertverfahrens	51
12.2.	Grundlagen der Sachwertermittlung nach § 35 ff ImmoWertV	52



12.3.	Ausgangsparameter / Normalherstellungskosten NHK 2010 / nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Allgemeines / Kostenkennwerte	52
12.4.	Beschreibung Gebäudestandard nach für Gebäudetyp 1.12.	52
12.5.	Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.4.	53
12.6.	Korrekturfaktoren für Gebäudeart.....	53
12.7.	Brutto-Grundfläche nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Ziffer 2.....	54
12.8.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA.....	54
12.9.	Baupreisindex Basis 2021 = 100 zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK nach § 36 (2) ImmoWertV	55
12.10.	Umrechnung Baupreisindex	55
12.11.	Sachwertermittlung nach §§ 36 und 37 / Vorläufiger Sachwert.....	56
12.12.	Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert.....	56
12.13.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert	60
13.	Verkehrs-/Marktwert.....	61
14.	Verzeichnis der Anlagen.....	62
14.1.	Fotos / Gutachter beim Ortstermin.....	63
14.2.	Übersichts-/Stadtpläne.....	66
14.3.	Lageplan.....	69
14.4.	Grundrisszeichnungen / Flächenberechnungen.....	70
15.	Literaturverzeichnis	74

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



1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidenheim Zwangsvorsteigerungsgericht AZ 1 K 35/24 Olgastraße 22 89518 Heidenheim
Eigentümer:	
Auftrag:	Schreiben des Amtsgerichts vom 07.05.2025 Schätzungsanordnung vom 06.05.2025
Auftragsinhalt und Zweck der Gutachtenerstellung:	Schätzung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und § 74a ZVG zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ¹ ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) ² einschlägige Fachliteratur laut Literaturverzeichnis unter Punkt 15
Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen (Objektbezogene Arbeitsunterlagen):	Fotos, angefertigt vom Sachverständigen beim Ortstermin (Anlage 14.1.) Orts- und Übersichtspläne ³ (Anlage 14.2.) Lageplan ⁴ (Anlage 14.3.) Grundrisspläne ⁵ (Anlage 14.4.) Bodenrichtwerte GAA ⁶ Nattheim/Heidenheim / BORIS-BW Sachwertfaktoren GAA ⁷ Nattheim/Heidenheim Mietspiegel Stadt Aalen Örtliche Feststellungen Ortstermin am 06.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	06.08.2025 (Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Franz Gassner (Sachverständiger)

¹ 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

² Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, in Kraft getreten am 20.09.2023

³ On-geo, lizenziert unter Bestell-Nr. 03400474 vom 12.05.2025

⁴ Aus Baugesuchsunterlagen / zur Verfügung gestellt vom Antragsteller

⁵ Aus Baugesuchsunterlagen / zur Verfügung gestellt vom Antragsteller

⁶ Gutachterausschuss Heidenheim / Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

⁷ Wie 6 / Grundstücksmarktbericht 2025



2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten

2.1. Details zum Auftrag

Das Gutachten erstreckt sich auf die Bewertung eines bebauten Grundstücks, bebaut mit einem Wohnhaus mit Scheune/Garage nach der Detailbezeichnung auf Seite 1. Das Wohnhaus wird von der Antragsgegnerin selbst bewohnt.

Das Amtsgericht Heidenheim hat mich mit Schreiben vom 07.05.2025 beauftragt, in der oben genannten Zwangsversteigerungssache ein Gutachten zu erstatten. Das Gutachtenthema ist aus dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts (Aktenzeichen 1 K 35/24 vom 06.05.2025) ersichtlich. Das Zwangsversteigerungsverfahren wird zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft betrieben.

Der Ortstermin (06.08.2025) wurde vom Sachverständigen anberaumt und der Beteiligten (Antragsteller und Antragsgegnerin) mit Schreiben vom 12.05.2025 geladen.

Mit mail vom 04.08.2025 wurde dem Sachverständigen von der Antragsgegnerin mitgeteilt, dass sie eine Innenbesichtigung nicht wünscht und auch nicht gestattet. Gleichzeitig hat die Antragsgegnerin auch verschiedene Angaben zum Zustand und Ausbaustandard im Innenbereich gemacht. Hierüber wurde auch der Antragsteller informiert, der seinerseits über seine anwältliche Vertretung die Angaben der Antragsgegnerin bestätigt hat. Gleichzeitig wurden seitens des Antragstellers noch ergänzende Angaben gemacht, die als Grundlage für die Gutachtenerstellung herangezogen wurden.

Vor diesem Hintergrund hat der Sachverständige den Ortstermin auf eine Außenbesichtigung beschränkt und Lichtbilder gefertigt.

Mit Schreiben vom 07.08.2025 hat der Sachverständige beim Versteigerungsgicht nachgefragt, wie in der Sache weiter verfahren werden soll. Mit Schreiben vom 15.08.2025 hat das Vollstreckungsgericht mitgeteilt, dass die Gutachten-Erstellung aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme zu erfolgen hat.

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

- 06.08.2025 (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 22) aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein in Wohnhaus mit Scheune/Garage, das ursprünglich als landwirtschaftliches Wohn- und Betriebsgebäude (mit Stall- und Scheune) um 1900 (ca.) errichtet wurde. Das genaue Errichtungsjahr konnte anhand der Bauakten nicht festgestellt werden, der Sachverständige geht aufgrund der Bausubstanz und der Bauart von diesem Baujahr aus.

In 1977 erfolgten verschiedene Umbaumaßnahmen. In 2014 haben die derzeitigen Eigentümer das Anwesen erworben und in den Jahren 2014/15 verschieden Umbaumaßnahmen ausgeführt.

¹ 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.

² Wie 1



Weitere Details zum Gebäude siehe Lichtbilder (Anlage 14.1.), Grundriss- und Schnittzeichnungen (Anlage 14.4.) sowie detaillierte Gebäudebeschreibung unter Ziffer 6.

Das Grundstück ist gelegen südlichen Ortsbereich von Fleinheim, einem Teilort von Nattheim im Landkreis Heidenheim, in einer Seitenstraße.

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

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 Fachliteratur¹ zu entnehmen

¹ Marktwertermittlung nach der ImmoWertV, 9.Auflage 2022, Wolfgang Kleiber, Reguvis



2.6. Grundbuch- und Katasterdaten / Baulastenverzeichnis

Das Vollstreckungsgericht hat dem Sachverständigen keinen Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt. Die bewertungsrelevanten Daten hat der Sachverständige den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen und plausibilisiert.

Es wird davon ausgegangen, dass in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine bewertungsrelevanten Belastungen eingetragen sind.

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



3. Zusammenfassung

3.1. Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse

Übersicht / Zusammenfassung der Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse

Bewertungs-Gegenstand:			
Objektart: bebautes Grundstück			
Objektadresse: 89564 Nattheim-Fleinheim, Rotstraße 12			
Flurstück 1:	22	Flurstück 2 :	
Größe m²	329,00 m²	Größe m²	
Bebauung:	Wohnhaus	Scheune/Garage	
Brutto-Grundfläche m²	264,91 m²	119,17 m²	
Wohnfläche m²	89,60 m²	0,00 m²	
Nutzfläche m²	0,00 m²	101,29 m²	
		Stichtag 1:	Stichtag 2:
Wertermittlungsstichtag:		06.08.2025	
Qualitätsstichtag:		06.08.2025	
Bodenrichtwert:	Richwert-Zone	Bodenrichtwert €/m²	korrigierter 1) Bodenrichtwert €/m²
Stichtag 01.01.2025	25423010	70,00 €/m²	70,00 €/m²
1) kein Korrekturen vorgenommen			
Zusammenfassung:	Details Ziffer:	Verfahren:	Ergebnisse:
Bodenwert	10.4.	Vergleichswertverfahren	23.030,00 €
Ertragswert	11.9.	Ertragswertverfahren	168.000,00 €
Sachwert	12.15.	Sachwertverfahren	171.000,00 €
		BoG	15.000,00 €
Verkehrswert unbelastet	13.	Sachwert	171.000,00 €
Verkehrswert belastet	13.	Sachwert	171.000,00 €
Parameter zur Plausibilisierung:		Detailberechnungen Ziffer:	Ergebnisse:
Rohertrag p.a.		11.4.	9.420,00 €
Reinertrag p.a.		11.5.	7.494,12 €
Kennzahlen aus dem Gutachten:			
Jahresrohertragsfaktor			16,56
Gebädefaktoren (BGF)	einschl. Bodenwert		588,88 €/m²
Gebädefaktoren (BGF)	ohne Bodenwert		501,94 €/m²
Gebädefaktoren (WFI)	einschl. Bodenwert		1741,07 €/m²
Gebädefaktoren (WFI)	ohne Bodenwert		1484,04 €/m²



3.2. Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit

Kleines Grundstück mit aufstehendem Wohnhaus mit Scheune/Garage in Ortsmitte mit guten Verkehrsverbindungen. Die örtliche Infrastruktur ist stark eingeschränkt, weitere Einrichtungen sind in der Kerngemeinde Nattheim oder in der Kreisstadt Heidenheim verfügbar, zu der gute Straßen- und Busverbindungen zu bestehen. Die überregionalen Verkehrsverbindungen über Bundesstraßen (B 466), Autobahn (A 7 Ulm-Würzburg / Ausfahrt Nattheim) und Bahn (Bahnlinie Aalen-Würzburg / Bahnhof Heidenheim/Giengen) sind als gut zu bezeichnen.

Das Gebäude wurde ursprünglich in 1900 als landwirtschaftliches Anwesen errichtet. In 1977 erfolgte ein Umbau und in 2014/2015 eine grundlegende Modernisierung.

Weitere Modernisierungen und Erweiterungen siehe Ziffer 6.

Es bestehen Feststellungen nach Ziffer 7.

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Sachverständige hat die Ausstattung im Innenbereich nur anhand von Angaben der Beteiligten erhoben. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich Bewertungsunsicherheiten bestehen, hierfür wurde ein Abschlag angesetzt.

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



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 Immobilienwertermittlungsverordnung¹ (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA)², 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).

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

² 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 Entfernungsangaben 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 Erdgeschoss, Zeitwert € 1.000,00**
- **Einbauküche Dachgeschoss, Zeitwert € 1.000,00**
- **2 Kaminöfen EG und DG, Zeitwert € 500,00**



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 / Lagemerkmale¹

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. Makrolage²

Bundesland	Baden-Württemberg
Region	Ostwürttemberg
Kreis (Entfernung zum Zentrum)	Heidenheim (7,9 km)
Gemeindetyp	Teilort
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (83,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Ortsmitte Nattheim (5,0 km)

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

Einwohner (Stadt)	6.278	Kaufkraft pro Einwohner (Stadt) in Euro	28.271
Haushalte (Stadt)	2.788	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.658

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTSADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

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



Quelle:	Makromarkt, mikro- und Mikromarketing-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 Vergleichspreisdatabank, Stand: 2024

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

² Die Standortdaten stammen teilweise aus den Daten des online-Portals „on-geo“ und sind lizenziert unter Bestell-Nr. 03400474 vom 12.05.2025



5.1.2. Mikrolage¹

Infrastruktur (Luftlinie):

Verkehrsverbindungen (Bahn)	Aalen-Ulm / Bahnhof HDH-Schnaitheim (10,2 km)
Verkehrsverbindungen (Bundes-Landesstraßen)	B 466 Heidenheim-Nördlingen
Verkehrsverbindungen (Autobahn)	A 7 Ulm-Würzburg/Ausfahrt Heidenheim/Nattheim (6,3 km)
Verkehrsverbindungen (Bas)	Bushaltestelle Ochsen (0,1 km)
Verkehrsverbindungen (Radwege)	Gut ausgebautes Radwegenetz
Naherholungsgebiete	Unmittelbar an das Ortsgebiet angrenzend

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung stellt eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die originale Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



¹ Die Standortdaten stammen teilweise aus den Daten des online-Portals „on-geo“ und sind lizenziert laut Fußnote auf Seite 15



5.1.3. Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV

Stadtteil/Gebiet: Fleinhein / Teilort Gemeinde Nattheim / Ortsmitte
Straßenlage: Grundstück westlich der Strasse
Art der Umgebungsbebauung: gemischte Bebauung
Funktionale Nachbarschaften: homogene Struktur / keine Störungen

5.2. Umwelteinflüsse

Immissionsbelastungen: keine
Beurteilung der Belastung: keine Belastung
Mobilfunkanlagen*: Sichtbarkeit der Anlage vom Grundstück aus

*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 2-7 km: Wertminderung 3% bis 5%

*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.

Öffentliche Infrastruktur: _____ Soziale Infrastruktur: _____ Einkaufsmöglichkeiten: _____

Umfang der Versorgung: unzureichende Versorgung/ keine Versorgungseinrichtungen unzureichend

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

Grundstücksgröße: 329 m² Beurteilung für Nutzungsart: klein
Grundstücksform: rechteckige Grundstücksform
Topographie: eben Kunstbauten: keine nötig



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

5.6. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV / Erschließungszustand

Entwicklungsstufe nach ImmoWertV:	Baureifes Land nach § 3 (4)		
Entwicklungsstufe (Details):	bebautes Grundstück		
Art der Bebauung:	Wohngebäude mit Scheune/Garage		
Straßenart:	Seitenstraße		
Verkehrsaufkommen:	Anliegerverkehr		
Verkehrsrecht/Beschränkungen:	Tempobeschränkung 50 km/h		
Straßenausbau:	voll ausgebaut	Fahrbahn:	geteert
Parken:	Parkplätze entlang der Straße und auf dem Grundstück		
Anschlüsse/Versorgung:	Strom, Wasser, Telefon, Gas		
Anschlüsse/Entsorgung:	Abwasserkanal		
Grenzverhältnisse:	mehrseitige Grenzbebauung		

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.

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

² Wie 1

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

⁴ 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: M=Gemischte Baufläche Bebauungsplan: MD=Dorfgebiet
- B-Plan vorhanden¹: kein B-Plan vorhanden Zulässigkeit nach: § 34 BauGB (einf.B-Plan)
- Bodenordnung: nicht einbezogen ²
- Umlegungsverfahren: nicht einbezogen ³
- Denkmalschutz: kein Denkmalschutz ⁴
- Sanierungsgebiet: kein Sanierungsgebiet ⁵

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 Schadstoffeintragungen 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.**

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

³ Wie 5

⁴ Wie 5

⁵ 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 WEG¹). 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.

6.4. Hinweise Besonderheiten

Wie bereits unter Ziffer 2.3. ausgeführt, konnte keine Innenbesichtigung erfolgreich. Die nachstehende Gebäudebeschreibung bezieht sich somit nur auf die Feststellungen beim Ortstermin (Außenbesichtigung) und den ergänzend gemachten Angaben und Informationen der Beteiligten.

Sofern Angaben zu Ausstattungsdetails im Innenbereich nicht vorliegen, erfolgt ein entsprechender Hinweis im Text mit einem „*“.

¹ Wohnungseigentumsgesetz



6.5. Wohnhaus mit Scheune

Art des Gebäudes:	Wohngebäude	Nutzungsart:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Vollgeschosse:	I	Kniestock:	0 cm
Keller:	teilweise unterkellert	Dachgeschoss:	voll ausgebaut
Baujahr:	1900 (ca. / ursprünglich als landwirtschaftliches Anwesen)		

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:
 Maßnahmen:

Maßnahmen vor dem Erwerb (vor 2000/ nach der äußeren Inaugenscheinnahme):

- Erneuerung der Dachdeckung Wohnhausbereich mit Erneuerung Dachrinnen und Fallrohre
- Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern

Sämtliche nachstehenden Maßnahmen wurden in den Jahren 2014/2015 ausgeführt¹:

- Einbau Gas-Zentralheizung
- Erneuerung Haustüre
- Erneuerung Terrassentüre
- Ausbau Dachgeschoss in Wohnräume mit Dachdämmung, neue Dachflächenfenster
- Erneuerung Terrasse

6.6. Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär- / Elektro-Installation

Sanitäre Installationen:	Warmwasser-/Kaltwasserleitungen:	Stahl	Abwasser: PVC
	Heizungsleitungen:	Kupfer	
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizungsanlage / Stand 2014		
Anlagen-Fabrikat:	*		
Heizkessel:	*		
Energieträger:	Gas		
Solare Unterstützung:	nicht vorhanden		
Photovoltaik:	nicht vorhanden		
Heizkörper:	Stahl-Radiatoren	Regelung:	Thermostat-Ventile
Fußbodenheizung:	keine		
Warmwasser:	Warmwasserspeicher über Zentralheizung		
Kamin:	zweizügig		
Hinweise BImSchV ² :	nicht erhoben		

¹ Nach Angaben der Beteiligten

² Bundesimmissionsschutzgesetz



Lüftung und Feuchteschutz:

Natürlicher Luftwechsel: Fenster-Lüftung Gebäude-Undichtigkeiten Fenster-Zwangslüftung

Elektro-Installation: Zählerschrank: * Einspeisung: Dachständer

Ausstattung: *

6.7. Ausführung und Ausstattung Innenbereich

Geschoss: Untergeschoss Nutzungsart: Keller/Haustechnik (Teilunterkellerung)

Fundamente: Stampfbeton

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: Naturstein-Mauerwerk d= 40 cm

Innenwände: HBL-Mauerwerk d = 24 cm tragend d = 11,5 cm nicht tragend

Außentreppe: nein

Decke: *

Treppe: *

Wände: *

Decken: *

Fenster: Kunststoff-Kellerfenster

Türen: *

Sanitäre Einrichtungen: WC

Besondere Ausstattungen: *

Baumängel/-schäden: * (aufgrund Alter/Baujahr kann baujahrtypische Mauerwerksfeuchtigkeit vorausgesetzt werden)

Geschoss: Erdgeschoss

Nutzungsart: Wohnräume laut Grundrissplan, Tenne/Scheune/Garage

Konstruktion: Naturstein-Mauerwerk

Innenwände: Massivbauweise HBL-Mauerwerk d = 24 cm tragend, d = 11,5 cm nicht tragend

Decken: *

Treppen: *

Boden/Estrich: * Trittschalldämmung: *

Bodenbeläge: Wohnräume: *

Schlafzimmer: *

Küche / Flur / Bad: *



Wände: *

Decken: *

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (*)

Innentüren: *

Beschläge: *

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Wanne, WB, Ausstattung *

Besondere Einrichtungen: *

Baumängel/-schäden: *

Wirtschaftliche Wertminderung: *

Geschoss: Dachgeschoss Wohnhaus

Nutzungsart: Wohnräume laut Grundrissplan

Konstruktion: HBL-Mauerwerk

Innenwände: wie EG

Decken: Holzbalkendecke zum Dachspitz

Treppen: *

Boden/Estrich: * Trittschalldämmung: *

Bodenbeläge: *

Wände/Dachschrägen: *

Decken: *

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (*)

Innentüren: *

Beschläge: *

Sanitäre Einrichtungen: keine

Besondere Einrichtungen: *

Baumängel/-schäden: *

Wirtschaftliche Wertminderung: *

**Geschoss: Dachspitz**

Nutzungsart: Bühne

6.8. Dach

Dachform: Satteldach Dachstuhl: Holzbalken
Aufbauten: keine Aufbauten Fenster: Dachflächenfenster
Deckung: Beton-Dachsteine Wohnhaus / Ton-Dachsteine Scheune/Tenne
Isolierung: vorhanden nach Angaben *
Dachrinnen/Fallrohre: Zinkblech
Baumängel/-schäden: keine
Sonst. Wertminderung: keine

6.9. Fassade/Außenbereich

Außenputz: Rauputz gestrichen
Wärmeschutz: nicht vorhanden
Haustüre: Alu Details: Glas-Ausschnitt Beschläge: einfache Beschläge
Baumängel/-schäden: Putzschaden Eingangsbereich (siehe Ziffer 7)
Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung): *

6.10. Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109: Mindestanforderungen erfüllt

6.11. Offensichtliche Wärmebrücken

Baujahrbedingt vorhanden

6.12. Gebäude-Dichtheit

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

6.13. Transmissions-Wärmeverluste

Kann baujahrbedingt vorausgesetzt werden

6.14. Besondere Bauteile

Eingangs-Überdachung / Terrasse



6.15. Nebengebäude/Außenanlagen

Scheune / Tenne / Garage (quer angebaut an Wohnhaus)

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon / Gas

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

Wege/Zufahrt: Beton-Verbundsteine

Schäden: keine augenscheinlich erkennbar

6.16. Zustands-Beurteilung

Bauzustand des Gebäudes: von außen befriedigend

Belichtung und Besonnung: gut Architektur: dem Baujahr entsprechend

Grundrissgestaltung: zweckmäßig Erweiterungsmöglichkeiten: keine

6.17. Energetische Beurteilung

Energieausweis: nach EnEV 2009 / liegt nicht vor
nach EnEV 2014/2016¹ / liegt nicht vor
nach GEG 2023² / liegt nicht vor

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 Gutachter vorgeschlagene Energetische Verbesserungen oder Sanierungen:

Maßnahmen zur Zustandserhebung: Erhebung Transmissionsverluste über Wärmebild-Kamera

¹ (es handelt sich hierbei um die „Zweite Verordnung 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)

² Gebäude-Energiegesetz 2023



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 (Mangelfolgegeschaden), 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)¹:

- 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.

¹ 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) Putzschäden / Feuchtigkeitsschaden Eingangsbereich



b) Putz-Verfärbungen Nord-Fassade

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. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die angesetzten und geschätzten Minderungs-



beträge nur einen Teil der Feststellungen umfassen, ein Teil ist bereits in den Alterswertminderungen enthalten. Der Sachverständige setzt hierfür einen Minderungsbetrag in Höhe von € 5.000,00

7.7. Abschlag fehlende Innenbesichtigung

Nach den Erläuterungen unter Ziffer 2 konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Der Sachverständige setzt für diese Bewertungsunsicherheit einen Abschlag in Höhe von € 10.000,00 an.

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



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:

<u>Verfahren / Richtlinien:</u>	<u>erforderliche Flächen:</u>
Bodenwertermittlung / Vergleichswertverfahren / § 13 ImmoWertV	Grundstücksgröße ¹
Ertragswertermittlung / Ertragswertverfahren / § 27 ImmoWertV	Wohnflächen / Nutzflächen
Vergleichswertermittlung / Vergleichswertverfahren / § 24 ImmoWertV	Wohnflächen / Nutzflächen
Sachwertermittlung / Sachwertverfahren / § 35 ImmoWertV	Brutto-Grundfläche (Ausgangsparameter NHK ² 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.

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

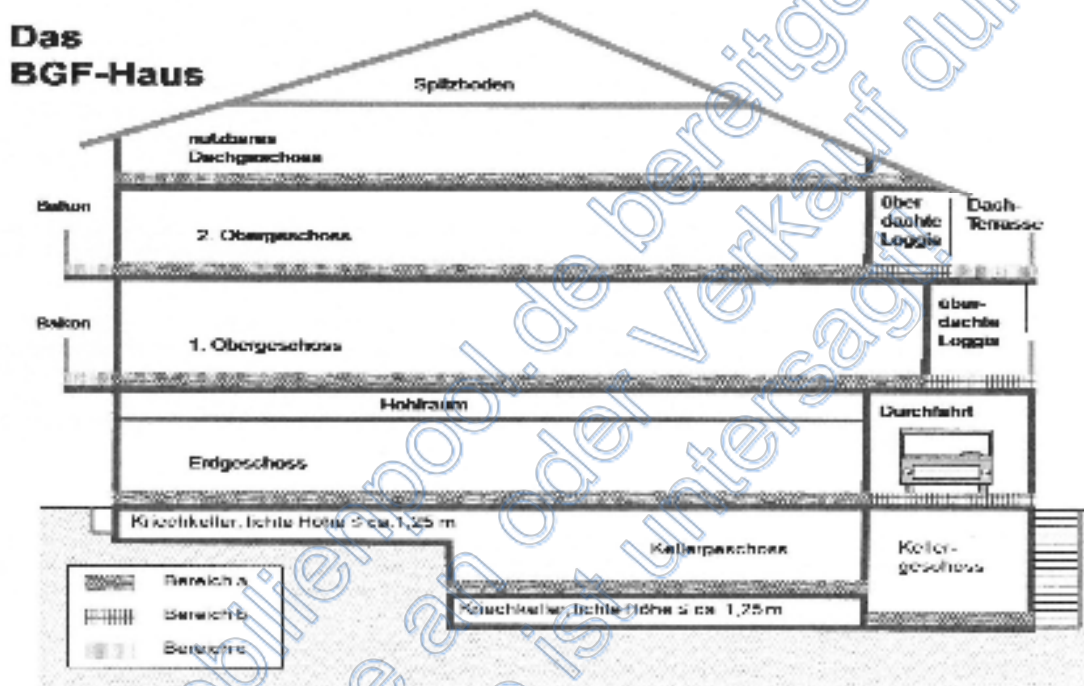
² Normalherstellungskosten



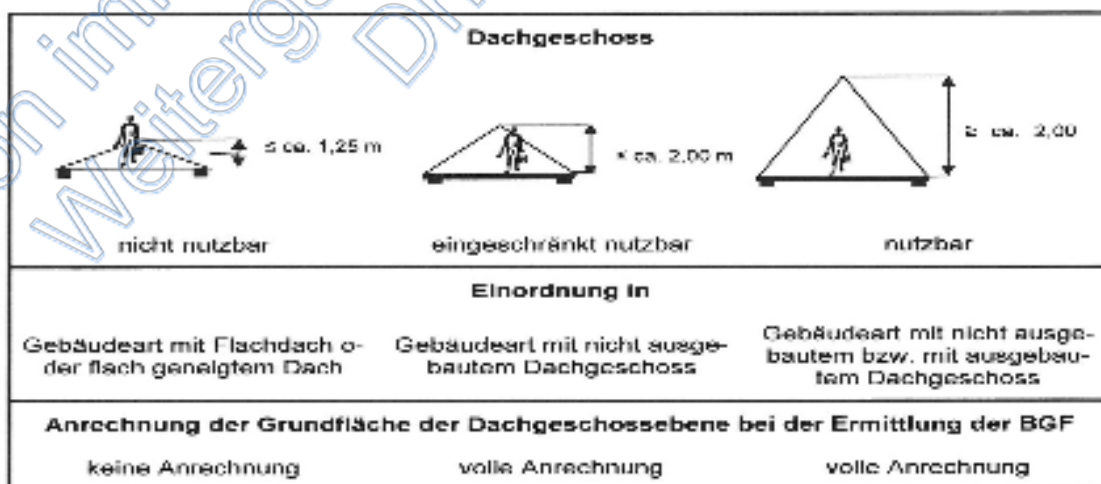
8.3. Schaubild zur Brutto-Grundfläche (BGF) nach Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) zur ImmoWertV in Verbindung mit ImmoWertA (zu Anlage 4 Ziffer IV (1) Nr. 1 bis 5

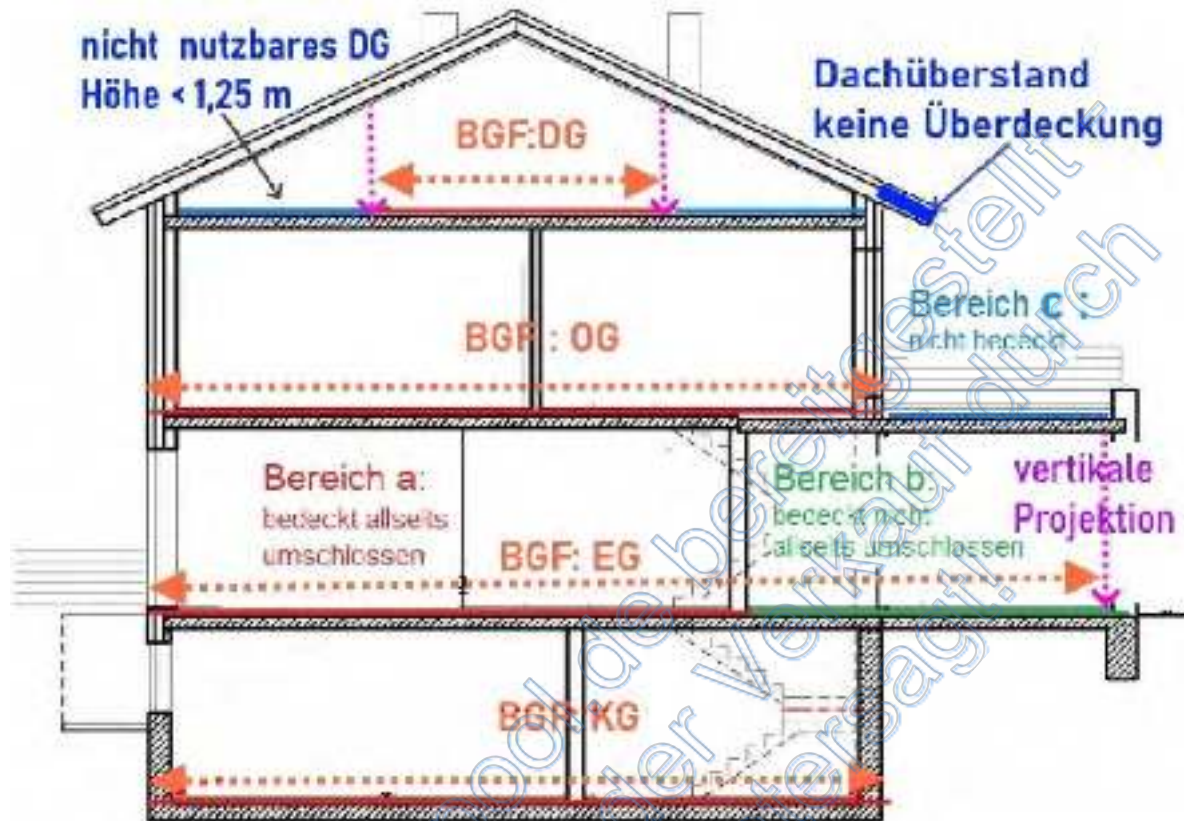
Zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

- 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 BauNVO¹, und den örtlichen Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO² / GRZ und GFZ-Ausweis³)

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

¹ Baunutzungsverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis

² Jeweilige Landesbauordnung des Bundeslandes, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist

³ Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl



8.6. Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach § 16 (4) ImmoWertV (WGFZ¹-Ausweis) in Verbindung mit ImmoWertA zu § 16 Ziffer 16.(4) 1

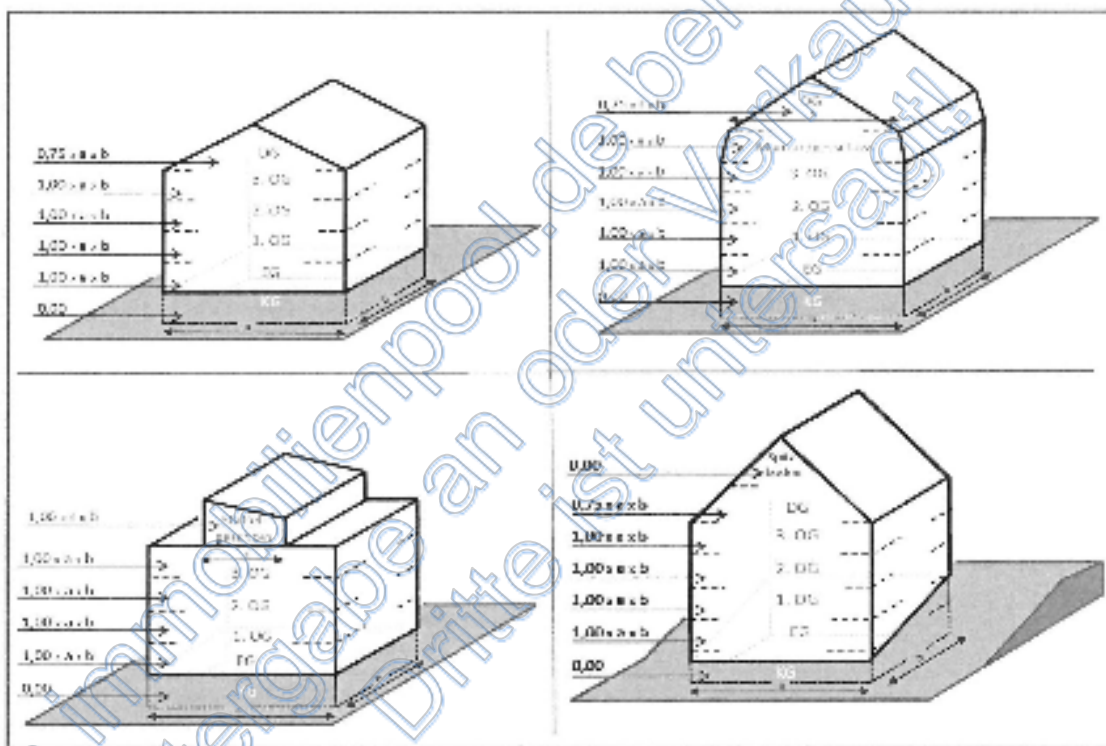
Zur Bodenwertermittlung nach den aktuellen Vorschriften der **ImmoWertV** und der **ImmoWertA** müssen nach Ziffer 4.3.2. Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt auf der Grundlage einer "**Wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)**" 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 WoFIV²

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.

¹ Wertrelevante Geschossflächenzahl

² 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											01.05.1977		Baugesuch Umbau			
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					
											Brutto-Grundflächen					
Gebäude-											NHK 2010		Rauminhalt			
Teil:	Nutzung:	BGF-Bereich	Breite	Länge	Höhe	Faktor	Faktor	Vollge-	GRZ	WGFZ	ImmoWertV m ²	BRI m ³	Nutzfl. m ²	Wohnfl. m ²	Bemerkungen	
			m:	m:	m:	BGF:	BRI:	scho	m ²	m ²	ImmoWertA	DIN 277 / 2005	DIN 277/2005	WoFIV / 2004	BGF-Faktor	
											DIN 277 / 2005	Ziffer 3.2	Ziffer 3.1.1.1		zur Plausibilität	
Gebäude 1: Wohnhaus																
UG	Teil-Unterkellerung Wohnbereich	a	10,00	7,90	2,25	1,00	1,00	0%	0,00	0,00	79,00	177,75				
	Abzug nicht unterkellert	a	-3,10	3,90	2,25	1,00	1,00	0%	0,00	0,00	-12,09	-27,20				
EG	Wohnräume EG	a	10,00	7,90	2,55	1,00	1,00	100%	79,00	79,00	79,00	201,45	**	57,50	72,78%	
DG	Wohnräume DG	a	10,00	7,90	2,50	1,00	0,75	75%	0,00	59,25	79,00	148,13	**	32,10	40,63%	
DG	Dachspitz	a	10,00	4,00	2,50	1,00	0,50	0%	0,00	0,00	40,00	50,00				
Summen									79,00	138,25	264,91	550,12	0,00	89,60		

Gebäude 2: Tenne/Scheune/Garage																
EG	Tenne/Garage/Scheune	a	1,00	119,17	4,75	1,00	1,00	100%	119,17	119,17	119,17	566,06	101,29			
DG	Dachraum	a	1,00	119,70	5,00	0,00	1,00	0%	0,00	0,00	0,00	598,50				
Summen									119,17	119,17	119,17	1164,56	101,29	0,00		

Grundfläche Scheune/Tenne/Garage digital ermittelt (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg):



Ableitung der Wohnfläche (WF) aus der Bruttogrundfläche (BGF)													
Eingaben			Ergebnis	Berechnungen									
Registrier-Nr. / Jahr	99/2025			BGF = 240	WF Einzelnachweis		Faktor n. Vogel	Dachschräge	m ²				
Objekt-Adresse	Nattheim-Fleinheim, Rotstraße 12				KG	0	m ²	x	72%	=	0,0		
ermittelte Grundfläche (GF)	79,9 m ²				EG	79,9	m ²	x	72%	=	57,5		
Treppenhaus enthalten? Nein = 1; Ja = 2	2				I OG		m ²	x		=			
abzgl. Treppenhaus	wenn > 1 je Geschoss	5%			II OG		m ²	x		=			
Baujahr	1977				III OG		m ²	x		=			
wenn Satteldach, Drempe-Höhe (max. 1,5 m)	0,0 m				DG	79,9	m ²	x	72%	-	25,46	=	32,1
wenn Satteldach, Dachneigung	50,00°				SP *)		m ²			=			
wenn Satteldach, Giebelbreite	7,90 m				zuzgl. Dachgauben Wohnfläche				=				
wenn Dachgauben (Summe der Längen)	0 m		abzgl. Walmdach				=						
wenn Walmdach, Anzahl der Walmseiten	(nur 1 oder 2 !)		WF = 90	*) Annahme für die Berechnung: Höhe im Dachgeschoss 2,75 m (ohne Spitzboden) Vorgabe: nicht in WF für ZKPS einrechnen									
Geschosse	Geschoss vorhanden	Anteil in % an der GF		Anteil in % an der GF zum Wohnen									
Kellergeschoss (KG)	x	100%		0%									
Erdgeschoss (EG)	x	100%		100%									
I Obergeschoss (I OG)	-	0%											
II Obergeschoss (II OG)	-												
III Obergeschoss (III OG)	-												
Dachgeschoss (DG)	x	100%		100%									
Spitzboden (SP)	-	GF im SP	0%										
© AGVGA.NRW / GA Dortmund (Stand 15.02.2023)													



9. Verkehrswertermittlung

9.1. Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB¹

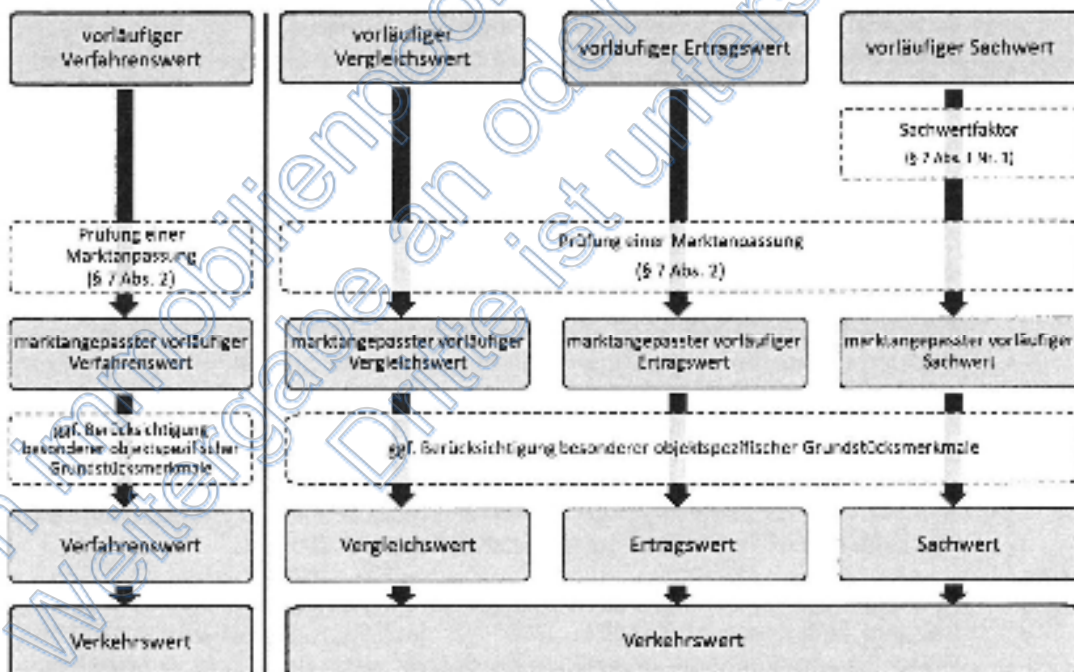
Der Verkehrs-/Marktwert ist in **§ 194 BauGB** gesetzlich definiert: „Der Verkehrs-/Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit 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. Vordergründig 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 / Schaubild²



¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017

² 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)¹ 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)² 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.

¹ Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV

² 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)¹ 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.

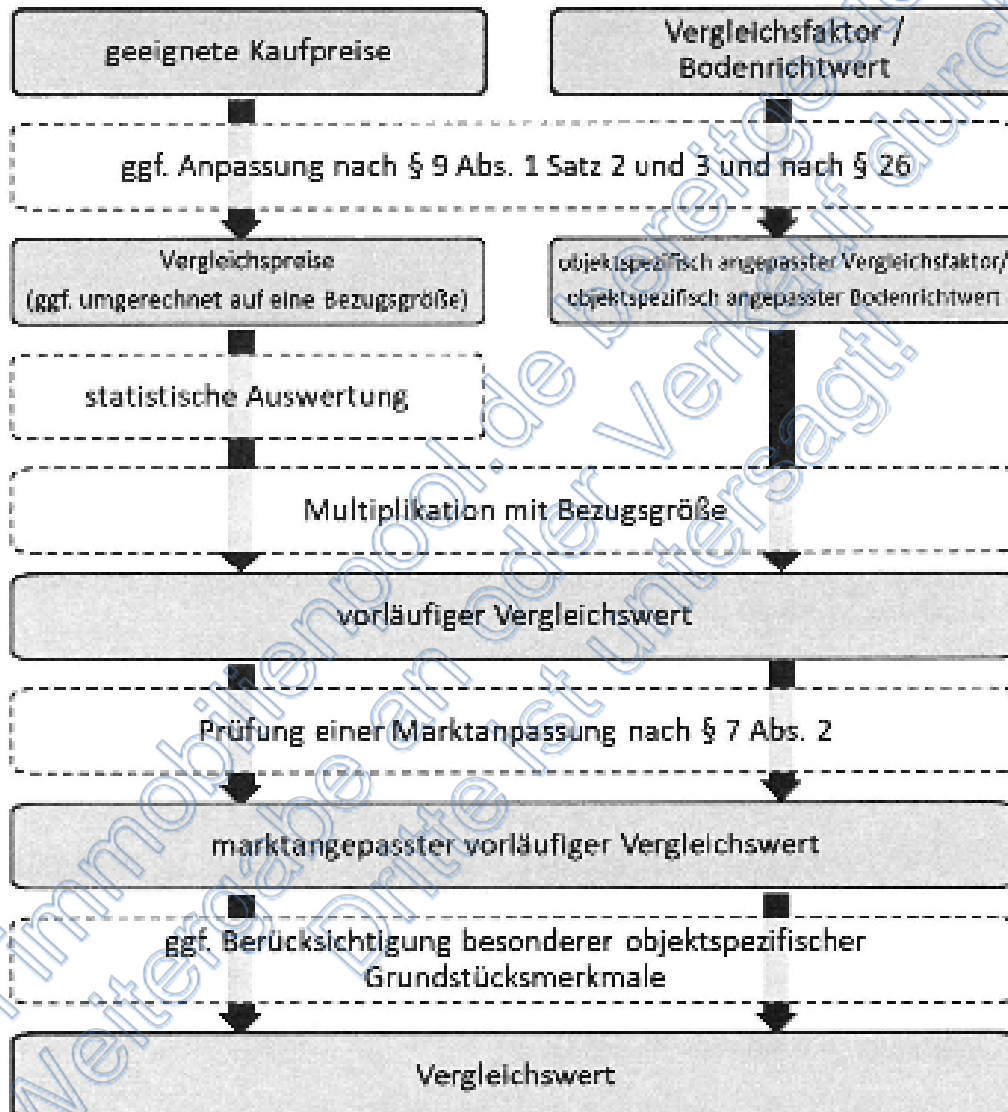
¹ Wie 1



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 Schaubild¹ enthalten.



¹ 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 1¹ 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.

¹ § 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 ²	WGfZ-errechnet 1)	WGfZ-Richtwert 2)
1	22	Wohnhaus/Scheune	329,00	0,00	0,00

1) wertrelevante Geschossflächenzahl / keine Berechnung / 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-BW¹ / Gutachterausschuss Heidenheim):

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Niedheim
Gemarkungsname	Fleinheim
Gemarkungsnummer	062542
Bodenrichtwertnummer	25423010
Bodenrichtwert	70 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	Ortskern Fleinheim
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)

Tabelle 1: Richtwertdetails

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.

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

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ² 2)	Stichtag	Index 2021=100	Bew.-Stichtag	Index 02/2025
1	70,00 €/m ²	01.01.2025	126,90%	06.08.2025	129,70%

2) vorläufiger Bodenrichtwert ohne Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmalen

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Index-Anpassung	Anpassungsfaktor 2)	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	70,00 €/m ²	102,21%	1	100,00%	70,00 €/m ²

2) 1 = keine Anpassung / 2 = Index-Anpassung

¹ Bodenrichtwert-Informationssystem Baden-Württemberg



10.3.4. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ¹ 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 Gutachterausschuss² gibt für die Richtwertzone keine lagetypischen WGFZ vor, somit erfolgt keine Anpassung.

Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	WGFZ-Anpassung	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	70,00 €/m ²	0,73	1	100,00%	70,00 €/m ²
* 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 ²	Größe-Anpassung**	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	70,00 €/m ²	1,00	1	100,00%	70,00 €/m ²
* 1 = keine Anpassung / 2 = Anpassung			**Umrechnungskoeffizienten (UK) nach Gutachterausschuss Stadt Aalen Ziffer 2.4.		

¹ WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

² Gutachterausschuss Heidenheim



10.3.6. Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen

vorläufige Bodenwertermittlung					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Grundstücksgröße	Anteil	Gesamt-Anteile	vorl. Bodenwert €
1	70,00 €/m ²	329,00	1,000	1	23.030,00 €

10.3.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

keine

10.3.8. Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV

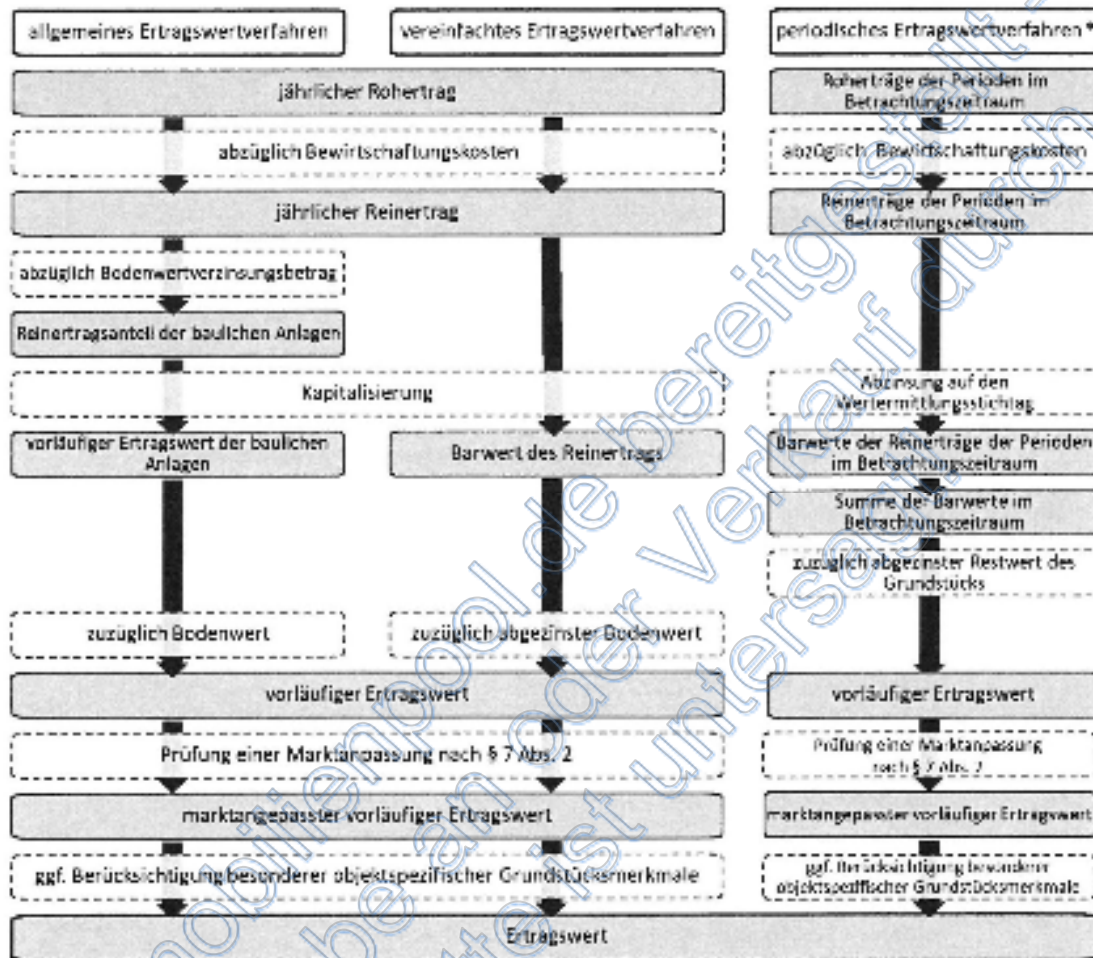
Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV					
lfd.Nr.	vorläufiger Bodenwert	Wertveränderung €	Bodenwert	Marktanpassung 4)	Bodenwert
1	23.030,00 €	- €	23.030,00 €	100%	23.030,00 €
				4) keine Anpassung	
Summe Bodenwerte:					23.030,00 €

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



11. Ertragswertermittlung

11.1. Schaubild¹ / Schema des Ertragswertverfahrens



¹ 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. 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“)¹ sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

11.6. Ausgangslage für die Rohertragsermittlung / ortsübliche Mieten

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

- Mietspiegel Stadt Aalen

Die online-Auswertung ergab unter Eingabe der Objekt-Daten (Alter, Größe, Lage, Zustand etc.) folgendes Ergebnis (Ausgangslage Wohnungsgröße² 89 m², Baujahr 1990, kleine Stadtteil-Lage):

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²:
6,2884 €
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:
559,67 €
Spannbreite
- 17 %
464,52 €
+ 18 %:
660,41 €

Der Sachverständige hält eine ortsübliche Miete in Höhe von € 6,50/m² für nachhaltig erzielbar.

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

¹ Über bzw. unter der örtüblichen Miete liegende Vertragsmiete

² Der online-Mietspiegel der Stadt Aalen lässt nur Wohnungsgrößen bis 160 m² zu



11.7. Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV

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

Anzahl d.Einheiten	Nutzungsart	Wohnfläche	Miete €/m ² / Stp.	Monatsmiete €
1	Wohnräume EG/DG	89,60	6,50 €/m ²	582,00 €
1	Scheune/Garage	101,29	2,00 €/m ²	203,00 €
1	Garge in Scheune	1		- €
1		190,89		785,00 €
jährlicher Rohertrag nach § 31 (1) ImmoWertV				9.420,00 €

11.8. 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.

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung									
(nach § 32 ImmoWertV und ImmoWertA / Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 / Modellansätze für Bewirtschaftungskosten)									
Verwaltungskosten in € nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II.BV									
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
Instandhaltungskosten in € nach § 28 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 5 II.BV									
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 ² Wohnfläche
68,00 €	83,85 €	85,17 €	87,27 €	88,00 €	88,00 €	92,00 €	100,00 €	104,00 €	jährlich je Garagen-/Einstellplatz
Mietausfallwagnis 2% des Rohertrages bei Wohnnutzung									
*(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

jährlicher Rohertrag nach § 31 (1) ImmoWertV		9.420,00 €
Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV in Verbindung mit ImmoWertA (Anlage 3 zu § 12(5) Satz 2 / Modellansätze)		
Verwaltungskosten Wohnungen		351,00 €
Verwaltungskosten Garagen	€/Stp.	46,00 €
Instandhaltungskosten Wohnungen	€/m²	13,80 €
Instandhaltungskosten Garagen	€/Stp.	104,00 €
Besondere Bewirtschaftungskosten	€/m²	-
Mietausfallwagnis nach § 32 ImmoWertV	in % des Rohertrages	2,00%
Summe der Bewirtschaftungskosten	in % des Rohertrages	20,44%
jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV		7.494,12 €

11.9. 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 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 Liegenschaftszinssatzes¹ verwendete Ableitungsmodell zu beachten.

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

		Heidenheim	Glengen	Herbrachingen	Gerstetten, Steinhelm, Königsbronn und Nattheim	Sontheim, Niederstötzingen, Dischingen und Hermingen
Wohnfläche bis 39 m²	Min	0,4	-1,4			
	Max	1,5	5,2			
	Mittel	2,1	2,1			
	Median	2,7	2,8			
	Anzahl	41	8			
Wohnfläche 40 bis 59 m²	Min	-0,9	-0,1	-0,4	-2,3	2,0
	Max	1,7	4,5	2,9	4,5	3,2
	Mittel	1,9	2,1	1,6	2,0	2,8
	Median	2,0	2,7	1,8	2,0	2,9
	Anzahl	81	34	12	29	7
Wohnfläche 60 bis 79 m²	Min	-1,2	-2,2	0,3	-2,2	0,9
	Max	5,0	4,5	4,1	4,8	2,5
	Mittel	1,2	1,5	1,8	2,2	1,6
	Median	1,7	1,7	1,7	2,2	1,5
	Anzahl	158	64	26	42	5
Wohnfläche 80 bis 119 m²	Min	-1,5	-0,5	0,0	0,3	-1,7
	Max	5,1	4,1	1,8	4,9	4,2
	Mittel	2,0	2,1	2,0	2,3	2,3
	Median	2,1	2,3	2,1	2,2	2,4
	Anzahl	162	44	29	47	23
Wohnfläche 120 bis 150 m²	Min	1,4	1,3		1,3	
	Max	1,7	3,8		5,0	
	Mittel	2,5	2,6		3,1	
	Median	2,6	2,5		3,1	
	Anzahl	10	4		8	

¹ Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Heidenheim 2025



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 2,00% an.

11.10. 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:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen **						
Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre / nach vorliegendem Modell der Ermittlung von Liegenschaftszinssatz GAA				
Baujahr:	1960	fiktives Baujahr				
bisheriges Alter:	62	Jahre	zum Bewertungsstichtag 06.08.2025			
Restnutzungsdauer:	18	Jahre				
Modernisierungsgrad:	4	Punkte				
modifizierte Restnutzungsdauer:	26	Jahre	*liegt die Maßnahme weiter zurück, ist nach gutachterlichem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen, dies erfolgt mittels eines Korrekturfaktors			
			durchgeführt im Jahr	maximale Punktzahl	anzusetzende Punktzahl	Faktor Korrektur* Korrigierte Punktzahl
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung				4	0	1 0
Modernisierung der Fenster und Außentüren				2	0	1 0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)				2	0	1 0
Modernisierung der Heizungsanlagen		2014		2	2	1 2
Wärmedämmung der Außenwände				4	0	1 0
Modernisierung von Bädern				1	0	1 0
Modernisierung des Innenausbau		2014		2	2	1 2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung				2	0	1 0
Summe Punktzahl:				19	4	4
Berechnungs-Schema zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer***						anwendbar ab einem
	a	b	c	Rechenwert	Rundungswert	Gebäudealter von ... Jahren
> = 1 Punkt	0,0125	2,6250	152,5000	19,31	19	60
4 Punkte	0,0073	1,5770	111,3300	26,37	26	40
8 Punkte	0,0050	1,1000	100,0000	35,83	36	20
13 Punkte	0,0033	0,7350	95,2800	46,51	47	15
<= 18 Punkte	0,0020	0,4400	94,2000	57,69	58	10
**Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalles und entspricht den Vorschriften der ImmoWertV / ImmoWertA						
***In der Anlage 2 der ImmoWertV sind Tabellen abgedruckt, die in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angeben. Den Tabellwerten 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. Bei Punktwerten, die zwischen den angegebenen Tabellenwerten liegen, erfolgt eine lineare Interpolation des Rundungswertes						
****im vorliegenden Fall haben wir Modernisierungspunkte:				4 Punkte		
keine Anwendung nach dem Berechnungsschema möglich, daher Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer nach den Tabellen (Anlage 2/ Ziffer II.4/ImmoWertA)						



11.11. Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben

jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV		7.494,12 €
Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV (objektspezifisch)	2,00%	
Bodenwert aus separater Berechnung		23.030,00 €
Bodenwertverzinsung nach § 28 Nr. 1 ImmoWertV		460,60 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen nach § 28 Nr. 1 ImmoWertV		7.954,72 €
Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 S. 1	Jahre 26	
Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV (objektspezifisch)	2,00%	
Vervielfältiger (Barwertfaktor nach § 34 (2) ImmoWertV)	20,121036	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:		160.057,21 €
Bodenwert aus separater Berechnung		23.030,00 €
vorläufiger Ertragswert:		183.087,21 €

11.12. Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:		183.087,21 €
Zu- und Abschläge besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV		
Art:	Ermittlung nach:	
Besondere Ertragsverhältnisse nach § 8 (3) Nr. 1	overrent	
Baumängel, Bauschäden nach § 8 (3) Nr. 2	BoG Ansätze / laut Ziffer 7	- 15.000,00 €
energetische Mängel nach § 8 (3) Nr. 2		- €
Zeitwert Holz-Schuppen		- €
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Nr. 6)	Wohnungsrecht	- €
Ertragswert		168.087,21 €
Ertragswert		168.000,00 €

*pauschaler Ansatz mit vollen Schadensbeseitigungskosten abzüglich Vorteilsausgleich "neu für alt"



12. Sachwertermittlung

12.1. Schaubild¹ / Schema des Sachwertverfahrens

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

¹ 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

Keller, Erd-, Übergeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
freilegende Einfamilienhäuser *	1. III	655	725	835	1095	1260	1. III	575	635	730	880	1100
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2. III	615	685	785	945	1100	2. III	535	595	695	825	1035
Reihenmehrfamilienhäuser	3. III	575	640	735	885	1105	3. III	505	560	640	775	965

12.4. Beschreibung Gebäudestandard nach für Gebäudetyp 1.12.

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



12.5. Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.4.

Ermittlung von Kostenkennwerten NHK 2010						
Objektart:	Wohnhaus					
Gebäudeart:	1.12	freistehende Einfamilienhäuser, 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-
	1	2	3	4	5	Anteil
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	0	1	0	0	9%
sonstige technische Ausstattung	0	1	0	0	0	6%
						100%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	570,00 €	635,00 €	730,00 €	880,00 €	1.100,00 €	
	/m ² BGF	/m ² BGF	/m ² BGF	/m ² BGF	/m ² BGF	
						Kostenkennwert
Außenwände	- €	146,05 €	- €	- €	- €	146,05 €
Dächer	- €	95,25 €	- €	- €	- €	95,25 €
Außentüren und Fenster	- €	69,85 €	- €	- €	- €	69,85 €
Innenwände und -türen	- €	69,85 €	- €	- €	- €	69,85 €
Deckenkonstruktion und Treppen	- €	69,85 €	- €	- €	- €	69,85 €
Fußböden	- €	31,75 €	- €	- €	- €	31,75 €
Sanitäreinrichtungen	- €	57,15 €	- €	- €	- €	57,15 €
Heizung	- €	- €	65,70 €	- €	- €	65,70 €
sonstige technische Ausstattung	- €	38,10 €	- €	- €	- €	38,10 €
	Kostenkennwert (Summe):					643,55 €

12.6. Korrekturfaktoren für Gebäudeart

Für das Gebäude wurde der Gebäudetyp 1.12. (Erläuterung siehe 12.3.) angesetzt. Es sind keine Korrekturen erforderlich.



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 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 ² 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 11.10.

12.9. Baupreisindex Basis 2021 = 100¹ zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK nach § 36 (2) ImmoWertV

Baupreisentwicklung - Bauleistungen am Bauwerk für Wohngebäude und Nichtwohngebäude, Straßenbau, Preisindizes für die Bauwirtschaft
Baupreisindizes (Indexwert)
Baden-Württemberg: Baden-Württemberg

Jahr	Monate	Bauwerksarten 2021 = 100					
		Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Brücken im Straßenbau	Ortskanäle
2025	Februar	129,7	132,8	130,9	131,2	120,3	127,6
	Mai	130,7	134	132	132,1	120,8	129,1
	August	131,7	135,1	132,9	132,1	121,8	129,2
	November
	Insgesamt						
2024	Februar	125,2	127,3	126,2	125,7	119,3	123,3
	Mai	126,6	129,2	127,4	126,5	119,6	124,5
	August	127,6	130,2	128,4	128,7	120	126,1
	November	128,1	130,9	129,1	129,3	119,9	126,5
	Insgesamt	126,9	129,4	127,8	127,6	119,7	125,1

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach 2025 | Stand: 23.10.2025 / 13:30:22

+ JD 2016	80,9	79,9	80,6	85,2	79,7	85,1
+ JD 2015	79,0	78,0	78,9	85,0	78,5	83,8
+ JD 2014	77,4	76,2	77,3	84,0	-	80,7
+ JD 2013	75,9	74,4	73,5	82,9	-	79,6
+ JD 2012	74,5	73,0	74,0	81,0	-	78,2
+ JD 2011	73,7	71,3	72,2	78,1	-	76,8
+ JD 2010	70,6	69,1	69,6	76,9	-	75,4

12.10. Umrechnung Baupreisindex

Ermittlung von Baupreis-Indizes / Umrechnung 2010/2021		
Baupreis-Indizes Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Stand 08/2025		
Betragsgrundlage:	Ausgangsjahr NHK 2010	Bewertungsjahr 2025 / Oktober
	Index 2021=100	Index 2021=100
	Jahresdurchschnitt	
	69,90	131,70
	Umrechnung auf IV/2023	
	188,41%	

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



12.11. Sachwertermittlung nach §§ 36 und 37 / Vorläufiger Sachwert

Gebäudedaten

Gebäudeart		Scheune / Garage	Wohnhaus
NHK-Typ-2010 / Standard-Stufe laut separater Berechnung		18.5.	1.12.
Rechengröße		BGF/m ²	BGF/m ²
Bruttogrundfläche(BGF) nach separater Berechnung	m ²	119,17	264,91
Kostenkennwert nach NHK 2010	€/m ²	245,00 €	643,55 €
Korrekturfaktoren nach NHK 2010 / Abschlag w. Entkernung		1,000	1,000
Normalherstellungskosten NHK 2010	€/m ²	245,00 €	643,55 €
Zuschlag Garagengebäude		0,00 €	0,00 €
Herstellungswert Gebäude 2010		29.196,65 €	170.482,83 €
Herstellungswert bauliche Außenanlagen / pauschal in %	3,0%	875,90 €	5.114,48 €
Index am WE-Stichtag (Basis 2010=100)		188,41	188,41
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		56.659,69 €	330.842,90 €
Gesamtnutzungsdauer nach Ziffer 4.3.1. SW-RL	Jahre	80	80
modifizierte Restnutzungsdauer nach Ziffer 4.3.2. SW-RL	Jahre	26	26
Alter (ggf. fiktiv)	Jahre	54	54
Wertminderungen wegen Alters (§ 38 ImmoWertV)		linear	linear
lineare Abschreibung nach Modell des Gutachterausschusses	in %	67,50	67,50
		-38.245,29 €	-223.318,96 €
Vorläufiger Sachwert Gebäude ohne Grundstück		18.414,40 €	107.523,94 €
Bodenwert der bebauten und unbebauten Grundstücke			23.030,00 €
Vorläufiger Sachwert nach § 35 (2) ImmoWertV			148.968,34 €

12.12. 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, soweit vorhanden, ermittelt. 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. Diagrammmittel 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 § 35 Abs. 3 ImmoWertV beträgt 1,00
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwilige 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.

Von immobilien.com oder immowert.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt



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



5.2.1 Lageklassen im Landkreis Heidenheim

Lageklasse 1 (sehr 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 Westlage 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 5 geführt.

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

- Lageklasse: 1,30
- Restnutzungsdauer: 1,40

Aufgrund der schlechteren Wohnlagen-klassifizierung sowie der stark eingeschränkten Infrastruktur und der gemischten Nutzung (Wohnen / Landwirtschaft) ist hiervon noch ein Abschlag anzusetzen.

Der Gutachter hält eine Marktanpassung mit dem Faktor 1,25 für marktgerecht.

Vorläufiger Sachwert nach § 35 (2) ImmoWertV			148.968,34 €
Sachwertfaktor nach § 35 (3) Satz 1	1,00	0,00%	
Anpassung an die Marktlage nach § 7 (2) i.V. § 35 (3) Satz 2	1,25	25,00%	37.242,09 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			186.210,43 €

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert			186.210,43 €
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)			
Zuschlag Zeitwert Garage / Nebengebäude			0,00 €
			0,00 €
BoG laut Ziffer 7			-15.000,00 €
			0,00 €
Sachwert aller Gebäude incl. Außenanlagen und Bodenwert			171.210,43 €
Sachwert		gerundet	171.000,00 €

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): € 171.000,00
- Sachwert (belastet): € 171.000,00

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

- Ertragswert (unbelastet) im Allgemeinen Verfahren: € 168.000,00
- Ertragswert (belastet) im Allgemeinen Verfahren: € 168.000,00

Der Verkehrs-/Marktwert für das Bewertungsobjekt in Nattheim-Fleinheim, Rotstraße 12 (siehe Detailbezeichnung auf Seite 1)

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 06.08.2025 auf

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194
BauGB) belastet: 171.000,00 €

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a
ZVG) unbelastet: 171.000,00 €

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, 25.10.2025

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!



Nartheim-Fleinhelm, Rorstraße 12

- 1 -



20250806_154141.jpg



06.08.2025

20250806_154141.jpg

Bilder Ortstermin am 06.08.,2025



Nattheim-Fleinheim, Rotstraße 12

- 2 -



20250806_145001.jpg



20250806_145007.jpg

Bilder Ortstermin am 06.08.,2025



14.2. Übersichts-/Stadtpläne

Übersichtskarte MairDumont
89564 Nattheim, Rotstr. 12

12.05.2025 | 40400474 | © Falk Verlag, D-73760 Gelfing

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

© 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur [Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 38 Druckkopien.]
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt lizenzfrei für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Auktionshäuser.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Das Dokument beruht auf der Besichtigung 03/09/24 vom 12.10.2025 auf www.geoport.de im Auftrag der IHK Ostwürttemberg. Es gelten die allgemeinen geoport Verträge und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fassung. Copyright © by geoport & Geoportal 2025

Seite 1





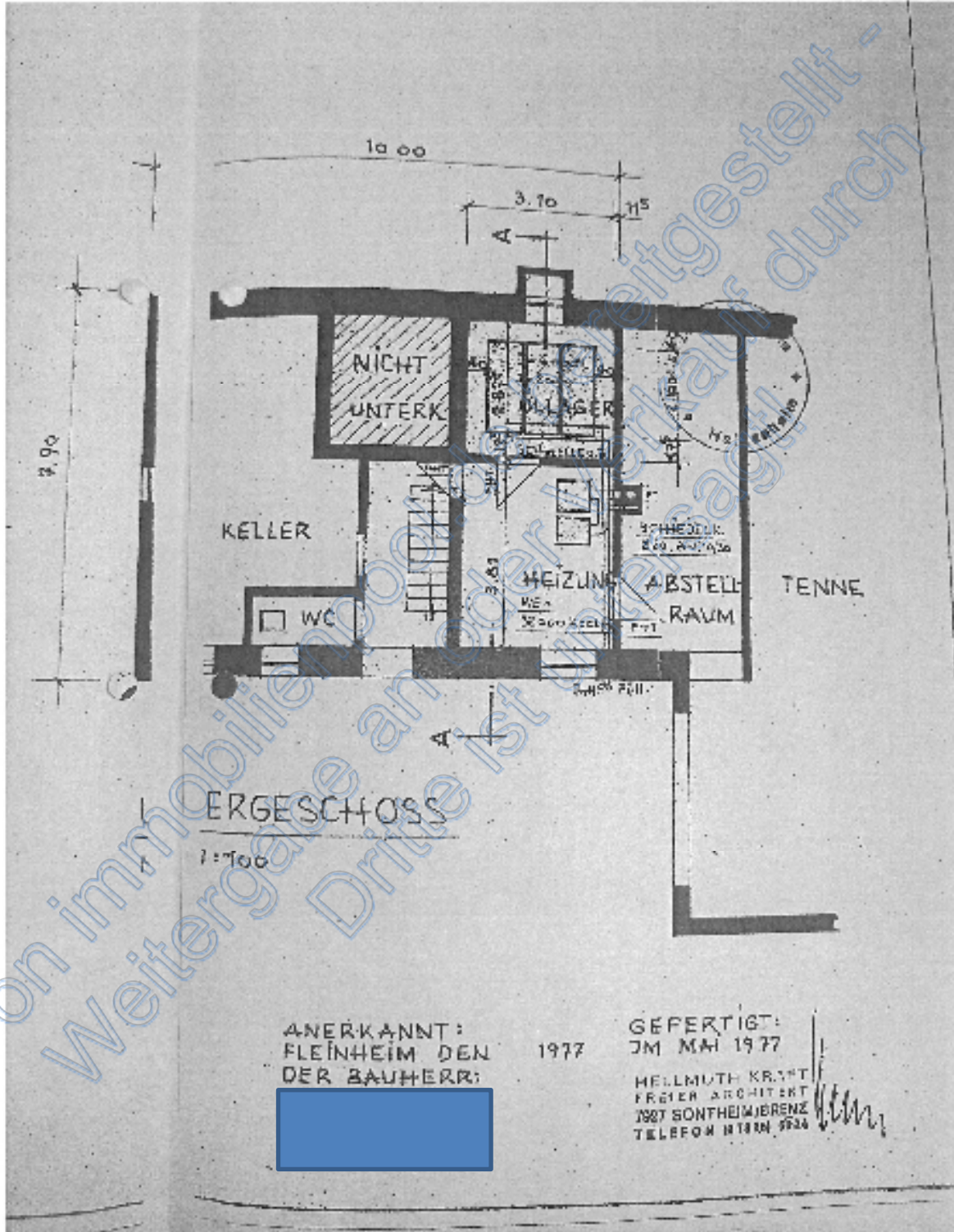


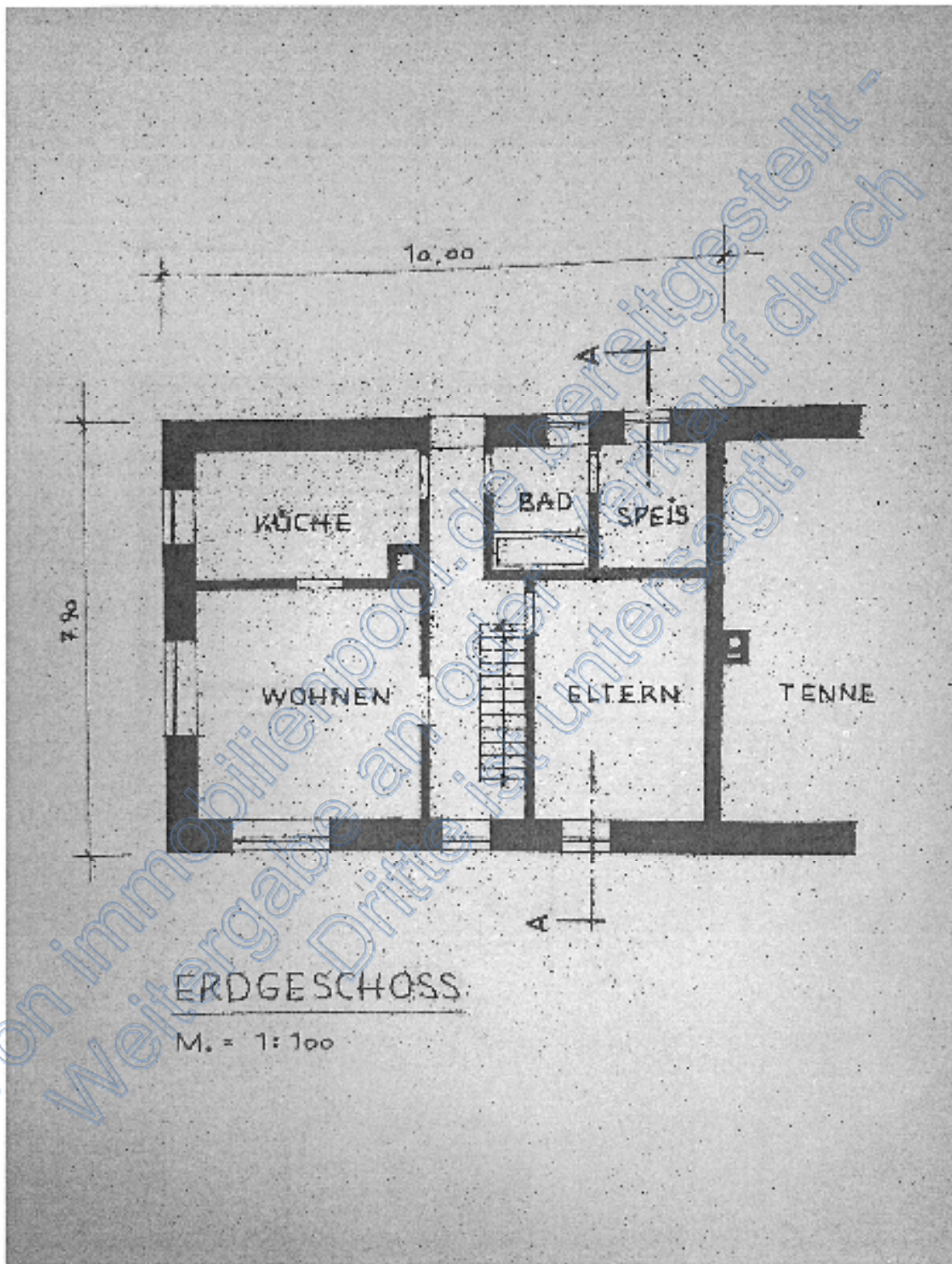
14.3. Lageplan

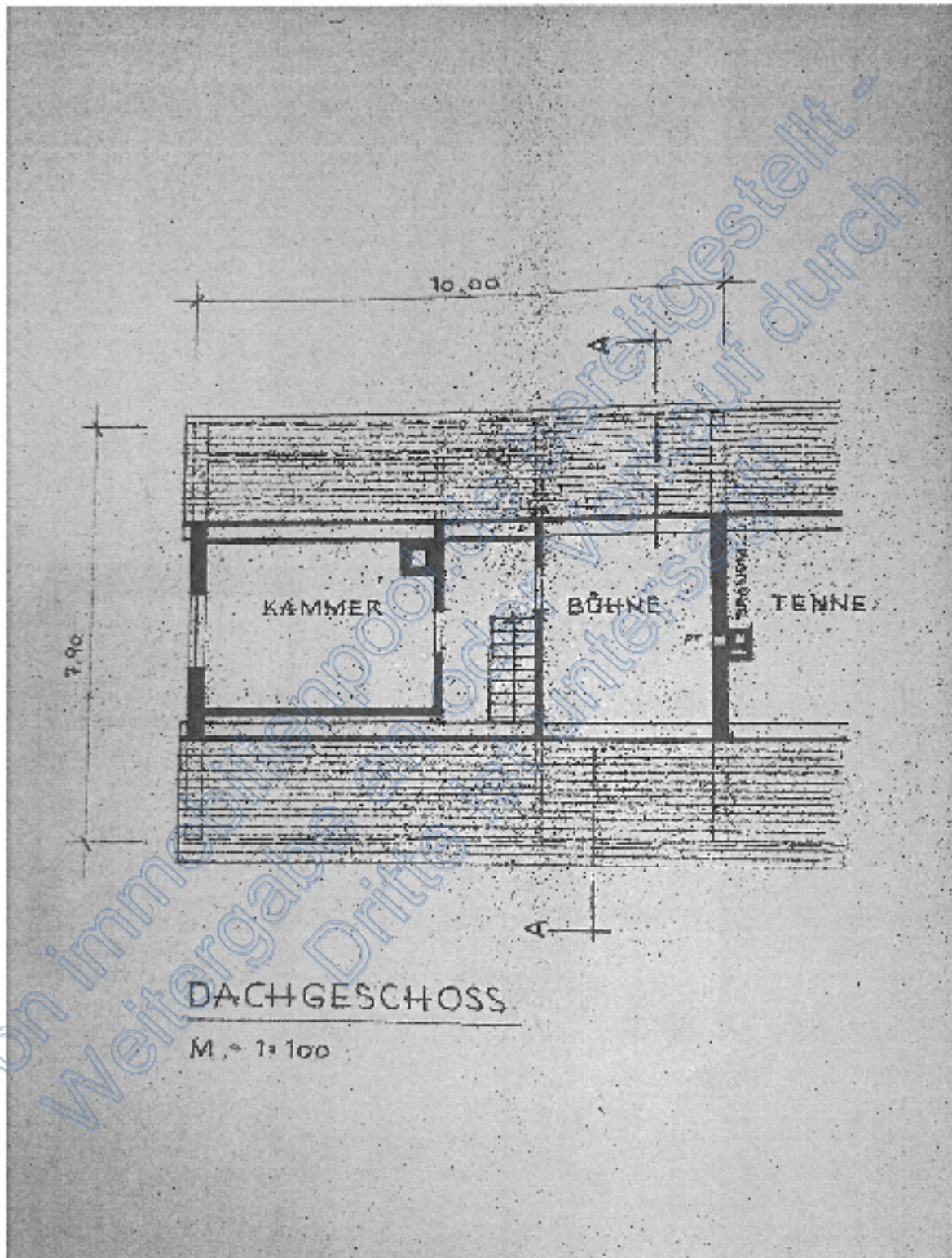
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

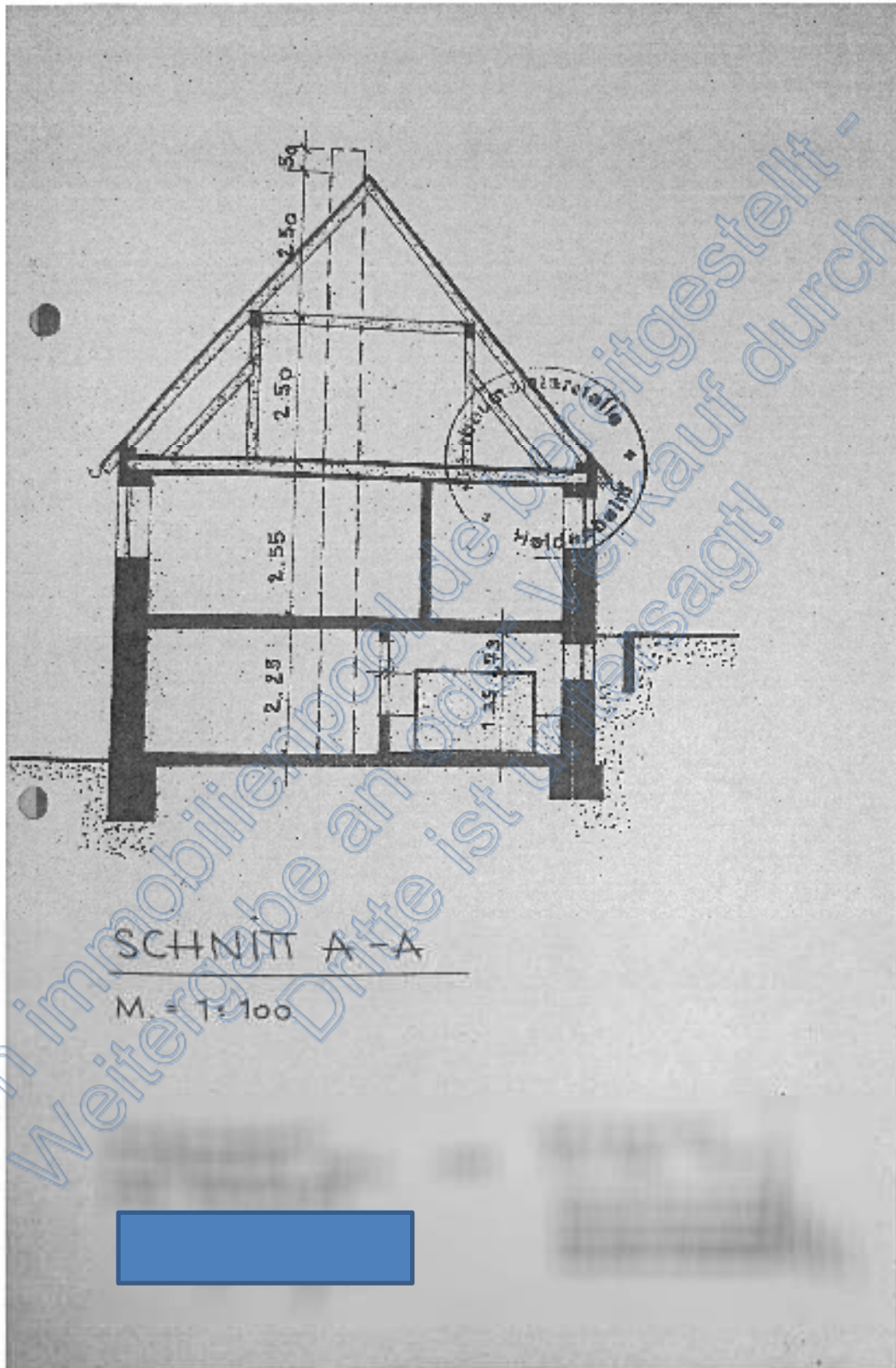


14.4. Grundrisszeichnungen / Flächenberechnungen











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)¹
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 €/m² 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)

¹ 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!