

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!**

Gutachten Nr.: 0648-022026

Ausfertigung: Pdf-Datei

Wertermittlungstichtag: 11.05.2026

Auftraggeber: Amtsgericht Heidenheim

Geschäftszeichen: 2 K 12/25

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert des Grundstückes

Werner-Walz-Straße 8 in 89522 Heidenheim mit dem darauf befindlichen Einfamilienhaus.
Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, Spitzboden. Voll unterkellert.

Wohnfläche 106,80 m²

Nutzfläche Keller = 45,99 m².

Grundstücksfläche = 183 m².



Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag **11.05.2026** rund:

Verkehrswert:

148.000,-

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis	3
2. Allgemeine Angaben	4
2.1 Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag	4
2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
3. Rechtliche Gegebenheiten	5
3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch	5
3.2 Städtebaurecht	6
3.3 Baulasten	8
3.4 Erschließungsbeitrag	8
3.5 Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten	8
3.6 Privatrechtliche Gegebenheiten	8
4. Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit	9
4.1 Lage	9
4.1.1 Makrolage	9
4.1.2 Mikrolage	10
4.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung	10
4.2.1 Grund und Boden	10
4.2.2 Technische Beschreibung	10
4.2.3 Grundrisse, Schnitt	11
4.2.4 Baubeschreibung/Zweckbestimmung	15
5. Ermittlung des Verkehrswertes	21
5.1 Allgemeines, Wertdefinition, Grundsätze der Wertermittlung	21
Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.2 Bodenwertermittlung des Grundstückes	22
5.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung	22
5.3 Sachwertermittlung	23
5.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	24
5.4 Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß	27
6. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	28
7. Zusammenfassung und Verkehrswert	29
8. Literaturverzeichnis	30
9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
letzte Seite Teil 1	

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	(2 Seiten)	Fotodokumentation Gebäude und Grundstück.
Anlage 2	(5 Seiten)	Fotodokumentation Innenräume.
Anlage 3	(1 Seite)	Fotodokumentation Instandhaltungszustand

Das Gutachten umfaßt 30 Seiten und 3 Anlagen mit 8 Seiten, insgesamt 38 Seiten.

1. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis

Geschäftszeichen: 2 K 12/25, Amtsgericht Heidenheim.

Grundstück: Werner-Walz-Straße 8 in 89522 Heidenheim.
Gebäude- und Freifläche 183 m²

Bewertungsobjekt: Das Grundstück mit dem darauf befindlichen 1-geschossigen Einfamilienhaus. Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, Spitzboden. Voll unterkellert.

Dachgeschoß: 3 Zimmer, Küche, Flur. Wohnfläche 48,25 m².

Erdgeschoß: 3 Zimmer, Küche, WC, Flur. Wohnfläche 58,55 m².

Keller: Kellerraum, Heizungskeller, 2 Gewölbekeller, Flur.
Nutzfläche 45,99 m².

Wohnfläche gesamt 106,80 m².

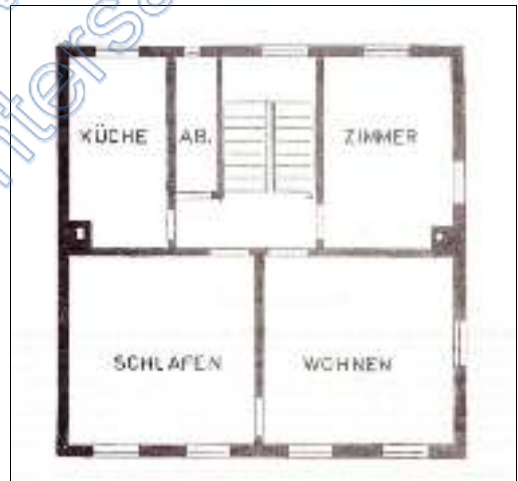
Verfügbarkeit: Bezugsfrei, steht leer.

Lage: Wohngebiet in der Innenstadt von Heidenheim.

Baujahr: 1908.

Zustand: Altersgemäß mit Instandhaltungsschau. Renovierungsarbeiten wurden nicht abgeschlossen.

Wertermittlungstichtag : 11.05.2026.



In Zusammenhang mit den nachfolgenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das oben genannte Grundstück unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und in Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag **11.05.2026** auf rund:

Verkehrswert:	<u>148.000,- €</u>
----------------------	---------------------------

Der Verkehrswert wurde aus dem Sachwert abgeleitet.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidenheim Olgastraße 22 89518 Heidenheim
Eigentümer:	Beim Amtsgericht zu erfragen.
Verwendungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	11.05.2026.
Tag der Ortsbesichtigung:	11.05.2026.
Umfang der Besichtigung:	Das Wohnhaus, der Garten, und das nähere Umfeld.
Teilnehmer am Ortstermin:	1) Die Miteigentümer. 2) Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler als unterzeichnender Sachverständiger

2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen am Bauwerk wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Als Arbeitsgrundlagen wurden verwendet:

- Aktueller Grundbuchauszug vom Amtsgericht Heidenheim vom 02.07.2025 ohne Abt. III.

Recherchen:

- Die Bauunterlagen wurden übermittelt vom Rathaus Heidenheim.
- Auskunft vom Rathaus Heidenheim zu Baulasten.
- Auskunft vom Rathaus Heidenheim zu Erschließungsbeiträgen.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Heidenheim.
- Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß Heidenheim.

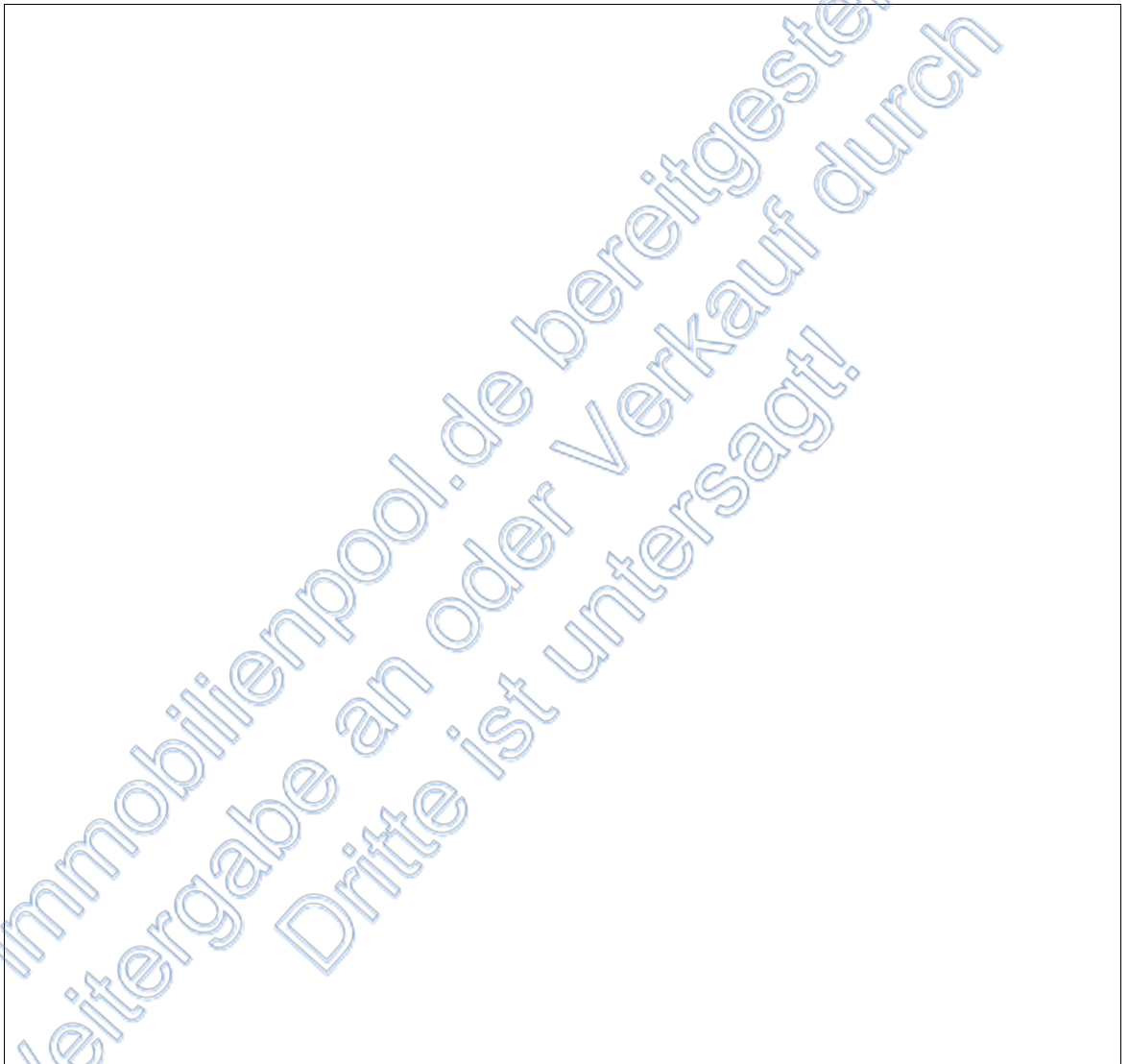
Weitere ausgewählte Informationsquellen:

- Derzeit aktueller Grundstücksmarktbericht des gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heidenheim 2025, Datenbasis 2023-2024.
- Internet- und Zeitungsrecherche über den lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Schwäbisch Gmünd, Grundbuch von Heidenheim,
Blatt 1986, Karte NO 1671.
Lfd. Nr. 2: Flurstück 919, Werner-Walz-Straße 8,
Gebäude und Freifläche 183 m²



Quelle: Auszug aus der Flurkarte, Vermessungsamt Heidenheim
(farbige Hinterlegung des Bewertungsgrundstückes vom Verfasser).

3.2 Städtebaurecht

Bauplanungsrechtliche Situation:

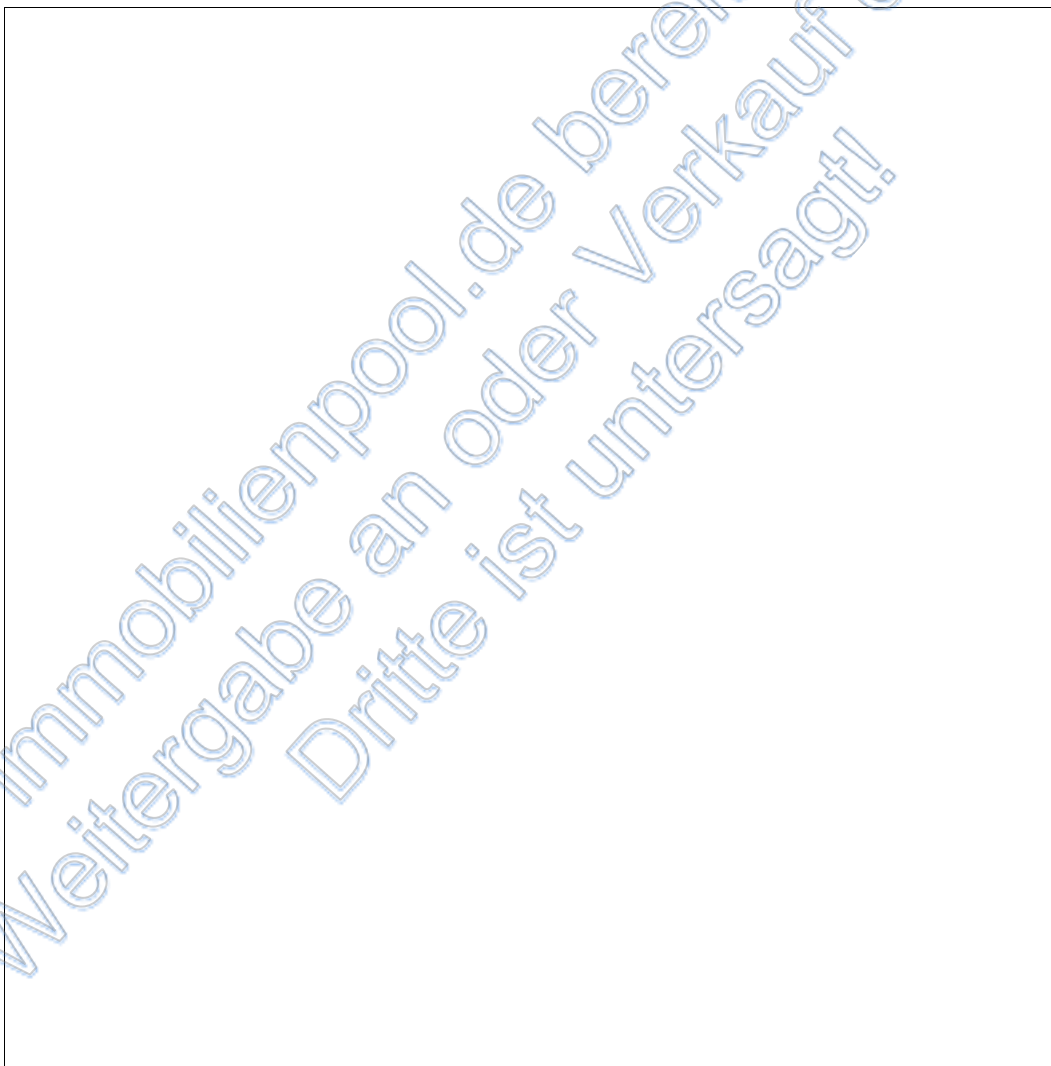
Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemischte Baufläche.

Bauleitplanung¹:

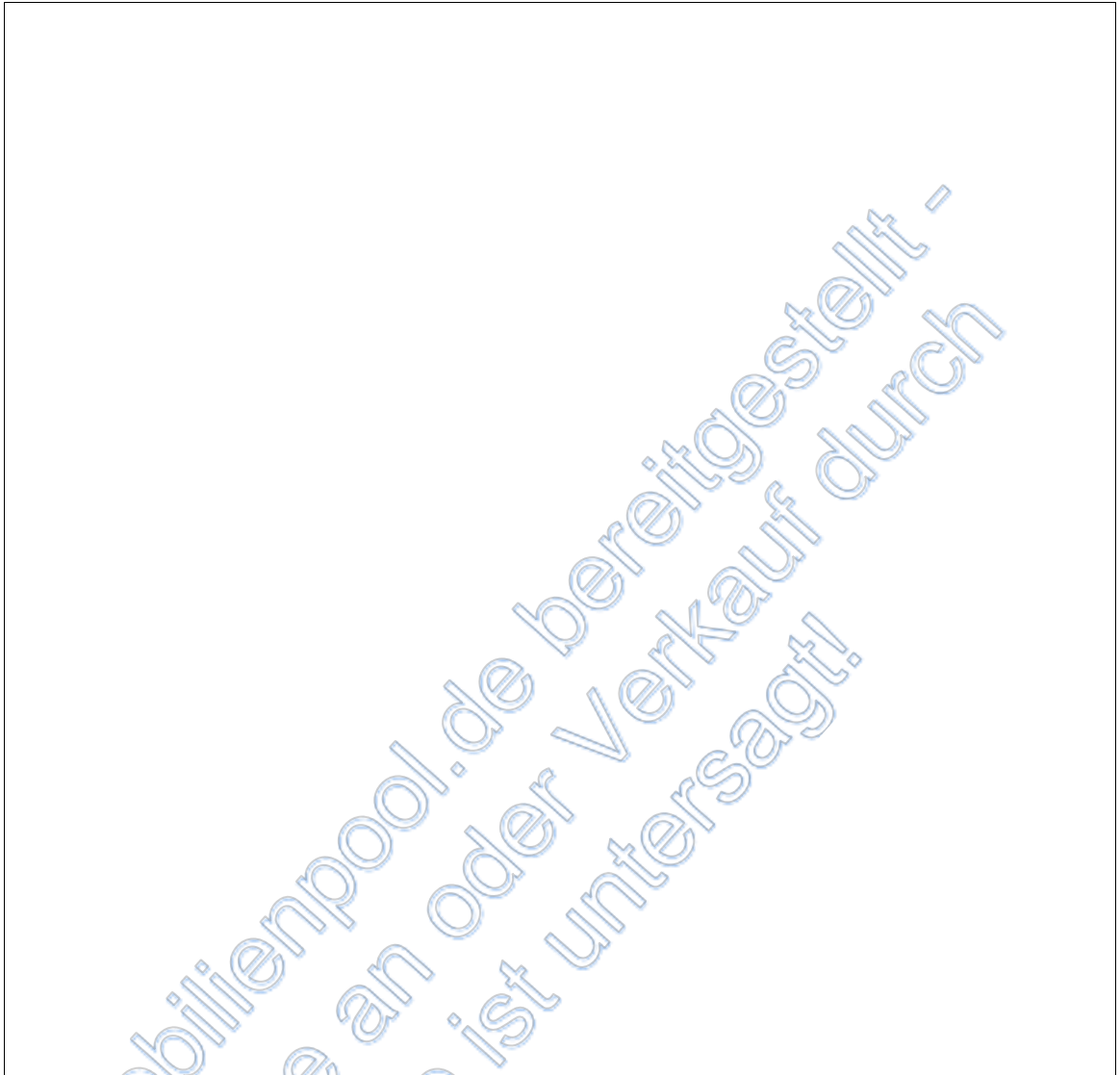
Auskunft vom Rathaus Heidenheim:

„Das Flurstück liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes H14 - westlicher Stadtteil vom 22.02.1910. Die Baugrenzen sind im Auszug rot dargestellt und gelten auch als Baufenster. Der Bebauungsplan bezieht sich nur auf die ausgewiesene Linie. Da es sich hier um einen nichtqualifizierten Bebauungsplan handelt, gibt es keine weiteren Festsetzungen zur Größe und Art der Bebauung - auch keinen Textteil. Bauliche Änderungen und Neubauten müssen sich in die Umgebungsbebauung einfügen (§34 BauGB).“



Quelle: Rathaus Heidenheim, Auszug aus dem einfachen Bebauungsplan

¹ GRZ = Grundflächenzahl = bebaute Fläche / Grundstücksfläche;
GFZ = Geschossflächenzahl = Geschossfläche / Grundstücksfläche.



Quelle: Auszug aus der Flurkarte, Vermessungsamt Heidenheim
(farbige Hinterlegung des Bewertungsgrundstückes vom Verfasser).

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Weitere Satzungen und Baugebote:

Keine über die ortsüblichen Satzungen hinausgehenden Satzungen oder Baugebote.

Qualität § 5 ImmoWertV, Entwicklungszustand:

Baureifes Land.

3.3 Baulasten

Es besteht die Baulast:
Baulastenblattnummer 3932



Das besagte Teilgrundstück 919/100 (es handelt sich um 10m² östlich des Hauses Werner-Walz-Straße 8) wurde 2024 an den Nachbarn Wiesenstraße 13 verkauft. Somit ist die Baulast nicht mehr relevant.

3.4 Erschließungsbeitrag

Gemäß Anliegerbescheinigung vom Rathaus Heidenheim sind keine Erschließungsbeiträge geschuldet.

3.5 Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz.

Wasserschutz:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone III der Landeswasserversorgung.

3.6 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen²:

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen:

Lfd. Nr.1 bis 8: gelöscht.

Lfd. Nr. 9: Eintragung zum Verfahren.

Vermietungssituation:

Das Objekt ist bezugsfrei, und steht leer. Renovierungsarbeiten wurden begonnen, jedoch nicht fertiggestellt. Es besteht Instandhaltungsstau.

² Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, daß ggf. bestehende Schulden bei Beleihung, Verkauf etc. sachgerecht berücksichtigt werden.

4. Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit

4.1 Lage

4.1.1 Makrolage

Ort und Einwohnerzahl: Kreisstadt im Landkreis Heidenheim in Ost-Württemberg.

Regionale Lage: Heidenheim liegt ca. 30 km nördlich von Ulm am Rande der Schwäbischen Alb, und hat ca. 50.000 Einwohner.



Quelle: Open Streetmap, (Lage des Bewertungsobjektes im roten Kreis)

Wirtschaft/Infrastruktur³: Heidenheim ist traditionell stark industriell geprägt. Im Jahr 2006 waren 43,2 % der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig. Größter regionaler Arbeitgeber ist Voith (Maschinenbau) mit ca. 4.500^[17] Arbeitsplätzen. Weitere Industrien sind Verbandsstoffe (Hartmann Gruppe), Verpackungsmittel (Carl Edelman), Elektronik (Osram, Epcos), Schwenk Zement und eine Reihe mittelständischer Unternehmen. Ferner haben die Carl-Zeiss-Stiftung und auch die IHK Ostwürttemberg hier ihren Sitz.

Schule/Bildung⁴: In Heidenheim gibt es die Duale Hochschule Baden-Württemberg Heidenheim, fünf allgemeinbildende Gymnasien und die Freie Waldorfschule Heidenheim), drei Realschulen sowie die staatlich anerkannte Realschule der Freien Evangelischen Schule (FES)), drei berufliche Gymnasien, zwei Förderschulen zwei Grund- und Werkrealschulen, eine Gemeinschaftsschule.

³ Quelle: Wikipedia

⁴ Quelle: Wikipedia

4.1.2 Mikrolage

Lagequalität:	Die Werner-Walz-Straße ist eine ruhige Wohnstraße im Zentrum von Heidenheim. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Bildungseinrichtungen sind fußläufig zu erreichen.
Verkehrerschließung:	Heidenheim ist über die Bundesautobahn A 7 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Stadt liegt an der Brenzbahn (Aalen–Heidenheim–Ulm) und gehört dem Heidenheimer Tarifverbund an. Der Bahnhof liegt 2,5 km entfernt.
Erholungsflächen:	Landwirtschaftliche- und Waldflächen prägen die Umgebung. Naherholungsgebiete mit Sport- und Wandermöglichkeiten.
Straßenausbau:	Die Fahrbahn der Werner-Walz-Straße ist geteert, ein Gehweg ist beidseitig vorhanden. Straßenbäume sind teilweise vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Ein- und Zweifamilienhäuser. Dichte Bebauung.
Himmelsrichtung:	Der Zugang zum Gebäude erfolgt von Süden. Der Zugang zum Grundstück erfolgt von Westen.
Immissionen:	Relativ ruhige Lage innerhalb der Innenstadt.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung

4.2.1 Grund und Boden

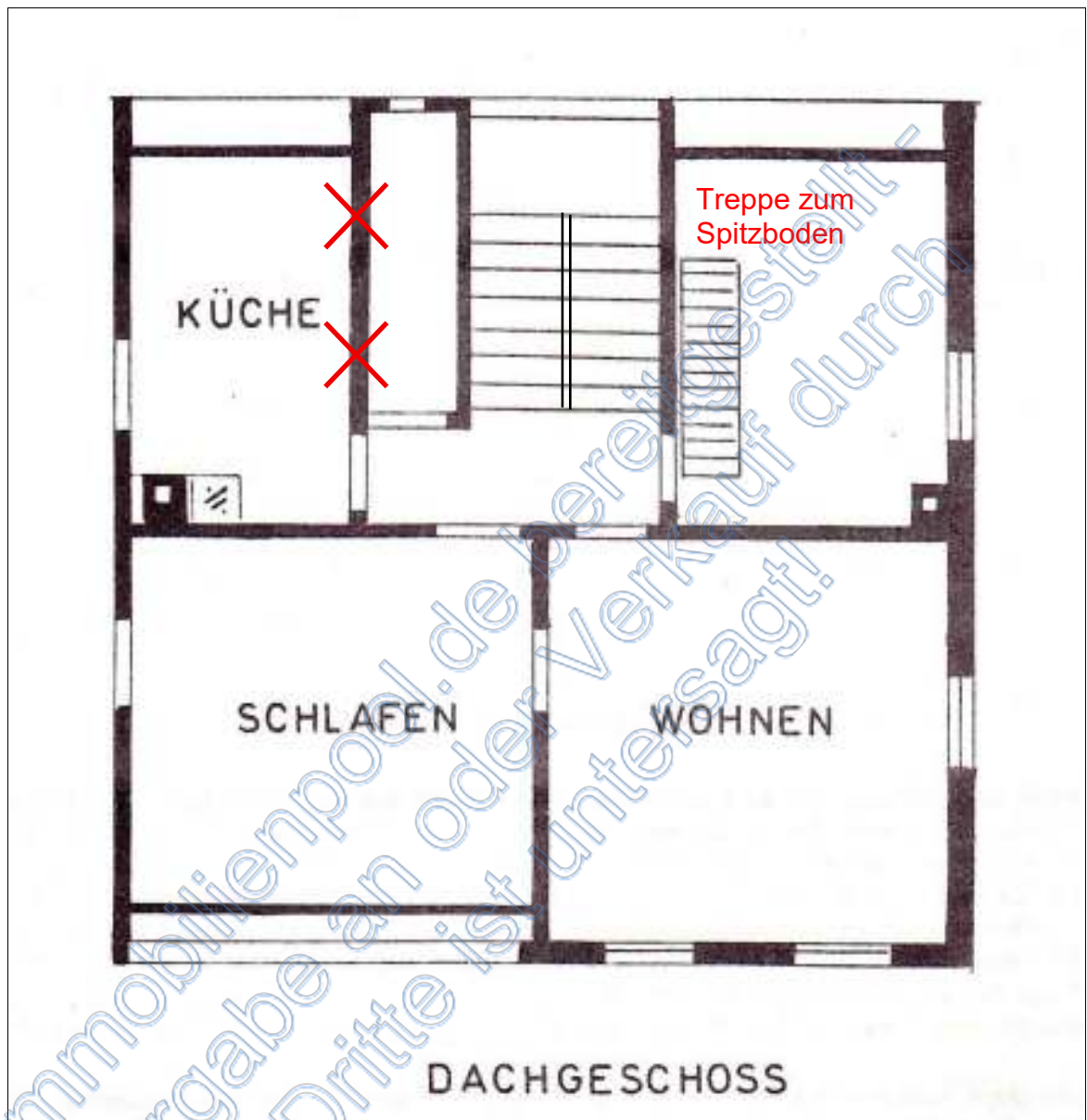
Ausgeübte Nutzung:	Wohnnutzung.
Zuschnitt:	Der Grundstückszuschnitt ist annähernd rechteckig.
Gelände:	Eben.
Grundstücksgröße:	183 m ² .
Baugrund⁵:	Für die Gegend typisch, steiniger Lehm.
Bodenbelastung:	Kein Verdacht auf Bodenbelastung. Eine Altlastenabfrage wurde durchgeführt.

4.2.2 Technische Beschreibung, Vorbemerkung

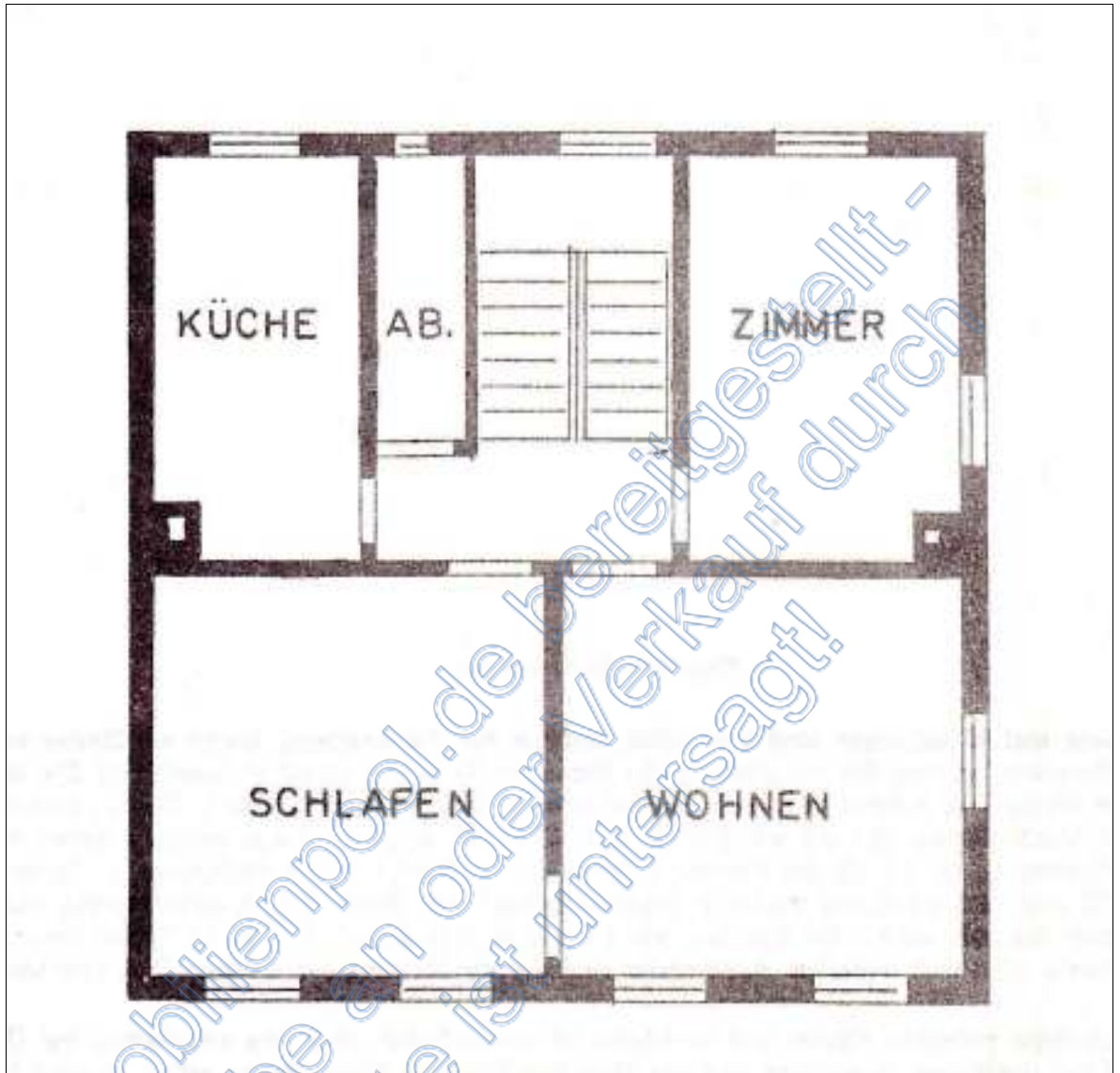
Die nachstehende Beschreibung des Gebäudes dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt (anders als bei einem Bauschadensgutachten) keine abschließende Mängelauflistung dar. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht, oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung wegen des Vorhandenseins von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die Besichtigung erfolgte auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme, der Auswertung der in den Anlagen aufgeführten Unterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Über Mängel, die in eingebautem Zustand nicht sichtbar waren, können keine Aussagen erfolgen. Die Funktion der Elektro-, Lüftungs-, Be- und Entwässerungs- sowie Heizungsanlagen wurde nicht überprüft. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

⁵ Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Immissionen feststellbar. Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bodenschutzgesetzes muß bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen. Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

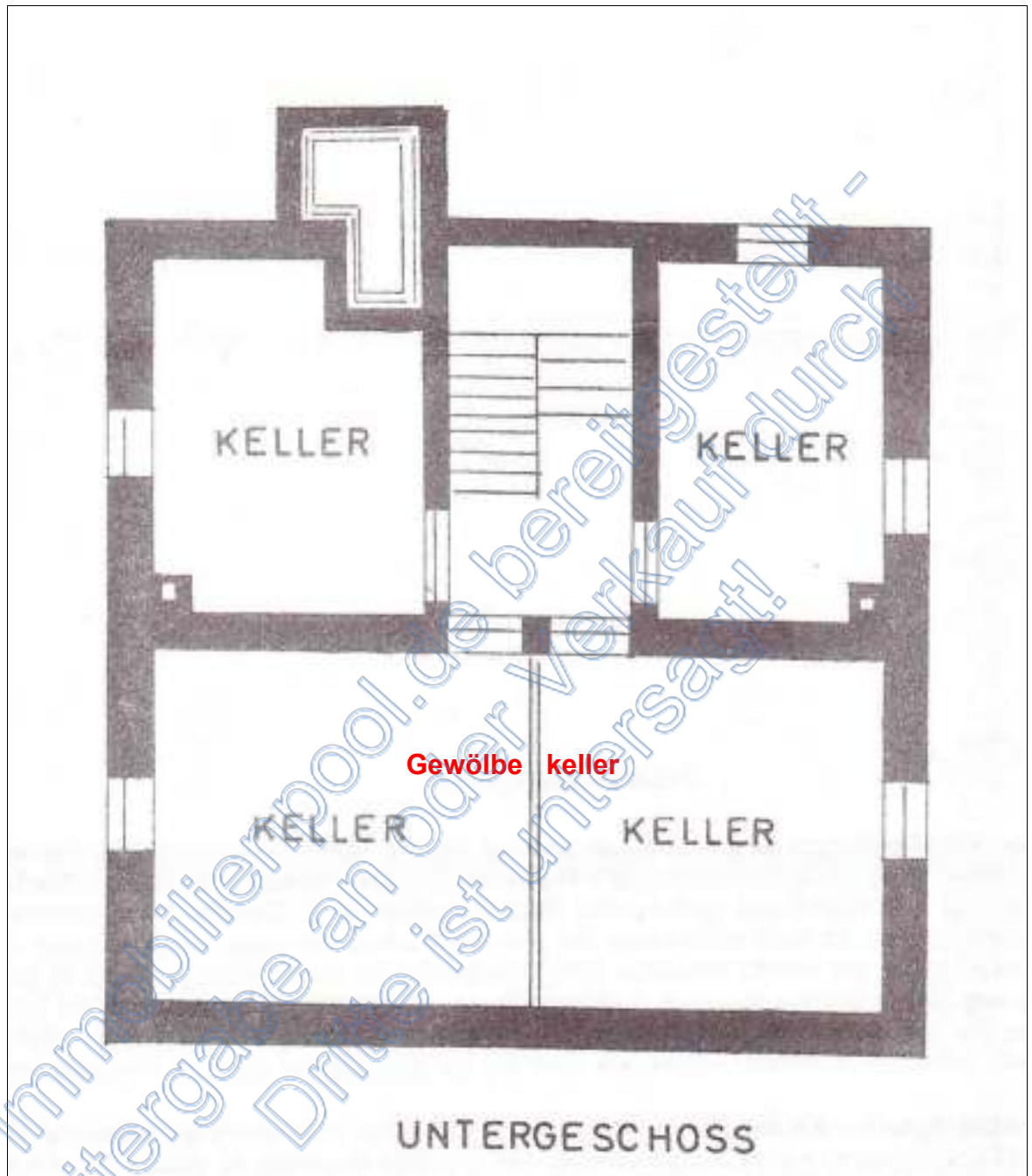
4.2.3 Grundrisse, Schnitt



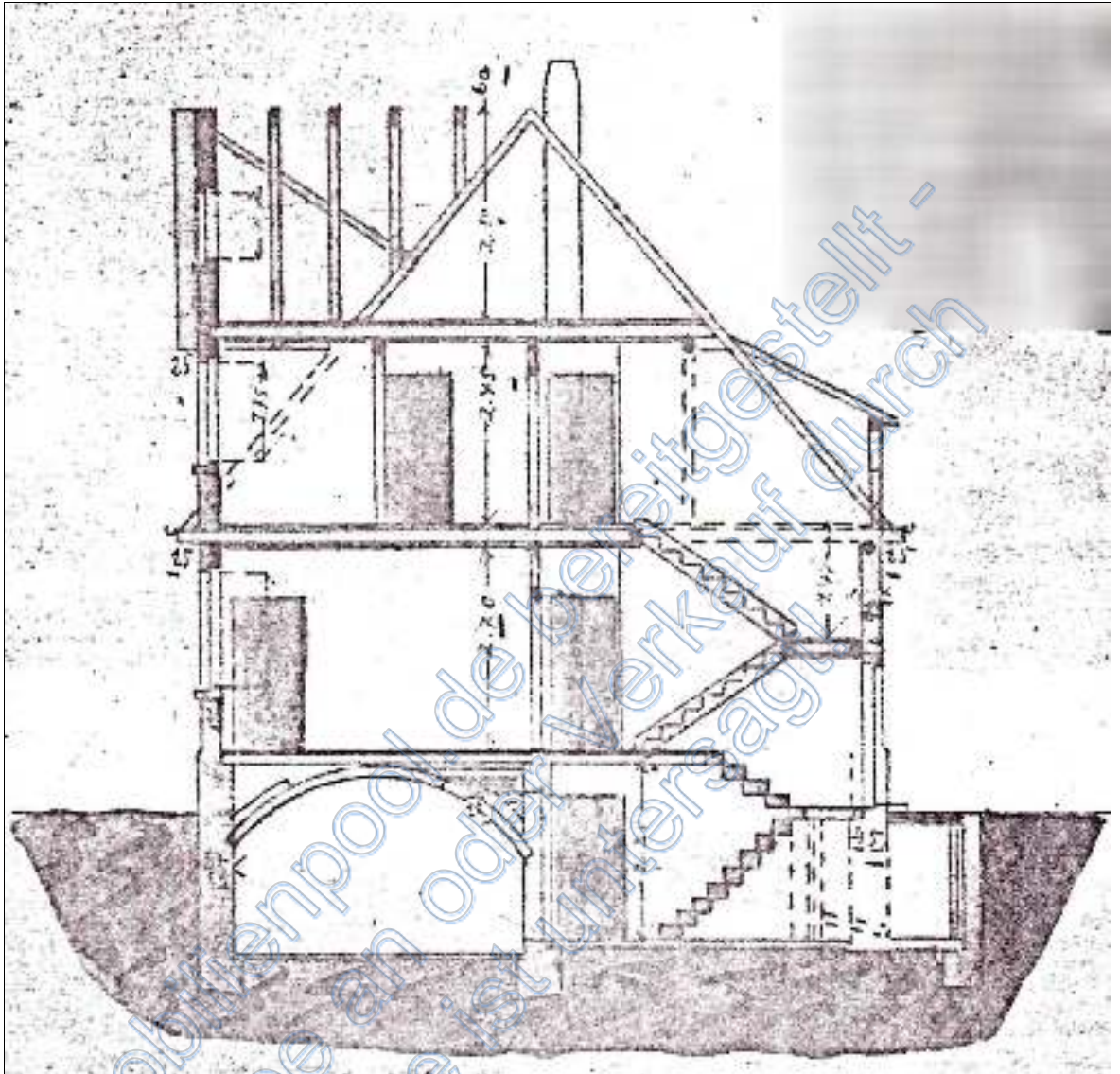
Grundriß Dachgeschoß. Die Wand zwischen Küche und WC wurde entfernt.



Grundriß Erdgeschoß



Grundriß Untergeschoß zur Hälfte als Gewölbekeller



Schnitt

4.2.4 Baubeschreibung / Zweckbestimmung

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

	Bruttogrundfläche Kategorie a allseits umschlossen			
	m	m ² , m	Faktor	m ²
Dachgeschoß		64,500	1,000	64,50
Erdgeschoß	9,000	9,000	1,000	81,00
Kellergeschoß	9,140	9,140	1,000	83,54
Bruttogrundfläche Wohnhaus				229,04

Bebaute Fläche	83,54 m ²
Geschoßfläche	145,50 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus unterkellert	229,04 m²
Grundstücksfläche	183,00 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,46
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,80

Tabelle 2: Wohnfläche⁶ / Nutzfläche (die Flächen wurden anhand der Pläne grafisch ermittelt)

Breite	Länge	Faktor	Fläche
Spitzboden nur Grundfläche			40,00 m ²
Nutzfläche Spitzboden			40,00 m²

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Wohnen	17,330	0,970	16,81 m ²
Schlafen	11,050	0,980	
	3,780	0,500	12,72 m ²
Zimmer	5,780	0,980	
	2,390	0,500	6,86 m ²
Küche	7,120	0,980	
	3,100	0,500	8,53 m ²
Flur	3,430	0,970	3,33 m ²
Wohnfläche Dachgeschoß			48,25 m²

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Wohnen	17,020	0,970	16,51 m ²
Schlafen	16,870	0,970	16,36 m ²
Zimmer	11,400	0,970	11,06 m ²
Küche	8,630	0,970	8,37 m ²
WC	2,750	0,970	2,67 m ²
Flur	3,690	0,970	3,58 m ²
Wohnfläche Erdgeschoß			58,55 m²

Gesamte Wohnfläche			106,80 m²
---------------------------	--	--	-----------------------------

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Gewölbekeller	9,470	0,980	
	3,500	0,500	11,03 m ²
Gewölbekeller	11,080	0,980	
	2,000	0,500	11,86 m ²
Heizungsraum	9,670	0,970	9,38 m ²
Kellerraum	10,930	0,970	10,60 m ²
Flur	2,770	0,980	
	0,820	0,500	3,12 m ²
Nutzfläche Kellergeschoß			45,99 m²

⁶ Putzabzug 3%, bei zusammengesetzten Flächen 2%. Die Wohnfläche unter Dachschrägen mit lichter Höhe zwischen 1m und 2m wird zur Hälfte angerechnet.

Bautyp

1 - geschossiges Wohnhaus, mit Erdgeschoß, ausgebautem Dachgeschoß, Spitzboden, voll unterkellert. Konventionelle Bauweise.

Alter

Baujahr: 1908.

Gesamtnutzungsdauer: 100 Jahre.

Baualter: 118 Jahre.

Restnutzungsdauer: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei einem Modernisierungsgrad von 1,5 Punkten 12 Jahre (Siehe Berechnung Seite 19).

Rohbau

Keller: Die Hälfte des Kellers ist ein Gewölbekeller mit Kalkstein gemauert. Die andere Hälfte des Kellers ist gemauert und mit Stahlsteindecken überdeckt.

Außenwände: Erdgeschoß: Mauerwerk 25cm, verputzt, Gesamtstärke 31cm.
Dachgeschoß: Mauerwerk 25cm, verputzt, Gesamtstärke 31cm am Westgiebel und Nordwest Erker. 13cm Fachwerkwand am Ostgiebel.
Untergeschoß: 42cm Mauerwerk und Natursteingewölbe.

Innenwände: Mauerwerk im Erdgeschoß, Fachwerk im Dachgeschoß.

Decken: Holzbalkendecken.

Treppen: Holztreppe zum Dachgeschoß. In den Raum gestellte Holztreppe zum Spitzboden.
Treppe aus Kalksteinstufen zum Keller.

Dach: Pfettendach teilweise gedämmt. Im Spitzboden nicht gedämmt.

Dachbekleidung: Tondachziegel Falzziegel.

Fenster: Holzfenster mit Isolierglas und Einfachglas im Erdgeschoß.
Holzfenster Einfachglas im Dachgeschoß.
Alufenster und Holzfenster im Untergeschoß.

Hauseingang: Alu-Glastür mit Seitenteil als Eingangstür. Alu-Glas Vordach.

Garage: Keine Garage.

Haustechnik

Versorgungsanschlüsse/

Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom, Gas, Telefon, Wasser unterirdisch aus öffentlicher Ver- und Entsorgung. Elektroinstallation veraltet.

Heizung/Warmwasser: Gas-Einzelheizung in den Zimmern. Im Untergeschoß befindet sich ein Heizkessel und ein Warmwasserspeicher gelagert, die jedoch nicht eingebaut sind.

Telekommunikation: Satellit.

Ausbau

Fußböden: Dachgeschoß: Dielen. Teilweise fehlt der Bodenbelag.
Erdgeschoß: Dielen OSB-Platten und Spanplatten in den Wohnräumen, Fliesen in Küche, WC und Flur.
Keller: Ziegelboden in den Räumen des Gewölbekellers. Betonboden/Estrich in den übrigen Räumen.

Innenwände: Putz gestrichen oder tapeziert. Teilweise mit Holzverkleidung.

Türen: Füllungstüren mit Holz-Umfassungszargen. Einige Türen fehlen.

Decken: Rabitz-Putz gestrichen. Teilweise Holzverkleidung.

Elektroausstattung: Veralteter Standard.

Brandschutz: Baujahresgemäßer veralteter Standard.

Badezimmer: Kein Bad vorhanden. Ein WC im Erdgeschoß.
1 WC im Dachgeschoß, dessen Trennwand zur Küche entfernt wurde.

Zubehör: 1 Heizkessel und 1 Warmwasserspeicher lagern im Keller, sind aber nicht verbaut. Gebraucht, ob sie noch verwendet werden können, konnte nicht ermittelt werden. Heizleitungen fehlen.

Energieausweis Kein Energieausweis vorhanden.

Außenanlagen

Grundstück: Grasfläche.

Bewuchs: 1 Zypresse Höhe 10m, 1 Birke Höhe 10m, 1 Fliederbusch.

Einfriedung: Metallzaun, Drahtzaun.

Bodenbelag: Betonboden 10m x 2,9m auf der Südseite.

Restnutzungsdauer: Berechnung nach Anlage 4 Sachwertrichtlinie

Tabelle 3: Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude ²⁶ unter Berücksichtigung von Modernisierungen		
Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.		
1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades		
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.		
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.		
Modernisierungselemente	max. Punkte	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.		
Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert	1,5 Punkte
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad	
13 Punkte	= überwiegend modernisiert	
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert	

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	5 Punkte	12 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	63	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	53	64
35	45	45	48	53	63
40	40	41	48	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	45	57
70	15	23	34	43	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Das ursprüngliche Baujahr ist ca. 1908. Die ursprüngliche Nutzungsdauer ist abgelaufen. Aufgrund der in der Vergangenheit getätigten Modernisierungen wird von einem fiktiven Baualter bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Bei einem Modernisierungsgrad von 1,5 Punkten beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 12 Jahre.

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Haus weist Instandhaltungsstau auf. Es wurde mit einer Sanierung/Renovierung begonnen. Bauteile z.B. Böden wurden herausgenommen. Die begonnenen Arbeiten wurden nicht zu Ende geführt.

Baumängel/Schäden:

- Putzschäden an der Außenwand.
- teilweise abgeblätterter Putz an der Kelleraußenwand.
- Böden im Dachgeschoß sind teilweise herausgenommen.
- Fliesen in der Küche sind defekt und locker.
- Die Böden im Erdgeschoß wurden durch OSB-Platten oder Spanplatten aufgefüttert, die Arbeiten wurden nicht fertiggestellt.
- Gasöfen als Einzelöfen. Keine Zentralheizung und Warmwasserversorgung.

Tabelle 4: Instandhaltungsstau

Putzschäden an der Außenwand.	1.000 €
teilweise abgeblätterter Putz an der Kelleraußenwand infolge Feuchtigkeit Schwarze Beschichtung an der Kellerwand	5.000 €
Fachwerkwand an Ostgiebel ertüchtigen	5.000 €
Böden im Dachgeschoß sind teilweise herausgenommen.	5.000 €
Die Böden im Erdgeschoß wurden durch OSB-Platten oder Spanplatten aufgefüttert, die Arbeiten wurden nicht fertig gestellt.	5.000 €
Ein Badezimmer ist nicht vorhanden	8.000 €
Gasöfen als Einzelöfen teilweise vorhanden. Keine funktionierende Heizung.	10.000 €
Bodenbelag in Flur und Küche im Erdgeschoß schadhaft, erneuern	6.000 €
Summe Instandhaltungsstau	45.000 €

Der Instandhaltungsstau bezieht sich nur auf die unmittelbaren Schäden bzw. Mängel. Die Alterswertminderung wird gesondert über die Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Grundrißlösung: Zweckmäßiger Grundriß. Wirtschaftliche Raumaufteilung.
Identische Wohnungsgrundrisse, so daß das Haus bei Vorhandensein von Küchen, Bädern und getrenntem Zugang auch als Zweifamilienhaus genutzt werden kann.

Lichte Höhen: Dachgeschoß: 2,44 m und Dachschrägen. Drempel 0,20 m.
Erdgeschoß: 2,50 m.
Keller Gewölbekeller: 2,32 m und 2,51 im Stich und 1,20m bzw. 1,30m als Drempel. 2,38m im übrigen Kellerbereich.

**Modernisierungen
(Jahr, Maßnahmen):** - Teilweise Holzfenster ca. 1970er Jahre.

Zustand: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, renovierungsbedürftigen Zustand. Es wurde mit Renovierungsarbeiten begonnen, die jedoch nicht fertiggestellt wurden. Das Gebäude entspricht baujahresbedingt nicht den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

5. Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Allgemeines, Wertdefinition, Grundsätze der Wertermittlung, Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach §194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert.

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, müssen geeignete Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. Die Wahl des richtigen Verfahrens orientiert sich an den Überlegungen und Motiven eines fiktiven Käufers oder Verkäufers eines Grundstücks.

Bodenwertermittlung (§§ 16 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Wenn Vergleichskaufpreise nicht in genügender Anzahl und Qualität vorliegen wird der Bodenwert mittels eines Bodenrichtwertes⁷ ermittelt. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Für das zu bewertende Grundstück liegt ein Bodenrichtwert für unbebaute und unbelastete Grundstücke vor.

Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor⁸ für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Es wurde eine Kaufpreisabfrage beim örtlichen Gutachterausschuß vorgenommen. Der Vergleichswert wird zur Stützung des Verkehrswertes verwendet.

Sachwertverfahren (§§ 21 und 23 ImmoWertV)

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Wohnhäuser in dieser Lage und mit diesem Ausstattungsstandard werden überwiegend vom Eigentümer selbst genutzt. Marktdaten liegen vor. Der Sachwert wird zur Ermittlung des Verkehrswertes verwendet.

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Wohnhäuser in dieser Lage und mit diesem Ausstattungsstandard werden überwiegend vom Eigentümer selbst genutzt und eher selten vermietet. Der Ertragswert wird nicht ermittelt.

⁷ Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone

⁸ Zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart

5.2. Bodenwertermittlung des Grundstückes

Tabelle 5: Bodenwertermittlung

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Grundstücksfläche	600 m ²	183 m ²
Beiträge Abgaben	frei	frei
Bodenrichtwert 01.01.2025	erschließungsbeitragsfrei	285,00 € /m ²
Bodenwert		52.155,00 €
Bodenwert gerundet		52.000,00 €

5.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

Grundstücksfläche: Die angesetzte Fläche wurde dem Grundbuch entnommen.

Grundstücksqualität: Gemäß den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Flurstück als baureifes Grundstück einzustufen.

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Grundstück ist beitrags- und abgabefrei.

Grundstückskennzahlen: GRZ = 0,46; GFZ = 0,80.

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone liegt nach Auskunft des Gutachterausschusses am 01.01.2025 für gemischte Baufläche bei **285 €/m²**.

5.3 Sachwertermittlung

Tabelle 6: Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche				229,04 m²
Objektbezogene Normalherstellungskosten	2010	Preisindex		zum Stichtag
Wohnhaus unterkellert	715,00 €/m²	193,4%		1.382,81 €/m²
Herstellungskosten mit Baunebenkosten (Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten)				
Wohnhaus unterkellert	229,04 m²	x	1.382,81 €/m²	= 316.718,80 €
Summe der Herstellungskosten				= 316.718,80 €
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre		
Restnutzungsdauer	12	Jahre		
Alterswertminderung linear	85,00%	-		269.210,98 €
Gebäudewert (Zeitwert)				= 47.507,82 €
Zeitwert der Außenanlagen 4% vom Gebäudewert			+	1.900,31 €
Zeitwert der Gebäude und der Außenanlagen			=	49.408,13 €
Bodenwert			+	52.000,00 €
Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)			=	101.408,13 €
Marktanpassung § 8 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV				
Sachwertfaktor des Gutachterausschusses	190,00%		+	91.267,32 €
Vorläufiger Sachwert			=	192.675,45 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.2 Nr.2 und Abs.3 ImmoWertV)				
Instandhaltungsschau Siehe Seite 20			-	45.000,00 €
Sachwert			=	147.675,45 €
Sachwert gerundet			=	148.000,00 €

Ergebnis: Sachwert = 148.000,- €

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Die Normalherstellungskosten sind der Sachwertrichtlinie des Bundesbauministeriums entnommen (inklusive Mehrwertsteuer 19%).

Tabelle 8: Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, Typ 1.01, freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, Keller

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser ⁹																		
Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ⁹	1.01	655	725	835	1 005	1 280	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 035	1 380
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	755	945	1 160	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 1,85). Der interpolierte Wert aus der Tabelle beträgt **715,00 €/m²**.
(725-655) * 0,85 + 655 = 59,50 + 655 = 714,50 gerundet 715 €/m².

Baupreisindex

Der Baupreisindex bezeichnet die Veränderung der Baupreise bezogen auf die in den NHK angegebenen Werte vom Jahr 2010. Es wurde der Baupreisindex Neubau (konventionelle Bauart) von Einfamiliengebäuden vom 1. Quartal 2026, herausgegeben vom statistischen Bundesamt, verwendet. Der Wert für I/2026 ist 193,4 % bezogen auf das Jahr 2010.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten entsprechen der Kostengruppe 700 nach DIN 276, und liegen für diesen Haustyp bei 17%. Sie sind in den Normalherstellungskosten enthalten.

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Das Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag beträgt über 80 Jahre. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von über 80 Jahren ergibt sich bei 1,5 Modernisierungspunkten eine Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden mit 4% vom Gebäudewert berücksichtigt. Das beinhaltet die oberirdischen und unterirdischen Einrichtungen.

Marktanpassung

Der zur Ermittlung des Verkehrswerts benötigte Sachwert kann weitgehend auf rechnerischem Weg ermittelt werden. Verkehrswerte können nicht schematisch errechnet, sondern nur marktorientiert geschätzt werden. Das Marktverhalten fließt hier über die Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert aus einer Reihe von zeitnahen Grundstücksverkäufen ein. Mit diesem Faktor kann nun bei der Gutachtererstellung der berechnete Sachwert an das Preisgefüge des örtlichen Grundstücksmarktes angepaßt werden⁹. Es werden die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren des Kreises Heidenheim aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 mit der Datenbasis 2023/2024 verwendet. Anhand des ermittelten vorläufigen Sachwertes (ohne Marktanpassung) wird der Marktanpassungsfaktor in Abhängigkeit der Lage ermittelt.

⁹ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Heidenheim Seite 31

Tabelle 9: Marktanpassungsfaktoren 2025. Zu- und Abschläge am Sachwert Ein- und Zweifamilienhäuser (Marktdaten von 2023 / 24)

Lageklasse 3 (mittlere Wohnlage)

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

Aus der Tabelle ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 101.000 € bei Lageklasse 3 ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor von 1,90. Die zugrunde gelegten Marktdaten stammen aus 2023 und 2024.

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)**

Instandhaltungsstau

Der auf Seite 20 aufgelistete Instandhaltungsstau wird mit 45.000 € geschätzt. Dabei handelt es sich um den unmittelbaren Instandhaltungsstau bzw. Schäden, und der Aufwand für die Fertigstellung um eine einfache Bewohnbarkeit der Immobilie herzustellen. Altersbedingte Abnutzung ist in der Alterswertminderung berücksichtigt.

Ausstattung

Keine Ausstattung.

5.4 Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß

Der Gutachter hat eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß Heidenheim in Auftrag gegeben. Abgefragt wurden Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften in der selben oder vergleichbarer Bodenrichtwertzone, Kaufzeitpunkt ab 01.01.2024. Aus Datenschutzgründen sind hier die Hausnummern nicht genannt und die Grundstücksgrößen gerundet. Die Bezugsgröße ist hier nicht die Wohnfläche, sondern die Bruttogrundfläche, da die Wohnflächen meist nicht ermittelt sind.

Tabelle 10: Ergebnis der Kaufpreisabfrage

Verkaufsdatum	Straße	Grundstücksfläche in m²	Bruttogrundfläche in m²	Gebäudeart	Kaufpreis	Kaufpreis pro m² BGF	Baujahr tatsächl./bereinigt
1 07/24	Am Hohlgraben	80	206	DHH	150.000 €	728 €	1939/71
2 08/24	Zollernstraße	670	415	EFH	511.000 €	1.231 €	1950/69
3 11/24	Albstraße	410	273	EFH	283.000 €	1.037 €	1933/66
4 02/25	Schloßhaustraße	730	280	EFH	330.000 €	1.179 €	1950/66
5 03/25	Jägerstraße	210	336	EFH	300.000 €	893 €	1900/66
6 09/25	Am Hohlgraben	210	179	DHH	210.000 €	1.173 €	1886/66
7 11/25	Werner-Walz-Str.	160	324	DHH	288.000 €	889 €	1910/69

Mittelwert Kauffälle (ohne Nr. 2-4) 921 €/m²

Median Kauffälle 891 €/m²

Standardabweichung 185 €/m²

Obere Grenze Mittelwert + Standardabweichung 1.106 €/m²

Untere Grenze Mittelwert – Standardabweichung 736 €/m²

Mittelwert nach Elimination Ausreißer 891 €/m²

Bruttogrundfläche Bewertungsobjekt 229,04 m²

Vorläufiger Vergleichswert gerundet (891 €/m² * 229,04 m²) **204.000 €**

Instandhaltungsstau Kosten der Fertigstellung - **45.000 €**

Vergleichswert = **159.000 €**

Ergebnis: Vergleichswert = 159.000,- €.

Die Objekte Nr. 2-4 werden aus der Betrachtung ausgeschlossen, da sie von Lage und Bautypus nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Die Grundstücksgrößen sind aus Gründen der Anonymisierung gerundet.

Der Mittelwert der Objekte beträgt 921 € pro m² Bruttogrundfläche. Nach Elimination der Ausreißer (gelb hinterlegt) mittels Standardabweichung ergibt sich ein Mittelwert von 891 €/m² Bruttogrundfläche. Bei einer Bruttogrundfläche von 229,04 m² errechnet sich ein vorläufiger Vergleichswert von gerundet **204.000 €.**

Der Gutachter schätzt die Vergleichsobjekte so ein, daß sie zusätzlich zur Alterswertminderung ebenfalls einen gewissen Instandhaltungsstau aufweisen. Das Bewertungsobjekt hat kein Badezimmer, sondern nur ein WC. Die Zimmer werden über einzelne Gasöfen beheizt. Ein Heizkessel und ein Wärmespeicher (gebraucht) steht im Keller ist jedoch nicht angeschlossen. Die Böden sind überwiegende defekt, oder nur als Unterbau (Spanplatten, OSB-Platten, Bretter,

Fehlböden, Gipsplatten) vorhanden. Die Holzfenster sind teilweise mit Isolierglas, teilweise einfach verglast. Die Giebelwand an der Ostseite ist eine Fachwerkwand mit 16cm Wandstärke.

6. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter der Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren angewandt worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Verkehrswert = Sachwert: **148.000,- €**

Vergleichswert: **159.000,- €**

Das Objekt eignet sich aufgrund der Anzahl an Räumen auch als Wohnhaus für eine Familie mit mehreren Personen. Aufgrund des Zugangs zu den Geschossen über ein Treppenhaus kann das Haus mit Umbauten auch als Zweifamilienhaus genutzt werden, oder als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Mit Renovierungsarbeiten wurde begonnen, diese jedoch nicht zu Ende geführt. Der Wärmeschutz und der technische Standard genügt nicht mehr den heutigen Erfordernissen. Es besteht Instandhaltungsbedarf, Bodenbeläge müssen ergänzt, bzw. erneuert werden.

Das Grundstück hat im Vergleich mit der unmittelbaren Umgebung eine relativ große Gartenfläche.

Der Verkehrswert wird, wie meist bei Ein- und Zweifamilienhäusern, aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Vergleichswert wird zur Stützung des Verkehrswertes herangezogen.

7. Zusammenfassung und Verkehrswert

In der Zusammenfassung der vorstehenden Ausführung ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das Grundstück Werner-Walz-Straße 8 in 89522 Heidenheim, mit dem darauf befindlichen Einfamilienhaus unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und im Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag **11.05.2026** auf rund:

Verkehrswert:

148.000,- €

In Worten: Hundertachtundvierzigtausend Euro

Das Gutachten wird in 1-facher Ausfertigung als Druckexemplar und 3-facher Ausfertigung als Pdf-Datei auf CD-Rom erstellt.

Das Gutachten ist nur für den erwähnten Zweck bestimmt. Die Begutachtung des Bewertungsobjektes begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

Bächingen, 30.05.2026



Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler
von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

8. Literaturverzeichnis

- [L1] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 2010. In Onlineversion: www.kleiber-digital.de
- [L2] Gemeinsamer Gutachterausschuß Heidenheim: Grundstücksmarktbericht 2025 (Datenbasis 2023-2024).
- [L3] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L4] Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L5] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L6] Rudolf Müller Verlag: Plötz Immobilienführer Deutschland, 2023.
- [L7] Wingen Verlag: Baukosten 2024/2025 Band 1: Altbau – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Schmitz / Krings / Dahlhaus, 2024, 25. Auflage 2024.

9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WertR: Wertermittlungsrichtlinie i.d.F. vom 11. Juni 1991 (BAnz. Nr. 182a vom 27. September 1991), zuletzt geändert durch Erlass des BMBau vom 01. März 2006

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161) geändert worden ist.

Anlage 1: Fotodokumentation Gebäude und Grundstück



Ansicht von der Straße



Ansicht von Nordwest



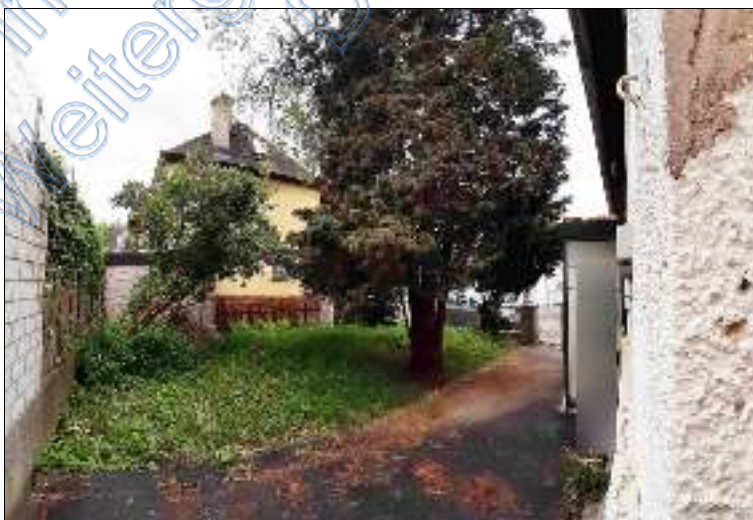
Ansicht Südwest



Ansicht Südost



Ansicht von Nordost



Ansicht Garten

Anlage 2: Fotodokumentation Innenräume



Erdgeschoß Eingangsbereich



Erdgeschoß Wohnzimmer, Bodenbelag fehlt



Erdgeschoß Zimmer, Bodenbelag fehlt



Erdgeschoß Küche, Bodenbelag defekt



Erdgeschoß Flur, Bodenbelag defekt



Erdgeschoß WC



Dachgeschoß Flur



Dachgeschoß Erkerzimmer



Dachgeschoß Zimmer



Dachgeschoß Zimmer und WC, Zwischenwand entfernt, Bodenbelag fehlt



Dachgeschoß Zimmer wie oben, Putz fehlt



Untergeschoß Kellergewölbe, schwarze Beschichtung unter dem Putz



Untergeschoß Kellerflur



Untergeschoß Kellerraum. Die Heizungseinrichtung (gebraucht) ist nicht angeschlossen.
Heizungsrohre sind nicht vorhanden.

Anlage 3: Fotodokumentation Instandhaltungszustau



Dachgeschoß Fensteranschluß, Ostgiebel Fachwerkwand



Schwarzer Anstrich in den beiden straßenseitigen Kellerräumen.