

**Kein Original
Gutachten!**

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

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

Alexander Schweihr

Dipl. Sachverständiger (DIa)

Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Tel. (0 75 82) 92 64 28

Fax (0 75 82) 92 65 78

Mobil (0171) 69 80 111

Alexander Schweihr, Dipl. Sachverständiger (DIa) 88422 Bad Buchau, Immengardstraße 2

Amtsgericht Ulm

Az.: 2 K 103/24

Zeughausgasse 14

89073 Ulm



88422 Bad Buchau, Immengardstraße 2

www.schweihr-immobilien.de

alexander.schweihr@t-online.de

Datum: 13.08.2025

Az.: 2 K 103/24

GUTACHTEN

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

**Mehrfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15**

Es handelt sich um ein Grundstück in einfacher bis mittlerer Wohnlage. Laut vorliegenden Bauunterlagen und Auskünften Stadtverwaltung Ehingen ist ein Grundbaujahr nicht ermittelbar. Es wird ein fiktives Baujahr mit ca. 1967 aufgrund Umbaumaßnahmen und Modernisierungen, geschätzt angenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung möglich war. Aus diesem Grund wird auftragsgemäß eine Bewertung nach dem äußeren Eindruck erstellt und ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Siehe Bewertung. Laut Planunterlagen ergeben sich folgende Wohnflächen Wohnung I, Wohnfläche beträgt ca. 35,50 m², die Nutzfläche beträgt ca. 6,75 m². Wohnung II, die Wohnfläche beträgt ca. 56,05 m², die Nutzfläche beträgt ca. 16,70 m². Wohnung III, die Wohnfläche beträgt ca. 48,51 m², die Nutzfläche beträgt ca. 14,51 m². Wohnung IV, die Wohnfläche beträgt ca. 74,70 m², die Nutzfläche beträgt ca. 34,30 m². Wohnung V, die Wohnfläche beträgt ca. 56,62 m², die Nutzfläche beträgt ca. 17,80 m². Wohnung VI, die Wohnfläche beträgt ca. 102,35 m², die Nutzfläche beträgt ca. 27,00 m². Gemeinschaftlich genutzte Verkehrs- und Nutzfläche, die Nutzfläche beträgt ca. 72,50 m². Die Grundstücksgröße beträgt laut vorliegendem Grundbuchsatz 610 m². Die Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Berechnungen wird angenommen. Für die Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Ulm, Rechtsanwalt, Zeughausgasse 14, 89073 Ulm

Betreibende Glaubigerin:

Sparkasse Ulm, vertr. d. d. Vorstand, Hans- und Sophie-Scholl-Platz 2, 89073 Ulm

Schuldner:

Verfahrensbevollmächtigter:

Der Verkehrswert

wurde zum Wertermittlungstichtag 12.08.2025 mit rd. 431.000 € ermittelt.
(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt)

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 110 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Mehrfamilienwohnhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.5.1	Mehrfamilienhaus	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Garage	16
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.3.5.1	Garage	17
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.4	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	21
4.4	Ertragswertermittlung	21
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22

4.4.3	Ertragswertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25
4.5	Sachwertermittlung	29
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.5.3	Sachwertberechnung	32
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
4.6	Verkehrswert	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	41
5.3	Verwendete fachspezifische Software	41
6	Verzeichnis der Anlagen	42

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

Zusammenfassung bewertungstechnischer Daten:

<u>Auftraggeber/Aktenzeichen:</u>	Amtsgericht Ulm, Vollstreckungsgericht, Az.: 2 K 103/24
<u>Grundstücks-/ Objektdaten:</u>	89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15, Flst. Nr. 62, 610 m ²
<u>Objektart:</u>	Mehrfamilienhaus (6 Wohnungen) Garage
<u>Wertermittlungsstichtag:</u>	12.08.2025
<u>Bodenrichtwert:</u>	90 €/m ² Stichtag 01.01.2024
<u>Bodenwertanpassung:</u>	Anpassung Stichtag_Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag.
<u>Bodenwert (ebf):</u>	98,10 €/m ²
<u>Grundbaujahr/Fiktives Baujahr:</u>	Mehrfamilienhaus fiktives Baujahr ca. 1967 ang. (Grundbaujahr angenommen 1940*50% Bestand)+(Umbau an- genommen 1993*50% Modernisierung)/100 = rd. 1967 ge- schätzt angenommen. Garage fiktives Baujahr ca. 1973 ang.
<u>Modernisierungen/Modernisierungspunkte:</u>	1993 laut Planunterlagen Umbau 6 Wohnungen
<u>Gesamtnutzungsdauer:</u>	80 Jahre Mehrfamilienhaus, 60 Jahre Garage,
<u>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:</u>	23 Jahre Mehrfamilienhaus, 8 Jahre Garage,
<u>Wohnfläche/Nutzfläche:</u>	<u>Wohnung I</u> Die Wohnfläche beträgt ca. 35,50 m ² Die Nutzfläche beträgt ca. 6,75 m ²
	<u>Wohnung II</u> Die Wohnfläche beträgt ca. 56,05 m ² Die Nutzfläche beträgt ca. 16,70 m ²
	<u>Wohnung III</u> Die Wohnfläche beträgt ca. 48,51 m ² Die Nutzfläche beträgt ca. 14,51 m ²
	<u>Wohnung IV</u> Die Wohnfläche beträgt ca. 74,70 m ² Die Nutzfläche beträgt ca. 34,30 m ²
	<u>Wohnung V</u> Die Wohnfläche beträgt ca. 56,62 m ² Die Nutzfläche beträgt ca. 17,80 m ²

Wohnung VIDie Wohnfläche beträgt ca. 102,35 m²Die Nutzfläche beträgt ca. 27,00 m²gemeinschaftlich genutzte Verkehrs- und NutzflächeDie Nutzfläche beträgt ca. 72,50 m²GarageDie Nutzfläche beträgt ca. 15,91 m²Garagenplätze:1 im Bereich Garage angenommen
8 PKW-Stellplätze laut Plan vorgesehen.Bruttogrundfläche:Mehrfamilienhaus ca. 878,03 m² Bruttogrundfläche
Garage ca. 20,00 m² BruttogrundflächeNormalherstellungskosten:Mehrfamilienhaus = 825 €/m² BGF
Garage = 365 €/m² BGFBaupreisindex:Mehrfamilienhaus = 188,6
Garage = 188,6Alterswertminderung Linear:Mehrfamilienhaus = 71,25 % (Faktor x 0,2875)
Doppelgarage = 86,67 % (Faktor x 0,1333)Außenanlagen:4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte
insg. (386.753,87 €) = 15.470,15 €Sachwertfaktor:

1,06

besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale (boG):

- 83.675,00 €

Sachwert:

406.000 €

Nachhaltige marktüblicheNettokaltmiete:Wohnung Ica. 35,50 m² Wfl. * 8,99 €/m² = 319,15 € = 3.829,80 €Wohnung IIca. 56,05 m² Wfl. * 8,08 €/m² = 452,88 € = 5.434,56 €Wohnung IIIca. 48,51 m² Wfl. * 8,33 €/m² = 404,09 € = 4.849,08 €Wohnung IVca. 74,70 m² Wfl. * 7,59 €/m² = 568,97 € = 6.803,64 €Wohnung Vca. 56,62 m² Wfl. * 8,05 €/m² = 455,79 € = 5.469,48 €Wohnung VIca. 102,35 m² Wfl. * 7,14 €/m² = 730,78 € = 8.769,36 €Garage

1 Stück = 40,00 € = 480,00 €

PKW-Außenstellplätze laut Plan

8 Stück * 20,00 € = 160,00 € = 1.920,00 €

Gesamter jährlicher Rohertrag = 37.555,92 €

Bewirtschaftungskosten:

8.790,34 €

Liegenschaftszinssatz:

2,55

besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale (boG):

- 97.942,00 €

Ertragswert:

431.000 €

Verkehrswert:

431.000 €

monatlicher objektiver
Mietwert/Wohnwert rd.:

3.129,66 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Garage. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung möglich war. Aus diesem Grund wird auftragsgemäß eine Bewertung nach dem äußeren Eindruck erstellt und ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Siehe Bewertung.

Objektadresse:

Drei-Kreuz-Straße 15, 89584 Ehingen-Dächingen

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Dächingen, Blatt 1052, lfd. Nr. 2

Katasterangaben:

Gemarkung Dächingen, Flurstück 62, Fläche 610 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachterauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ulm vom 22.01.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG Beweis erhoben werden über den Verkehrswert.

Wertermittlungstichtag:

12.08.2025

Qualitätstichtag:

12.08.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 27.02.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben Einwurf vom 12.02.2025 fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.:

Es konnte keine Innenbesichtigung und keine volumänglich Besichtigung Grundstück durchgeführt werden. Auftragsgemäß wird nach dem äußeren Eindruck bewertet mit Berücksichtigung Sicherheitsabschlag da keine Innenbesichtigung und keine volumänglich Besichtigung Grundstück durchgeführt werden konnte.

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Sachverständige.

Weitere Beteiligte waren nicht anwesend.

Eigentümer:

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

- Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 09.01.2025
Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:500 vom 10.02.2025, Liegenschaftskataster-auszug. Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.
- Stadtverwaltung/Gemeindeverwaltung/LRA, Grundbuchzentralarchiv bezüglich notwendiger Auskünfte sowie Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte usw.) nicht vollständig aber in ausreichender Form
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

A. Beantwortung der Fragen des Gerichtsauftrages

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

Laut Eigentümer kein Hausverwalter bestellt.

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

Laut Eigentümer eine Wohnung vermietet.

Frau weitere Daten unbekannt

Die Mieterin war bei beiden Ortsbesichtigungen nicht anzutreffen.

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

Laut Eigentümer wird kein Gewerbebetrieb geführt

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

Innen unbekannt.

Es war keine Innenbesichtigung möglich.

Auf dem Grundstück befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen.

- e.) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

Lt. Auskunft, LRA Alb-Donau-Kreis

bestehen aktuell keine bekannten baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Im Baulastenbuch sind Einträge vorhanden.

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

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

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

- g.) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

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

Es konnte jedoch das Grundstück nicht vollumfänglich betreten werden aus diesem Grund kann nicht mitgeteilt werden, wie die westliche Seite des Gebäudes aussieht.

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

nach dem äußeren Eindruck kann der bauliche Zustand mit baujahrsgemäß angenommen werden mit einem Unterhaltungsstau und tlw. mit Bauschäden und tlw. mit Baumängeln.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg
Kreis: Alb-Donau-Kreis
Ort und Einwohnerzahl: Ehingen-Dächingen (ca. 465 Einwohner) Stichtag 30.06.2025
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Ehingen (ca. 12 km entfernt)
Ulm (ca. 40 km entfernt)
Memmingen (ca. 80 km entfernt)
Stuttgart (ca. 85 km entfernt)
München (ca. 180 km entfernt)

Dächingen ist ein Teilort der Großen Kreisstadt Ehingen (Donau) im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg. Der Ort wurde im Jahr 1973 nach Ehingen eingemeindet.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortsrand;
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,2 km.
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,2 km entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 11 km entfernt;
einfache bis mittlere Wohnlage angenommen
Geschäfte des täglichen Bedarfs;
In Dächingen, einem Ortsteil von Ehingen (Donau), gibt es keine größeren Einkaufsmöglichkeiten. Für den täglichen Bedarf ist man auf die umliegenden Orte angewiesen. Größere Supermärkte und Fachgeschäfte findet man in der Kernstadt Ehingen oder in umliegenden Städten wie Munderkingen oder Allmendingen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: normal (durch Straßenverkehr, Landwirtschaft)
Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
insgesamt 610,00 m²;
Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<u>Nach dem äußeren Eindruck angenommen:</u> elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss SAT-Anlage
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird angenommen
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.02.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Siehe Anlage, Seite 78
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dächingen, Blatt 1052, folgende Eintragung: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 02.01.2025 (2 K 103/2024). Eingetragen (ULM003/7/2025) am 09.01.2025 Siehe Anlage, Seite 29
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	unbekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	unbekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Das Baulistenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:
Siehe Anlage, Seiten 79 – 82

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

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft Stadtverwaltung nicht.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Siehe Anlage, Seite 73a

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufäche (M) dargestellt.
Siehe Anlage, Seite 17 und 76

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen
Siehe Anlage, Seite 76

Bodenordnungsverfahren:

Laut telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung Ehingen ist das Grundstück zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck bewertet.
Ob die Auskünfte der Bauunterlagen mit der Realität übereinstimmen, kann nicht garantiert werden.
Vom SV wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne und Berechnungen (nicht vollständig jedoch in ausreichender Form) durchgeführt.

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

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Laut telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung Ehingen ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Mehrfamilienhaus und einer Garage) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung sowie keine vollumfänglich Besichtigung des Grundstücks möglich war. Es wird auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck bewertet.

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

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

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

3.2 Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus,
zweigeschossig;
tellunterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

Baujahr:

1967 fiktives Baujahr (Grundbaujahr angenommen 1940 * 50% Bestand) + (Umbau angenommen 1993 * 50% Modernisierung) / 100 = rd. 1967 geschätzt angenommen.

Flächen und Rauminhalte

Wohnung I

Die Wohnfläche beträgt ca. 35,50 m²
Die Nutzfläche beträgt ca. 6,75 m²

Wohnung II

Die Wohnfläche beträgt ca. 56,05 m²
Die Nutzfläche beträgt ca. 16,70 m²

Wohnung III

Die Wohnfläche beträgt ca. 48,51 m²
Die Nutzfläche beträgt ca. 14,51 m²

Wohnung IV

Die Wohnfläche beträgt ca. 74,70 m²
Die Nutzfläche beträgt ca. 34,30 m²

Wohnung V

Die Wohnfläche beträgt ca. 56,62 m²
Die Nutzfläche beträgt ca. 17,80 m²

Wohnung VI

Die Wohnfläche beträgt ca. 102,35 m²
Die Nutzfläche beträgt ca. 27,00 m²

gemeinschaftlich genutzte Verkehrs- und Nutzfläche
Die Nutzfläche beträgt ca. 72,50 m²

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Mehrfamilienhauses beträgt ca. 878,03 m²

Siehe Anlage, Seite 34 und Seiten 65 bis 73

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Erweiterungsmöglichkeiten: Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

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

Konstruktionsart: Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich
tlw. Massivbau, tlw. Fachwerk angenommen

Fundamente: Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich
Beton angenommen

Keller: Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Umfassungswände: Mauerwerk angenommen

Innenwände: Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Geschossdecken: Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Treppen: Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich
Tlw. Holztreppe durch Fenster erkennbar.

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtrausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz,
Träger aus Holz geschätzt angenommen

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum nutzbar
Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Dachflächen gedämmt
Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz angenommen.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz angenommen.
Elektroinstallation:	Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Heizung:	Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Lüftung:	Gasheizung angenommen aufgrund Gastank im Garten und erkennbare Gasleitung vom Gastank in das Mehrfamilienhaus.
Warmwasserversorgung:	Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Mehrfamilienhaus

Bodenbeläge:	Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Wandbekleidungen:	Tlw. durch das Fenster Laminat oder Holzboden erkennbar.
Deckenbekleidungen:	Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
sanitäre Installation:	Tlw. durch das Fenster Holztüren (sehr wahrscheinlich Röhrenspan) erkennbar.

besondere Einrichtungen:	Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Küchenausstattung:	Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Bauschäden und Baumängel:	<u>Innen:</u> Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
	<u>Außen:</u> keine wesentlichen erkennbar; tlw. Feuchtigkeitsschäden
Grundrissgestaltung:	Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
wirtschaftliche Wertminderungen:	Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung und keine vollumfängliche Grundstückbesichtigung möglich
besondere Einrichtungen:	Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung und keine vollumfängliche Grundstückbesichtigung möglich
Allgemeinbeurteilung:	<u>Innen:</u> Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich

Außen:
tlw. unbekannt
Es war keine vollumfänglich Grundstückbesichtigung möglich
tlw. ist der bauliche Zustand normal, tlw. befriedigend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1958 laut Planunterlagen angenommen
Modernisierung:	Unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Flächen und Rauminhalt	die Nutzfläche beträgt ca. 15,91 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 20,00 m ²
	Siehe Anlage, Seite 72 und 73
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

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

Konstruktionsart: Massivbau
Siehe Anlage, Seite 64

Fundamente: Beton
Siehe Anlage, Seite 64

Geschossdecken: Holzbalken
Siehe Anlage, Seite 64

Eingang(sbereich): Holzflügeltor

Dach: Dachform:
Flachdach

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz angenommen.

Elektroinstallation: Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Garage

Bodenbeläge: Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Wandbekleidungen: Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Deckenbekleidungen: Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

besondere Einrichtungen: Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Bauschäden und Baumängel: Innen:
Unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Außen:
Feuchtigkeitsschäden erkennbar

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:

Innen:

Unbekannt

Es war keine Innenbesichtigung möglich

Außen:

Der bauliche Zustand ist noch befriedigend.

Es besteht ein Unterhaltungsstau

und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer)

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15 zum Wertermittlungstichtag 12.08.2025 ermittelt

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Dächingen	1052	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dächingen		62
		Fläche
		610 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **90,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 12.08.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= 610 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.08.2025	× 1,090	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	98,10 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	610	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	98,10 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 98,10 €/m²	
Fläche	× 610 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 59.841,00 € rd. 59.800,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.08.2025 insgesamt **59.800,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	12.08.2025	285,30
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = 1,09

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus		Wohnung VI OG	102,35		7,14	730,78	8.769,36
		Wohnung V EG	56,62		8,05	455,79	5.469,48
		Wohnung IV DG	74,70		7,59	566,97	6.803,64
		Wohnung III EG/OG	48,51		8,33	404,09	4.849,08
		Wohnung II EG/OG	56,05		8,08	452,88	5.434,56
		Wohnung I EG	35,50		8,99	319,15	3.829,80
		Garage EG	1,00		40,00	40,00	480,00
		Stellplätze EG	8,00		20,00	160,00	1.920,00
Summe			373,73	9,00		3.129,66	37.555,92

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **37.555,92 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
 (vgl. Einzelauflistung)

jährlicher Reinertrag **= 28.765,58 €**

Reinertragsanteil des Bodens

2,55 % von 59.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **= 1.524,90 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 2,55 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer

× 17,240

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 469.629,32 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 59.800,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 529.429,32 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **- 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 529.429,32 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 97.942,00 €**

Ertragswert **= 431.487,32 €**

rd. 431.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von Internetrecherchen ermittelt. Die Auswertung Qualifizierter Mietspiegel 2024 Ehingen und Nachbargemeinden hat nach intersubjektiven Vergleich durch Rückfrage bei Bank-Immobilienmaklern, freien Immobilienmaklern, Sachverständigen, ergeben, dass der qualifizierte Mietspiegel im Bereich der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten, Qualifizierter Mietspiegel 2024 Ehingen, marktkonform sind aus diesem Grund wurden die diese durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten unter zusätzlicher Berücksichtigung der Ergebnisse der Internetrecherchen herangezogen und als marktkonform bei der Bewertung berücksichtigt. Siehe Anlage, Seiten 83 bis 99.

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

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

Ertragseinheit		Vergleichsmiete (€/m ²)	WF/NF-Korrektur K0	Grundflächenbesonderheiten K1	Sonstige Korrekturen K2	NKM (€/m ²)
Nr.	Nutzung/Lage					
	Wohnung VI OG	7,14	1,00	1,00	1,00	7,14
	Wohnung V EG	8,05	1,00	1,00	1,00	8,05
	Wohnung IV DG	7,59	1,00	1,00	1,00	7,59
	Wohnung III EG/OG	8,33	1,00	1,00	1,00	8,33
	Wohnung II EG/OG	8,08	1,00	1,00	1,00	8,08
	Wohnung I EG	8,99	1,00	1,00	1,00	8,99

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

Ertragseinheit		Vergleichsmiete (€/m ²)	WF/NF-Korrektur K0	Grundflächenbesonderheiten K1	Sonstige Korrekturen K2	NKM (€/m ²)
Nr.	Nutzung/Lage					
	Garage EG	40,00	1,00	1,00	1,00	40,00
	Stellplätze EG	20,00	1,00	1,00	1,00	20,00

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	6 Whg. × 429,00 € 1 Gar. × 47,00 €	2.574,00 € 47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.) Garagen (Gar.)	373,73 m ² × 14,00 €/m ² 1 Gar. × 106,00 € 8 Gar. × 16,00 €	5.232,22 € 106,00 € 128,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		703,12 €
Summe			8.790,34 €

Diese Werte wurden mit Angaben Sprengnetter, IVD und GUG plausibilisiert.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal plausibilisiert und entsprechend bestimmt.

Der GAA Ehingen weist keine LZ aus. Sprengnetter weist einen lage- und objektabhängiger Liegenschaftszinssatz von 0,83 bis 1,34 mit einem Mittel von 1,09 aus Wertermittlungsstichtag 11.08.2025. Quelle Sprengnetter zum Stichtag 01.04.2025. GUG weist einen Wert von durchschnittlich 4,00 (länderübergreifend) und IVD einen Wert von durchschnittlich 4,00 (länderübergreifend)

Es wird sachverständig wie folgt eine Gewichtung angenommen:

$$(\text{GUG durchschnittlich} = 4,00 * 25\%) + (\text{IVD durchschnittlich} = 4,00 * 25\%) + (\text{Sprengnetter durchschnittlich} = 1,09 * 50\%) / 100 = 2,55$$

Nach sachverständiger Meinung wird ein lage- und objektabhängiger Liegenschaftszinssatz von 2,55 als am marktkonformsten angenommen und zugrunde gelegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das fiktives Baujahr $(1940*50\%) + (1993*50\%) / 100$ gesch. ca. 1967 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1967 = 58$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 58 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1968.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das laut Planunterlagen angenommen ca. 1958 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1958 = 67$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 67 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

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

Bei einer wirtschaftlichen Einheit mit mehreren Gebäude bzw. Gebäudeteilen kann von einer einheitlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-45.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">Unterhaltungsstau, nach dem äußereren Eindruck, geschätzt angenommen (Fassade, Dach, Außenanlage, Stellplätze)	-45.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-52.942,00 €
<ul style="list-style-type: none">Sicherheitsabschlag da keine Innenbesichtigung bzw. vollumfänglich Besichtigung möglich war (10% angenommen)	-52.942,00 €
Geschätzte angenommene Summe	-97.942,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig

gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	825,00 €/m ² BGF	365,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	878,03 m ²	20,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	724.374,75 €	7.300,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.366.170,78 €	13.767,80 €
Regionalfaktor	x	0,980	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.338.847,39 €	13.767,80 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre	8 Jahre
• prozentual		71,25 %	86,67 %
• Faktor	x	0,2875	0,1333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	384.918,62 €	1.835,25 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	386.753,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 15.470,15 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 402.224,02 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 59.800,00 €
vorläufiger Sachwert	= 462.024,02 €
Sachwertfaktor	x 1,06
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepaster vorläufiger Sachwert	= 489.745,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 83.675,00 €
Sachwert	= 406.070,46 €
	rd. 406.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF), ohne Wohnflächen (WF)), wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage jedoch in ausreichender Form bei dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäude Teile c (z. B. Balkone) und
 - Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;
- bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Mehrfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes (geschätzt angenommen)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	0,0	0,00
3	825,00	100,0	825,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			825,00
gewogener Standard = 3,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 825,00 €/m² BGF
rd. 825,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes
(geschätzt angenommen)**

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

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

$$\text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} = \frac{365,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}{\text{rd. } 365,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$$

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (386.753,87 €)	15.470,15 €
Summe	15.470,15 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage bestimmt:

Laut GAA Ehingen wird kein Sachwertfaktor abgeleitet und auch aktuell kein Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

Es wird nach sachverständiger Meinung der Adress- und stichtagsbezogene Sachwertfaktor von Sprengnetter mit 1,06 bei der Bewertung als marktkonform angenommen und in der Bewertung berücksichtigt. Das Sachwertverfahren dient in diesem Fall nur der Plausibilisierung. Hauptsächlich wird bei diesem Objekt der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren ermittelt. Siehe Seite 105 in der Anlage.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-45.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">Unterhaltungsstau, nach dem äußeren Eindruck, geschätzt angenommen (Fassade, Dach, Außenanlage, Stellplätze)	-45.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-38.675,00 €
<ul style="list-style-type: none">Sicherheitsabschlag da keine Innenbesichtigung bzw. vollumfänglich Besichtigung möglich war (10% angenommen)	-38.675,00 €
Geschätzte angenommene Summe	-83.675,00 €

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **431.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **406.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Dächingen	1052	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dächingen		62

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 mit rd.

431.000,- €

in Worten: vierhunderteinunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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



Baufachberater, Bauaufsichtsräte, DIA-Zert (LS)

Alexander Schweiß

Zert-Nr. DIA-IB-1052

Bauaufsichtsräte, DIA-Zert (LS)

Alexander Schweiß

Zert-Nr. DIA-IB-1052

Baufachberater, Bauaufsichtsräte, DIA-Zert (LS)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts.

Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

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

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Grundstück
Mehrfamilienwohnhaus mit Garage

in Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15

Flur Flurstücksnummer 62

Wertermittlungstichtag: 12.08.2025

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	98,03	610,00	59.800,00
		Summe:	98,03	610,00	59.800,00

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeichnung / Nut- zung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamilienwohnhaus		878,03	373,73	1967	80	23
Gesamtfläche	Garage		20,00		1958	60	8

Wesentliche Daten				
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	37.555,92	8.790,34 € (23,41 %)	2,55	1,06

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	160,01 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-262,07 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.153,24 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,48
Verkehrswert/Reinertrag:	14,98

Ergebnisse	
Ertragswert:	431.000,00 € (106 % vom Sachwert)
Sachwert:	406.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	431.000,00 €
Wertermittlungstichtag	12.08.2025

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [8] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber-Simon, 10. Auflage 2023 und vorherige Auflagen
- [9] GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2024, 2025
- [10] Wolfgang Kleiber, EzGuG Loseblattsammlung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 28.05.2025), 13.08.2025 erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos der Ansichten
- Anlage 2: Fotolageplan
- Anlage 3: Innenfotos (tlw. über Fensterblick da keine Innenbesichtigung möglich war)
- Anlage 4: Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:500 vom 10.02.2025, Liegenschaftskatasterauszug (ALB). Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.
- Anlage 5: Auskünfte Stadtverwaltung Ehingen mit Auszug aus den Aufteilungsplänen und Teilungserklärung sowie weitere Bauunterlagen
- Anlage 6: Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Flächen durch den SV anhand der vorliegenden Bauunterlagen des vorliegenden Lageplans. Vom SV wird hinsichtlich der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen keine Haftung übernommen.
- Anlage 7: Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 09.01.2025
- Anlage 8: Auskünfte Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Anlage 9: Auskünfte der Stadtverwaltung Ehingen
- Anlage 10: Auskünfte Gutachterausschuss Ehingen
- Anlage 11: Marktdatenerhebungen Internet und Sprengnetter

Fotos der Ansichten:
89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15



Datum: 18.06.2025

Fotos der Ansichten:
89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15

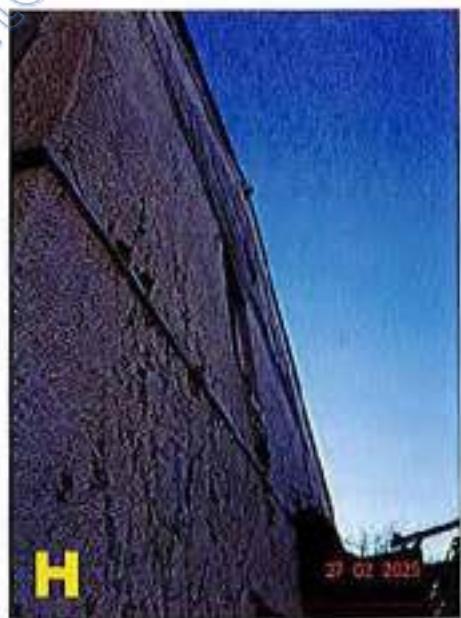


Von www.dienstleistungpool.de bereitgestellt
Weitergabe ist untersagt!
oder Verkauf durch

2

Datum: 18.06.2025

Fotos der Ansichten:
89584 Ethingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15



3

Datum: 18.06.2025

Fotos der Ansichten:
89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15



4

Datum: 18.06.2025

Fotos der Ansichten:
89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15



Blick durch die Fenster



Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Datum: 18.06.2025

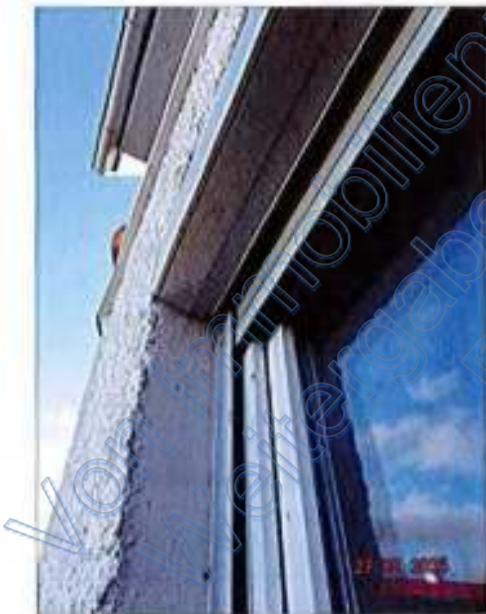
5

Datum: 18.06.2025

Fotos der Ansichten:
89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15



Blick durch die Fenster



6

Datum: 18.06.2025

Fotos der Ansichten:
89584 Ebingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15



Blick durch die Fenster



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

7

Datum: 18.06.2025

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

Innenfotos:

89584 Ebingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war keine Innenbesichtigung möglich
da niemand vor Ort angetroffen wurde und kein Zugang zu den Gebäuden war.

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

9

Datum: 18.06.2025

Alexander Schweihr Dipl. Sachverständiger (DI) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Landkarten:

89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15

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

Landkarten:

89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15

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

Landkarten:

89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15

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

Landkarten:

89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15

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

Landkarten:

89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15

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

Landkarten/Überflutungsflächen:
89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15

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

Landkarten/Überflutungsflächen:
89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15

von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Landkarten/FNP:

89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15

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

Landkarten/EMF-Datenbank/Funkanlage:
89584 Ehingen-Dächingen, Drei-Kreuz-Straße 15

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

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

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

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

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

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

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

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.

Datum des Abrufs: 09.01.2025 08:30:10

Letzte Eintragung vom: 09.01.2025

Seite 2 von 12

29

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

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

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

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

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

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

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

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

LAGEPLAN

- ZEICHNERISCHER TEIL -

Ma 1:500

zum Bau:

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

Bauvorhaben: Wohnungsaufteilung nach W.E.G.
Wohnhaus Drei-Kreuz-Str. 15
7930 Ehingen-Dächingen

Bauherr: Günter Vollmer
Weitzmannstr. 45
7932 Munderkingen

W o h n u n g . . . I

Wohnfläche $35,50 \text{ m}^2$ $\approx 8,99 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} \approx 319,15 \text{ €}$
Nutzfläche $6,75 \text{ m}^2$

W o h n u n g . . . II

Wohnfläche $56,05 \text{ m}^2$ $\approx 8,00 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} \approx 452,88 \text{ €}$
Nutzfläche $16,70 \text{ m}^2$

W o h n u n g . . . III

Wohnfläche $48,51 \text{ m}^2$
Nutzfläche $14,51 \text{ m}^2$

W o h n u n g . . . IV

Wohnfläche $74,70 \text{ m}^2$
Nutzfläche $34,30 \text{ m}^2$

W o h n u n g . . . V

Wohnfläche $56,62 \text{ m}^2$ $\approx 8,05 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} \approx 455,79 \text{ €}$
Nutzfläche $17,80 \text{ m}^2$

W o h n u n g . . . VI

Wohnfläche $102,35 \text{ m}^2$ $\approx 7,14 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} \approx 730,78 \text{ €}$
Nutzfläche $27,00 \text{ m}^2$

Gemeinschaftlich genutzte
Verkehrs- und Nutzfläche $72,50 \text{ m}^2$

Aufgestellt:
Munderkingen, 10. März 1993
Architekt:

U. GAA Ehingen
Mietpreispieler Ehingen 2014

WOHNUNG	I	ROT
WOHNUNG	II	GELB
WOHNUNG	III	GRÜN
WOHNUNG	IV	BLAU
WOHNUNG	V	BRAUN
WOHNUNG	VI	ORANGE
GEMEINSAM	GEM	WEISS

Stadt Ehingen (Donau) 99 22 4003

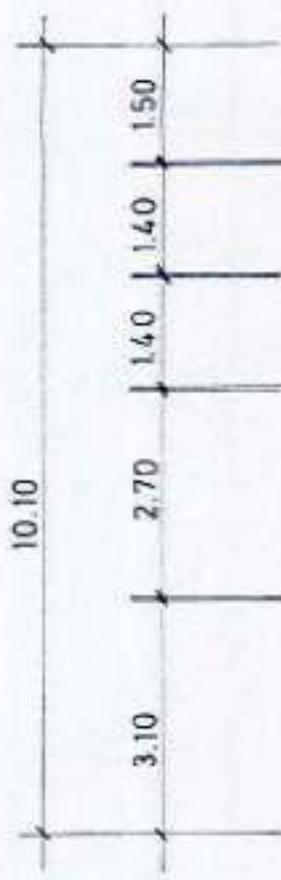
WOHNUNGSAUFTeilung NACH W.E.G
 WOHNHAUS DREI-KREUZ-STR. 15
 7930 EHINGEN - DÄCHINGEN

BAUHERR:

KELLERGESCHOSS

ANERKANNTE:
 MUNDERKINGEN A
 BAUHERR

GEFERTIGT:
 MUNDERKINGEN, 10. MÄRZ 1993
 ARCHITEKT:



3.05

CO, 65, 21 m² 2GT

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

2.50



WOHNUNG	I	ROT
WOHNUNG	II	GELB
WOHNUNG	III	GRÜN
WOHNUNG	IV	BLAU
WOHNUNG	V	BRAUN
WOHNUNG	VI	ORANGE
GEMEINSAM	GEM	WEISS

Stadt Ehingen (Donau)

23. 03. 1993

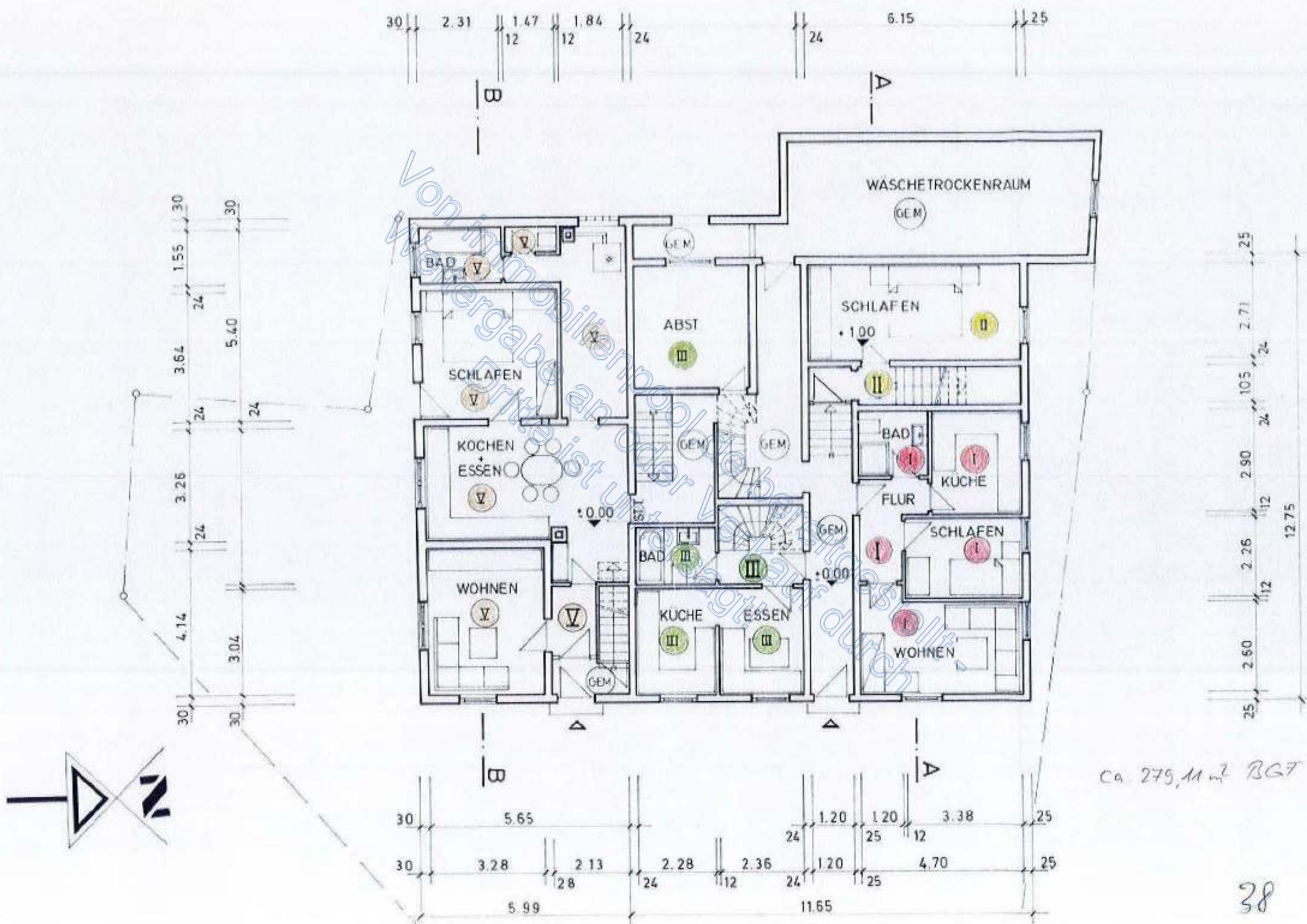
WOHNUNGS AUFTEILUNG NACH W.E.G.
 WOHNHAUS DREI-KREUZ-STR. 15
 7930 EHINGEN - DÄCHINGEN

BAUHERR:

ERDGESCHOSS

ANERKANNTE:
 MUNDERKINGEN, n.
 BAUHERR:

GEFERTIGT:
 MUNDERKINGEN, 10. MÄRZ 1993
 ARCHITEKT:



WOHNUNG	I	ROT
WOHNUNG	II	GELB
WOHNUNG	III	GRÜN
WOHNUNG	IV	BLAU
WOHNUNG	V	BRAUN
WOHNUNG	VI	ORANGE
GEMEINSAM	GEM	WEISS

Stadt Ehingen (Donau) 12.3.1993

WOHNUNGSAUFLIEBLUNG NACH W.E.G.
WOHNHAUS DREI-KREUZ-STR. 15
7930 EHINGEN-DÄCHINGEN

BAUHERR:

OBERGESCHOSS

ANERKANNTE:
MUNDERKINGEN
BAUHERR:

GEFERTIGT:
MUNDERKINGEN, 10. MÄRZ 1993
ARCHITEKT

The floor plan illustrates a house layout with several rooms and associated energy efficiency labels:

- Wohnen:** Labeled with a green circle containing the number III.
- KÜCHE:** Labeled with an orange circle containing the number VI.
- Schlafen:** Labeled with orange circles containing the numbers VI, VI, VI, and VI.
- KIND:** Labeled with a green circle containing the number III.
- BAD:** Labeled with a yellow circle containing the number II.
- Schlafen +100:** Labeled with a yellow circle containing the number II.
- Schlafen +2.51:** Labeled with an orange circle containing the number VI.
- GEM:** Labeled with a blue circle containing the number II.

Stairs are indicated by vertical lines with arrows, and a central staircase is labeled with a vertical arrow and the number 51.

Ca. 218.38 m. ² B.G.F.

90

WOHNUNG	I	ROT
WOHNUNG	II	GELB
WOHNUNG	III	GRÜN
WOHNUNG	IV	BLAU
WOHNUNG	V	BRAUN
WOHNUNG	VI	ORANGE
GEMEINSAM	GEM	WEISS

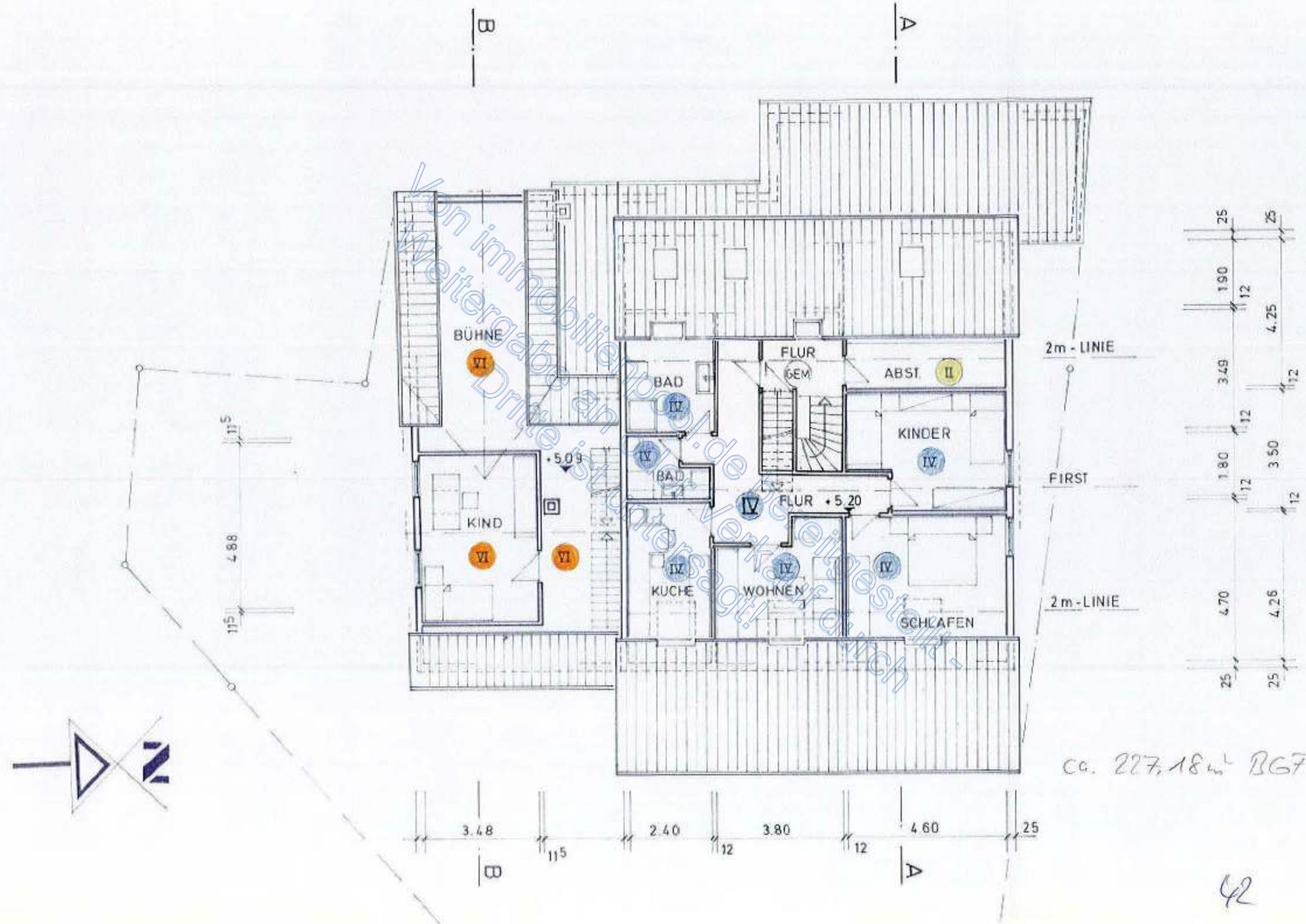
WOHNUNGSÄUFTTEILUNG NACH W.E.G.
 WOHNHAUS DREI-KREUZ-STR. 15
 7930 EHINGEN-DACHINGEN

BAUHERR:

DACHGESCHOSS

ANERKANNTE:
 MUNDERKINGEN.
 BAUHERR:

GEFERTIGT:
 MUNDERKINGEN 10 MÄRZ 1993
 ARCHITEKT



WOHNUNG	I	ROT
WOHNUNG	II	GELB
WOHNUNG	III	GRÜN
WOHNUNG	IV	BLAU
WOHNUNG	V	BRAUN
WOHNUNG	VI	ORANGE
GEMEINSAM	GEM	WEISS

Stadt Ehingen (Donau)

23.03.1993

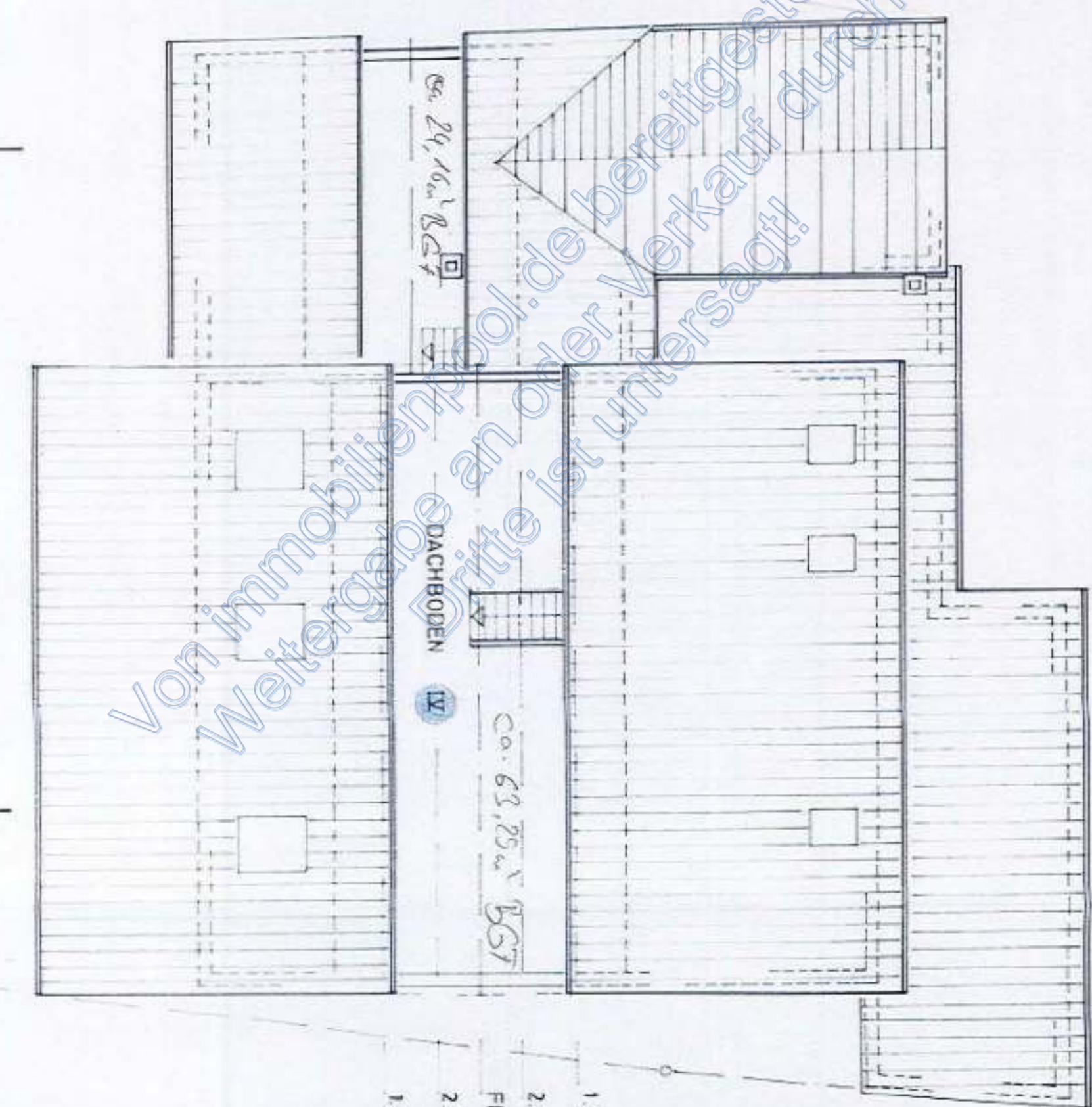
WOHNUNGSAUFLIEBLUNG NACH W.E.G.
WOHNHAUS DREI-KREUZ-STR. 15
7930 EHINGEN-DÄCHINGEN

BAUHERR

DACHBODEN

ANERKANNTE:
MUNDERKINGEN.
BAUHERR:
n.

GEFERTIGT:
MUNDERKINGEN, 10. MÄRZ 1993
ARCHITEKT



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Dritte ist untersagt!

Stadt Ehingen (Donau)

23. 03. 1993



WOHNUNGSAUFTeilung NACH W.E.G.
WOHNHAUS DREI-KREUZ-STR. 15
7930 EHINGEN- DÄCHINGEN

BAUHERR:

ANSICHTEN

ANERKANNt:

MUNDERKII

BAUHERR:

GEFERTIGT:

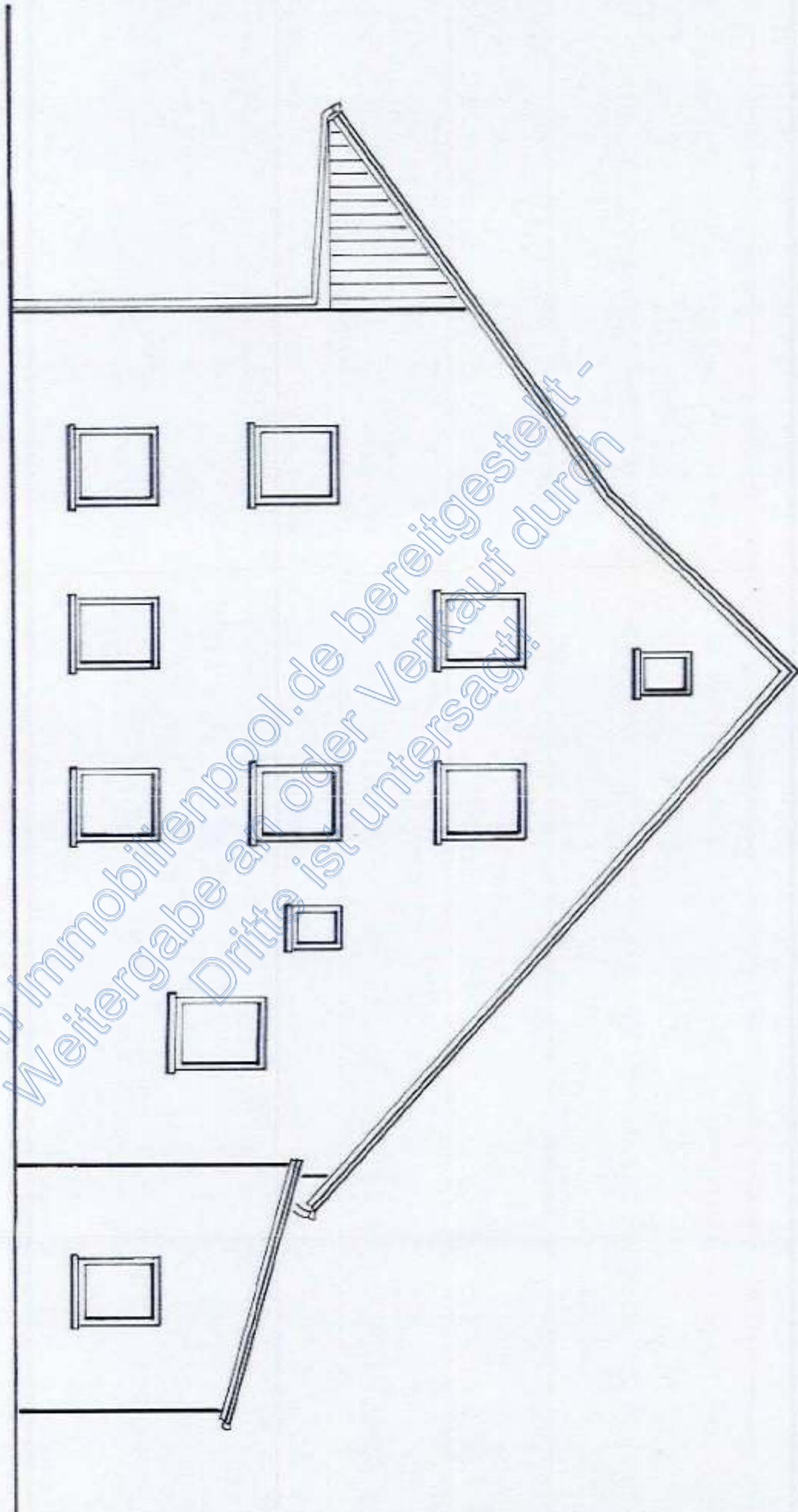
MUNDERKINGAN 10 MÄRZ 1993

ARCHITEKT

54

ANSICHT VON NORDEN

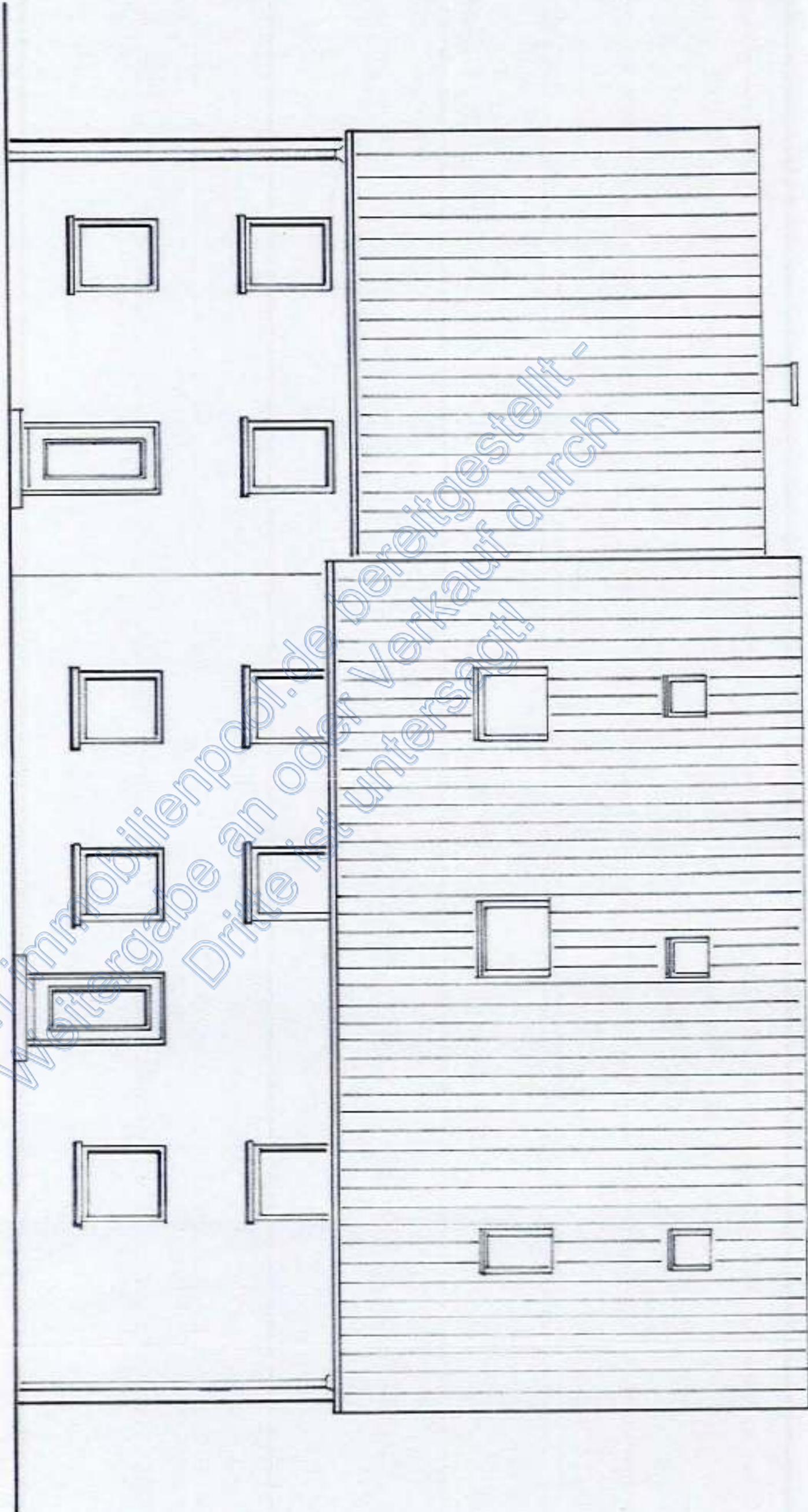
Von immobilienpool.de bereitgestellt.
Weitergabe an Dritte ist untersagt.
auf Verkauf durch



ANSICHT VON OSTE

47

Von immobiliengabe.de bereitgestellt -
Dritte ist untersagt!



Stadt Ehingen (Donau)

23. 03. 1993

WOHNUNGSÄUFTEILUNG ~~NACH~~ W.E.G.
WOHNHAUS DREI-KREUZ-STR. 15
7930 EHINGEN- DÄCHINGEN

BAUHERR:

ANSICHTEN

ANERKANNTE:

MUNDERKINGEN

BAUHERR:

GEFERTIGT:

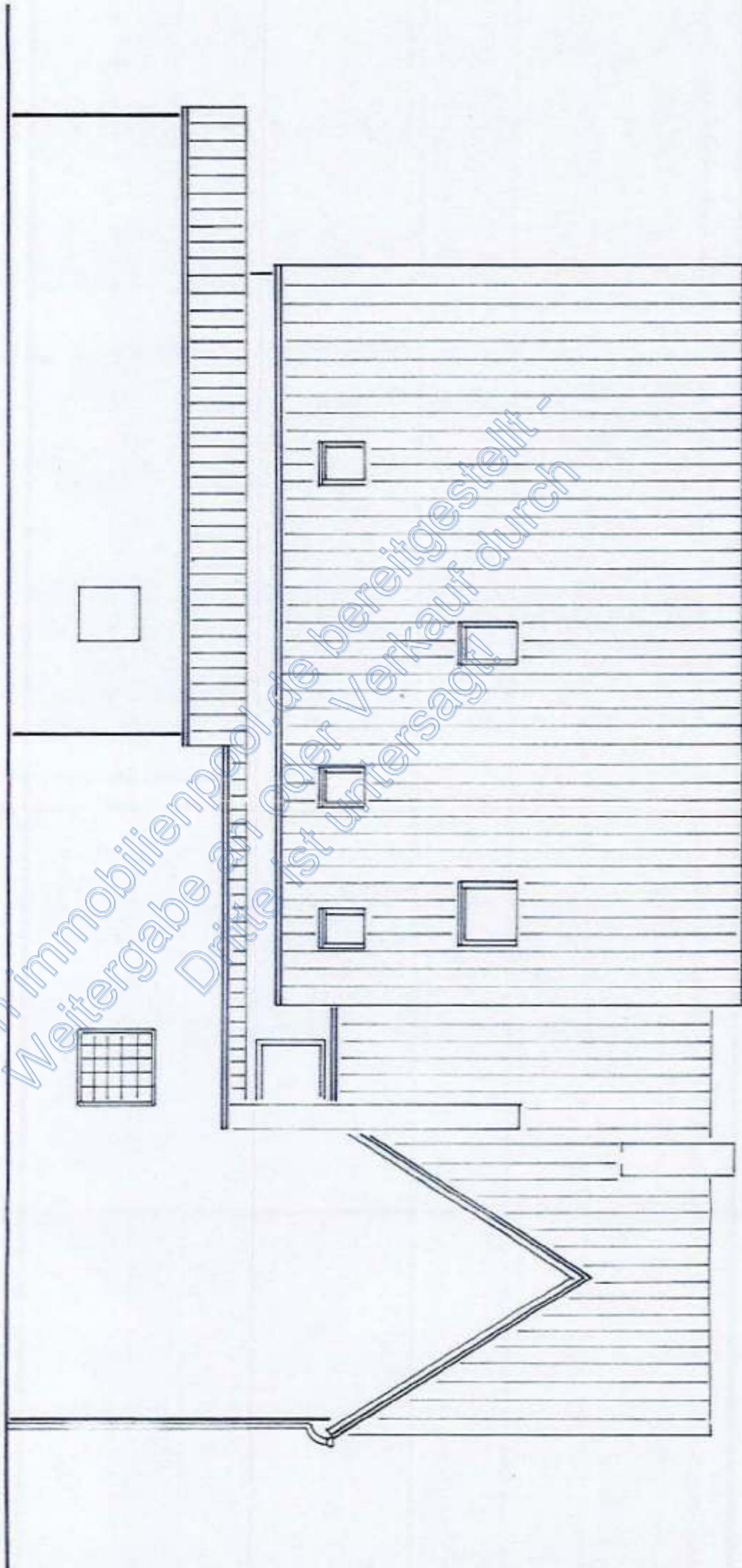
MUNDERKINGEN, 10. MÄRZ 1993

ARCHITEKT

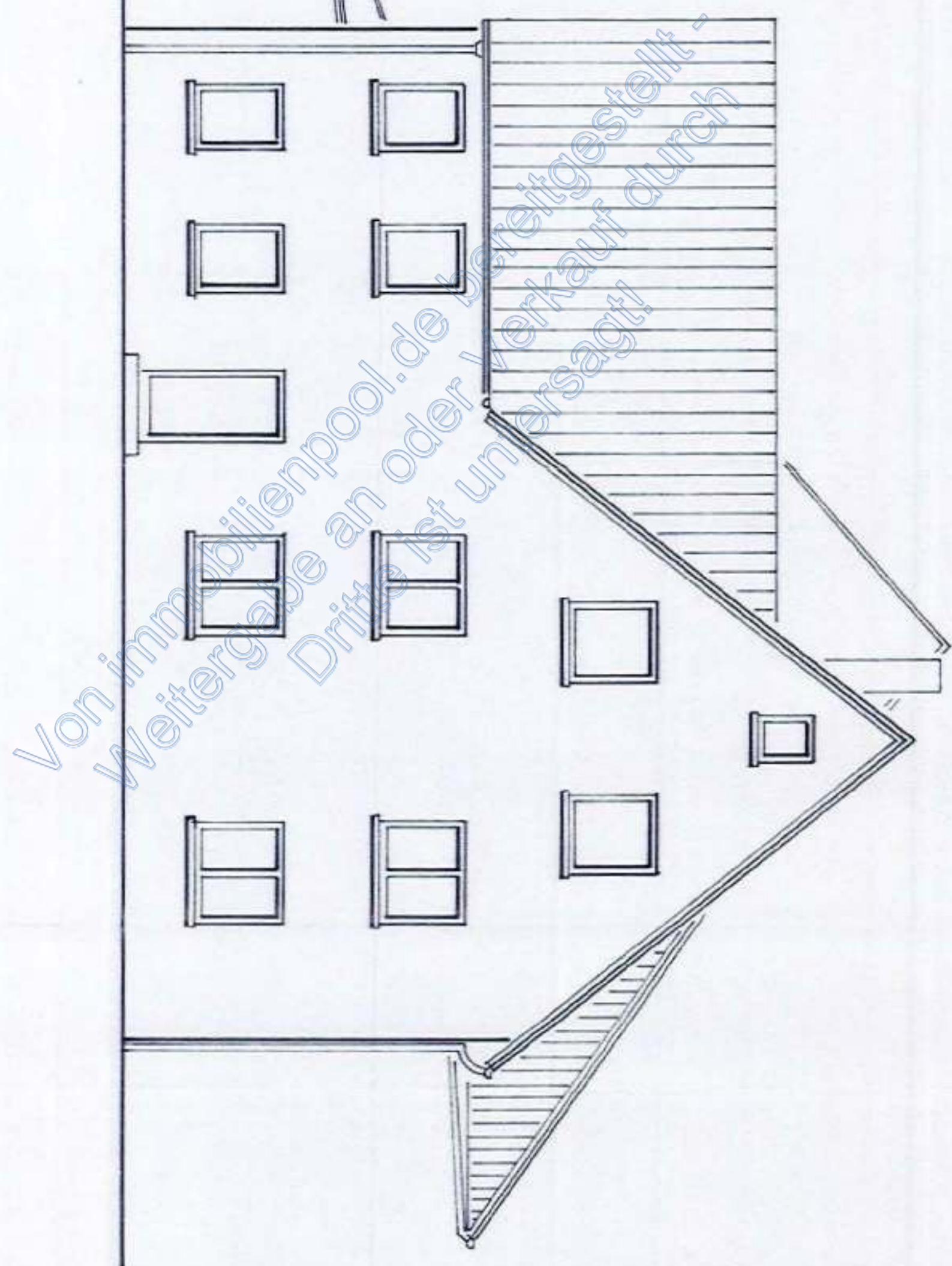
84

ANSICHT VON SÜDEN

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



ANSICHT VON WESTEN



121

AUSBAU DES DACHBODENS
GEBÄUDE - DREI KREUZ STR 15
EHINGEN - DÄCHINGEN



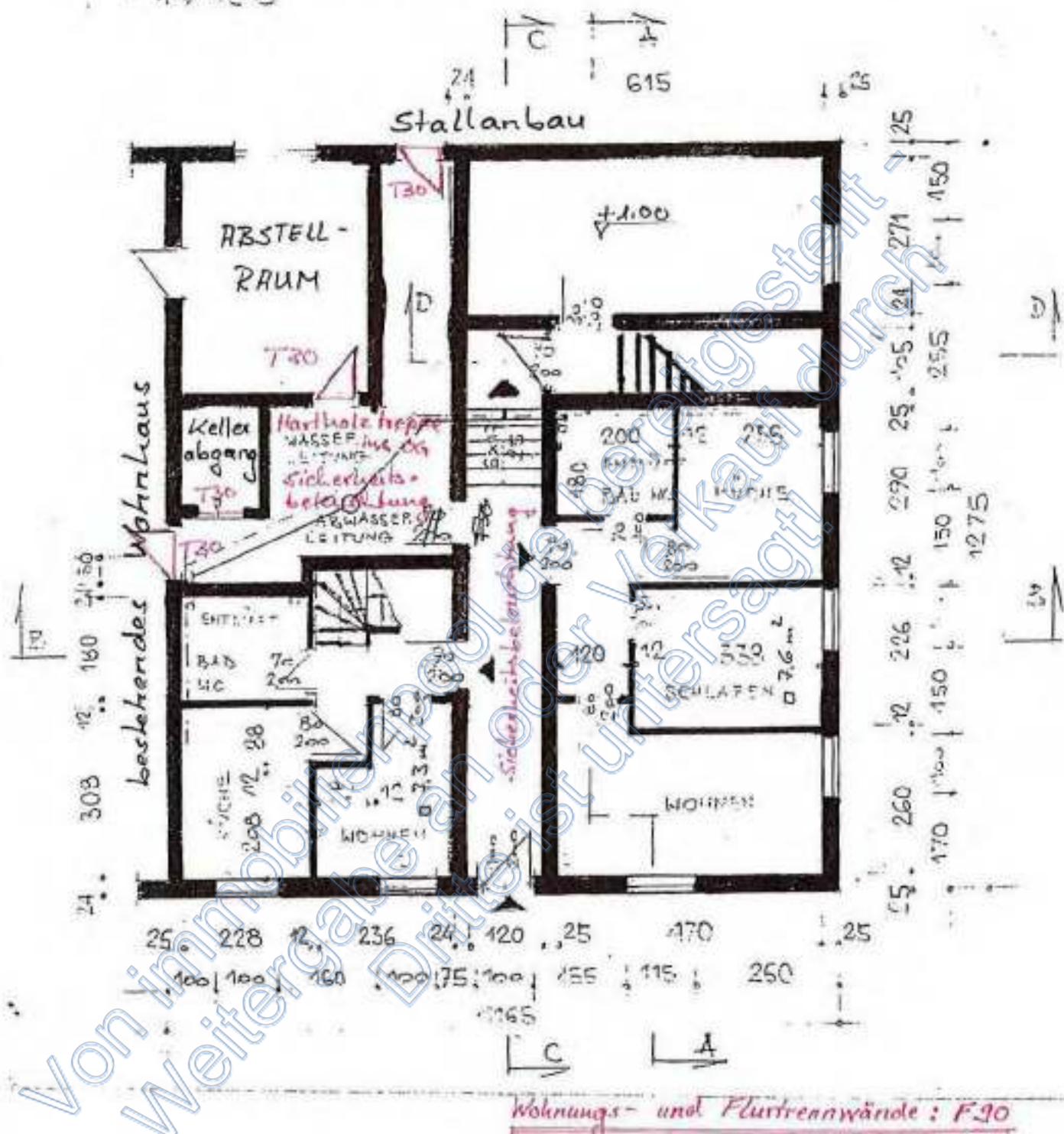
abgetrennt
S. 3 33

Von immobilienpool.de bei
Weitergabe an Oder Verkauft
Dritte ist untersagt!

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

ERDGESCHOSS

46-100



$$94,4 \times 2,0 = \underline{188,8 \text{ m}^3}$$

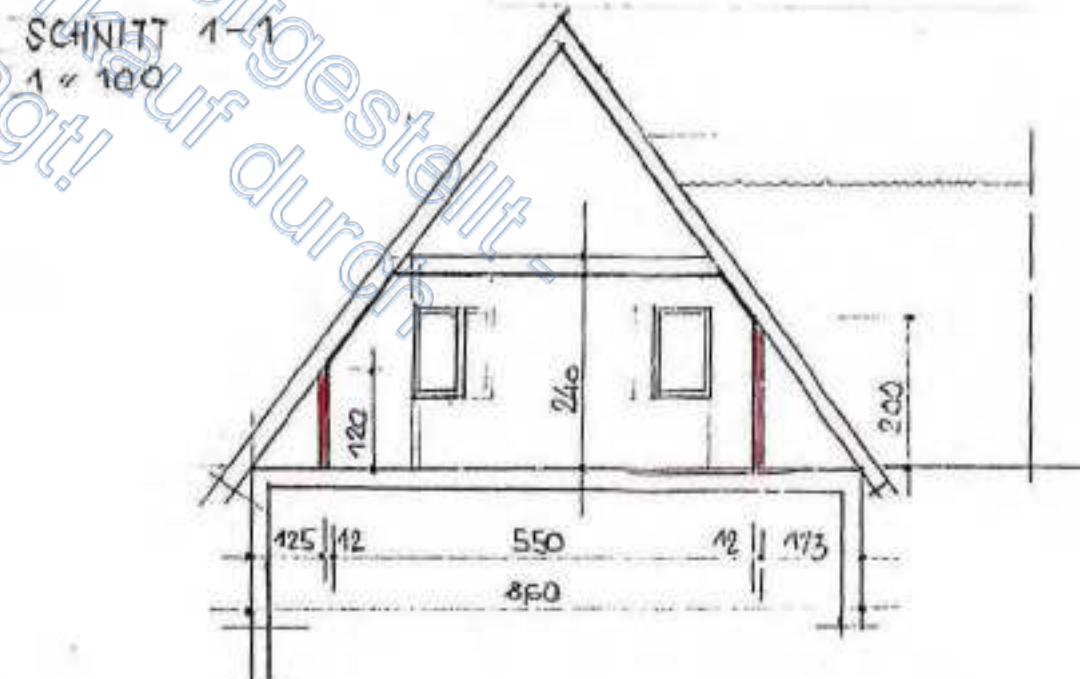
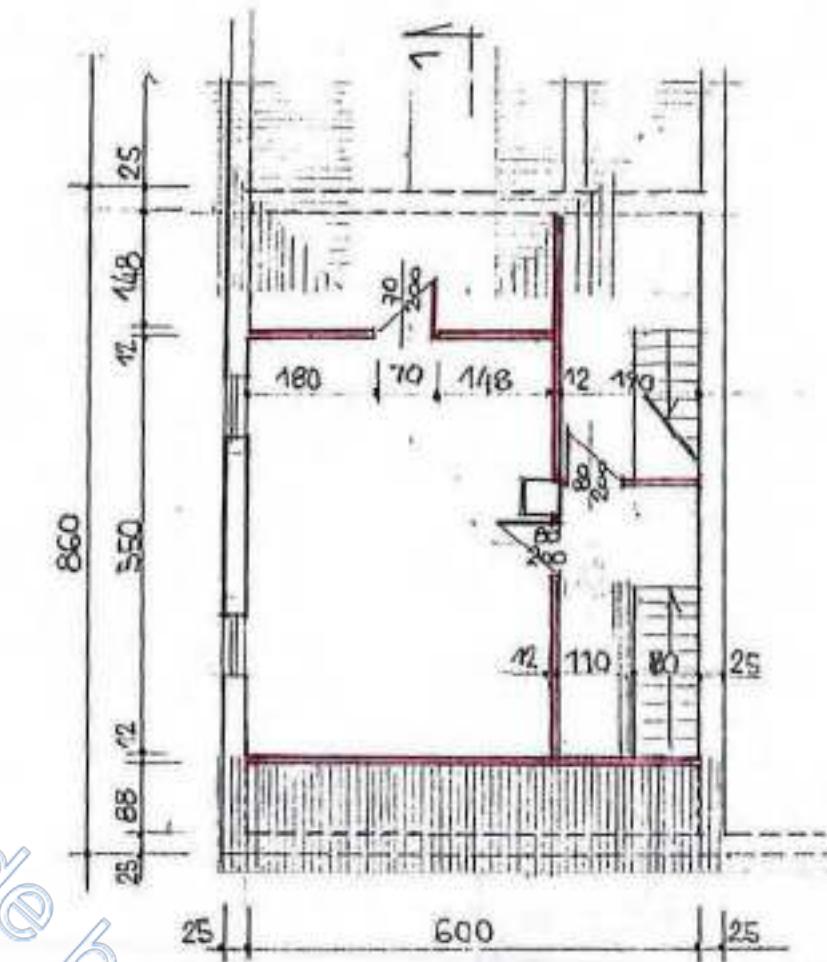
Wohnfläche = 94,4 qm

Rauminhalt = 188,8 cm

Ehingen, 14.03.1991

AUSBAU DES DACHBODENS
1:100

im best. Wohnhaus



PLANFERTIGUNG UND BAUHERR

53.91

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

AUSBAU DES DACHBODENS 1. 100

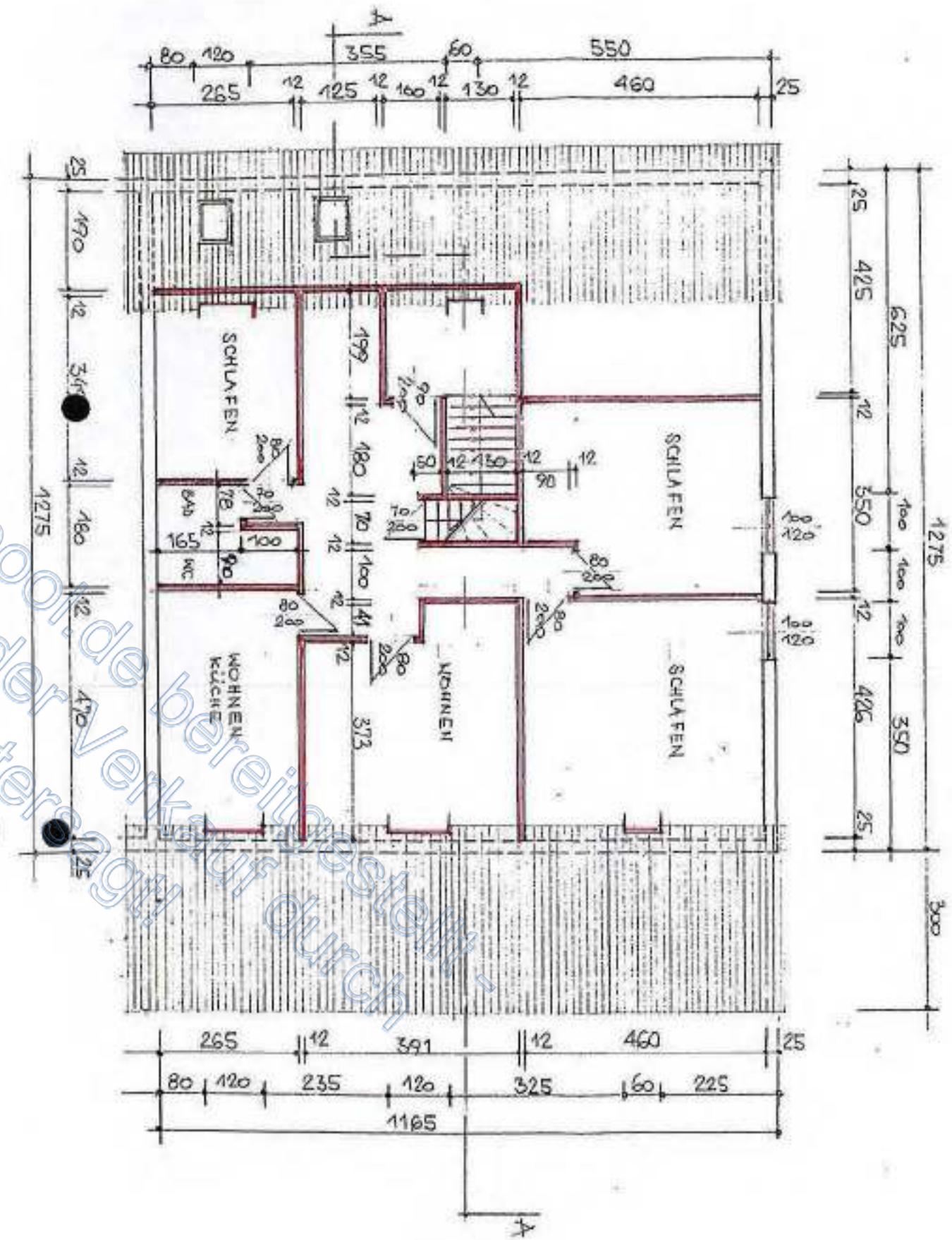
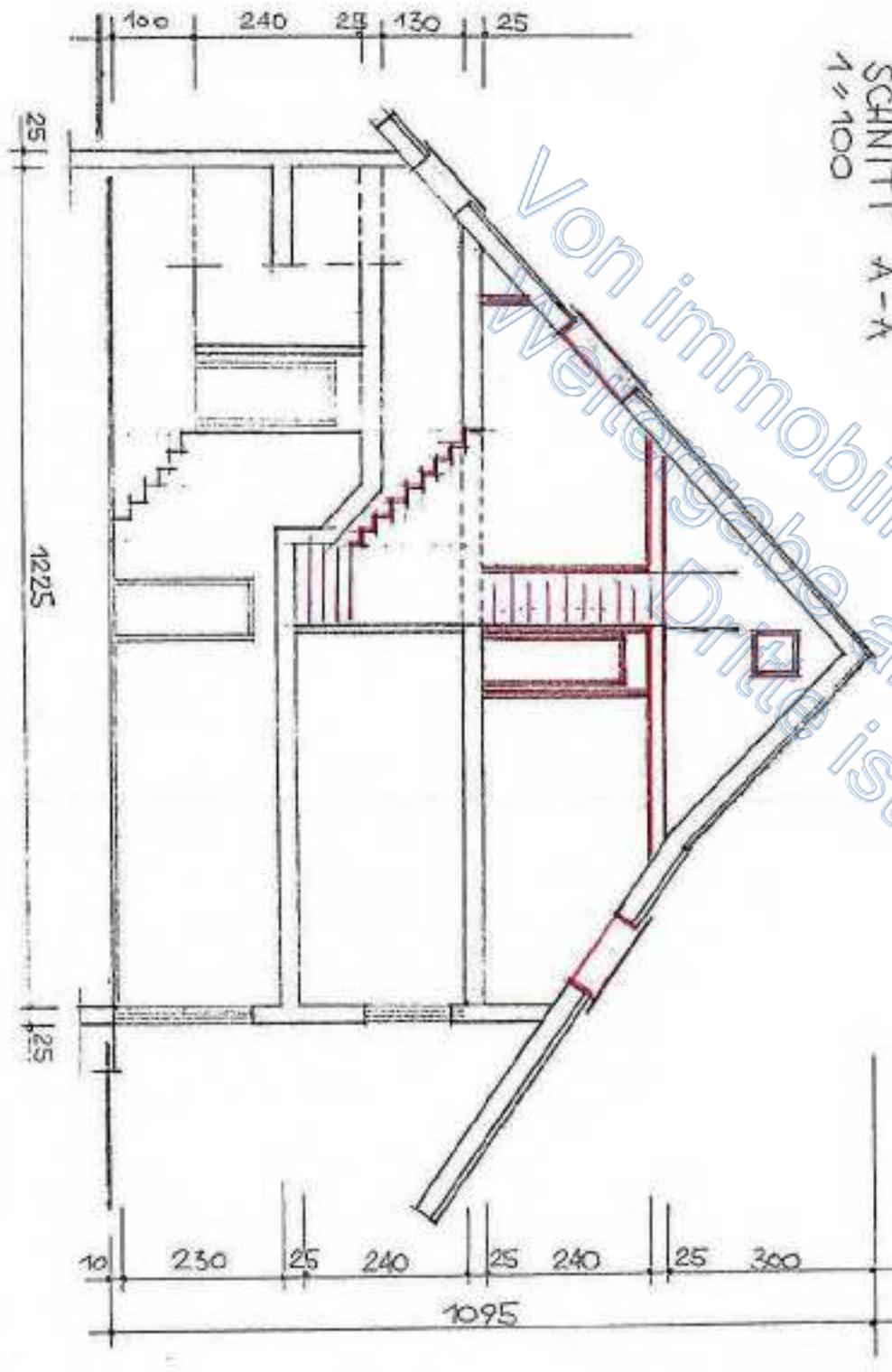
100

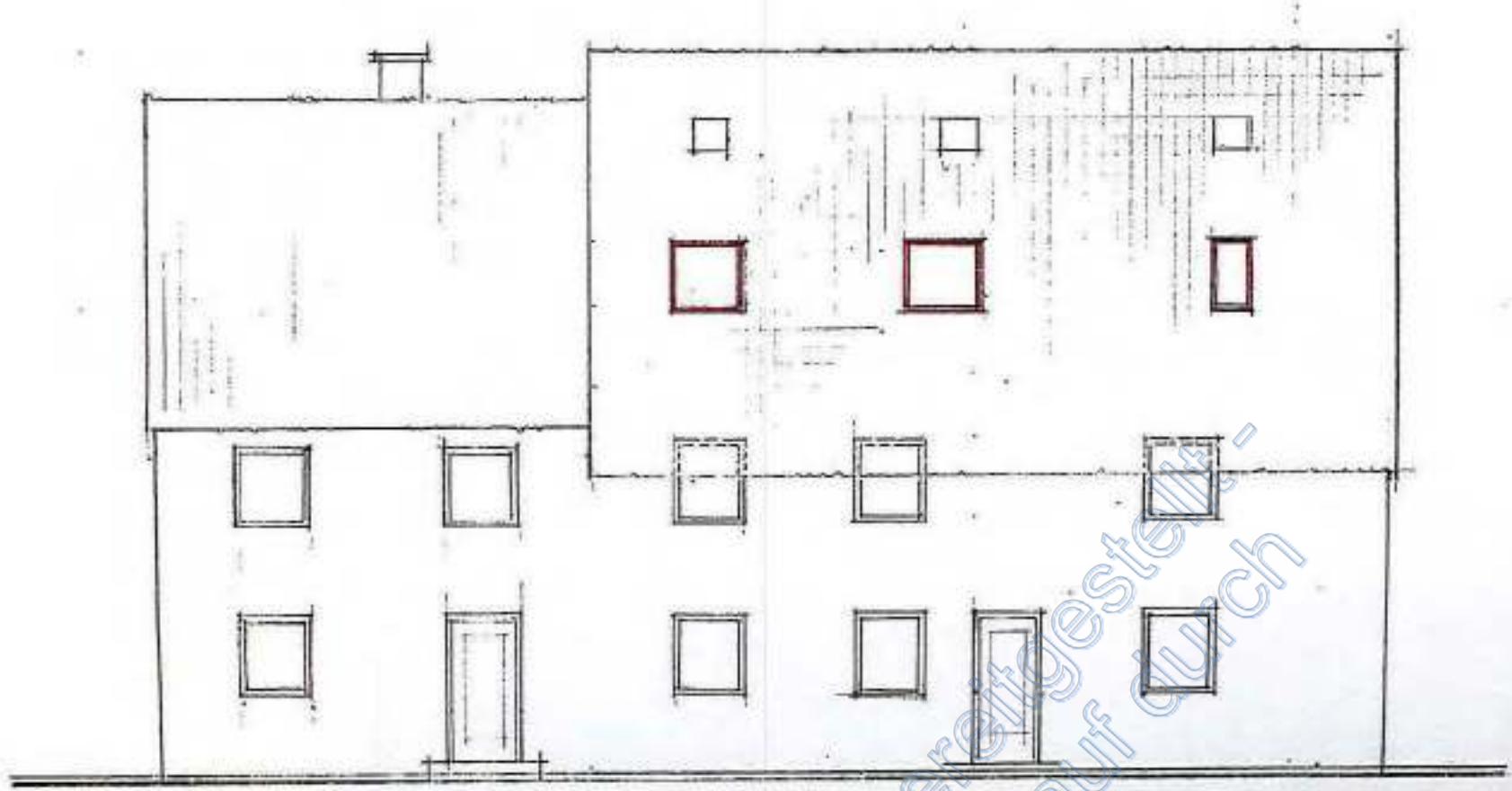
卷之二

55

SCINTI A-K
1-100

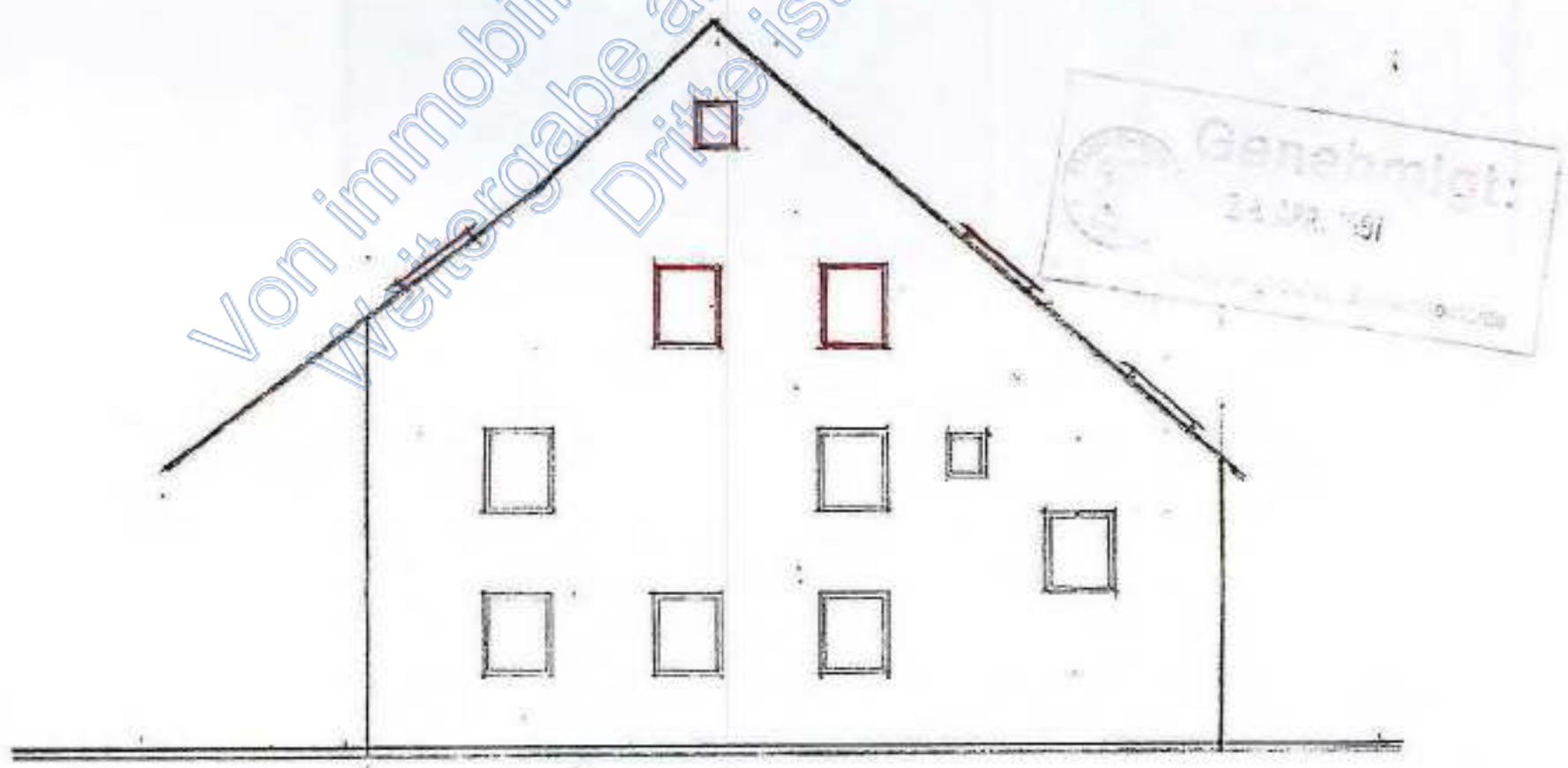
二





LÄNGSANSICHT - OSTEN

1:100



GIEBELANSICHT - NORDEN

1:100

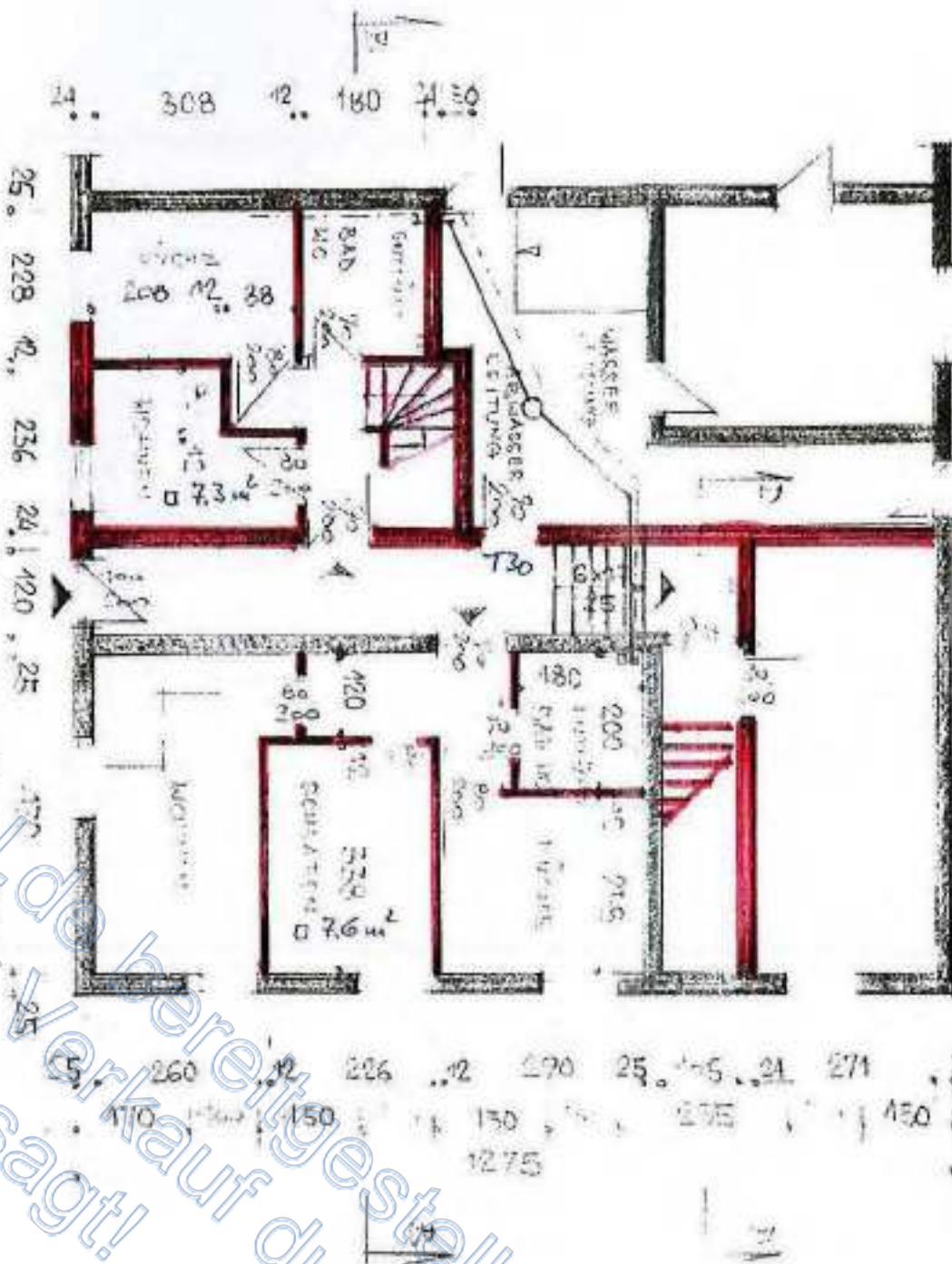
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist untersagt!
Dritte ist untersagt!

LAGEPLAN

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

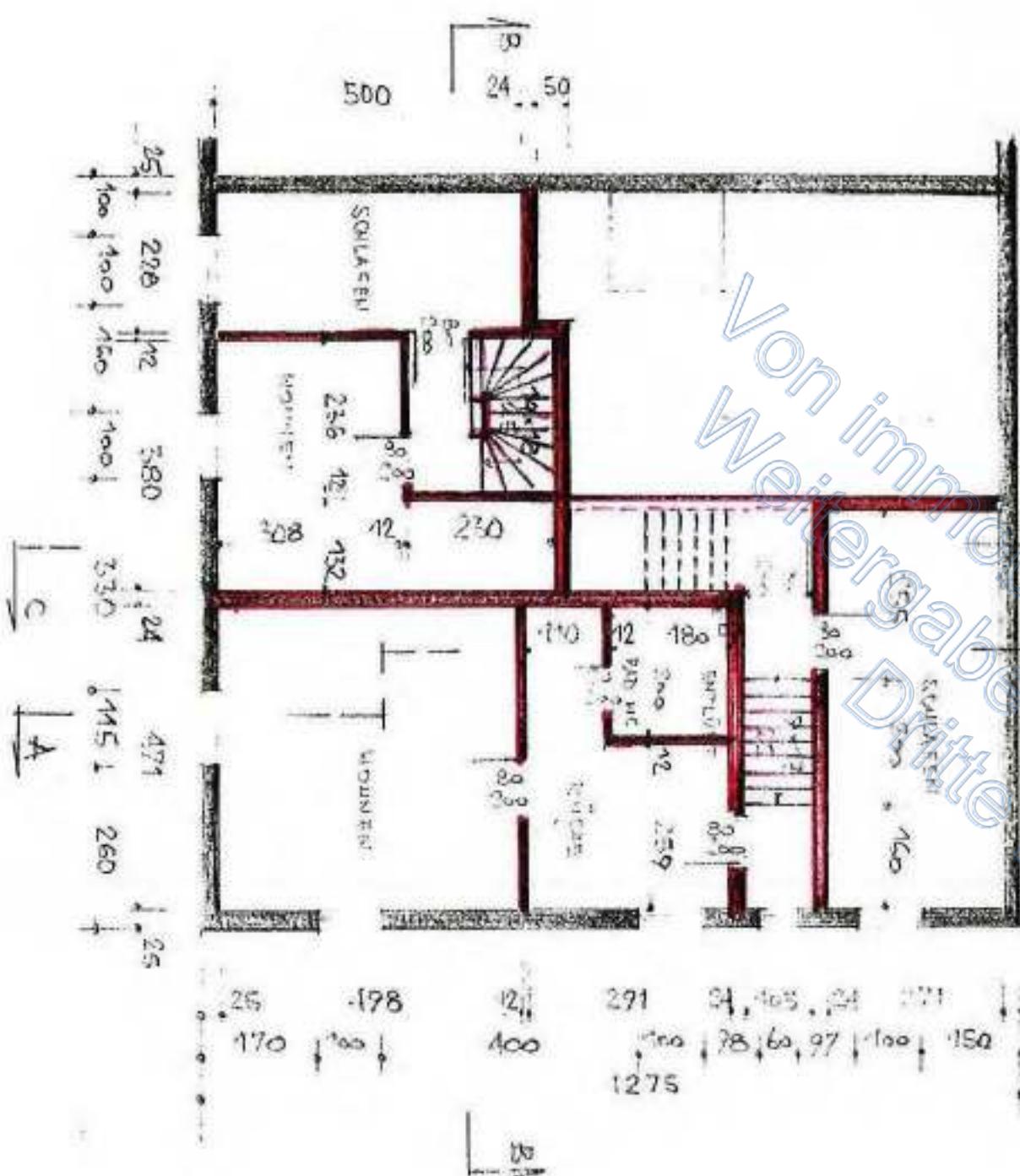
ERDGESCHOSS

1. Stock 615 2. Stock 25



OBERGESCHOSS

1. Stock 25 2. Stock 25



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

08.10.2020

Planverfassung und Zeichner

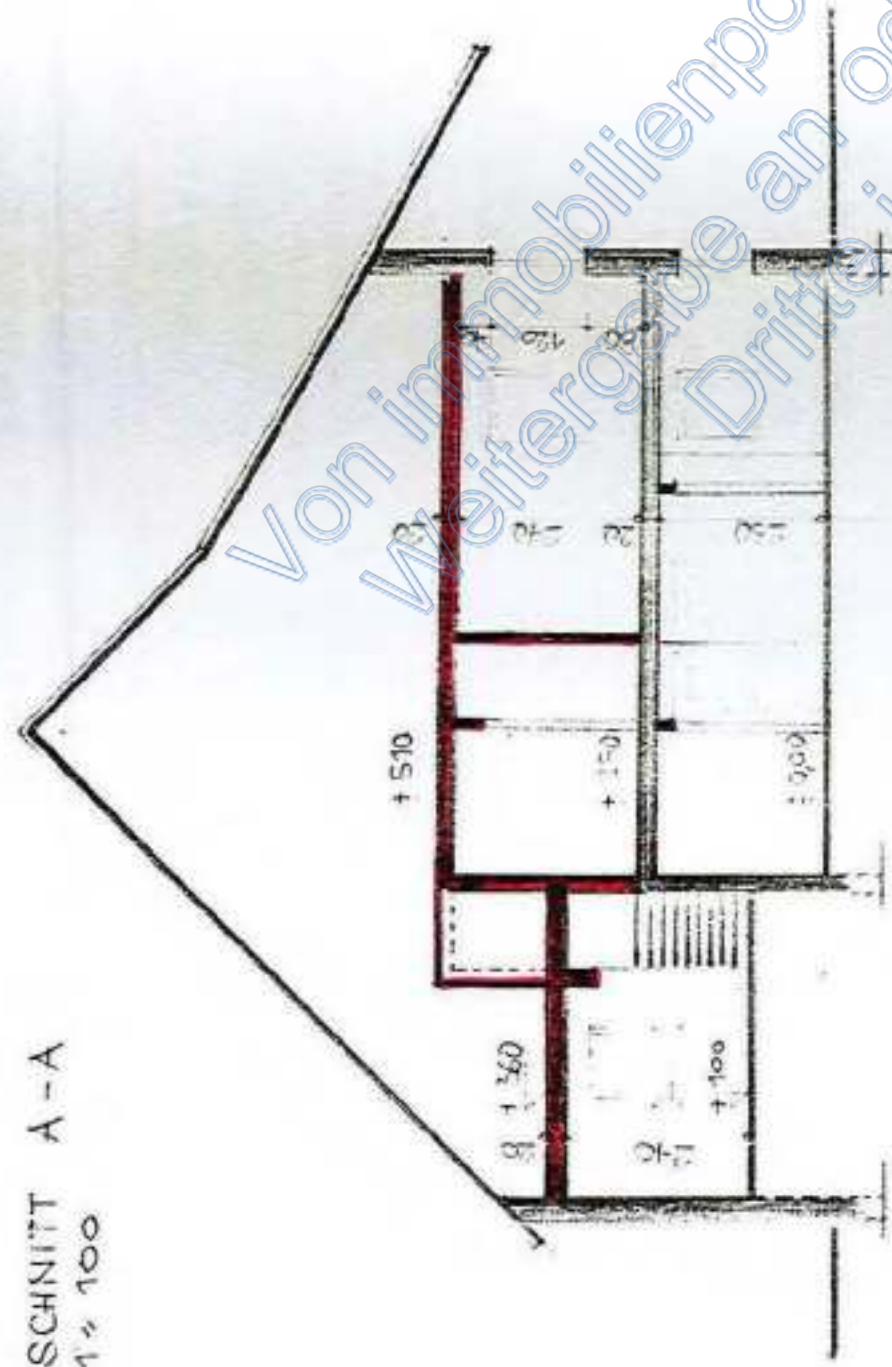
Genehmigt:

09. 10. 1990

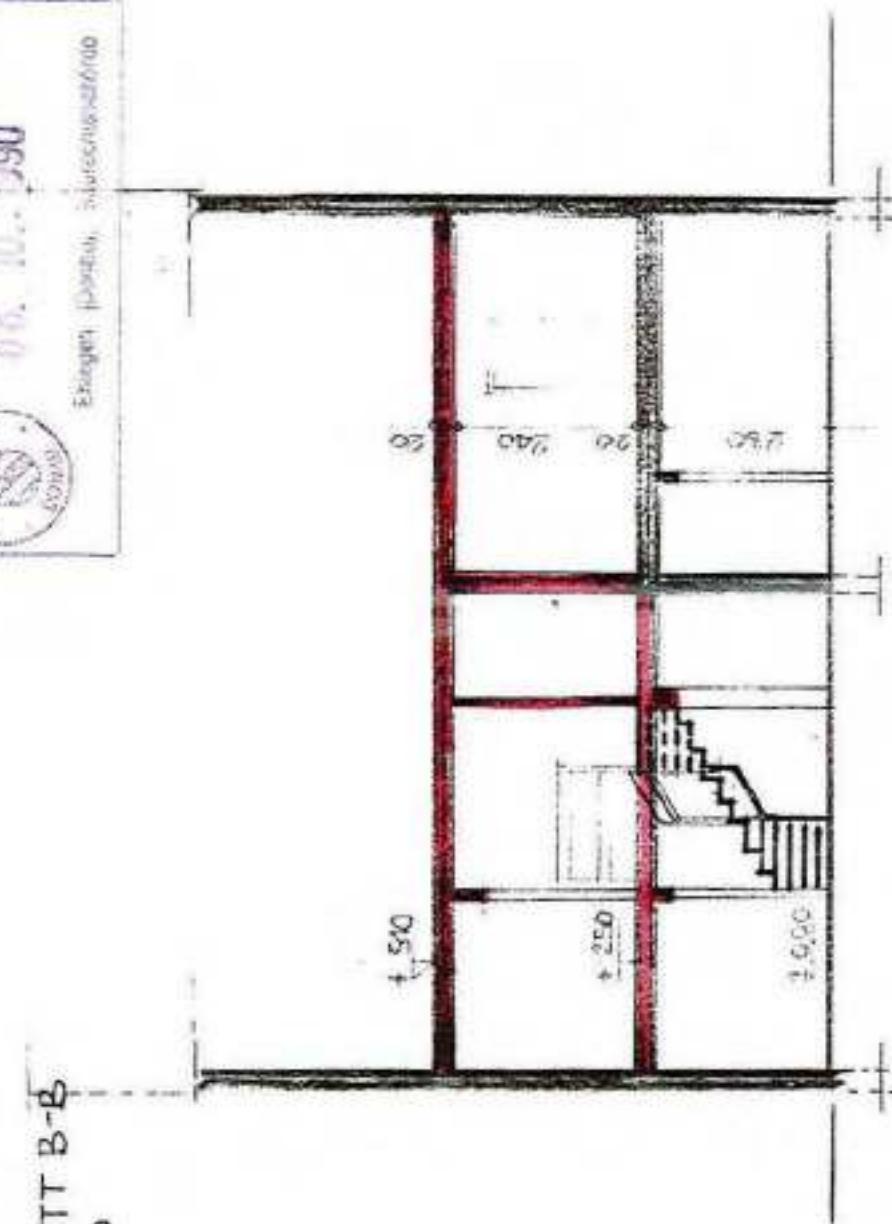
Erstellt: 1990, Zeichnung: 1990



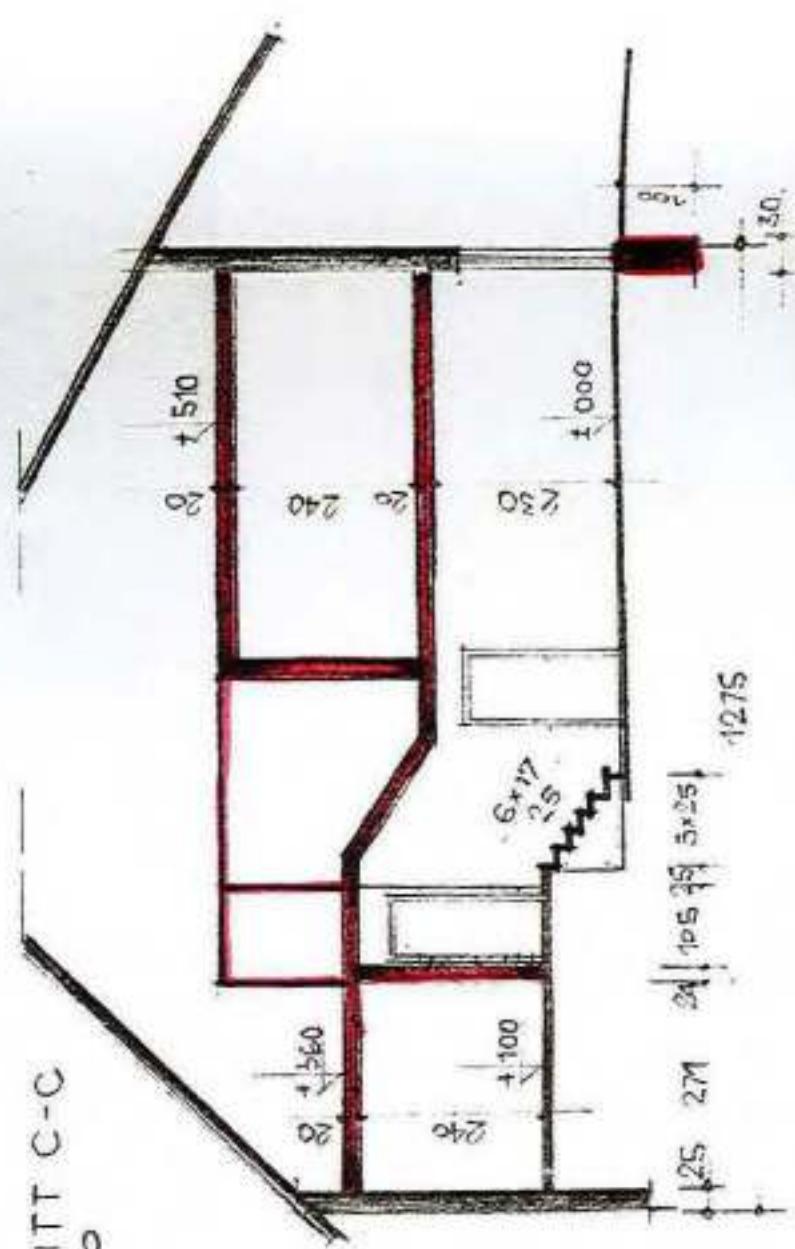
SCHNITT A-A
1:100



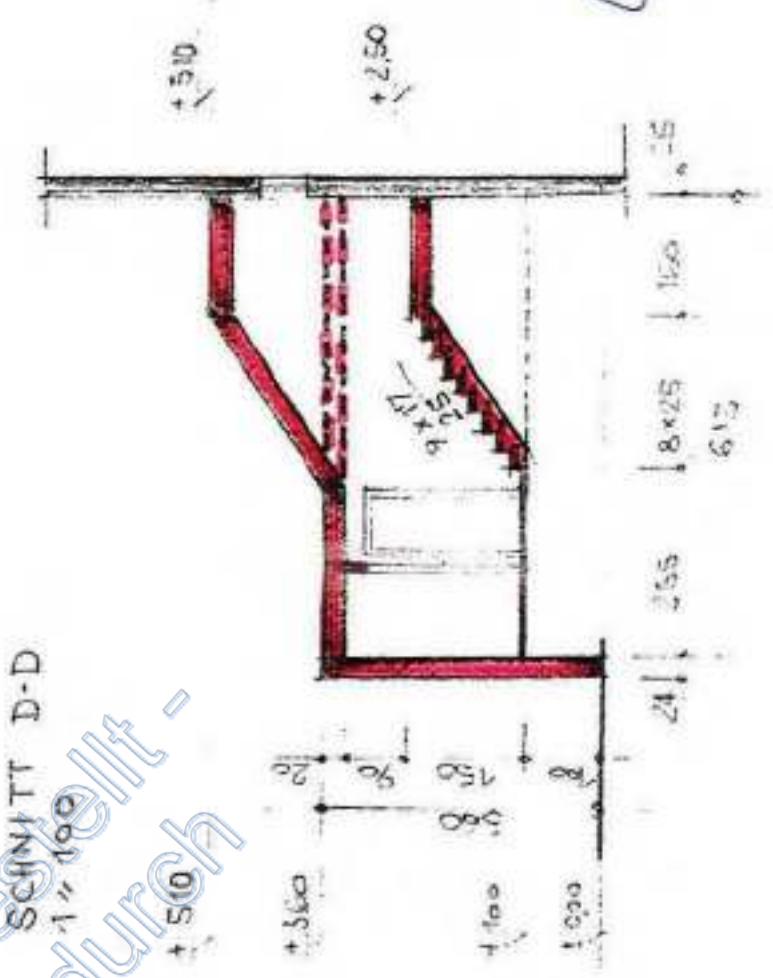
SCHNITT B-B
1:100



SCHNITT C-C
1:100



SCHNITT D-D
1:100

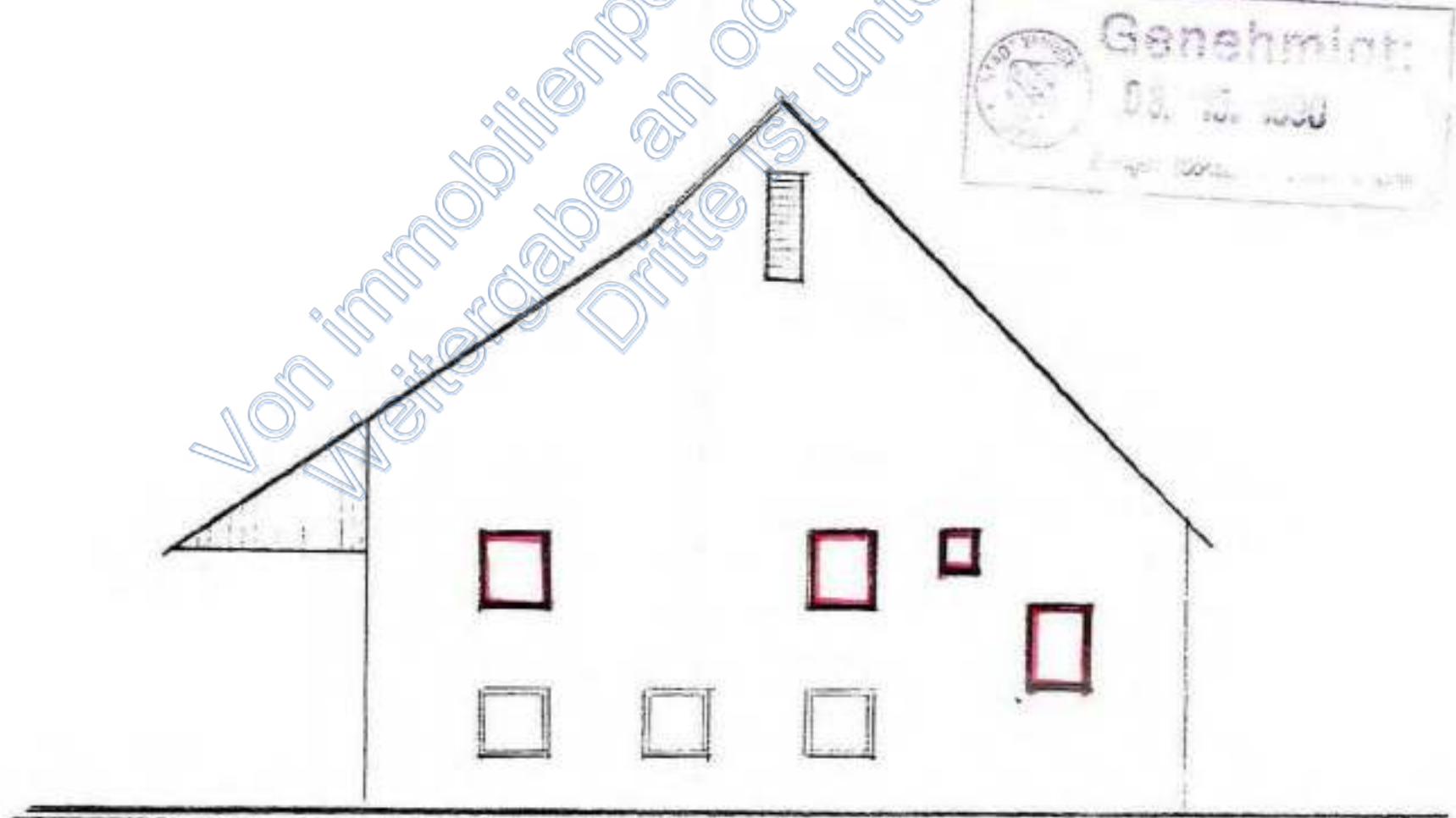


Planlösungen und Bauwerke



LÄNGSANSICHT - OSTEN

1:100



GIEBELANSICHT - NORDEN

1:100

V9

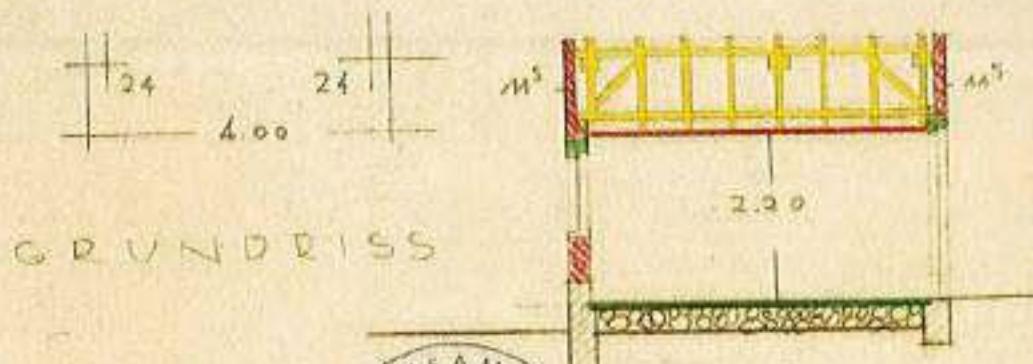
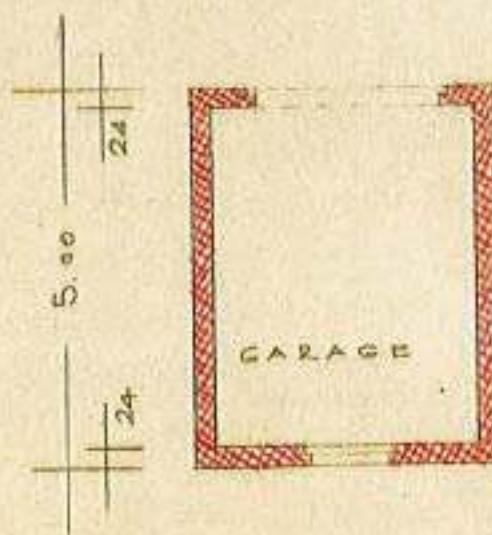
Prinzipiell eine Planung in Bauweise

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

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

BAUART:
DACH: ZIEGEL
DECKE: HOLZBALKEN
LEICHTBAUDRUCK
U. VERPUTZT
MAUERN: MASSIV
FUNDAMENT: BETON.

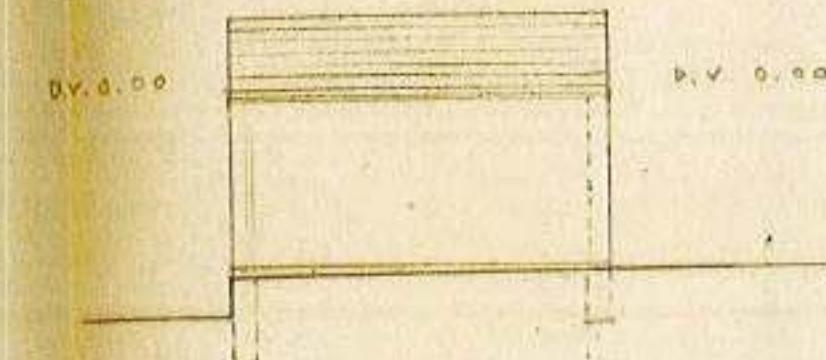
LANDWIRT V. SCHWAMMERSHEID
GARAGE FÜR
ZUGMASCHINE (DIESEL)



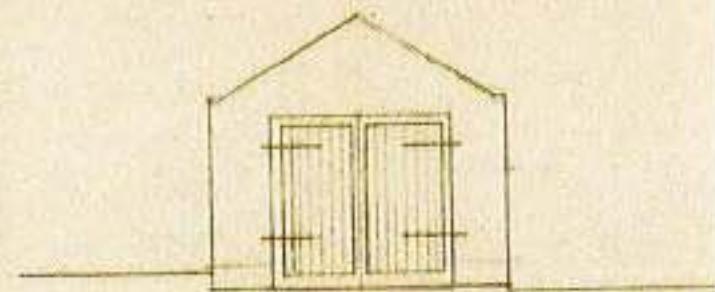
ANERKANNTE
DACHINGEN IM NOVEMBER
DER BAUENDE:



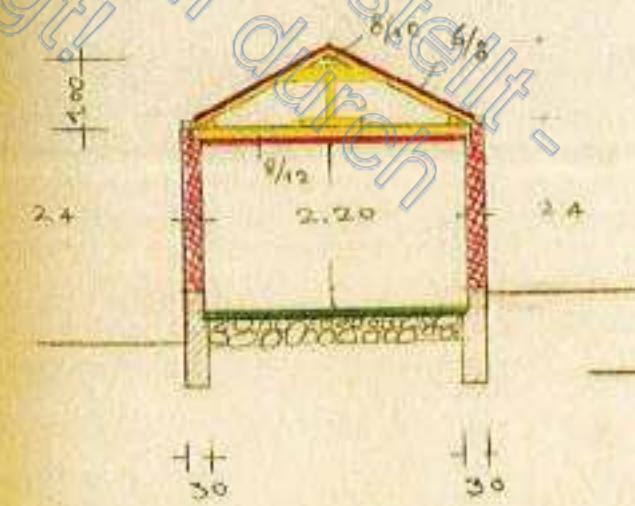
SCHNITT



NORDEN



WESTEN



SCHNITT

GEFERTIGT
DACHINGEN NOVEMBER 1957

SÜDEN

64

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hausadresse:
Internet:
Menzplatz 1, 89584 Ehingen (Donau)
www.ehingen.de

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag: 14.00 bis 15.00 Uhr
Donnerstag: 14.00 bis 18.00 Uhr
Samstag: 9.00 bis 12.00 Uhr

Außenshelfe:
Lindenstraße 22 - 24, 89584 Ehingen

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag: 14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag: 14.00 bis 18.00 Uhr

Konten der Sparkasse Ehingen (Donau)

Sparkasse Ehingen (BLZ 830 500 00) Kto.-Nr. 9 300 104
IBAN: DE2263050000009300134 / BIC: SOLADES1ULM
Ehinger Volksbank (BLZ 830 910 10) Kto.-Nr. 500 829 008
IBAN: DE2683091010060629008 / BIC: GENODES1BHI
Raiffeisenbank Ehingen (800 683 46) Kto.-Nr. 551 075 007
IBAN: DE3680081816061075007 / BIC: GENODES1RBH

75

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁾ Vgl. Sprengnitter, Immobilienbewertung – Marktdaten Und Praxishilfen, Kapitel 3.04 (jeweils aktueller Stand).

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

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

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

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

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

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

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

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