

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Franz Gassner

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



89537 Giengen

Marktstraße 62

Fon: 07322 – 9571837

Fax: 07322 – 21146

Mobil: 0160 9474 5847

Mail: gassner-gutachten@onlinehome.de

Internet: www.gassner-gutachten.de

Amtsgericht Heidenheim
Zwangsversteigerungsgericht
Aktenzeichen 2 K 16/22
Postfach 1120
89501 Heidenheim



Aktenzeichen **13/2023**
Datum: **24.03.2023**

GUTACHTEN

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

Grundstück:

Flurstück 2310 mit 4.140 m²
Gemarkung Heidenheim, Heuhof 6

Bebauung:

Wohnhaus

Grundbuch:

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd / Grundbuchamt
Wohnungsgrundbuch von Heidenheim, Blatt 20081, BV Nr. 6

Eigentümer:

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

zum Wertermittlungstichtag:

15.03.2023

zum Qualitätstichtag:

15.03.2023

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194
BauGB) belastet¹:

70.000,00 €

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a
ZVG) unbelastet²:

70.000,00 €

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten enthält 52 Seiten (+ 3 Seiten Literaturverzeichnis) und 7 Anlagen mit 19 Seiten. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Darüber hinaus wurde ein PDF-File auf CD-Rom in 3-facher Ausfertigung erstellt.

¹ Siehe Erläuterungen unter Ziffer 9.1. und 9.2.

² Wie 1



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen	5
2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten	6
2.1. Details zum Auftrag	6
2.2. Bewertungsbesonderheiten Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB	6
2.3. Details zum Wertermittlungsgegenstand / Besonderheiten	7
2.4. Besonderheiten Hausanschlüsse / Zufahrt	7
2.5. Besonderheiten Bodenrichtwerte / Ansätze für bebauten Bereich / Teilflächen	8
2.5. ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung	8
2.6. Grundbuch- und Katasterdaten / Baulastenverzeichnis	10
3. Zusammenfassung	11
3.1. Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse / Plausibilisierung	11
3.2. Zusammenfassung und Beurteilung	12
3.3. Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit	12
4. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	13
4.1. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	13
4.2. Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 ImmoWertV	13
5. Grundstücksbeschreibung	14
5.1. Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale* / Makrolage / Mikrolage	14
5.1.1. Makrolage	14
5.1.2. Mikrolage	14
5.2. Städtebauliche Qualität	15
5.3. Infrastruktur	15
5.4. Größe, Gestalt und Form / weitere Merkmale nach § 6 (5) ImmoWertV	15
5.5. Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV / Erschließungszustand	15
5.6. Abgabenrechtlicher Zustand nach § 6 (3) ImmoWertV	16
5.7. Rechtliche Gegebenheiten und Lasten nach § 6 (2) ImmoWertV	16
5.8. Baurechtliche Festsetzungen nach § 6 (1) ImmoWertV	16
5.9. Besondere Merkmale nach § 4 (3) ImmoWertV	16
5.10. Weitere Anmerkungen	17
6. Gebäudebeschreibung	18
6.1. Vorbemerkungen	18
6.2. Wochenendhaus / Wohnhaus	18
6.3. Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär- / Elektro-Installation	18
6.4. Ausführung und Ausstattung Innenbereich	19
6.5. Dach	20
6.6. Fassade/Außenbereich	21
6.7. Schallschutz	21
6.8. Offensichtliche Wärmebrücken	21
6.9. Gebäude-Dichtheit	21
6.10. Transmissions-Wärmeverluste	21
6.11. Besondere Bauteile	21
6.12. Nebengebäude/Außenanlagen	21
6.13. Zustands-Beurteilung	22
6.14. Energetische Beurteilung	22
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	23
7.1. Erläuterungen	23
7.2. Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise	23
7.3. Bild-Dokumentation und Beschreibung	24
7.4. Weitere Feststellungen ohne Bild-Dokumentation	25
7.5. Weitere Feststellungen Bewertungsunsicherheit wegen Bewohner-Duldung	25
8. Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen	26
8.1. Grundsätzliches	26
8.2. Begriffe / Erläuterungen / Berechnungsgrundlagen	26
8.3. Schaubild zur Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Sachwert-Richtlinie	27



8.4.	Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der BauNVO, und den örtlichen Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO / GRZ und GFZ-Ausweis).....	28
8.5.	Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der Bodenwertrichtlinie - BW-RL (WGFZ-Ausweis)	28
8.6.	Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV	28
8.7.	Detailberechnung Flächen	29
9.	Verkehrswertermittlung	30
9.1.	Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB	30
9.2.	Der Verkehrswert nach ZVG	30
9.3.	Wertermittlungsverfahren / Schaubild	31
9.4.	Auswahl Wertermittlungsverfahren / Details / Grundlagen.....	32
9.5.	Sachwertverfahren.....	32
9.6.	Ertragswertverfahren	32
9.7.	Vergleichswertverfahren.....	32
9.8.	Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren.....	33
9.9.	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung.....	33
10.	Bodenwertermittlung	34
10.1.	Berechnungsgrundlagen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV	34
10.2.	Berechnungsgrundlagen nach der Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL.....	34
10.3.	Berechnungsgrundlagen nach der Vergleichswerttrichtlinie - VW-RL	34
10.4.	Detaillierte Bodenwertermittlung.....	35
10.4.1.	Ausgangsdaten	35
10.4.2.	Bodenrichtwerte	35
10.4.3.	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes	36
10.4.4.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ	36
10.4.5.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen.....	36
10.4.6.	Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen.....	37
10.4.7.	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)	37
10.4.8.	Bodenwertermittlung nach § 16 ImmoWertV / VW-RL Ziffer 9.....	37
11.	Ertragswertermittlung	38
11.1.	Schaubild / Schema des Ertragswertverfahrens	38
11.2.	Allgemeine Erläuterungen	39
11.3.	Angewandtes Verfahren	39
11.4.	Rohertrag.....	40
11.5.	Bewirtschaftungskosten / Reinertrag.....	40
11.6.	Liegenschaftszinssatz.....	41
11.7.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	42
11.8.	Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben.....	43
11.9.	Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7	43
12.	Sachwertermittlung	44
12.1.	Schaubild / Schema des Sachwertverfahrens.....	44
12.2.	Sachwertermittlung nach der Einführung der "Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts" / Sachwert-Richtlinie (SW-RL) und den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)	44
12.3.	Erläuterungen zur Sachwertermittlung auf der Grundlage der SW-RL und den NHK 2010 ...	45
12.4.	Marktanpassung - Sachwertfaktoren	45
12.5.	Ausgangsparameter / Normalherstellungskosten NHK 2010 / Typenblatt.....	46
12.6.	Beschreibung Gebäudestandard.....	46
12.7.	Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.6.	48
12.8.	Korrekturfaktoren für Gebäudeart.....	49
12.9.	Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3 SW-RL).....	49
12.10.	Ansatz Gesamt- und Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach dem Modell (Anlage 4 SW-RL)	49
12.11.	Baupreisindex Basis 2015 = 100 zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK.....	50
12.12.	Umrechnung Baupreisindex auf Basis 2010 = 100 (Stichtag NHK 2010).....	50
12.13.	Sachwertermittlung nach der Sachwertrichtlinie / Vorläufiger Sachwert	51



12.14.	Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert.....	51
12.15.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert	51
13.	Verkehrs-/Marktwert.....	52
14.	Verzeichnis der Anlagen.....	53
14.1.	Protokoll Ortstermin.....	54
14.2.	Fotos / Gutachter beim Ortstermin.....	55
14.3.	Übersichts-/Ortspläne	58
14.4.	Lageplan	61
14.5.	Grundrisszeichnungen / Schnitte.....	63
14.6.	Grundbuchauszug	67
14.7.	Schreiben Stadt Heidenheim wegen Duldung.....	71
15.	Literaturverzeichnis	73

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



1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen

Auftraggeber: Amtsgericht Heidenheim
Zwangsversteigerungsgericht AZ 2 K 16/22
Postfach 11 20
89501 Heidenheim

Eigentümer:

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

Auftrag: Schreiben des Amtsgerichts vom 03.01.2023
Schätzungsanordnung vom 03.01.2023

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

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Vergleichsrichtlinie (VW-RL)
Sachwertrichtlinie (VW-RL)
Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
einschlägige Fachliteratur laut Literaturverzeichnis

Das Gutachten stützt sich auf
folgende Unterlagen (Objekt-
bezogene Arbeitsunterlagen): Protokoll zum Ortstermin (Anlage 14.1.)
Fotos, angefertigt beim Ortstermin (Anlage 14.2.)
Stadtpläne / Übersichtspläne¹ (Anlage 14.3.)
Lageplan² / Lageplan Zufahrtsrechte (Anlage 14.4.)
Grundrisspläne / Wohnflächenberechnung³ (Anlage 14.5.)
Bodenrichtwerte GAA⁴ Heidenheim / BORIS-BW
Grundbuchauszug⁵ (Anlage 14.6.)
Genehmigungsfähigkeit als Wohlgebäude⁶ (Anlage 14.7.)
Örtliche Feststellungen Ortstermin am 15.03.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 15.03.2023 (Innen- und Außenbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: Bewohner des Gebäudes
Herr Franz Gassner (Gutachter)

¹ On-geo, lizenziert unter Bestell-Nr. 01978076 vom 22.03.2023

² On-geo, lizenziert unter Bestell-Nr. 01978076 vom 22.03.2023

³ Aus Baugesuchsunterlagen / zur Verfügung gestellt von der Stadt Heidenheim im Zuge der Bauakteneinsicht

⁴ Gemeinsamer Gutachterausschuss Stadt Heidenheim, Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

⁵ Zur Verfügung gestellt vom Zwangsversteigerungsgericht im Zuge der Auftragserteilung

⁶ Schreiben der Stadt Heidenheim vom 24.07.1990, zur Verfügung gestellt von den Bewohnern



2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten

2.1. Details zum Auftrag

Das Gutachten erstreckt sich auf die Bewertung eines bebauten Grundstücks, bebaut mit einem Wohnhaus nach der Detailbezeichnung auf Seite 1. Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB¹. Zu den Besonderheiten einer Bebauung von Grundstücken im Außenbereich wird auf die Besonderheiten unter Ziffer 2.2. verwiesen.

Das Wohnhaus wird nach den örtlichen Feststellungen bewohnt.

Das Amtsgericht Heidenheim hat mich mit Schreiben vom 03.01.2023 beauftragt, in der oben genannten Zwangsversteigerungssache ein Gutachten zu erstatten. Das Gutachtenthema ist aus dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts (Aktenzeichen 2 K 16/22 vom 03.01.2023) ersichtlich. Das Zwangsversteigerungsverfahren wird von einer Grundschuldgläubigerin betrieben.

Der Ortstermin (15.03.2023) wurde vom Gutachter anberaumt und die Beteiligten mit Schreiben vom 09.01.2023 geladen. Der Nachlass-Insolvenzverwalter einer der beteiligten Schuldner hat im Schreiben vom 10.01.2023 dem Gutachter mitgeteilt, dass die Vereinbarung eines Ortstermins mit den Bewohnern des Grundstücks vorzunehmen ist, was mit Schreiben vom 14.02.2023 erfolgte.

Beim anberaumten Termin waren die Bewohner anwesend und verschafften dem Gutachter Zutritt zur gegenständlichen Immobilie. Ergänzend hierzu hat der Gutachter bei der Baurechtsbehörde im Rahmen einer Bauakteneinsicht am 09.01.2023 die Baupläne kopieren lassen. Diese sind auszugsweise als Anlage 14.5. beigelegt.

Als Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV)² und Qualitätsstichtag (§ 4 ImmoWertV)³ dient folgender Stichtag:

- 15.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

2.2. Bewertungsbesonderheiten Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich „HeuhoF“ der Gemarkung Heidenheim-Oggenhausen. Details zur Lage siehe Stadtpläne in Anlage 14.3.

Die Möglichkeit einer Bebauung („Privilegierung“) von Grundstücken im Außenbereich ist in § 35 (1) BauGB geregelt. Hierzu gehören u.a. landwirtschaftliche Betriebe oder auch z.B. Wochenendhäuser.

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude wurde in 1954 als Wochenendhaus vom Landratsamt Heidenheim genehmigt. In der Folgezeit wurde es ohne baurechtliche Genehmigung wesentlich erweitert und ausgebaut. Der Vor-Eigentümer hat mehrfach vergeblich versucht, hierzu eine Baugenehmigung als Wohnhaus zu erhalten, da das Gebäude die Privilegierung des § 35 (1) nicht erfüllt.

Im Jahr 1980 wurde von der Stadt Heidenheim eine stets widerrufliche Duldung bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ausgesprochen. Da sich der frühere Eigentümer an diese Voraussetzungen

¹ Baugesetzbuch

² Im Normalfall sind der Wertermittlungsstichtag und der Zeitpunkt, der für die Qualifizierung des Grundstückszustands maßgeblich ist (Qualitätsstichtag), identisch. Insbesondere im Zuge bodenordnerischer Maßnahmen können jedoch beide Stichtage auseinanderfallen. Sofern dies der Fall ist, wird darauf besonders hingewiesen.

³ Wie 1



nicht gehalten hat, musste die Duldung im Jahr 1986 durch Verfügung wieder aufgehoben werden. Gleichzeitig wurde mit dieser Verfügung die Rückführung des inzwischen entstandenen Wohngebäudes auf den ursprünglich 1954 genehmigten Zustand angeordnet.

Gegen diese Verfügung erhob der frühere Eigentümer Widerspruch und Klage. Wegen der geringen Erfolgsaussichten der Klage hat das Verwaltungsgericht Stuttgart in 1987 angeregt, das Verfahren ruhen zu lassen. Hierzu hat auch die Baurechtsbehörde zugestimmt ist auch weiterhin bereit, das Verfahren nicht wieder aufzunehmen. Es wurde jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Genehmigungsfähigkeit als Wohnhaus weiterhin nicht möglich ist.

Im Jahr 1999 haben die vorherigen Eigentümer das Grundstück an die derzeitigen Eigentümer veräußert, und erhielten in diesem Zusammenhang auch ein Vorkaufsrecht und das Nutzungsrecht für das Gebäude. Auf dieser Grundlage wohnen die Bewohner derzeit im Gebäude.

Inwieweit die Duldung als Wohngebäude auch weiterhin Bestand hat ist zwar „spekulativ“, aber nachdem die Bewohner schon viele Jahre (über 20 Jahre) das Gebäude bewohnen, kann dieser Umstand als „Gewohnheitsrecht“ ausgelegt werden. Nachfolgend abgedruckt ist die in „wikipedia.de“ veröffentlichte Definition (auszugsweise):

„Gewohnheitsrecht ist ungeschriebenes Recht, das nicht durch Gesetzgebung zustande kommt, sondern auf lange andauernder Anwendung von Rechtsvorstellungen und Regeln beruht, die die Beteiligten im Rechtsverkehr als verbindlich akzeptieren. Die höchstrichterliche Rechtsprechung und das Schrifttum erkennen Gewohnheitsrecht als gleichberechtigt mit Gesetzen an.“

Die Hauptanwendungsfelder finden sich im Zusammenhang mit zivil- und handelsrechtlichen Gesetzen, der Verkehrssitte und Handelsbräuchen sowie“

Die derzeitigen Bewohner haben ein grundbuchrechtlich gesichertes Vorkaufsrecht. Sofern sie dieses Recht im Rahmen der Zwangsversteigerung ausüben, kann die Fortsetzung dieses „Gewohnheitsrechts“ vorausgesetzt werden. Sofern jedoch ein Dritter das Grundstück in der Zwangsversteigerung erwirbt (ohne dass das Vorkaufsrecht ausgeübt wird), besteht eine Rechtsunsicherheit darin, ob dieses „Gewohnheitsrecht“ auf den neuen Eigentümer übergeht. Für diese Bewertungsunsicherheit wird ein Abschlag als BoG¹ angesetzt.

2.3. Details zum Wertermittlungsgegenstand / Besonderheiten

Bei dem auf dem Grundstück (Flurstück 2310) aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein in 1954 baurechtlich genehmigtes Wochenendhaus. Das Gebäude wurde in den 1980er Jahren erweitert und umgebaut in ein Wohnhaus. Dies wurde baurechtlich nicht genehmigt, weitere Details siehe Ziffer 2.2.

Weitere Details zum Gebäude siehe detaillierte Gebäudebeschreibung unter Ziffer 4.

Weitere Details zur Lage siehe Ortspläne und Lageplan Anlage 14.3. und 14.4. sowie in der Grundstücksbeschreibung Ziffer 3.

2.4. Besonderheiten Hausanschlüsse / Zufahrt

Für das Grundstück besteht lediglich ein Strom-Anschluss. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Brunnen, für die Ableitung des Abwassers erfolgt über eine 3-Kammer-Klärgrube.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Landesstraße Heidenheim-Oggenhausen aus über einen asphaltierten Waldweg, der zum Aussiedlerhof „Heuhof“ führt. Von dort aus besteht ein nur teilweise befestigter Weg zum Grundstück über die Nachbargrundstücke laut Skizze in Anlage 14.4., der bei schlechtem Wetter (Regen oder Schnee) schwierig zu befahren ist.

¹ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV



Das Recht zur Überfahrt über die vorgelagerten Grundstücke ist im Grundbuch durch ein Zufahrtsrecht geregelt.

2.5. Besonderheiten Bodenrichtwerte / Ansätze für bebauten Bereich / Teilflächen

Ausweislich der Bodenrichtwertkarte werden für das Areal „Heuhof“ separate Bodenrichtwerte für den Außenbereich ausgewiesen:

- | | |
|---|------------------------|
| • Außenbereich Wohnen: | € 55,00/m ² |
| • Außenbereich Betriebsfläche Landwirtschaft: | € 40,00/m ² |
| • Ackerland: | € 3,20/m ² |
| • Grünland: | € 2,20/m ² |

Der Bodenrichtwert „Wohnen“ kann nicht für das Bewertungsareal herangezogen werden, da dieser Richtwert sich auf das im Zusammenhang mit dem (privilegierten) landwirtschaftlichen Betrieb errichtete und vom Landwirt bewohnte Wohngebäude bezieht.

Das Bewertungsareal ist jedoch als separate Fläche zu bewerten, die konzipiert war als „Wochenend-Grundstück“ mit entsprechender Privilegierung nach § 35 BauGB. Hierzu werden vergleichbare Wochenend-Grundstücke in vergleichbaren Gebieten (hier: Herbrechtingen / Stangenhau) herangezogen, für die Bodenrichtwerte in Höhe von € 30,00/m² ausgewiesen werden.

Es kann auch nicht die gesamte Grundstücksfläche (4.140 m²) zu diesem Richtwert bewertet werden, sondern nur die bebaute Fläche zuzüglich Umgriffs- und Verkehrsfläche (Zuwegung). Da kein Bebauungsplan besteht, muss die Umgriffs-Fläche nach dem Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO¹ (=Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) ermittelt werden.

Die Grundflächenzahl (Orientierungswert nach § 17 BauNVO) wird in Wohngebieten mit 0,4 angegeben. Die tatsächliche Grundfläche (bebaute Fläche) beträgt:

- 8,48 m x 10,83 m = 91,84 m²
- Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich hieraus = 229,60 m² fiktive Grundstücksgröße (= bebaute Fläche + Umgriffs-Fläche + Verkehrsfläche)

Diese Fläche wird mit dem korrigierten Bodenrichtwert von € 30,00/m² bewertet, die Restfläche (Wald- und Grünlandfläche = 3.910,40 m²) wird mit dem Richtwert für Grünland = € 3,00/m² bewertet.

2.5. ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung

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

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

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

¹ Baunutzungsverordnung



Weitere Detailangaben hierzu sind dem Wortlaut der Verordnung sowie der einschlägigen Fachliteratur¹ zu entnehmen.

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

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



2.6. Grundbuch- und Katasterdaten / Baulastenverzeichnis

Grundbuchdaten					
Grundbuchauszug					
Datum	03.01.2023				
Qualität	unbeglaubigter Grundbuchauszug				
Grundbuch	Allgemeines Grundbuch				
Grundbuchamt	Amtsgericht Schwäbisch Gmünd				
Grundbuch von	Heidenheim				
Band/Blatt	20081				
Bestandsverzeichnis					
lfd. Nr.	Flurkarte	Flurstück Nr.	Größe m²	Nutzung	Eigentum
20081 BV Nr. 6	NO 1576	2310	4140,00	Wohnhaus/Grünland	Alleineigentum
zu Nr. 6	Zugangs- und Zufahrtsrecht über Flurstücke 2307, 2313 und 2312				
Erste Abteilung					
Band/Blatt Nr.	Eigentümer				
20081 Abt. I Nr. 7	Eigentümer werden im Rahmen dieser Bewertung nicht veröffentlicht				
Zweite Abteilung					
lfd. Nr.	Art der Belastung			Bewertung der Belastung	
20081 Abt. II Nr. 5	Vorkaufsrecht			keine Belastung	
20081 Abt. II Nr. 6	Insolvenzvermerk			keine Belastung	
20081 Abt. II Nr. 7	Zwangsversteigerungsvermerk			keine Belastung	
Dritte Abteilung					
lfd. Nr.	Art der Belastung				
	nicht erhoben / nicht bewertungsrelevant				
Baulasten					
	Art der Baulast			Bewertung der Belastung	
keine Baulasten vorhanden				entfällt	



3. Zusammenfassung

3.1. Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse / Plausibilisierung

Zusammenfassung der Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse

Bewertungs-Gegenstand:			
	Grundstücksgröße	Brutto-Grundfläche m ²	Wohnfläche in m ²
Grundstück Außenbereich	4140	237,07	97,65
Wertermittlungstichtag:			15.03.2023
Qualitätsstichtag:			15.03.2023
Bodenrichtwert:	Richwert-Zone	Bodnerichtwert €/m ²	korrigierter 1) Bodenrichtwert €/m ²
Stichtag 31.12.2021		40,00 €	30,00 €
1) Korrekturen nach Ziffer 2.5. vorgenommen		2,20 €	3,00 €
Zusammenfassung:	Details Ziffer:	Verfahren:	Ergebnisse:
Bodenwert	10.4.	Vergleichswertverfahren	19.789,00 €
Ertragswert	11.9.	Ertragswertverfahren	69.000,00 €
Sachwert	12.15.	Sachwertverfahren	70.000,00 €
Belastungen		keine	
Verkehrswert belastet	§ 194 BauGB	Sachwert	70.000,00 €
Verkehrswert unbelastet	§ 74a ZVG	Sachwert	70.000,00 €
Parameter zur Plausibilisierung:	Detailberechnungen Ziffer:		Ergebnisse:
Rohertrag p.a.		11.4.	5.892,00 €
Reinertrag p.a.		11.5.	4.274,00 €
Kennzahlen:			
Jahresrohertragsfaktor (1)			11,88
Jahresrohertragsfaktor (2)		("Maklerv erfahren II")2)	13,07
Wohn-/Nutzflächenwert €/m ²			716,85 €/m ²



3.2. Zusammenfassung und Beurteilung

In der Summe der wesentlichen Eigenschaften wird die Lage und das Objekt in Bezug auf den regionalen Markt und den zeittypischen Erfordernissen für den Markt:

- Grundstück im Außenbereich mit aufstehendem Wohnhaus (Wochenendhaus)

wie folgt zusammengefasst:

Zusammenfassung der Lage und das Objekt in Bezug auf den regionalen Markt		
Kriterium:	Details:	Beurteilung:
Makrostandort	Bundesland / Region / Landkreis	gut
Mikrostandort	Standort / Umfeld / Lage	befriedigend / Außenbereich
Grundstückssituation	Zuschnitt / Baurecht	großes Grundstück / kein Bebauungsplan / Außenbereich
Äußere Objektgestaltung	Architektur / Präsenz / Ansicht	baujahrtypisch befriedigend
Innere Objektgestaltung	Grundriss / Flächeneffizienz	beengte Grundrissgestaltung
Flexibilität	individuelle Nutzbarkeit für Dritte	eingeschränkt (Außenbereich)
Standard	baulich / technisch / Ausstattung / Zeitgeschmack	baujahrtypisch befriedigend (1980er Jahre)
Bauzustand	Allgemeinzustand / Mängel / Rep.-Stau	augenscheinlich befriedigend / Feststellungen vorhanden
Verkäuflichkeit	Marktattraktivität / Vermarktungsdauer	mittlere-längere Vermarktungsdauer
Vermietbarkeit	Marktattraktivität / Vermarktungsdauer	eingeschränkt (Außenbereich)

3.3. Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit

Großes Grundstück im Außenbereich mit aufstehendem Wochenendhaus, das aufgrund Duldung dauerhaft bewohnt ist (siehe hierzu Erläuterungen unter Ziffer 2.2.). Die Lage ist abseitig ca. 3 km vom Ortskern Oggenhausen (Stadtteil der Kreisstadt Heidenheim) entfernt. Die Verkehrsverbindungen sind befriedigend, eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist direkt nicht vorhanden, die Zufahrt von der Landesstraße Heidenheim-Oggenhausen ist teilweise asphaltiert, teilweise geschottert/befestigt und führt teilweise über angrenzende Nachbargrundstücke, hierzu besteht ein Überfahrtsrecht nach der Skizze in Anlage 14.4. Die örtliche Infrastruktur ist eingeschränkt in Oggenhausen verfügbar, weitere Einrichtungen sind in der Kernstadt Heidenheim verfügbar.

Das Gebäude wurde in 1954 errichtet und in den 1980er Jahren erweitert und umgebaut. Dies wurde baurechtlich nicht genehmigt. Der Zustand ist noch befriedigend, in Teilbereichen schlecht, es bestehen energetische Mängel und Schwachstellen (siehe Ziffer 7).

Die Ausstattung des Wohnhauses ist einfach / durchschnittlich und entspricht dem des Baujahres / Umbaujahres 1980.

Es besteht lediglich ein Strom-Anschluss, die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen, für das Abwasser besteht eine 3-Kammer-Klärgrube.

Die Marktgängigkeit und Marktattraktivität sind aufgrund Lage, Größe und Ausstattung eingeschränkt gegeben und wird durch die Lage im Außenbereich und den damit zusammenhängenden eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten weiter stark eingeschränkt.

Für den Weiterbestand der Duldung der Wohn-Nutzung bestehen Unsicherheiten.



4. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

4.1. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

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

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

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

4.2. Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 ImmoWertV

Gegenstand der Verkehrswertermittlung nach § 1 der ImmoWertV sind i.d.R. das Grundstück* einschließlich seiner Bestandteile und das Zubehör.

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

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

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

Beim Ortstermin konnte kein bewertungsrelevantes Zubehör festgestellt werden.



5. Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Grundstücksbeschreibung dokumentiert den Zustand des Grundstücks nach § 4 der ImmoWertV. Dieser Zustand bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen nach der ImmoWertV gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 2), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Abs. 3), die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4) und die weiteren Merkmale (§ 6 Abs. 5 und 6).

Neben dem Entwicklungszustand (§ 5) ist insbesondere zu berücksichtigen, ob eine anderweitige Nutzung und sonstige Kriterien nach § 4 (3) Nr. 1-6 vorliegen.

5.1. Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale* / Makrolage / Mikrolage

*Lagemerkmale nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse)

5.1.1. Makrolage

Stadt/Stadtteil: Heidenheim / Oggenhausen / Außenbereich nach § 35 BauGB
Einwohnerzahl: 49.000 / 1.360
Kreis: Heidenheim
Bundesland: Baden-Württemberg

Die Kreisstadt Heidenheim liegt im östlichen Randbereich des Bundeslandes direkt an der BAB A 7 (Ulm-Würzburg), der Stadtteil Oggenhausen liegt ca. 8 km östlich der Kernstadt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch Busverbindungen gegeben.

Die überregionalen Verkehrsanbindungen über Bundesstraßen, Autobahn (A 7 Ulm-Würzburg / Ausfahrt Heidenheim) und Eisenbahn (Bahnlinie Ulm-Aalen / Bahnhof Heidenheim) in alle Richtungen sind als gut zu bezeichnen. Weitere Details siehe Übersichtskarte in Anlage 14.2.

5.1.2. Mikrolage

Das Grundstück liegt im Außenbereich (Aussiedlerhof „Heuhof“) ca. 3 km westlich vom Stadtteil Oggenhausen. Die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen (Grundschulen / Kindergarten) sind in Oggenhausen verfügbar und über Straßenverbindungen erreichbar. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind in der Kreisstadt Heidenheim verfügbar, zu der gute Straßen- und Busverbindungen bestehen.

Ortsteil/Gebiet: Oggenhausen
Detail-Bezeichnung Lage: Außenbereich „Heuhof“
Straßenlage: Zufahrt von der Landesstraße Heidenheim-Oggenhausen über teilweise asphaltierten Waldweg und befestigten Zufahrtsweg
Art der Umgebungsbebauung: landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus und Landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden / Aussiedlerhof
Funktionale Nachbarschaften: keine
Immissionsbelastungen: gering (Landwirtschaft)
Naherholung/Grünflächen: umfangreiches Flächenangebot / hohe Erholungsfunktion
Topographische Lage: eben



5.2. Städtebauliche Qualität

Entfällt wegen Lage im Außenbereich

5.3. Infrastruktur

Entfällt wegen Lage im Außenbereich / eingeschränkte Infrastruktur in Oggenhausen erreichbar, weitere Einrichtungen in der Kreisstadt Heidenheim

5.4. Größe, Gestalt und Form / weitere Merkmale nach § 6 (5) ImmoWertV

Grundstücksgröße:	4.140 m ²	Beurteilung für Nutzungsart:	sehr groß
Grundstücksform:	unregelmäßige Grundstücksform		
Topographie:	eben	Kunstbauten:	keine nötig
Besonnung:	gut	Nutzbarkeit:	gut
Bodengüte:	Bodengüte nicht bekannt	Quelle:	augenscheinlich
Baugrund/Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ¹		
Gründung:	normale Gründung ²		
Altlasten/Kontaminierungen:	keine Altlasten augenscheinlich erkennbar ³		
Besonderheiten:	Liegen vor: Einschränkungen Bebauung wegen Außenbereich / siehe 2.2. ⁴		

5.5. Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV / Erschließungszustand

Entwicklungsstufe nach ImmoWertV:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach § 5 (1)
Entwicklungsstufe (Details):	bebautes Grundstück / Grünland-/Waldfläche
Art der Bebauung:	Wohngebäude / Wochenendhaus
Straßenart:	asphaltierter Waldweg von der Landesstraße zum Heuhof Zufahrt zum Bewertungsgrundstück über teilweise befestigte Feldwege über Nachbargrundstücke nach Skizze in Anlage 14.4. (grundbuchrechtlich gesichert durch Überfahrtsrecht)
Verkehrsaufkommen:	Anliegerverkehr
Parken:	Stellplatz auf dem Grundstück
Anschlüsse/Versorgung:	Telefon, Strom Wasserversorgung über Brunnen Abwasser über 3-Kammer-Klärgrube

¹ Angaben stützen sich auf Angaben im Baugesuch, vom Gutachter nicht nachgeprüft

² Wie 1

³ Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt

⁴ Besonderheiten sind Naturschutz, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche u.ä.



Grenzverhältnisse: keine Grenzbebauung

5.6. Abgabenrechtlicher Zustand nach § 6 (3) ImmoWertV

Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben: erschließungsbeitragsfreies (ebf) Grundstück

Bemerkungen zu erwarteten Abgaben: alle Erschließungsbeiträge gezahlt

5.7. Rechtliche Gegebenheiten und Lasten nach § 6 (2) ImmoWertV

Detailangaben siehe Ziffer 2.6.

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

Baulasten: Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen ¹**5.8. Baurechtliche Festsetzungen nach § 6 (1) ImmoWertV**

Flächennutzungsplan: Flächen der Land- und Forstwirtschaft Bebauungsplan: Außenbereich

Bodenordnung: nicht einbezogen ²Umlegungsverfahren: nicht einbezogen ³Denkmalschutz: kein Denkmalschutz ⁴Sanierungsgebiet: kein Sanierungsgebiet ⁵**5.9. Besondere Merkmale nach § 4 (3) ImmoWertV**

- | | |
|--|------|
| 1. Ist eine anderweitige Nutzung der Bewertungsfläche absehbar | nein |
| 2. Zuführung zur baulichen Nutzung nur mit erheblichem Aufwand aufgrund Vornutzung | nein |
| 3. Flächen von städtebaulichen Missständen oder Funktionsverlusten betroffen | nein |
| 4. Flächen unterliegen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung | nein |
| 5. Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung/Entwicklung erneuerbarer Energien | nein |
| 6. Flächen zum Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft/ gesetzliche geschützte Biotop | nein |

¹ Keine Baulasten eingetragen

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

³ Wie 3

⁴ Wie 3

⁵ Wie 3

**5.10. Weitere Anmerkungen:**

- Baugenehmigung:** Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.
- Sofern der Gutachter eine Bauakten-Einsicht vorgenommen hat, ist dies an separater Stelle des Gutachtens vermerkt.
- Altlasten:** Die vertretene These von der Unzerstörbarkeit des Grund- und Bodens ist falsch. Der Boden ist vielmehr ein ökologisch höchst anfälliges Gut, in dem sich Schadstoffeinträgen im Vergleich zu Luft und Wasser stärker ansammeln, da sich Schadstoffe hier weniger verteilen können. Bei einer beträchtlichen Belastung des Grund- und Bodens spricht man von Altlasten. Nähere Details sind im Bundes-Boden-Schutz-Gesetz (BBodSchG) definiert. Die Bewertung von Grundstücken mit Altlastenverdacht kann grundsätzlich nicht nach den allgemein üblichen Normen vorgenommen werden. Aufgrund der Komplexität der Materie, der Vielzahl der in Frage kommenden Materialien und Stoffe, der vielfältig gesundheitlich relevanten Wechselwirkungen der Schadstoffe mit und untereinander kann i.d.R. nur durch die Hinzuziehung eines besonders sachkundigen Spezialisten erhoben werden.
- Immissionen:** Eine Überprüfung von Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde nicht vorgenommen. Es werden nur die Immissionen oben benannt, die für den Sachverständigen am Bewertungsstichtag und am Bewertungsort direkt und unmittelbar ersichtlich waren. Sollten jedoch Immissionen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes vorhanden sein, die dem Sachverständigen verborgen blieben, muss ggf. eine Neubewertung durchgeführt werden bzw. dies durch einen Sondergutachter überprüft werden.



6. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung dokumentiert den Zustand des/der aufstehenden Gebäude nach § 6 (5) der ImmoWertV, insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, Größe, Ausstattung und Qualität, den baulichen Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer. Weiter zu dokumentieren sind nach § 6 (6) der ImmoWertV Hinweise über durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Detaillierte Berechnungen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer sind weitgehend unter der Rubrik „Ermittlung von Nutzungsdauer und Normalherstellungskosten“ enthalten. Weitere Angaben zu Instandsetzungen oder Modernisierungen sind unter der Rubrik „Grundsätzliche Erläuterungen“ enthalten.

6.1. Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen sowie die Unterlagen des Hausverwalters. Die Gebäude und Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum) sowie die Eigentumswohnung (Sondereigentum) werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2. Wochenendhaus / Wohnhaus¹

Art des Gebäudes:	Wohngebäude	Nutzungsart:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Vollgeschosse:	I	Kniestock:	0 cm
Keller:	teilweise unterkellert	Dachgeschoss:	voll ausgebaut
Baujahr:	1954 (genehmigt als Wochenendhaus)		
Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen/ Maßnahmen:			
1980:	Erweiterung / Umbau Aufstockung (nicht genehmigt)		
1988:	Umbau Pferdeboxen in Wohnräume (nicht genehmigt)		

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

Sanitäre Installationen:	Warmwasser-/Kaltwasserleitungen:	Stahl	Abwasser: Steinzeug
	Heizungsleitungen:	Kupfer	
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung / Stand Anlagentechnik Baujahr 1980 (Anlage seit 2017 stillgelegt) Beheizung EG mit Warmluft-Kachelofen mit Festbrennstoff-Befuerung Beheizung DG mit Elektro-Radiatoren Wärmepumpe (40 Jahre alt) ebenfalls stillgelegt		

¹ Besonderheiten siehe Ziffer 2.2.



Energieträger: Gas

Solare Unterstützung: nicht vorhanden

Heizkörper: Stahl-Radiatoren Regelung: Thermostat-Ventile

Warmwasser: Boiler

Kamin: einzügig

Hinweise BImSchV¹: liegen nicht vor

Lüftung und Feuchteschutz/Natürlicher Luftwechsel: Fenster-Lüftung

Elektro-Installation: Zählerschrank: UG Einspeisung: Dachständer
Ausstattung: durchschnittliche Ausstattung (baujahrtypisch)

6.4. Ausführung und Ausstattung Innenbereich

Geschoss: Untergeschoss Nutzungsart: Keller/Haustechnik

Fundamente: Streifenfundamente Beton

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: HBL-Mauerwerk d = 24 cm

Innenwände: HBL-Mauerwerk d = 24 cm tragend

Außentreppe: ja

Decke: Schalbetondecke

Treppe: Beton-Blockstufentreppe

Bodenbeläge: teilweise Fliesen

Wände: verputzt / gestrichen

Decken: verputzt / gestrichen

Fenster: Holz-Fenster

Türen: Holzbrettertüren

Sanitäre Einrichtungen: keine

Besondere Ausstattungen: keine

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau Putz / Mauerwerksfeuchtigkeit

¹ Bundesimmissionsschutzgesetz

**Geschoss: Erdgeschoss / Dachgeschoss**

Nutzungsart: EG: Wohnräume / DG: Wohnräume

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: HBL-Mauerwerk d= 24 cm / 17 cm

Innenwände: Massivbauweise Ausführung: HBL d= 17 cm

Decke: Holzbalkendecke über EG

Treppe: Holztreppe

Wohnräume:Bodenbeläge: EG: Teppichböden / teilweise Fliesen
DG: Teppichböden / Bad Fliesen

Wände: verputzt / tapeziert

Decken: Holzverkleidung mit sichtbaren Holzbalken

Fenster: Holz-Verbundfenster Verglasung: Einfachverglasung

Rollladen: OG: Kunststoff Ausführung: Rolladenkästen gedämmt: ☒
EG: Außen-Jalousien

Innentüren: Holzfurniertüren

Beschläge: einfach

Sanitäre Einrichtungen: EG: Bad mit Dusche / WC / WB (Stand 1980)
DG: Bad mit Wanne / WC / WB (Stand 1980)

Baumängel/-schäden: teilweise Rep.-Stau

6.5. Dach

Dachform: Satteldach Dachstuhl: Holzbalken

Aufbauten: keine Aufbauten Fenster: keine Dachflächenfenster

Deckung: Beton-Dachsteine

Isolierung: baujahrtypisch (1980), durch Siebenschläfer komplett zerstört¹

Dachrinnen/Fallrohre: Kupferblech

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau Deckung

Sonst. Wertminderung: keine ausreichende Isolierung

¹ Nach Angabe der Bewohner, konnte vom Gutachter nicht nachgeprüft werden



6.6. Fassade/Außenbereich

Außenfassade: verputzt / teilweise Holz-Verkleidung gestrichen

Wärmeschutz: kein

Sockel: verputzt und gestrichen

Haustüre: Holz Details: keine Beschläge: einfache Beschläge

Baumängel/-schäden: teilweise Rep.-Stau

Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung): keine vorhanden

6.7. Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109: offensichtliche Mängel

6.8. Offensichtliche Wärmebrücken

Übergang beheizter zum unbeheizten Bereich

6.9. Gebäude-Dichtheit

Augenscheinlich Mängel

6.10. Transmissions-Wärmeverluste

Wärmebild-Untersuchung wird empfohlen

6.11. Besondere Bauteile

Terrasse/Freisitz

6.12. Nebengebäude/Außenanlagen

Holz-Schuppen

Zufahrt auf dem Grundstück und Stellplatz mit Beton-Verbundpflaster

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon / Gas

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

Wege: Beton-Verbundsteine

Schäden: Rep.-Stau



6.13. Zustands-Beurteilung

Bauzustand des Gebäudes:	noch befriedigend		
Belichtung und Besonnung:	gut	Architektur:	einfach
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig	Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Reparatur-/Instandhaltungs-Stau:	vorhanden	Baumängel/ -schäden:	vorhanden

6.14. Energetische Beurteilung

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

Energetischer Gebäudezustand:

EnEV 2009:	nicht erfüllt
EnEV 2014/2016:	nicht erfüllt
GEG 2023:	nicht erfüllt
Blower-Door-Test:	liegt nicht vor
Wärmebild-Kamera-Einsatz:	liegt nicht vor
Wärmebrücken-Untersuchung :	liegt nicht vor

vom Gutachter vorgeschlagene Energetische Verbesserungen oder Sanierungen:

Dach-Isolierung in Verbindung mit einer erforderlichen Neu-Eindeckung
Erneuerung Zentralheizungsanlage / Wärmepumpe / solare Heizungsunterstützung
Isolierung Außenwände
Erneuerung Fenster

Maßnahmen zur Zustandserhebung: Erhebung Transmissionsverluste über Wärmebild-Kamera

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

² Gebäude-Energiegesetz 2023



7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

7.1. Erläuterungen

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

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

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

7.2. Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise

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

Die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden erfolgt:

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

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

Zu a) Bauteiltabelle (BKI)¹:

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

Zu b) Erfahrungswerte:

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

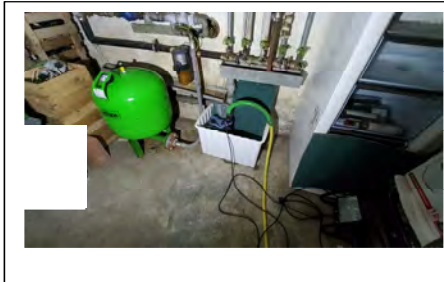
Der Gutachter wendet hierfür im vorliegenden Bewertungsfall folgendes Verfahren an:

- Erfahrungswerte

Die Details sind unter Ziffer 7.3. bis 7.5. erläutert.

¹ Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

7.3. Bild-Dokumentation und Beschreibung¹



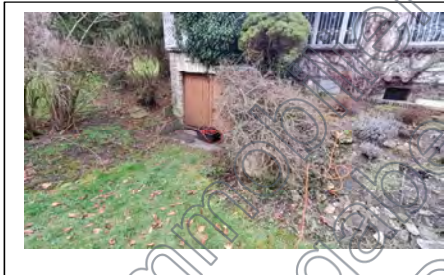
a) Mauerwerksfeuchtigkeit / Putzschäden Kellerbereich



b) Zentralheizungsanlage Stand 1980 / technisch veraltet, Austausch erforderlich nach GEG



c) Rep.-Stau Dachdeckung / fehlende Isolierung / Rep.-Stau Holz-Fenster



d) Rep.-Stau Holztor / Holzteile



e) teilweise Setzungen Wege Außenbereich

Für diese Feststellungen wurde ein pauschaler Abschlag nach Erfahrungswerten des Gutachters in Höhe von **€ 10.000,00** angesetzt, es wird darauf hingewiesen, dass dieser Abschlag nicht den vollen Umfang der Feststellungen erfasst, ein wesentlicher Teil ist bereits in den Alterswertminderungen enthalten.

¹ Nach den Feststellungen des Gutachters beim Ortstermin durch Inaugenscheinnahme



7.4. Weitere Feststellungen ohne Bild-Dokumentation¹

- a) Teilweise Einschränkung der Wasserversorgung über Tiefbrunnen aufgrund Wassermangel in trockenen Sommermonaten
- b) Abwasser-Entsorgung über mechanisch-biologische Kläranlage nicht mehr zeitgemäß
- c) Zufahrtswege über Nachbargrundstücke teilweise unzureichend befestigt und sanierungsbedürftig

Für diese Feststellungen wurde ein pauschaler Abschlag nach Erfahrungswerten des Gutachters in Höhe von **€ 5.000,00** angesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung der Feststellungen (z.B. Anschluss an des öffentliche Wasser- und Abwasser-Netz) nur mit großem Aufwand möglich ist, gleichzeitig besteht eine erhebliche Unsicherheit über die Genehmigungsfähigkeit der Maßnahmen aufgrund der Lage im Außenbereich.

Die Sanierung der Zufahrtswege setzt die Zustimmung und Mitwirkung der beteiligten Grundstückseigentümer voraus.

7.5. Weitere Feststellungen Bewertungsunsicherheit wegen Bewohner-Duldung

Aufgrund der Erläuterungen unter Ziffer 2.2. bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Duldung der Wohn-Nutzung (anstatt der baurechtlich genehmigten Nutzung als Wochenendhaus). Hierfür wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von **€ 10.000,00** angesetzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Bemessung des Abschlages mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist.

¹ Weitere Feststellungen nach Angaben der Bewohner, nur teilweise durch Inaugenscheinnahmen nachprüfbar, jedoch weitgehend plausibel nachvollziehbar



8. Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen

8.1. Grundsätzliches

Flächen sind geometrische Elemente und fester Bestandteil der Bewertungspraxis.

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

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

Verfahren / Richtlinien:	erforderliche Flächen:
Bodenwertermittlung / Vergleichswertverfahren / VW-RL ¹	Grundstücksgröße ²
Ertragswertermittlung / Ertragswertverfahren / EW-RL ³	Wohnflächen / Nutzflächen
Vergleichswertermittlung / Vergleichswertverfahren / VW-RL	Wohnflächen / Nutzflächen
Sachwertermittlung / Sachwertverfahren / SW-RL ⁴	Brutto-Grundfläche (Ausgangsparemeter NHK ⁵ 2010)
Berechnung von Korrekturen in allen Verfahren	GF (Geschossfläche), GR (Grundfläche bebaut) und MGF (maßgebliche Grundfläche) zu Korrekturen in den jeweiligen Verfahren

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

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

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

8.2. Begriffe / Erläuterungen / Berechnungsgrundlagen

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

¹ Vergleichswert-Richtlinie, siehe Details Ziffer 9 sowie Detailerläuterung zu den einzelnen Verfahren Ziffer 10, 12 und 13

² Die Grundstücksgröße kann am einfachsten über die Daten des Grundbuchauszuges bzw. des Liegenschaftskatasters ermittelt und plausibilisiert werden

³ Ertragswert-Richtlinie, siehe Details Ziffer 9 sowie Detailerläuterung zu den einzelnen Verfahren Ziffer 10, 12 und 13

⁴ Sachwert-Richtlinie, siehe Details Ziffer 9 sowie Detailerläuterung zu den einzelnen Verfahren Ziffer 10, 12 und 13

⁵ Normalherstellungskosten

Ermittlung der Brutto-Grundfläche nach Ziffer 4.1.1.4. der Sachwert-Richtlinie / siehe Schaubild

8.3. Schaubild zur Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Sachwert-Richtlinie

(2) In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

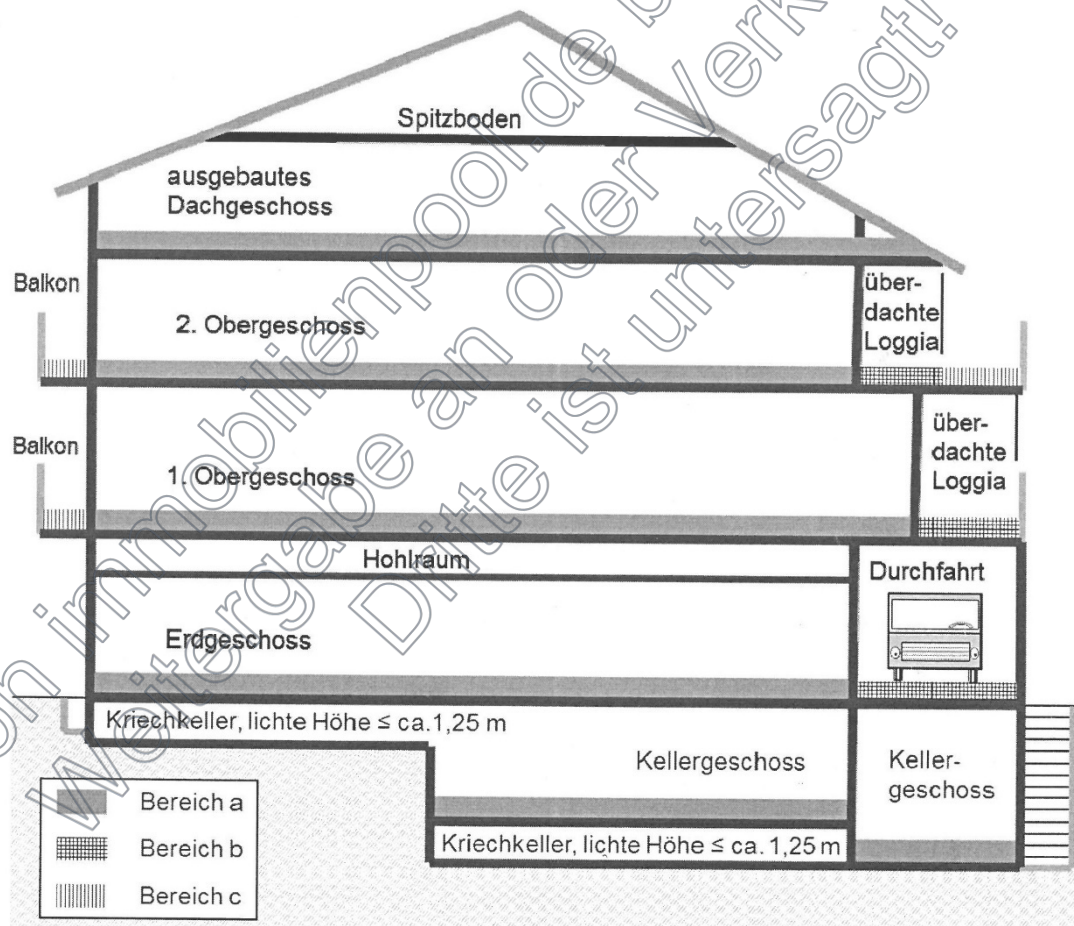
Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (vgl. Abbildung 1).

(3) Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außen-schalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

(4) Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden (vgl. Nummer 4.1.1.5 Absatz 3) und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Abbildung 1: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c





8.4. Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der BauNVO¹, und den örtlichen Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO² / GRZ und GFZ-Ausweis³)

In den Detailberechnungen nach Ziffer 8.5. werden ergänzend und nachrichtlich folgende Werte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO errechnet und ausgewiesen:

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

8.5. Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der Bodenwertrichtlinie - BW-RL (WGFZ⁴-Ausweis)

Zur Bodenwertermittlung nach den aktuellen Vorschriften der "**Vergleichswertrichtlinie - VW-RL**" müssen nach Ziffer 4.3.2. Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt auf der Grundlage einer "**Wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)**" angepasst werden.

Die Gutachterausschüsse haben in diesem Zusammenhang auf der Grundlage der "**Bodenwertrichtlinie - BW-RL**" (Ziffer 6) diese WGFZ bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte anzugeben.

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

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

In den Detailberechnungen nach Ziffer 8.5. werden daher ergänzend und nachrichtlich folgende Werte errechnet und ausgewiesen:

- wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) nach Ziffer 6 der Bodenwertrichtlinie - BW-RL

8.6. Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV⁵

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

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

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

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

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

¹ Baunutzungsverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis

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

³ Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

⁴ Wertrelevante Geschossflächenzahl

⁵ Wohnflächenverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis



8.7. Detailberechnung Flächen

Datenquellen/Baupläne									30.04.2013	Baugesuch Neubau						
Abweichende Berechnungen									*	Wohn-/Nutzflächen aus Unterlagen / plausibilisiert						
									**	Wohn-/Nutzflächen über BGF-Faktoren gerechnet / plausibilisiert						
									***	Wohn-/Nutzflächen aus Bauplänen herausgemessen						
									****	Terrassen- und Balkonflächen Ansatz zu 1/4 nach WoFIV						
									Brutto-Grundflächen			Brutto-				
Gebäude-									NHK 2000	NHK 2010	Rauminhalt					
Teil:	Nutzung:	BGF-Bereich	Länge	Breite	Höhe	Faktor	Faktor	Vollge-	BGF m² **	BGF(red.)m² **	BRI m³	Nutzfl. m²	Wohnfl. m²	Bemerkungen		
			m:	m:	m:	BGF:	BRI:	schoss	DIN 277 /2005	DIN 277 /2005	DIN 277 /2005	DIN 277/2005	WoFIV / 2004	BGF-Faktor		
								SW-RL	Ziffer 3.1	Ziffer 3.1	Ziffer 3.2	Ziffer 3.1.1		zur Plausibilität		
Gebäude 1: Wohnhaus / Wochenendhaus																
UG	Teil-Unterkellerung	a	5,42	8,48	1,98	1,00	1,00		45,96	45,96	91,00					
	Auskragung Abstellraum	a	2,85	3,43	1,98	1,00	1,00		9,78	9,78	19,36					
EG	Wohnräume EG	a	10,83	8,48	2,55	1,00	1,00		91,84	91,84	234,19	*	68,00	75,00%		
	Einzug Küche	a	-0,45	2,60	2,55	1,00	1,00		-1,17	-1,17	-2,98					
	Freisitz / Terrasse	c	2,85	3,43									2,44	Ansatz 1/4		
DG	Wohnräume DG	a	10,83	8,48	2,55	1,00	0,50		91,84	91,84	117,09	*	27,20	30,00%		
	Einzug	a	-0,45	2,60	2,55	1,00	0,50		-1,17	-1,17	-1,49					
Summen									237,07	237,07	457,17	0,00	97,65			



9. Verkehrswertermittlung

9.1. Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB ¹

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

9.2. Der Verkehrswert nach ZVG

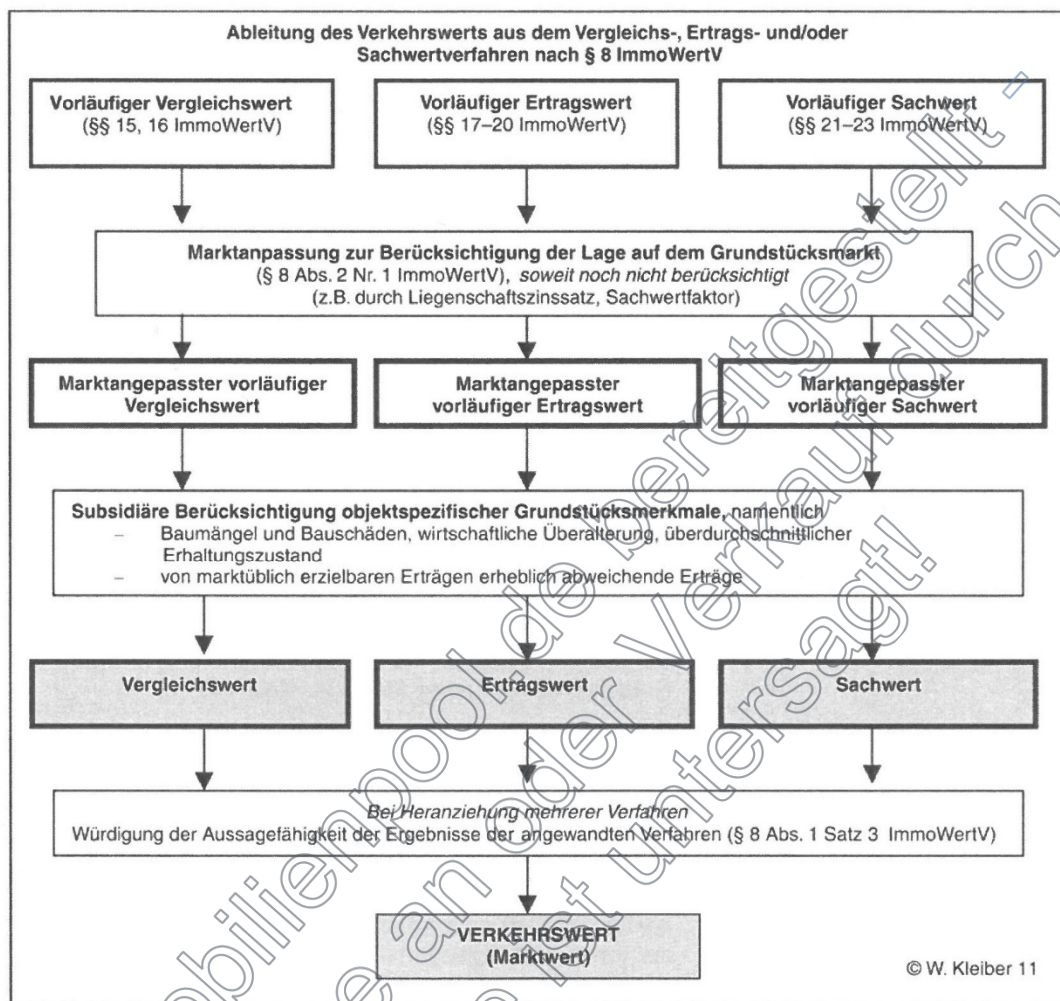
Auf den für die Zwangsversteigerung zu ermittelnden Grundstückswert wird auf § 74 a ZVG verwiesen. Demnach wird der Grundstückswert (Verkehrswert) vom Zwangsversteigerungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Grundstückswert ist nach Absatz 5 somit der Verkehrswert,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

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

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017



9.3. Wertermittlungsverfahren / Schaubild¹



Ableitung des Marktwerts aus dem Vergleichs-, Ertrags-, und/oder Sachwertverfahren
nach § 8 ImmoWertV.

© Kleiber 2011

¹ Siehe auch Erläuterungen unter 2.5.



9.4. Auswahl Wertermittlungsverfahren / Details / Grundlagen

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt (siehe auch Schaubild unter 8.2.)

- Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) in Verbindung mit § 2 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Bodenwertermittlungsverfahren (§ 16 ImmoWertV) in Verbindung mit § 1 der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)
- Sachwertverfahren (§ 21 bis 23 ImmoWertV) in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Ertragswertverfahren (§ 17 bis 20 ImmoWertV) in Verbindung mit der Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagekraft zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus diesen unter der Würdigung der einzelnen Ergebnisse entsprechend ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

9.5. Sachwertverfahren

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

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

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

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

9.6. Ertragswertverfahren

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

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

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

Das Ertragswertverfahren wird bevorzugt verwendet bei Objekten, bei denen die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht.

9.7. Vergleichswertverfahren

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

Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel, Schäden und sonstiger Besonderheiten (BoG)³ sind, soweit sie der Immobilienmarkt diese berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

¹ Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV

² Wie 1

³ Wie 1



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

9.8. Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren

Die Anwendung der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren erfordert die Ansätze verschiedenster Kennzahlen und Daten des Immobilienmarktes. Diese Kennzahlen und Daten sind direkt marktabhängig und stehen in Bezug zu marktabhängigen Kennzahlen. Die marktabhängigen Kennzahlen sind aus den Daten des jeweiligen Immobilienmarktes abzuleiten. Solche Ableitungen sind aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten nur unter der Annahme von abhängigen Kennzahlen (normierten Kennzahlen) vorzunehmen.

Die Anwendung der veröffentlichten marktabhängigen Kennzahlen bedingt die gleichzeitige Anwendung aller in Abhängigkeit stehender Kennzahlen nach dem Grundsatz der modellkonformen Datenanwendung. Als Beispiele sind hier aus der Ertragswertermittlung Liegenschaftszinssatz / Bewirtschaftungskosten / Nutzungsart und aus der Sachwertermittlung Sachwertfaktor / Gesamtnutzungsdauer / Normalherstellungskosten angeführt.

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

9.9. Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung

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

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

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

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



10. Bodenwertermittlung

10.1. Berechnungsgrundlagen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Weitere Details und Hinweise zum Verfahren sind in der „**Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**“ enthalten.

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

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

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

10.2. Berechnungsgrundlagen nach der Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL

Nach der seit 11.01.2011 gültigen "Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL" hat die Ermittlung der Bodenrichtwerte nach dieser Richtlinie zu erfolgen. Die Einhaltung dieser Richtlinie obliegt den jeweiligen Gutachterausschüssen. Im Detail wird auf den Wortlaut der Richtlinie verwiesen. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die vorliegenden Bodenrichtwerte vom jeweiligen Gutachterausschuss nach diesen Richtlinien erfolgt ist.

10.3. Berechnungsgrundlagen nach der Vergleichswertrichtlinie – VW-RL

In der „Vergleichswertrichtlinie – VW-RL“ wird die Bodenwertermittlung in Ziffer 9 geregelt. Danach gelten folgende Besonderheiten:

1. Ermittlung des Bodenwertes vorrangig im Vergleichsverfahren, neben Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden (Konformität mit der ImmoWertV). Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen sind durch geeignete Umrechnungs-koeffizienten bzw. geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.
2. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder keine Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.
3. Bei größeren Grundstücken ist eine Teilflächenbildung zu prüfen und ggf. diese dann getrennt zu ermitteln.
4. Bodenwertermittlungen für Bauerwartungs- und Rohbauland können im deduktiven Verfahren ermittelt werden.
5. Bei der Ermittlung von bebauten Grundstücken ist der Bodenwert zu ermitteln, wenn das Grundstück unbebaut wäre, in den nachfolgenden Fällen kann die tatsächliche bauliche Nutzung ausnahmsweise den Bodenwert beeinflussen
6. Bebaute Grundstücke im Außenbereich
7. Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung
8. Unterausnutzung / Liquidationsobjekte
9. Überausnutzung

Weitere Details sind dem Wortlaut der Richtlinie zu entnehmen.



10.4. Detaillierte Bodenwertermittlung

10.4.1. Ausgangsdaten

Ausgangsdaten					
Nr.	Flurstück Nr.	Nutzungsart	Größe m ²	WGFZ-errechnet 1)	WGFZ-Richtwert
1	2310	Teilfläche bebaut/Umgriff	229,60	0,00	0,00
2	2310	Teilfläche Grünland/Wald	3.910,40	0,00	0,00
1) wertrelevante Geschossflächenzahl / keine Berechnung			4140,00		

10.4.2. Bodenrichtwerte

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinreichend differenzierten Bodenrichtwerte vorhanden. Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist nachfolgend abgedruckt (Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss Stadt Heidenheim / bzw. BORIS-BW¹).

Nach den Erläuterungen unter Ziffer 2.5. können die o.a. für den vorliegenden Bewertungsfall nicht angewandt werden, da sich die Richtwerte für „ASB Wohnen“ auf Wohngebäude bezieht, die im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen. Dies ist nicht anwendbar, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wochenendgrundstück handelt. Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss können im vorliegenden Fall vergleichbare Werte aus ausgewiesenen Wochenendgrundstück-Gebieten („Sonderflächen Erholung SE“) herangezogen werden. Vergleichbar sind die für die Stadt Herbrechtingen ausgewiesenen Werte nach nachstehendem Auszug:

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2021. Weicht der Wertermittlungsstichtag deutlich von diesem Bodenrichtwertstichtag ab, ist eine Anpassung des zu ermittelnden Bodenwertes entsprechend der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung zu prüfen. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt jedoch keine Anpassung.

¹ Bodenrichtwert-Informationssystem des Landes Baden-Württemberg



10.4.3. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ² 2)	Stichtag	Index 2015=100	Bew.-Stichtag	Index IV/2022
1	30,00 €/m ²	31.12.2021	132,30%	15.03.2023	154,70%
2	3,00 €/m ²	31.12.2021	132,30%	15.03.2023	154,70%
2) vorläufiger Bodenrichtwert ohne Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale nach Ziffer 4 VW-RL					
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Index-Anpassung	Anpassungsfaktor 2)	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	30,00 €/m ²	116,93%	1	100,00%	30,00 €/m ²
2	3,00 €/m ²	116,93%	1	100,00%	3,00 €/m ²
2) 1 = keine Anpassung / 2 = Index-Anpassung					

10.4.4. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ¹

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

Der örtliche Gutachterausschuss² gibt für die Richtwertzone keine lagetypischen WGFZ vor, somit erfolgt im vorliegenden Fall keine Anpassung.

Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	WGFZ-Anpassung	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	30,00 €/m ²	0,73	1	100,00%	30,00 €/m ²
2	3,00 €/m ²	0,73	1	100,00%	3,00 €/m ²
* 1 = keine Anpassung / 2 = WGFZ-Anpassung			**Umrechnungskoeffizienten (UK) nach VW-RL (Anlage 1) / sep.Berechnung		

10.4.5. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen

Wegen geringer Kauffallzahlen und teils heterogener Marktverhältnisse ist ein Zusammenhang zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nicht statistisch nachzuweisen. Der örtliche Gutachterausschuss stellt für derartig erforderliche Anpassungen keine Daten zur Verfügung. Somit erfolgt (auch unter Berücksichtigung der Besonderheiten und der bereits vorgenommenen Aufteilung und Teilflächenbildung nach Ziffer 10.4.1.) keine Anpassung.

Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Größe-Anpassung**	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	30,00 €/m ²	1,05	1	100,00%	30,00 €/m ²
2	3,00 €/m ²	1,05	1	100,00%	3,00 €/m ²
* 1 = keine Anpassung / 2 = Anpassung			**Umrechnungskoeffizienten (UK) nach Gutachterausschuss Stadt Aalen Ziffer 2.4.		

¹ WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

² Gemeinsamer Gutachterausschuss Stadt Heidenheim für den Landkreis


10.4.6. Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen

vorläufige Bodenwertermittlung nach Ziffer 9 VW-RL					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Grundstücksgröße	Anteil	Gesamt-Anteile	vorl. Bodenwert €
1	30,00 €/m ²	229,60	1	1	6.888,00 €
2	3,00 €/m ²	3910,40	1	1	11.731,20 €

10.4.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale					
lfd.Nr.	Merkmal	Begünstigte Fläche m ²	Wertvorteil in %	Bodenrichtwert	Wertvorteil €
		lt. Skizze Anlage 14.4.			
2	Überfahrtsrecht	780	50%	3,00 €/m ²	1.170,00 €

10.4.8. Bodenwertermittlung nach § 16 ImmoWertV / VW-RL Ziffer 9

Bodenwertermittlung nach § 16 ImmoWertV / Ziffer 9 VW-RL					
lfd.Nr.	vorläufiger Bodenwert	Wertvorteil €	Bodenwert	Marktanpassung 4)	Bodenwert
1	6.888,00 €		6.888,00 €	100%	6.888,00 €
2	11.731,20 €	1.170,00 €	12.901,20 €	100%	12.901,20 €
				4) keine Anpassung	
Summe Bodenwerte:					19.789,20 €



11. Ertragswertermittlung

11.1. Schaubild¹ / Schema des Ertragswertverfahrens

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

¹ Veröffentlichung Bundesanzeiger Bekanntmachung vom 4.12.2015 / Banz AT 04.12.2015 B4



11.2. Allgemeine Erläuterungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV in Verbindung mit der „Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes / Ertragswertrichtlinie – EW-RL“ gesetzlich geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) sowie die §§ 9 und 14 der ImmoWertV heranzuziehen.

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).

11.3. Angewandtes Verfahren

Der Gutachter verwendet im vorliegenden Fall das „**Allgemeine Ertragswertverfahren**“.



11.4. Rothertrag

Der Rothertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rothertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die nachhaltigen Mieten zugrunde zu legen (§ 18 ImmoWertV und Ziffer 5 EW-RL).

Grundlage für die nachhaltig zu erzielenden Mieten bilden die ortsüblichen Mieten. Der örtliche Gutachterausschuss stellt keinen Mietspiegel zur Verfügung.

Im vorliegenden Bewertungsfall stehen für derartig genutzte Objekte (genehmigt als Wochenendhaus, genutzt als reines Wohnhaus mit Dauernutzung aufgrund Duldung) keinerlei Vergleichswerte zur Verfügung. Der Gutachter verwendet ersatzweise Werte aus eigenen Datenbeständen für vergleichbare Wohnhäuser und setzt Abschläge für die objektspezifischen Besonderheiten (Lage im Außenbereich) an.

Angaben über Vertragsmieten liegen nicht vor.

Ertragsverhältnisse (marktmäßig erzielbar nach § 18 ImmoWertV / wohnwirtschaftliche Nutzung)				
Anzahl d. Einheiten	Nutzungsart	Wohnfläche m²	Miete €/m² / Stp.	Monatsmiete €
1	Wohnräume EG	70,04	5,00 €/m²	350,00 €
1	Wohnräume DG	27,20	5,00 €/m²	136,00 €
1	Stellplatz	1	5,00 €/Einheit	5,00 €
		97,24		491,00 €
jährlicher Rothertrag nach § 18 (2) ImmoWertV / Ziffer 5 EW-RL			€	5.892,00 €

11.5. Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV und Ziffer 6 EW-RL). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rothertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung gemäß Anlage 1 EW-RL 2015

Verwaltungskosten in € nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV							
2002*	2017	2018	2019	2020	2021	2022	jährlich Anpassung
230,00 €	284,00 €	288,00 €	295,00 €	299,00 €	299,00 €	312,00 €	jährlich je Wohnu
275,00 €	339,00 €	344,00 €	353,00 €	358,00 €	358,00 €	272,00 €	jährlich je Eigentu
30,00 €	37,00 €	38,00 €	39,00 €	39,00 €	39,00 €	41,00 €	jährlich je Garage
Instandhaltungskosten in € nach § 28 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 5 II. BV							
2002*	2017	2018	2019	2020	2021	2022	jährlich Anpassung
9,00 €	11,00 €	11,00 €	12,00 €	12,00 €	12,00 €	12,21 €	jährlich je m² Wo
68,00 €	84,00 €	85,00 €	87,00 €	88,00 €	88,00 €	92,00 €	jährlich je Garage
Mietausfallwagnis 2% des Rothertrages bei Wohnnutzung							
*(Ausgangswert nach EW-RL)							
** (jährliche Anpassung auf Basis Verbraucherpreis-Index Deutschland, Anpassung über Oktober-Index)							
Quelle: Wolfgang Kleiber "Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. neu bearbeitete Auflage 2022"							



Detailberechnung

jährlicher Rohertrag nach § 18 (2) ImmoWertV / Ziffer 5 EW-RL		€	5.892,00 €
Verwaltungskosten Wohnung		312,00 €	312,00 €
§ 19 (2) Nr. 1 ImmoWertV / Ziffer 6.1. EW-RL*	in % des Rohertrages	0,00%	- €
Instandhaltungskosten Wohnung	€/m²	12,21 €	1.187,35 €
Instandhaltungskosten	€/Stp.	- €	- €
§ 19 (2) Nr. 2 ImmoWertV	in % des Rohertrages	0,00%	- €
Betriebskosten	€/m²	- €	- €
§ 19 (2) Nr. 4 ImmoWertV / Ziffer 6.4. EW-RL*	in % des Rohertrages	0,00%	- €
Mietausfallwagnis	in % des Rohertrages	2,00%	117,84 €
§ 19 (2) Nr. 3 ImmoWertV / Ziffer 6.3. EW-RL*			
Summe der Bewirtschaftungskosten	in % des Rohertrages	27,45%	1.617,19 €
§ 19 ImmoWertV / Ziffer 6 EW-RL *(jeweils in Verbindung mit Anlage 1/Modellwerte)			
jährlicher Reinertrag nach § 18 (1) ImmoWertV / Ziffer 5 (1,2) EW-RL			4.274,81 €

11.6. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Zur Wahl des Liegenschaftszinssatzes (Verkehrswert nach § 20 ImmoWertV und Ziffer 7 EW-RL) wird auf die folgenden Erläuterungen verwiesen.

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

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

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt keine entsprechenden Liegenschaftszinssätze für selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, auch nicht für Wohnhäuser im Außenbereich. Der Gutachter verwendet ersatzweise die vom IVD¹ veröffentlichten Empfehlungssätze, jedoch aufgrund der objektspezifischen Besonderheiten die Werte aus dem oberen Bandbreitenbereich:

¹ IVD / Immobilienverband Deutschland Bundesverband / Spanne der Liegenschaftszinsen / Stand Januar 2022


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

jährlicher Reinertrag nach § 18 (1) ImmoWertV / Ziffer 5 (1,2) EW-RL			4.274,81 €
Liegenschaftszinssatz nach § 14 (3) ImmoWertV / Ziffer 7 EW-RL	3,00%		
Bodenwert aus separater Berechnung	bebauter Teil		6.888,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag			- 206,64 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			4.068,17 €
Restnutzungsdauer nach § 6 (6) ImmoWertV	Jahre	27	
Liegenschaftszinssatz nach § 14 (3) ImmoWertV / Ziffer 7 EW-RL	3,00%		
Vervielfältiger (Barwertfaktor nach § 20 ImmoWertV i.V. Anlage 1)		18,327031	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:			74.557,49 €
Bodenwert aus separater Berechnung	Gesamt		19.789,00 €
vorläufiger Ertragswert:			94.346,49 €
Anpassung an die Marktlage/Marktanpassungsfaktor		1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:			94.346,49 €

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:			94.346,49 €
Zu- und Abschläge besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV / Z.11 EW-RL:			
Art:	Ermittlung nach:		
Besondere Ertragsverhältnisse nach 5 (5) EW-RL	underrent		- €
Baumängel, Bauschäden nach 11.2. EW-RL	BoG Ansätze / laut Ziffer 7		- 25.000,00 €
energetische Mängel nach 11.2. EW-RL			
Baumängel, Bauschäden nach 11.2. EW-RL			- €
sonstige besondere Merkmale nach 11.1. EW-RL			- €
Ertragswert			69.346,49 €
Ertragswert	gerundet		69.000,00 €



12. Sachwertermittlung

12.1. Schaubild¹ / Schema des Sachwertverfahrens

12.2. Sachwertermittlung nach der Einführung der "Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts" / Sachwert-Richtlinie (SW-RL) und den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Am 5.9.2012 trat die "Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts" (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in Kraft. Gleichzeitig wurden dadurch Teile der Wertermittlungs-Richtlinien (WertR2006) außer Kraft gesetzt bzw. geändert. Die Grundlage der Sachwertrichtlinie basiert auf folgenden Änderungen der bisherigen Bewertungsmethodik nach den Regelungen in der ImmoWertV und den WertR:

- Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes vorrangig nach den "Normalherstellungskosten 2010" (NHK 2010) der SW-RL mit geänderten Kostenkennwerten und geänderter Methodik der Standard-Einordnung des Gebäudes
- Wegfall von Gebäudebaujahrsklassen
- Wegfall von Baunebenkosten (enthalten in den NHK 2010)
- Wegfall von Korrekturfaktoren für Land und Ortsgrößen
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen zur Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL (Modernisierungsfaktoren)
- Ausschließliche Anwendung der linearen Abschreibung (Wegfall der Abschreibung nach "Ross")
- kein gesonderter Ansatz von Kosten für Außenanlagen (Anlagen in üblichen Umfang sind in den NHK 2010 enthalten).
- Einsatz von Sachwertfaktoren (bisher Markanpassungsfaktoren) zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt**

** (Die Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage von Kaufpreisen ermittelt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind neuen Berechnungsparameter der Sachwert-Richtlinie zu Grunde zu legen, um die Modellkonformität sicherzustellen.)

¹ Sachwertrichtlinie / Ziffer 3 (3) „Verfahrensgang“



12.3. Erläuterungen zur Sachwertermittlung auf der Grundlage der SW-RL und den NHK 2010

Zunächst gelten für die Ermittlung des Sachwertes unverändert die gesetzlichen Grundlagen der ImmoWertV (§ 8, §§ 21-23). In diesen Vorschriften ist der Ansatz von Normalherstellungskosten ("gewöhnlichen Herstellungskosten" nach § 22 ImmoWertV) vorgeschrieben, jedoch ohne Bezugnahme auf NHK 2000 bzw. 2010. Dieser Hinweis erfolgte bisher in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) unter Ziffer 1.5.5. Absatz 4 und Ziffer 3.6., wobei die NHK 2000 explizit benannt waren.

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) ersetzt jedoch mit ihrem Inkrafttreten diese WertR-Vorschriften.

Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertverfahrens sind wie folgt beschrieben:

- | | |
|--|--|
| • Normalherstellungskosten: | NHK 2010 nach Anlage 1 der SW-RL |
| • Gebäudebaujahrsklassen: | keine |
| • Gebäudestandard: | nach Standardmerkmalen und Standardstufen
nach Anlage 2 SW-RL |
| • Baunebenkosten: | in den NHK 2010 enthalten |
| • Korrekturfaktoren Land/Ortsgröße: | keine |
| • Bezugsmaßstab: | Brutto-Grundfläche |
| • Baujahr: | Ursprungsbaupjahr |
| • Gesamtnutzungsdauer: | nach Anlage 3 SW-RL |
| • Restnutzungsdauer: | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer, bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer
nach Anlage 4 SW-RL |
| • Alterswertminderung: | linear |
| • Wertansatz für bauliche Außenanlagen: | kein gesonderter Ansatz, Anlagen sind im "üblichen" Umfang im Sachwert enthalten, oder pauschaler Ansatz, wenn diese Anlagen vom "üblichen" abweichen |
| • Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile: | kein gesonderter Ansatz, Bauteile sind im "üblichen" Umfang im Sachwert enthalten, oder pauschaler Ansatz, wenn diese Bauteile vom "üblichen" abweichen |
| • Besondere objektspezifische Merkmale: | zu berücksichtigen nach Ziffer 6 SW-RL in Verbindung mit § 8 Abs. 2 und Abs. 3 der ImmoWertV |
| • Bodenwert: | ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts |
| • Grundstücksfläche: | marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße |
| • Marktanpassung / Sachwertfaktoren: | Ansatz nach Ziffer 5 SW-RL (siehe auch zusätzliche Erläuterungen unter Ziffer 12.4. |

12.4. Marktanpassung - Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden "Sachwertfaktor" zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. In diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

Im vorliegenden Bewertungsfall stellt der Gutachterausschuss zwar entsprechende Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, die jedoch aufgrund der stark eingeschränkten Marktgängigkeit des Objektes (siehe Ziffer 3.3.) nicht angewandt werden können.



12.5. Ausgangsparameter / Normalherstellungskosten NHK 2010 / Typenblatt

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhä						
Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105

12.6. Beschreibung Gebäudestandard

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser
Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die in jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe				Wärmungs- anteil	
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugengattschicht, Putzverkleidung mit Faserzementplatten, Blumen-schindeln oder einfachen Kunststoffscheiben; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweigeschossiges Mauerwerk, z. B. Gitterriegel oder Holzbauweise, Putzverkleidung mit Faserzementplatten, Blumen-schindeln oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßes Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweigeschossiges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegel, Holzbauweise, Putzverkleidung mit Faserzementplatten, Blumen-schindeln oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßes Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweigeschossig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Schibeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisenblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wolfsplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Befestigung, Faserzementplatten/Wolfsplatten, keine bis geringe Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement, Schindeln, beschichtete Befestigungselemente und Tondachziegel/Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung (im alt Dachterrassen, Kor-struktion in Brettschichtbauweise; Massivdach; auf-schweres Massivdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden, Walmdach; Aufständerung, Überdachsung; Dachdämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, belagertes Flachdach; aufwendig gekuppelte Dachlandschaft, schräge Bögendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außen-türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas; aufwendige Rollläden (elektrisch); höhenverstellbare Türanlage z. B. mit Seitenstiel, besonderer Einbausystem	große feststehende Fensterflächen; Spezialverglasung (Sicherheit und Sonnenschutz); Außenlärm-schutz; hochwertigen hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putzlehmputze, einfache Kalkstriche; Füllungsstü-len, gestrichen; mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsstü-len, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Schichtmauerwerk, Wändeläden (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebetüren, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandbauteile (z. B. Kleinvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandformen, Verkleidungen (Edelholz, Marmor, Keramik, Terrazzo, etc.); raumhohe aufwendige Türelemente	11



	Standardstufe				Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5
Decken- konstruktion und Treppen	Holzboalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weich- holztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzboalkendecken mit Fül- lung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in ein- facher Art und Ausführung schallschutz	Beton- und Holzboalkende- cken mit Tritt- und Luft- schallschutz (z. B. schwim- mender Estrich); geradläu- fige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverklei- dung (Holzpaneele/Kasset- ten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spann- weiten, gegliedert, Decken- verfaltungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztrep- penanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden einfa- cher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden bes- serer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigpar- kett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf ge- dämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplat- ten, hochwertige Edelholz- böden auf gedämmter Un- terkonstruktion
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC-Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bide/- Urinal, Gäste-WC, boden- gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in ge- höbener Qualität	mehrere großzügige, hoch- wertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen- strukturiert, Einzel- und Flä- chendeckens)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkrafthei- zung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheiz- ung, einfache Gasboilerwand- thermen, Nachströmheiz- körper, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkol- lektoren für Warmwasser- erzeugung und Heiz- erzeugung, zusätzlicher Klimaanlasschluss	Solarkollektoren für Warm- wassererzeugung und Heiz- erzeugung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Sys- teme; aufwendige zusätzli- che Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerschutzschut- zscharter (FI-Schalter), Lei- tungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schal- ter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtaus- lassungen; Zählerkasten (ab ca. 1995) mit Untervertei- lung und Kipsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernseh- anschlüsse	Video- und zentrale Alarm- anlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaana- lage, Bussystem


12.7. Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.6.

Ermittlung von Kostenkennwerten NHK 2010						
Objektart:	Wohnhaus					
Gebäudeart:	1.01	freistehende Einfamilienhäuser, Keller, EG, DG voll ausgebaut				
Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußboden 50% Teppichbelag und 50% Parkett						
	Standardstufe					Wägungs- Anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0	1	0	0	0	23%
Dächer	0	1	0	0	0	15%
Außentüren und Fenster	0,5	0,5	0	0	0	11%
Innenwände und -türen	0	1	0	0	0	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0	1	0	0	0	11%
Fußböden	0	1	0	0	0	5%
Sanitäreinrichtungen	0	1	0	0	0	9%
Heizung	1	0	0	0	0	9%
sonstige technische Ausstattung	0	1	0	0	0	6%
						100%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	655,00 € /m² BGF	725,00 € /m² BGF	835,00 € /m² BGF	1.005,00 € /m² BGF	1.260,00 € /m² BGF	
						Kostenkennwert
Außenwände	- €	166,75 €	- €	- €	- €	166,75 €
Dächer	- €	108,75 €	- €	- €	- €	108,75 €
Außentüren und Fenster	36,03 €	39,88 €	- €	- €	- €	75,90 €
Innenwände und -türen	- €	79,75 €	- €	- €	- €	79,75 €
Deckenkonstruktion und Treppen	- €	79,75 €	- €	- €	- €	79,75 €
Fußböden	- €	36,25 €	- €	- €	- €	36,25 €
Sanitäreinrichtungen	- €	65,25 €	- €	- €	- €	65,25 €
Heizung	58,95 €	- €	- €	- €	- €	58,95 €
sonstige technische Ausstattung	- €	43,50 €	- €	- €	- €	43,50 €
	Kostenkennwert (Summe):					714,85 €



12.8. Korrekturfaktoren für Gebäudeart

Für das Gebäude wurde der Gebäudetyp 1.01. (Erläuterung siehe 12.7.) angesetzt. Laut NHK sind keine Korrekturen vorgesehen.

12.9. Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 3 SW-RL)

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

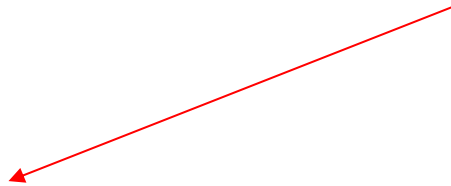
Standardstufe 1	60	Jahre
Standardstufe 2	65	Jahre
Standardstufe 3	70	Jahre
Standardstufe 4	75	Jahre
Standardstufe 5	80	Jahre

12.10. Ansatz Gesamt- und Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach dem Modell (Anlage 4 SW-RL)

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen 1)							
Gesamtnutzungsdauer:	70	Jahre / nach vorliegendem Sachwertmodell					
Baujahr:	1980	fiktives Baujahr aufgrund Umbau/Renovierung/Erweiterung					
bisheriges Alter:	43	Jahre zum Bewertungsstichtag					
Restnutzungsdauer:	27	Jahre					
Modernisierungsgrad:	0	Punkte					
modifizierte Restnutzungsdauer:	27	Jahre					
			durchgeführt im Jahr	maximale Punktzahl	anzusetzende Punktzahl	Faktor Korrektur 2)	Korrigierte Punktzahl
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung				4	0	1	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren				2	0	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)				2	0	1	0
Modernisierung der Heizungsanlagen				2	0	1	0
Wärmedämmung der Außenwände				4	0	1	0
Modernisierung von Bädern				2	0	1	0
Modernisierung des Innenausbaus				2	0	1	0
Kellerdämmung				2	0	1	0
Summe Punktzahl:				20	0		0
Berechnungs-Schema zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer 3)					anwendbar ab einem		
	a	b	c	Rechenwert	Rundungswert	Gebäudealter von ... Jahren	
> = 1 Punkt	0,0125	2,6250	152,5000	26,89	27	60	
4 Punkte	0,0073	1,5770	111,3300	29,40	29	40	
8 Punkte	0,0050	1,1000	100,0000	35,91	36	20	
13 Punkte	0,0033	0,7350	95,2800	43,81	44	15	
< = 18 Punkte	0,0020	0,4400	94,2000	52,30	52	10	
1) Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalles und entspricht den Vorschriften der Sachwertrichtlinie (SW-RL) / Anlage 4							
2) liegt die Maßnahme weiter zurück, ist nach gutachterlichem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen, dies erfolgt mittels eines Korrekturfaktors							
3) In der Anlage 4 der SW-RL sind Tabellen abgedruckt, die in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angeben. Den Tabellwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon							



12.11. Baupreisindex Basis 2015 = 100¹ zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK



12.12. Umrechnung Baupreisindex auf Basis 2010 = 100 (Stichtag NHK 2010)

Betragsgrundlage:		Basisjahr 2010 Index 2010=100	Basisjahr 2015 Index 2015=100
Baukosten lt. NHK-Typenblatt	→	100,00 €	111,10 €
		100,00%	100,00%
		Umrechnung auf Jahr 2015	Umrechnung auf I/2021
		111,10%	154,70%
		111,10 €	171,87 €

¹ Statistisches Bundesamt / destatis


12.13. Sachwertermittlung nach der Sachwertrichtlinie / Vorläufiger Sachwert

Gebäudedaten			
Gebäudeart			Einfamilienhaus
NHK-Typ-2010 / Standard-Stufe laut separater Berechnung			1.01.
Rechengröße			BGF/m ²
Bruttogrundfläche(BGF) nach Ziffer 4.1.1.4. SW-RL	m ²		237,07
Kostenkennwert nach NHK 2010	€/m ²		714,85 €
Korrekturfaktoren nach NHK 2010			1,00
Normalherstellungskosten NHK 2010	€/m ²		714,85 €
Zuschlag Einzelgarage			0,00 €
Herstellungswert Gebäude 2010			169.469,49 €
Herstellungswert bauliche Außenanlagen / Ver- und Entsorgungseinrichtungen pauschal in %		3,00%	5.084,08 €
Index am WE-Stichtag (Basis 2010=100) nach 4.1.2. SW-RL			171,87
Herstellungswert am WE-Stichtag (§ 22 ImmoWertV)			300.005,23 €
Gesamtnutzungsdauer nach Ziffer 4.3.1. SW-RL	Jahre		70
modifizierte Restnutzungsdauer nach Ziffer 4.3.2. SW-RL	Jahre		27
Alter (ggf. fiktiv)	Jahre		43
Wertminderungen wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)			linear
(nach Ziffer 4.3. der SW-RL)	in %		61,43
			-184.288,93 €
Bodenwert der bebauten und unbebauten Grundstücke nach Ziffer 4.4. SW-RL			19.789,00 €
Vorläufiger Sachwert			135.505,30 €

12.14. Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert

Der örtliche Gutachterausschuss stellt zum Stichtag 31.12.2020 zwar entsprechende Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, die jedoch im vorliegenden Fall nicht angewandt werden können, da aufgrund der objektspezifischen Merkmale des Objekts (siehe auch Ziffer 2.2.) die Marktängigkeit stark eingeschränkt ist.

Daher hat der Gutachter hierfür einen Abschlag von 30% angesetzt.

Vorläufiger Sachwert			135.505,30 €
Anpassung an die Marktlage / Sachwertfaktor n. Ziff. 5 SW-RL	0,70	-30%	-40.651,59 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			94.853,71 €

12.15. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert			94.853,71 €
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)			0,00 €
Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden /sonstige nach Ziffer 7.5. / analog Ertragswertverfahren			-25.000,00 €
Energetische Wertminderungen in den NHK enthalten			0,00 €
Sonstige Werterhöhungen			0,00 €
Einbauten			0,00 €
Sachwert aller Gebäude incl. Außenanlagen und Bodenwert			69.853,71 €
Sachwert		gerundet	70.000,00 €



13. Verkehrs-/Marktwert

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

Es wurden hierbei folgende Werte festgestellt:

- Sachwert (unbelastet): € 70.000,00
- Sachwert (belastet): € 70.000,00

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

- Ertragswert (unbelastet) im Allgemeinen Verfahren: € 69.000,00
- Ertragswert (belastet) im Allgemeinen Verfahren: € 69.000,00

Der Verkehrs-/Marktwert für das Bewertungsobjekt in 89522 Heidenheim-Oggenhausen, Heuhof 6
(siehe Detailbezeichnung auf Seite 1)

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.03.2023 auf

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194
BauGB) belastet: 70.000,00 €

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a
ZVG) unbelastet: 70.000,00 €

geschätzt.

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

Giengen, 24.03.2023

Franz Gassner

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



14. Verzeichnis der Anlagen

Nr.: **Anlage:** **Datenquelle:** **Seitenzahl:**

Lichtbilder, Karten, Stadtpläne, Lagepläne, Informationen zur Infrastruktur:

14.1.	Protokoll Ortstermin	Gutachter 15.03.2023	1
14.2.	Lichtbilder (17 Stück)	Ortstermin 15.03.2023	3
14.3.	Übersichts- und Stadtpläne	on-geo ¹	3
14.4.	Lageplan	dto. ²	1
	Lageplan mit Überfahrtsrechten	Gutachter anhand Geoportal-Auszug	1

Baupläne, Grundrisszeichnungen, Schnittzeichnungen, Ansichten:

14.5.	Grundrisszeichnungen / Schnitte	Baugesuchsunterlagen ³	4
-------	---------------------------------	-----------------------------------	---

Sonstige Unterlagen:

14.6.	Grundbuchauszug	dto.	4
14.7.	Schreiben Stadt Heidenheim wegen Duldung / Bewohner		2

¹ On-geo lizenziert Bestell Nr. 01978076 vom 22.03.2023

² On-geo lizenziert Bestell Nr. 01978076 vom 22.03.2023

³ Darstellung aufgrund scan-technischer Verkleinerung nicht maßstabsgerecht



14.1. Protokoll Ortstermin

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidenheim, Geschäfts-Nummer: 2 K 16/22 Auftrag nach § 74 a ZVG vom 03.01.2023
Grundstück:	89522 Heidenheim-Oggenhausen, Heuhof 6 (Außenbereich)
Objekt:	Wohnhaus / Grünland / Wald
Ortstermin:	15.03.2023 / Innen- und Außenbesichtigung
Ladung:	mit Schreiben vom 16.01.2023 an Beteiligten
Anwesende:	Herr Franz Gassner (Gutachter) Bewohner des Wohnhauses

Zum Termin hat der Gutachter die Eigentümer/Beteiligten schriftlich geladen. Zum vereinbarten Termin waren die Bewohner anwesend und verschafften dem Gutachter Zugang zum Bewertungsobjekt.

Beim Termin wurden Lichtbilder angefertigt und die Problematik der geduldeten Nutzung besprochen.

Bereits im Vorfeld wurden bei der Baurechtsbehörde der Stadt Heidenheim eine Bauakteneinsicht beantragt. Die daraus resultierenden Baupläne dienten als Grundlage für die Gebäudeaufnahme. Diese Pläne sind auszugsweise dem Gutachten als Anlage 14.5. beigelegt.

Als Zubehör konnte nichts festgestellt werden.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Vom Ortstermin und den gemachten Feststellungen wurden handschriftliche Notizen gefertigt und in der Gutachterakte hinterlegt.

89537 Giengen, 15.03.2023

14.2. Fotos / Gutachter beim Ortstermin

Heidenheim, Heuhof 6

- 1 -

20230315_161804.jpg



20230315_161843.jpg



20230315_161933.jpg

20230315_161951.jpg

Lichtbilder, angefertigt beim Ortstermin am 15.03.2023

Heidenheim, Heuhof 6

- 2 -



20230315_162005.jpg



20230315_162115.jpg



20230315_162224.jpg



20230315_162240.jpg

Lichtbilder, angefertigt beim Ortstermin am 15.03.2023

Heidenheim, Heuhof 6

- 3 -



20230315_162257.jpg



20230315_162309.jpg



20230315_162344.jpg



20230315_162348.jpg

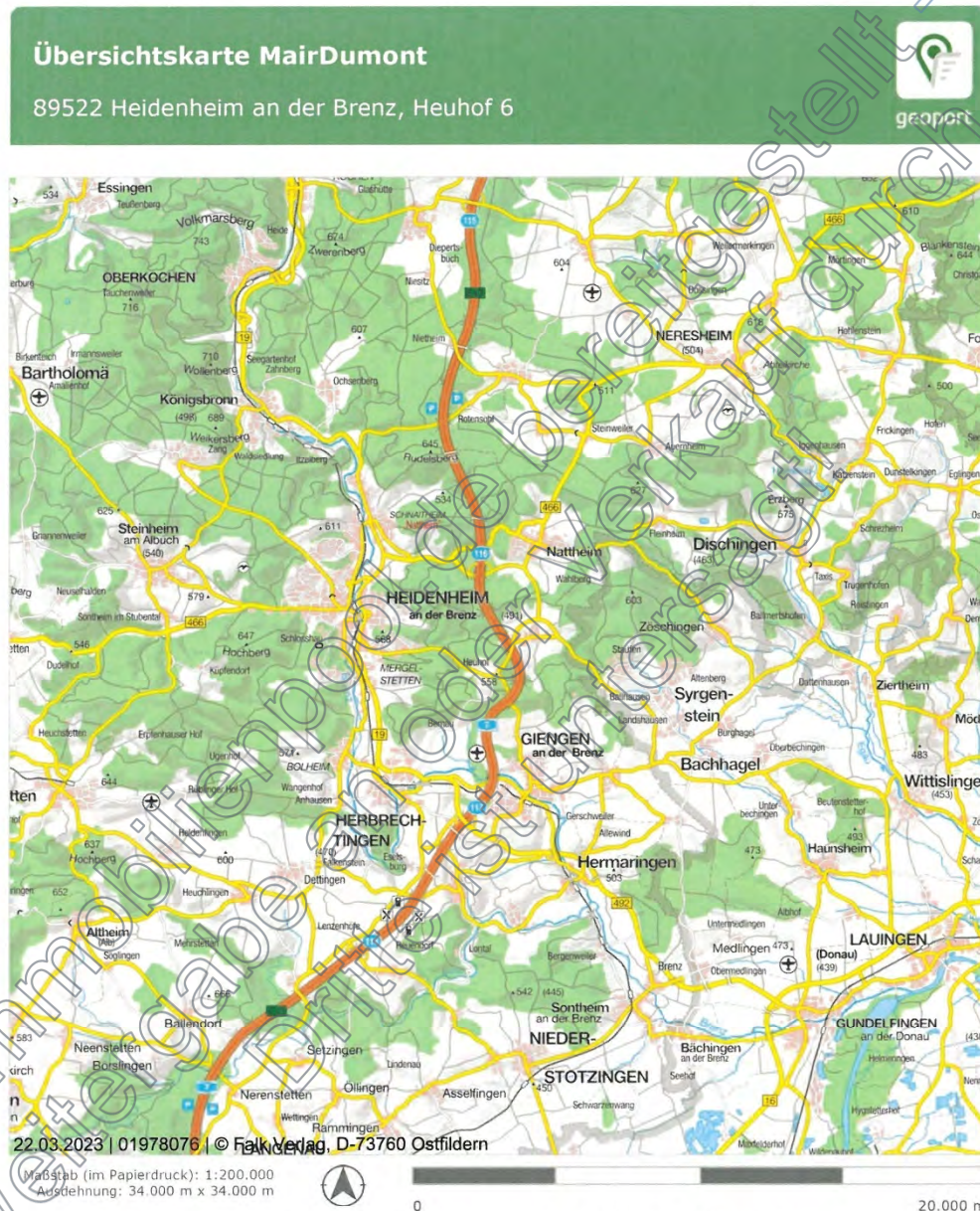


20230315_162420.jpg

Lichtbilder, angefertigt beim Ortstermin am 15.03.2023



14.3. Übersichts-/Ortspläne

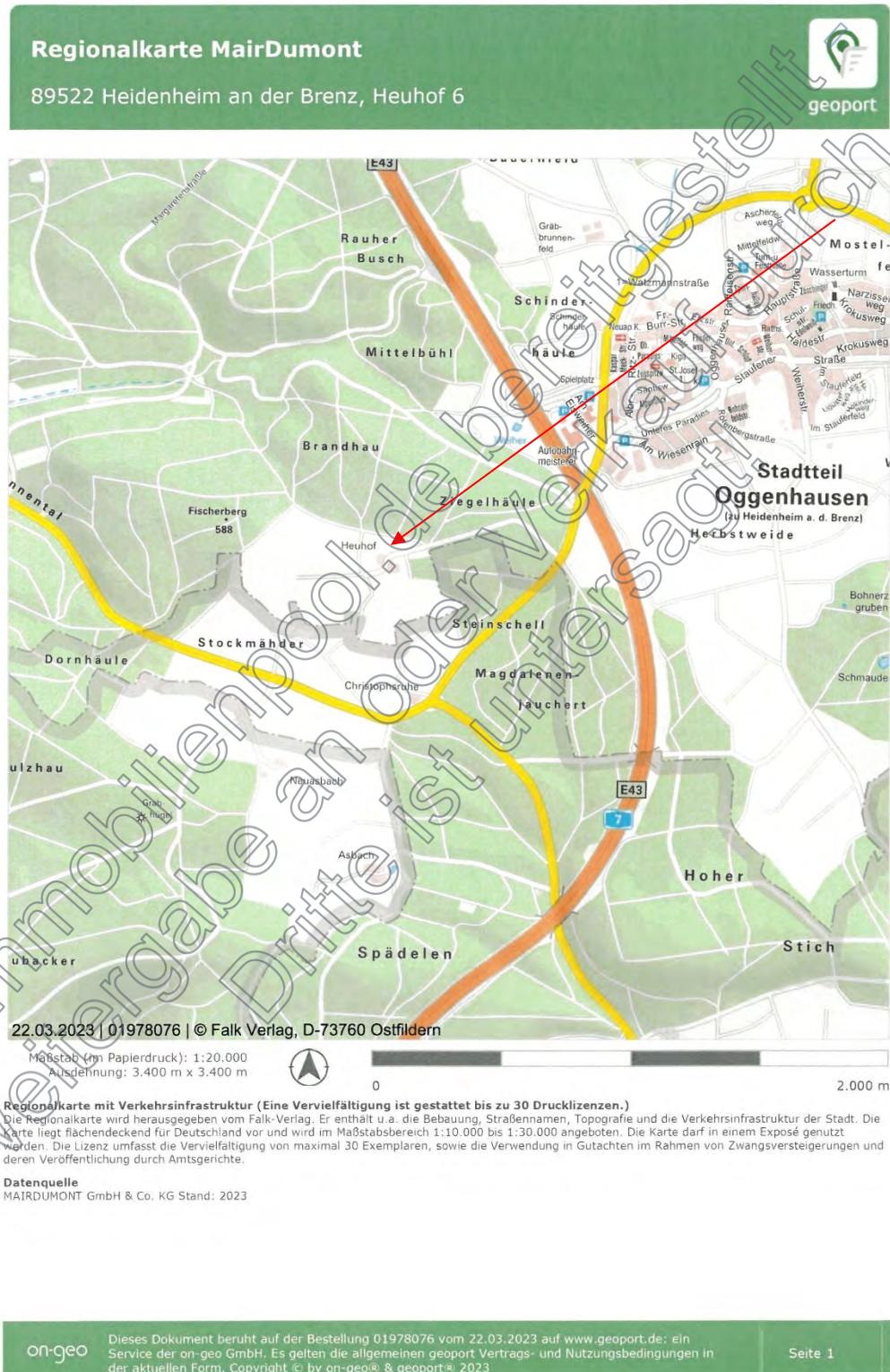


Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von 7 Wangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023





Regionalkarte MairDumont

89522 Heidenheim an der Brenz, Heuhof 6



22.03.2023 | 01978076 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (m Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1,000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

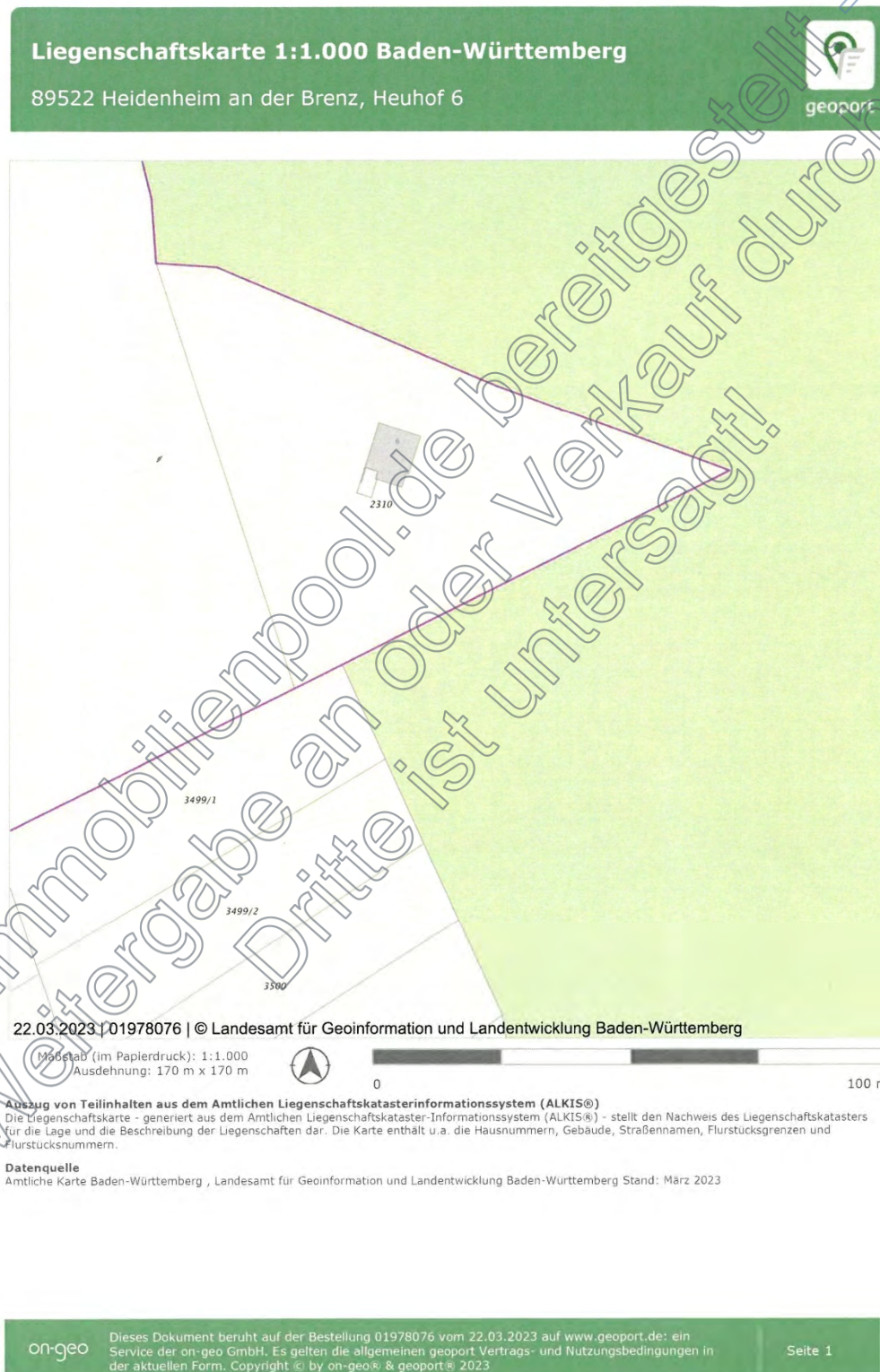
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

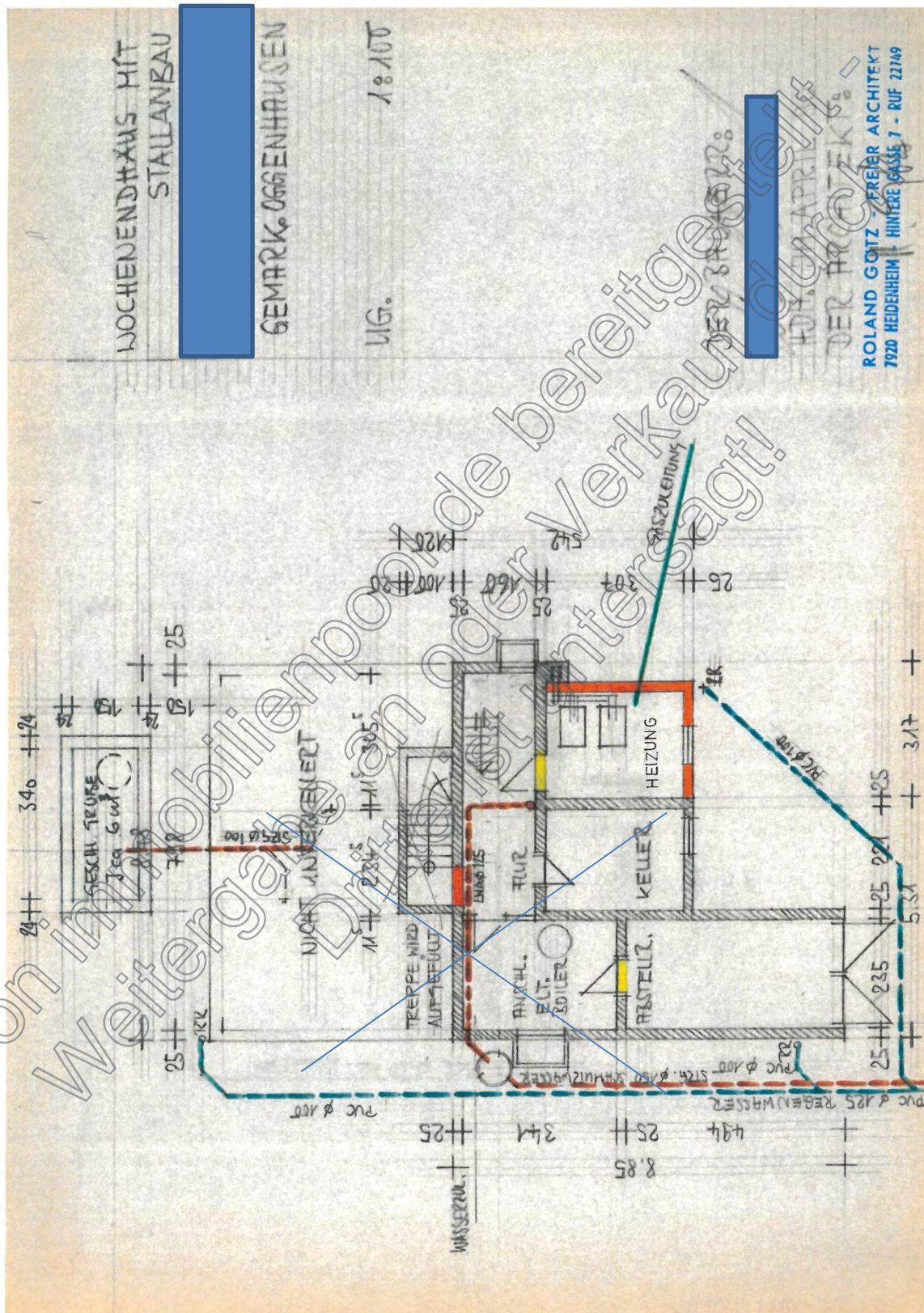
on-geo

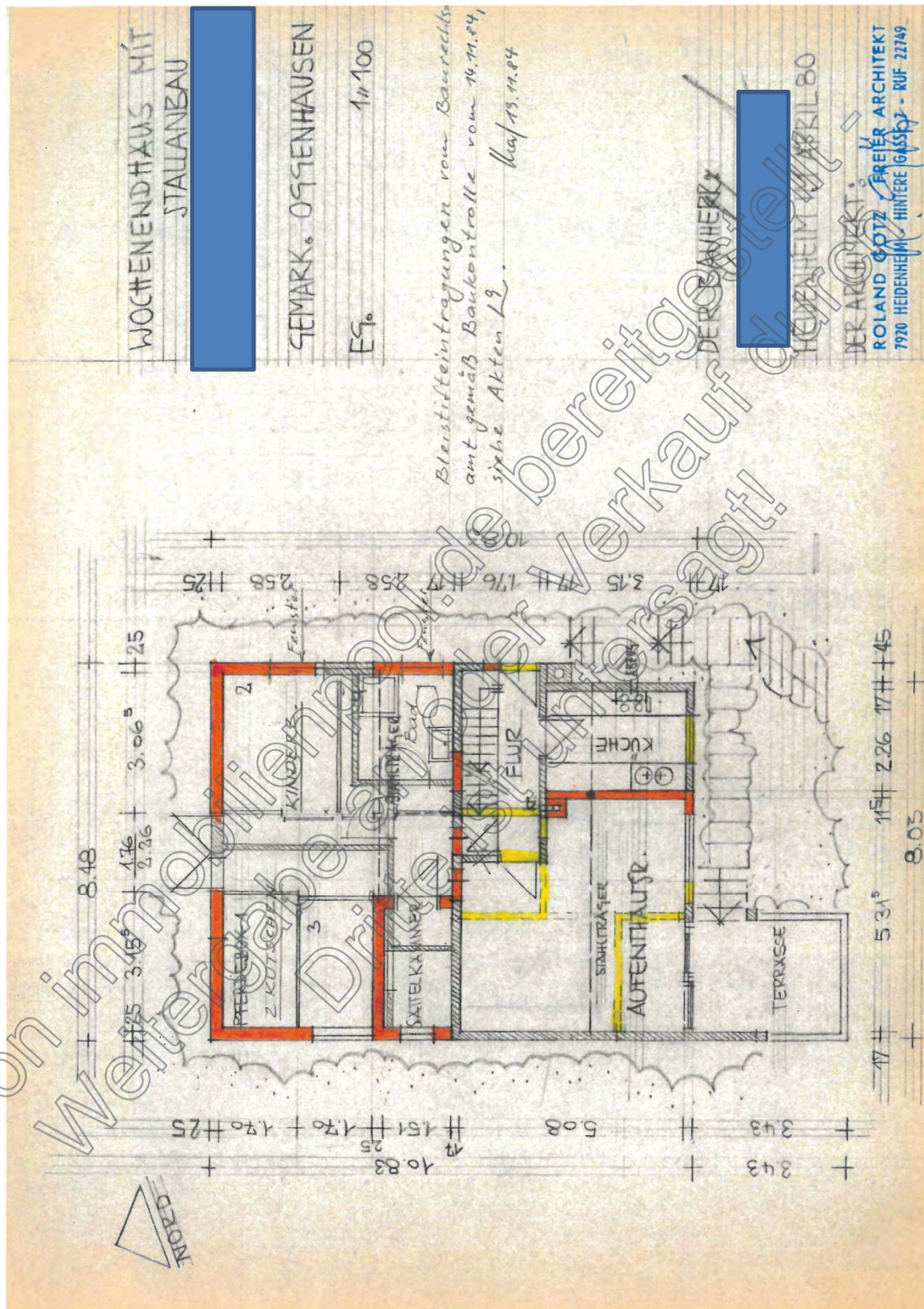
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01978076 vom 22.03.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

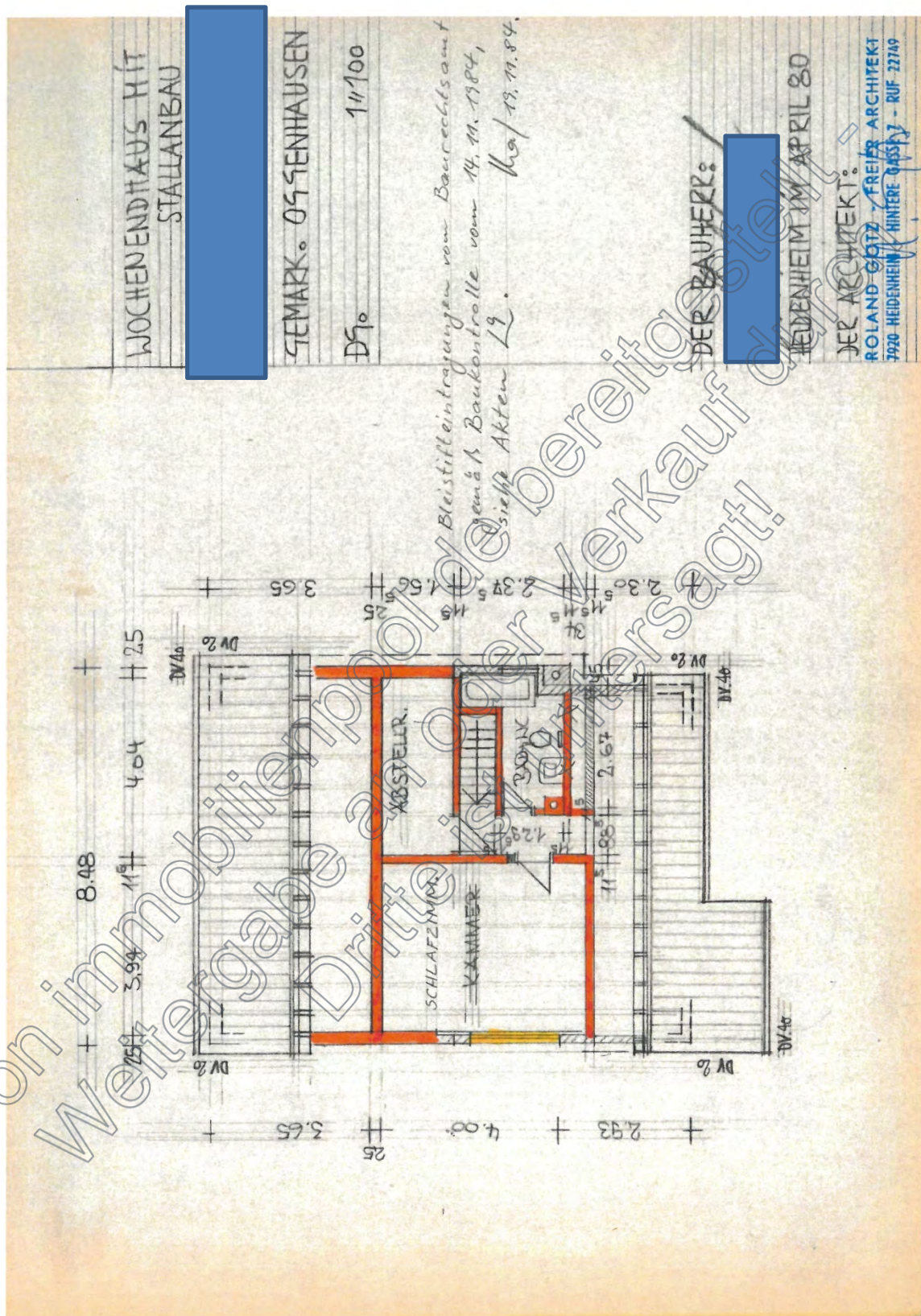
Seite 1

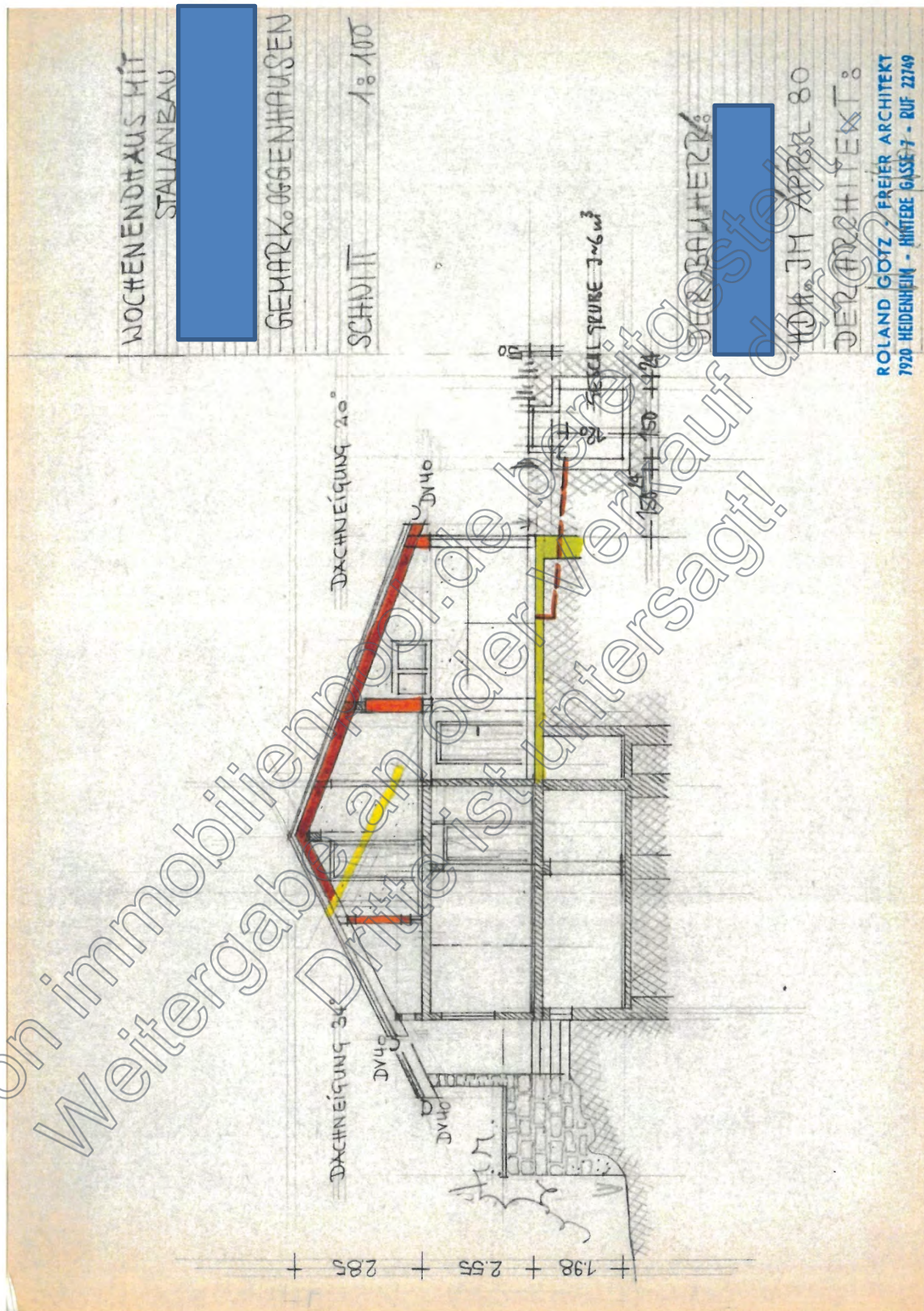
**14.4. Lageplan**

14.5. Grundrisszeichnungen / Schnitte











15. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur und Hilfsmittel zur Wertermittlung / Stand 01.01.2023

Hinweise:

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

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

10. vollständig überarbeitete Auflage 2023 Reguvis Verlag

KLEIBER

Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. Auflage 2022 Reguvis Verlag

Ertl, Egenhofer, Hergenröder, Strunck

Typische Bauschäden im Bild

Erkennen, bewerten, vermeiden, instandsetzen

3. aktualisierte und erweiterte Auflage, RM Rudolf Müller

BECK-TEXTE

Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, ImmoWertV, Raumordnungsgesetz

53. Auflage 2022 Beck-Texte im dtv

BECK-TEXTE

Grundstücksrecht mit BGB, BeurkG, WEG, BauGB, Flurbereinigungsg, GrundbuchO, ZVG

9. Auflage 2020 Beck-Texte im dtv

BECK-TEXTE

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

51. Auflage 2021 Beck-Texte im dtv

BECK-TEXTE

Energierrecht mit Energiewirtschaftsg, Erneuerbare-Energien-G, EnergieleitungsbaubauG, Bundes-KlimaschutzG, GebäudeenergieG, Kraft-WärmeKopplungsG

17. Auflage 2022 Beck-Texte im dtv

POHNERT

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung

8. Auflage 2015 IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft Wiesbaden

RALF KRÖLL

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5. Auflage 2015 Luchterhand-Verlag

Volland / Volland

Wärmeschutz und Energiebedarf nach EnEV 2014, 4. Aktualisierte und erweiterte Auflage 2014

Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG Köln

Finkelnburg/Ortloff

Öffentliches Baurecht Band II / Bauordnungsrecht / Nachbarschutz / Rechtsschutz

5. Auflage C.H. Beck

Smolibowski

Der merkantile Minderwert bei Wohnimmobilien

Reguvis Fachmedien 2022

**Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Gesetze der Verkehrswertermittlung****Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2010)vom 19. Mai 2010 (BGBl. 2010, 639), geändert durch Art. 16 Grundsteuer-ReformG vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) ¹**Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2020)**vom 14. Juli 2021 (verkündet am 19. Juli 2021, BGBl. I S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022 ²**Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL)**vom 5.9.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B 1) ³**Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenwertrichtlinie – BRW-RL)**In der Fassung der Bekanntmachung vom 11.1.2011 (BAnz AT Nr. 24 S. 597) ⁴**Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)**vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B 3) ⁵**Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)**vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B 4) ⁶**Normalherstellungskosten 2010 NHK 2010**Normalherstellungskosten 2010, enthalten in der Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Kostenkennwerte für die Kostengruppen der DIN 300 und 400 in €/m² BGF einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer / Kostenstand 2010**Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)**

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

i.V. Erste Verordnung zur Änderung der Beleihungswertermittlungsverordnung

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

Aktualisierung in Kraft getreten am 08.10.2022

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In Kraft getreten am 01.11.2020, Änderung zum 01.01.2023

(als Ersatz der bisherigen „Energieeinsparverordnung / EnEV 2014“)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche

Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch

Art. 78 Abs. 22 Zweites G über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des BMJ v. 21.11.2007

WoFIV

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

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 1.1.2004 (BGBl. I 2003, 2346)

Verwendete DIN-Normen:

DIN 276/283: Kosten im Hochbau (Juni 1993)

DIN 277: Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach

¹ Siehe 2² Zur Anwendung der „alten“ und „neuen“ Verordnung unter Bezugnahme auf die bestehenden Übergangsregelungen siehe Erläuterungen im Gutachten-Text³ Richtlinien wurden in die ImmoWertV 2021 übernommen⁴ Siehe 3⁵ Siehe 3⁶ Siehe 3



DIN 277/1973/87 (alt) und DIN 277/2005 (neu)

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

Verwendete Tabellenwerke:

Barwertfaktoren (Vervielfältigertabelle / Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)

Abzinsungsfaktoren (Barwertfaktoren für die Abzinsung / Anlage 2 zu § 21 ImmoWertV)

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

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

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

Kommunikationszahlen und Versicherungsbarwerte für Leibrenten
(incl. Sterbetafel und Leibrentenbarwertfaktoren)

Statistisches Bundesamt Wiesbaden / Jahreszahl siehe Hinweise im Gutachten

Verwendete Hilfsmittel

EDV-Software zu Gutachten-Erstellung:

Texte:	Microsoft-WORD
Tabellen/Berechnungen:	Microsoft-EXCEL
Digitale Bilder:	Samsung Pad7
Druck / Kopien:	Minolta „bizhub c 250i“

Feuchtigkeitsmessung:

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

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

Entfernungsmessung:

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

Oberflächentemperaturmessung:

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

Luftfeuchtigkeitsmessung:

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