

Kein Original  
Gutachten!

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

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

Gutachten Nr.: 0630-102025

Ausfertigung: Urschrift

Wertermittlungsstichtag: 07.01.2026

Auftraggeber: Amtsgericht Heidenheim

**Geschäftszeichen: 2 K 18/25**

## Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert des Grundstückes Veilchenweg 8 in 89564 Nattheim mit dem darauf befindlichen Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte, 2 Garagen, Erdgeschoß, Obergeschoß, nicht ausgebautes Dachgeschoß, voll unterkellert.

Wohnung im Obergeschoß 61,51 m<sup>2</sup>.

Wohnung im Erdgeschoß 62,07 m<sup>2</sup>.

**Wohnfläche gesamt 123,58 m<sup>2</sup>.**

Nutzfläche im Keller = 59,77 m<sup>2</sup>, nicht ausgebautes Dachgeschoß = 23,44 m<sup>2</sup>.

Nutzfläche Garagen = 25,93 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche = 539 m<sup>2</sup>.



Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag **07.01.2026** rund:

Sachwert:	<u>247.000,- €</u>
- Risikoabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung -5%:	- <u>12.000,- €</u>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>= <u>235.000,- €</u></b>

**Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler**, Architekt. Von der IHK zu Berlin öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Schloßstraße 16a, 89431 Bächingen [wolfgang.gaessler@web.de](mailto:wolfgang.gaessler@web.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
2.1 Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag	4
2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>5</b>
3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch	5
3.2 Städtebaurecht	6
3.3 Baulasten	6
3.4 Erschließungsbeitrag	7
3.5 Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten	7
3.6 Privatrechtliche Gegebenheiten	7
<b>4. Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit .....</b>	<b>8</b>
4.1 Lage	8
4.1.1 Makrolage	8
4.1.2 Mikrolage	9
4.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung	9
4.2.1 Grund und Boden	9
4.2.2 Technische Beschreibung, Vorbemerkung	10
4.2.3 Grundrisse, Schnitt	11
4.2.4 Baubeschreibung/Zweckbestimmung	17
<b>5. Ermittlung des Verkehrswertes .....</b>	<b>23</b>
5.1 Allgemeines, Wertdefinition, Grundsätze der Wertermittlung Verfahrenswahl mit Begründung	23
5.2 Bodenwertermittlung des Grundstückes	24
5.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung	24
5.3 Sachwertermittlung	25
5.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	26
5.4 Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß	30
<b>6. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....</b>	<b>31</b>
<b>7. Zusammenfassung und Verkehrswert .....</b>	<b>32</b>
<b>8. Literaturverzeichnis .....</b>	<b>33</b>
<b>9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....</b> letzte Seite Teil 1.....	<b>33</b>

## Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1 (3 Seiten) Fotodokumentation Gebäude und Grundstück.

**Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.**

Das Gutachten umfaßt 33 Seiten und 1 Anlage mit 3 Seiten, insgesamt 36 Seiten.

## 1. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis

- Geschäftszeichen:** 2 K 18/25, Amtsgericht Heidenheim.
- Grundstück:** Veilchenweg 8 in 89564 Nattheim.  
Gemarkung Nattheim, Flurstück 606/5.  
Gebäude- und Freifläche 539 m<sup>2</sup>
- Bewertungsobjekt:** Das Grundstück mit dem darauf befindlichen 2-geschossigen Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Erdgeschoß, Obergeschoß, nicht ausgebautem Dachgeschoß, unterkellert. 2 Garagen.
- Dachgeschoß: Nutzfläche 23,44 m<sup>2</sup>.
- Wohnung Obergeschoß: 3 Zimmer, Flur, Bad, Küche, Vorräte, Balkon.  
Wohnfläche 61,51 m<sup>2</sup>.
- Wohnung Erdgeschoß: 3 Zimmer, Flur, Bad, Küche, Vorräte, Terrasse.  
Wohnfläche 62,07 m<sup>2</sup>.
- Kellergeschoß: 3 Kellerräume, Waschküche, Installationsraum, Flur.  
Nutzfläche 59,77 m<sup>2</sup>.
- Wohnfläche:** Im Erdgeschoß und Obergeschoß zusammen **123,58 m<sup>2</sup>**
- Verfügbarkeit:** Vom Miteigentümer bewohnt.
- Lage:** Wohngebiet im Südwesten von Nattheim.
- Baujahr:** 1961.
- Zustand:** Altersgemäßer Zustand mit Instandhaltungstau.
- Wertermittlungstichtag :** 07.01.2026.



In Zusammenhang mit den nachfolgenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das oben genannte Grundstück unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und in Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag **07.01.2026** auf rund:

<b>Sachwert:</b>	<b><u>247.000,- €</u></b>
- Risikoabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung -5%:	- <u>12.000,- €</u>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>= <u>235.000,- €</u></b>

Der Verkehrswert wurde aus dem Sachwert abgeleitet.

## 2. Allgemeine Angaben

### 2.1 Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Heidenheim Olgastraße 22 89518 Heidenheim
<b>Eigentümer:</b>	Beim Amtsgericht zu erfragen.
<b>Verwendungszweck:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	07.01.2026.
<b>Tage der Ortsbesichtigung:</b>	27.11.2025 und 07.01.2026.
<b>Umfang der Besichtigung:</b>	Das Wohnhaus von außen, das Grundstück und das nähere Umfeld. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
<b>Teilnehmer am Ortstermin:</b>	1) Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler als unterzeichnender Sachverständiger

### 2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

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

#### Als Arbeitsgrundlagen wurden verwendet:

- Aktueller Grundbuchauszug vom Amtsgericht Heidenheim vom 12.06.2025 ohne Abt. III.

#### Recherchen:

- Die Bauunterlagen wurden übermittelt vom Rathaus Nattheim.
- Auskunft vom Rathaus Nattheim zu Baulasten.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster beim Landkreis Heidenheim.
- Anliegerbescheinigung vom Rathaus Nattheim zu Erschließungsbeiträgen.
- Kaufpreisabfrage beim gemeinsamen Gutachterausschuß Heidenheim.

#### Weitere ausgewählte Informationsquellen:

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

### 3. Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

**Grundbuch:** Amtsgericht Schwäbisch Gmünd, Grundbuch von Nattheim,  
Blatt 2342.  
Lfd. Nr. 1: Flurstück 606/5, Veilchenweg 8,  
Gebäude und Freifläche 539 m<sup>2</sup>.



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

### 3.2 Städtebaurecht

#### **Bauplanungsrechtliche Situation:**

#### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Wohnbaufläche.

#### **Bauleitplanung<sup>1</sup>:**

Es gilt der Bebauungsplan „Südlich der Lindlestraße“ vom 10.08.1962.

Festsetzungen: Baulinie und nicht bebaubare Bereiche.



Ausschnitt Bebauungsplan (Bewertungsobjekt Pfeil)

#### **Bodenordnungsverfahren:**

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### **Weitere Satzungen und Baugebote:**

Keine über die ortsüblichen Satzungen hinausgehenden Satzungen oder Baugebote.

#### **Qualität § 5 ImmoWertV, Entwicklungszustand:**

Baureifes Land.

### 3.3 Baulasten

Es besteht keine Baulast.

<sup>1</sup> GRZ = Grundflächenzahl = bebaute Fläche / Grundstücksfläche; GFZ = Geschößflächenzahl = Geschößfläche / Grundstücksfläche.

### 3.4 Erschließungsbeitrag

Gemäß Anliegerbescheinigung vom Rathaus Nattheim sind derzeit keine Erschließungsbeiträge geschuldet.

### 3.5 Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten

**Denkmalschutz:**

Kein Denkmalschutz.

**Wasserschutz:**

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone III der Landeswasserversorgung.

**Altlastenkataster:**

Keine Eintragungen im Altlastenkataster.

### 3.6 Privatrechtliche Gegebenheiten

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen<sup>2</sup>:**

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Bedingtes und befristetes Wiederkaufsrecht für die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH mit Sitz in Giengen.

Lfd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des Rechts auf Auflassung (Lfd.Nr. 1)

Lfd. Nr. 3: Eintragung zum Verfahren.

Bewertung:

*Lfd. Nr. 1 und 2: Der Gutachter legt zugrunde, daß die Kreisbaugesellschaft vom Wiederkaufsrecht keinen Gebrauch machen wird, und daß die Eintragung als nicht wertmindernd anzusehen ist.*

*Lfd. Nr. 3: Der Gutachter bewertet die Eintragung als nicht wertmindernd.*

**Vermietungssituation:**

Von einem Miteigentümer bewohnt und nachrichtlich nicht vermietet.

---

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

#### 4. Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit

##### 4.1 Lage

##### 4.1.1 Makrolage

**Ort und Einwohnerzahl:** Gemeinde Nattheim, im Landkreis Heidenheim in Ost-Württemberg.

**Regionale Lage:** Nattheim liegt ca. 5 km östlich von Heidenheim am Rande der Schwäbischen Alb, und hat ca. 6.600 Einwohner.



Quelle: Open Streetmap, (Lage des Bewertungsobjektes am roten Punkt)

**Wirtschaft/Infrastruktur:** Am Ort gibt es zahlreiche Handels- und Gewerbebetriebe, welche sich organisiert haben in der Handels- Gewerbe- und- Selbständigenvereinigung Nattheim e.V. Zum Stand 30.06.2021 gibt es laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg 1.250 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, davon 31,3 % Produzierendes Gewerbe, 24,9 % Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie 43,5 % Sonstige Dienstleistungen<sup>3</sup>.

Mittelständisches Gewerbe und Industrie, Brauerei, Logistikzentrum. Große Anzahl an bedeutenden Unternehmen im Maschinenbau und Verbandstoffherstellung in Heidenheim.

In der Nachbarstadt Giengen wurde der Industriepark A 7 geschaffen, wo in Zukunft weitere Unternehmen angesiedelt werden sollen. In Herbrechtingen steht seit 2004 eines der modernsten und größten Biomasse-Kraftwerke Europas<sup>4</sup>.

**Schule/Bildung<sup>5</sup>:** Kindergärten und Grund- und Werkrealschule in Nattheim. Weiterführende Schulen in Heidenheim und Giengen.

<sup>3</sup> Quelle: Website der Gemeinde Nattheim

<sup>4</sup> Quelle: Wikipedia

<sup>5</sup> Quelle: Wikipedia

#### 4.1.2 Mikrolage

- Lagequalität:** Der Veilchenweg befindet sich im Südwesten von Nattheim. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Bildungseinrichtungen sind in Nattheim, Heidenheim und Giengen gut zu erreichen.
- Verkehrerschließung:** Nattheim ist über die Bundesautobahn A 7 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Gemeinde liegt über das 5km entfernte Schnaitheim an der Brenzbahn (Aalen–Heidenheim–Ulm) und gehört dem Heidenheimer Tarifverbund an. Im Gemeindegebiet versorgen mehrere Buslinien den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).<sup>6</sup>
- Erholungsflächen:** Landwirtschaftliche- und Waldflächen prägen die Umgebung. Naherholungsgebiete mit Sport- und Wandermöglichkeiten.
- Straßenausbau:** Die Fahrbahn ist geteert, ein Gehweg ist einseitig vorhanden. Straßenbäume sind nicht vorhanden.
- Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:** Wohnhäuser und nichtstörendes Gewerbe.
- Himmelsrichtung:** Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von Norden.
- Immissionen:** Beim Ortstermin war keine ungewöhnliche Geräuschentwicklung zu vernehmen.

#### 4.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung

##### 4.2.1 Grund und Boden

- Ausgeübte Nutzung:** Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2 geschossiges Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert.
- Zuschnitt:** Der Grundstückszuschnitt ist rechteckig.
- Lage:** Wohngebiet im Südwesten von Nattheim.



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

<sup>6</sup> Quelle: Wikipedia

- Gelände:** Das Bewertungsgrundstück ist überwiegend eben. Das Terrain der Umgebung fällt in Richtung Norden ab.
- Baugrund<sup>7</sup>:** Vermutlich für die Gegend typisch, Lehm mit Fels.
- Bodenbelastung:** Kein Verdacht auf Bodenbelastung. Eine Altlastenabfrage wurde durchgeführt.

#### 4.2.2 Technische Beschreibung, Vorbemerkung

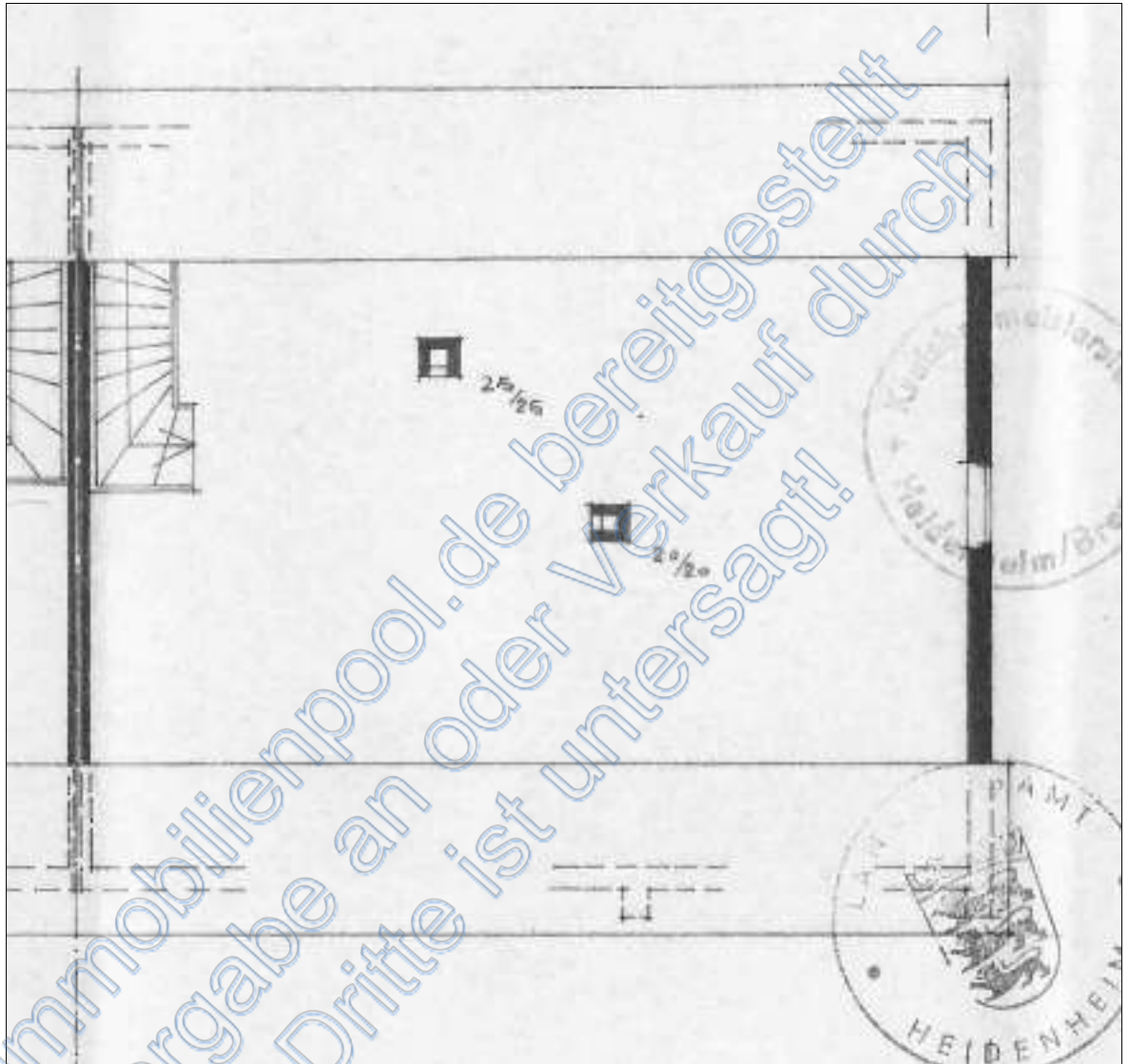
Die nachstehende Beschreibung des Gebäudes dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt (anders als bei einem Bauschadensgutachten) keine abschließende Mängelauflistung dar. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht, oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.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

---

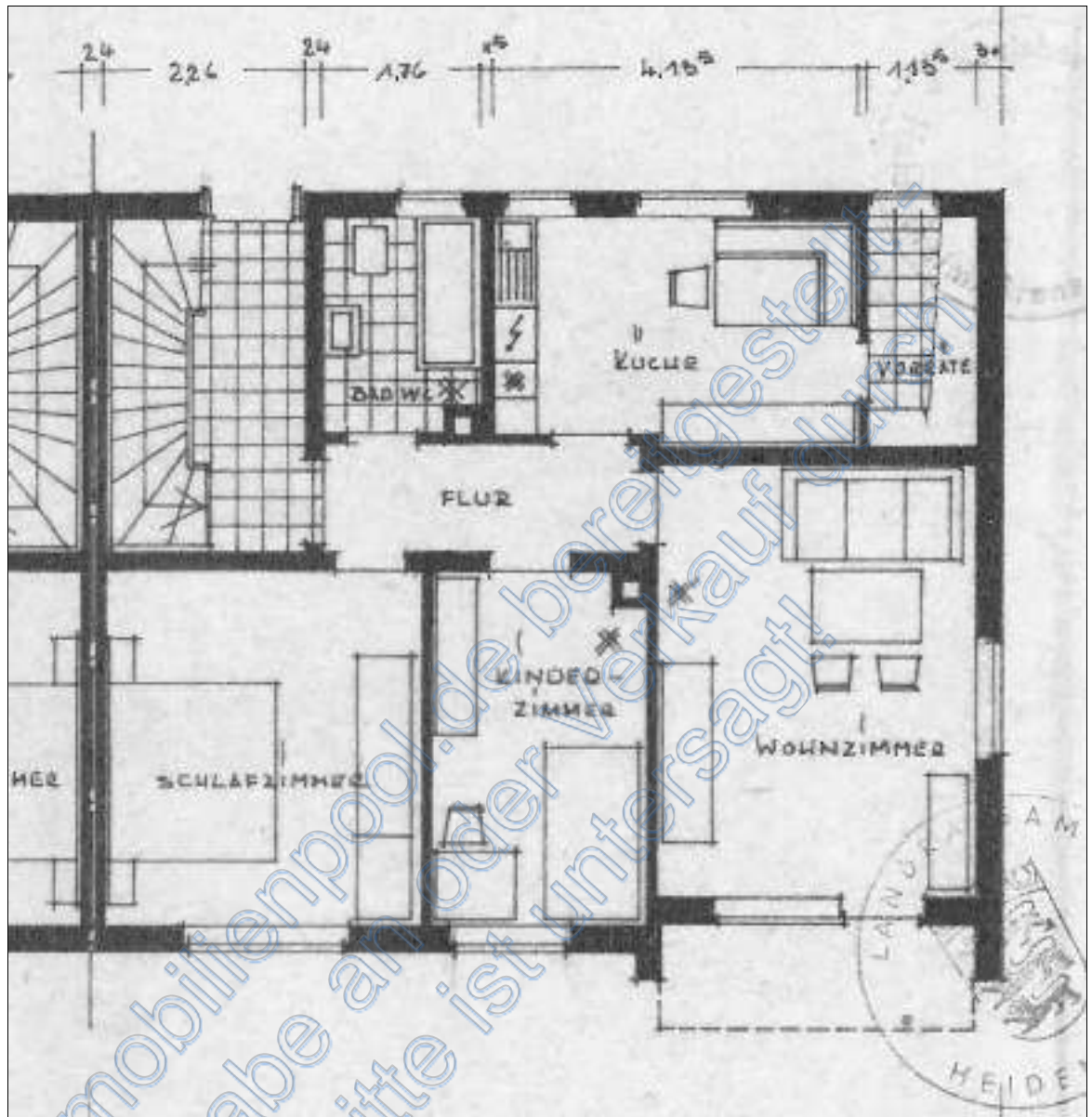
<sup>7</sup> Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Immissionen feststellbar. Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bodenschutzgesetzes muß bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen. Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

#### 4.2.3 Grundrisse, Schnitt

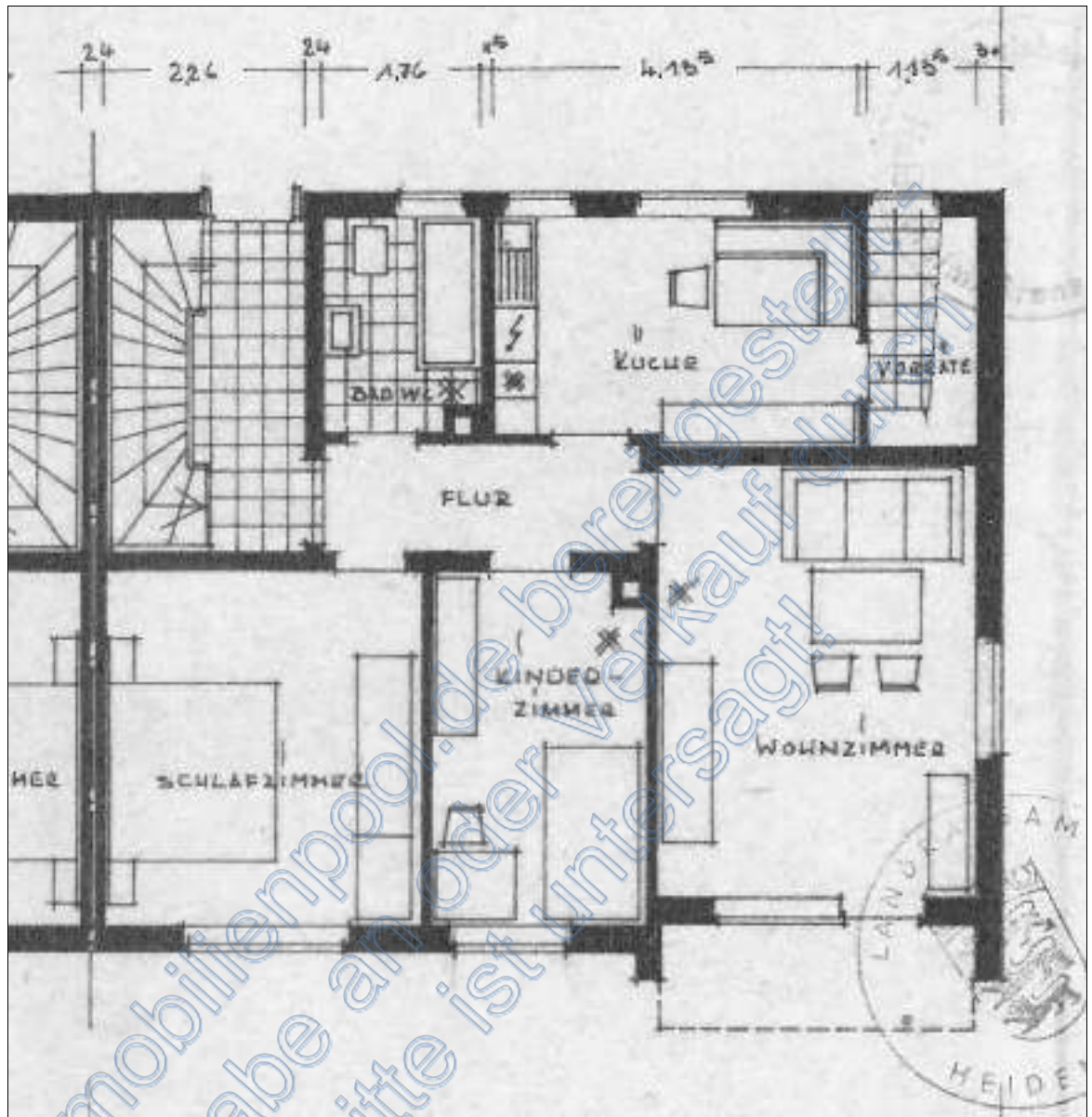
Unterlagen aus den Bauakten von der Gemeinde. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.



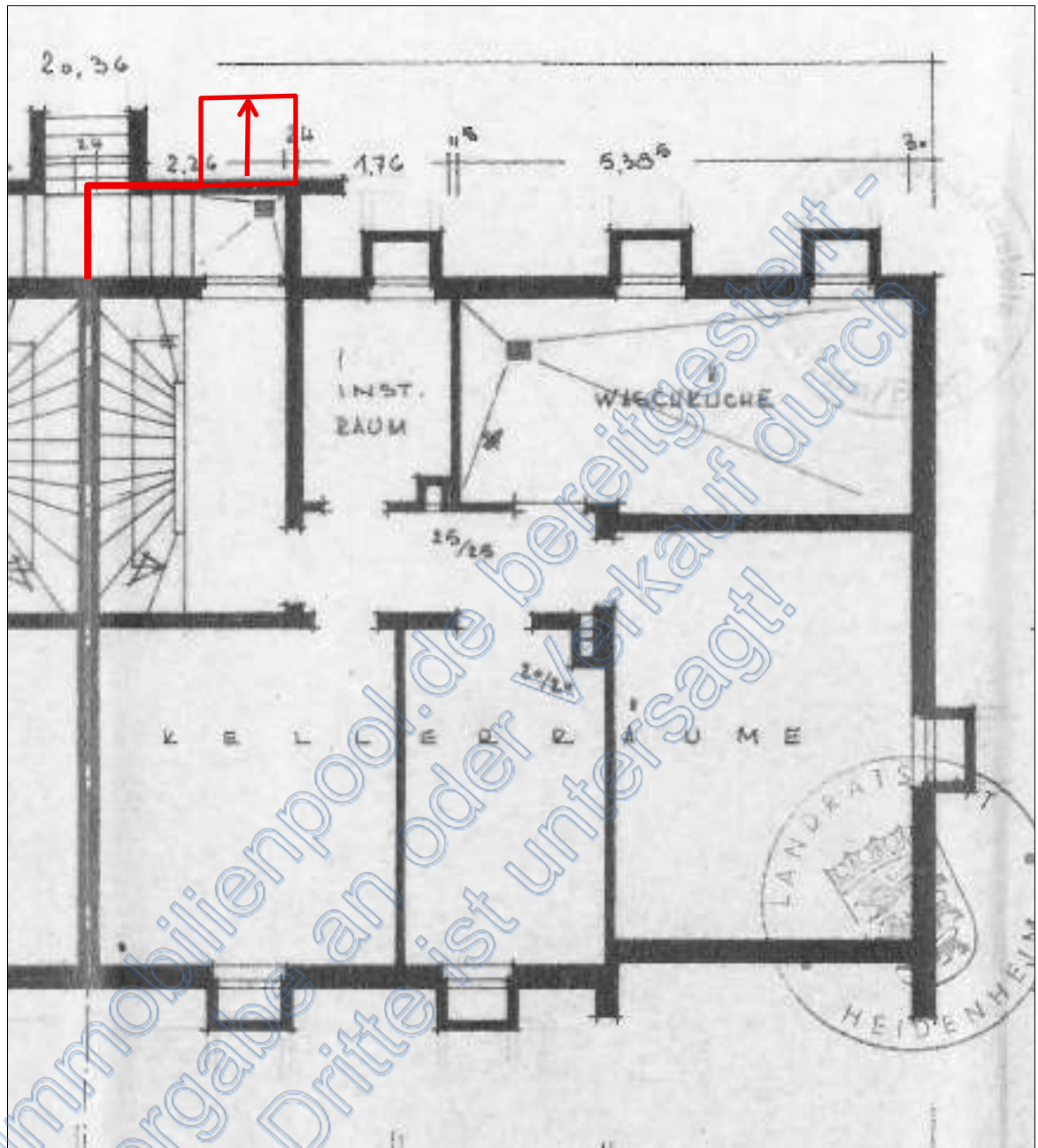
Grundriß Dachgeschoß



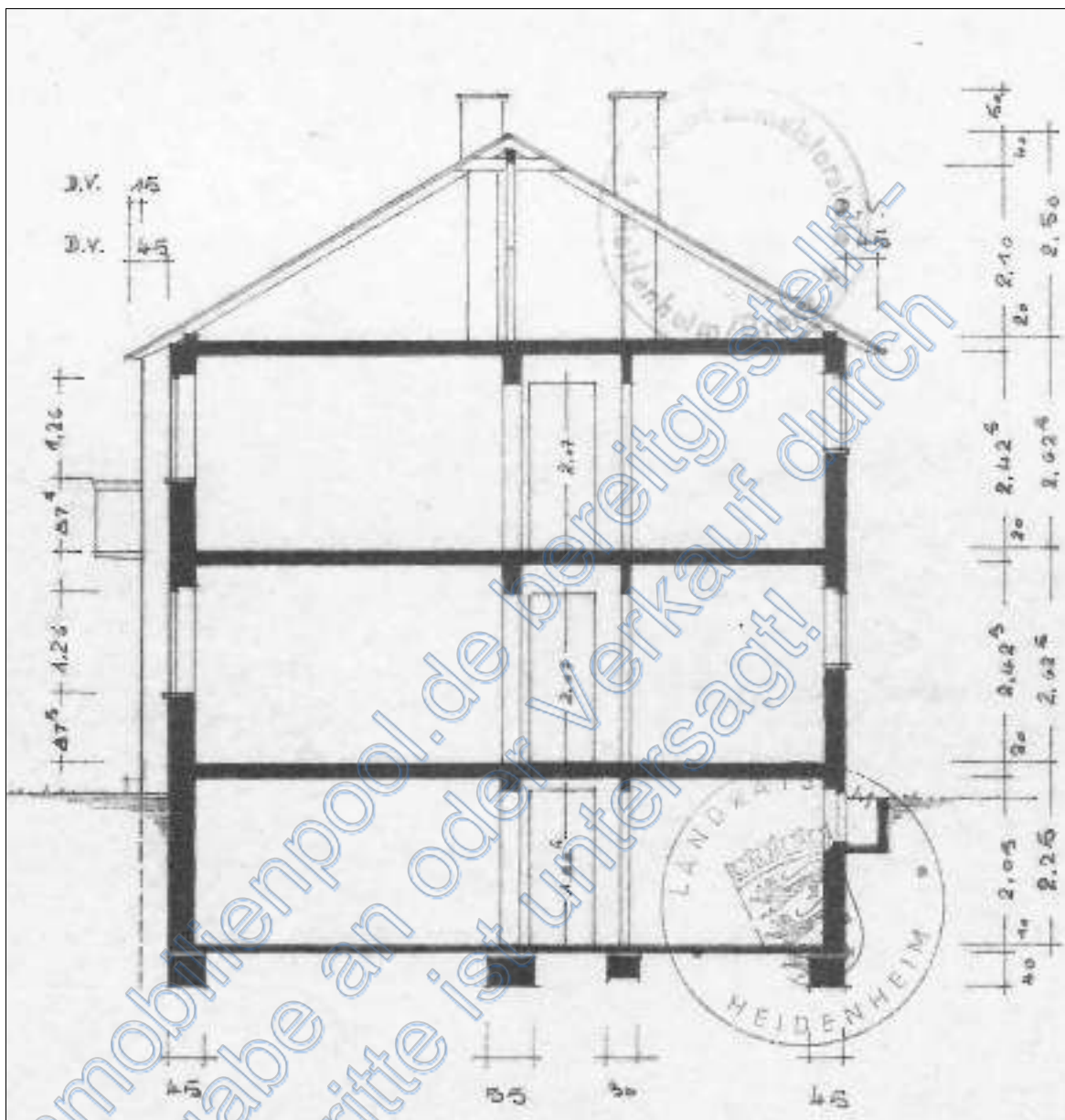
Grundriß Obergeschoß



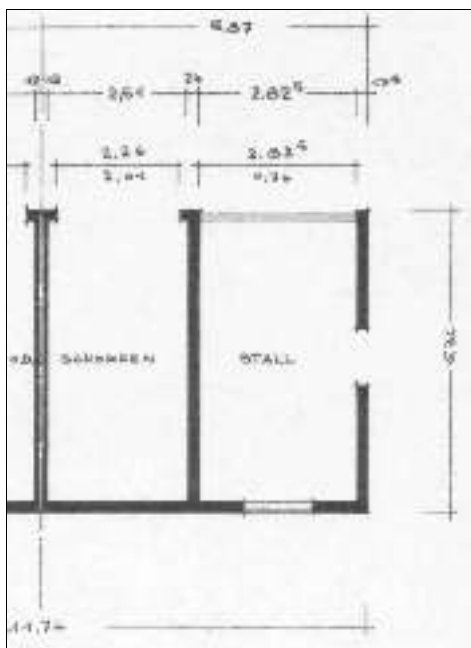
Grundriß Erdgeschoß



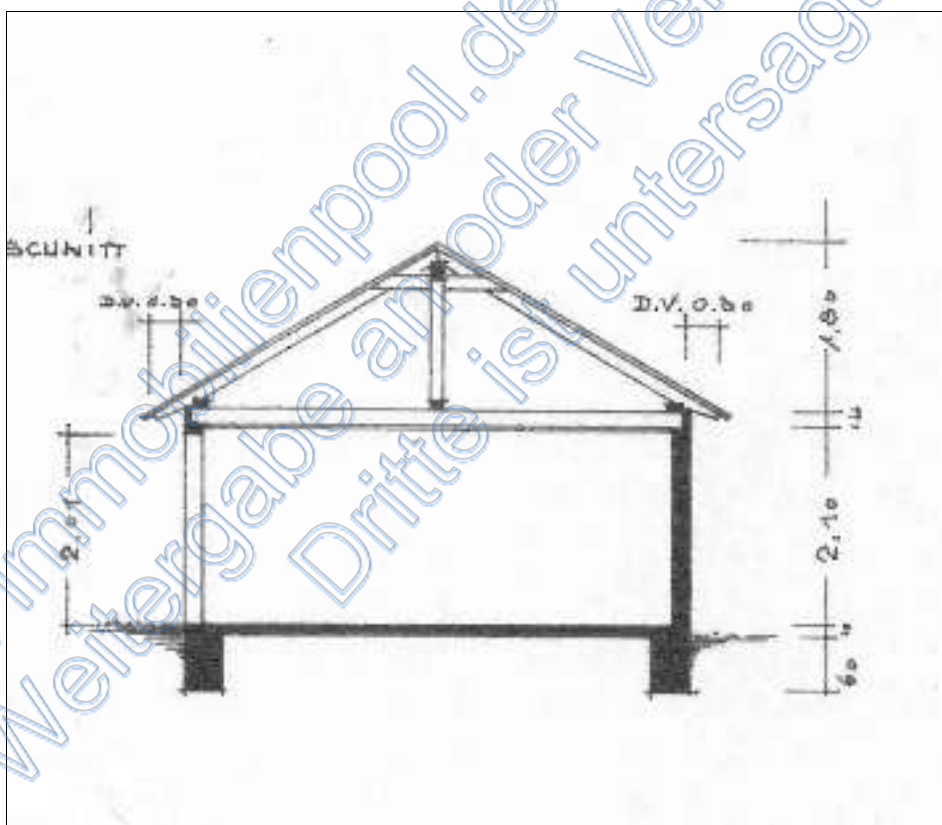
Grundriß Kellergeschoß. Abweichend von der Originalzeichnung sind die Kellerabgänge für jedes Haus separat.



Schnitt



Grundriß Garagen („Schuppen“ mit Schwingtor, „Stall“ mit Schiebetor)



Schnitt Garagen

#### 4.2.4 Baubeschreibung / Zweckbestimmung

**Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Die nachfolgenden Darstellungen basieren auf den Bauunterlagen und Angaben der Miteigentümer.**

**Tabelle 1: Flächenkennzahlen<sup>8</sup>**

	Bruttogrundfläche Kategorie		
	a = allseits umschlossen b = überdeckt		
	m	m	m <sup>2</sup>
Dachgeschoß nicht ausgebaut	10,180	3,000	30,54
Obergeschoß	10,180	8,430	85,82
Erdgeschoß	10,180	8,430	85,82
Kellergeschoß	10,180	8,430	85,82
<b>Bruttogrundfläche Wohnhaus</b>			<b>288,00</b>

Garagen	5,870	5,360	31,46
<b>Bruttogrundfläche Garagen</b>			<b>31,46</b>

Bebaute Fläche	117,28 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche	203,10 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche Wohnhaus	288,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche Garagen	31,46 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	539,00 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	0,22
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,38

<sup>8</sup> GRZ = Grundflächenzahl = bebaute Fläche / Grundstücksfläche;  
 GFZ = Geschoßflächenzahl = Geschoßfläche / Grundstücksfläche.

**Tabelle 2: Wohnfläche<sup>9</sup> / Nutzfläche**

	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche
Dachboden	9,820	2,800	0,970	
bei 1,5m Drempehöhe	1,900	1,700	-0,970	
	0,250	0,250	-0,970	
	0,200	0,200	-0,970	23,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Dachboden</b>				<b>23,44 m<sup>2</sup></b>

	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche
Wohnzimmer	4,830	3,510	0,970	16,44 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	3,830	2,510	0,970	
	0,400	0,400	-0,970	9,17 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,830	3,510	0,970	13,04 m <sup>2</sup>
Küche	2,510	4,135	0,970	
	1,850	0,115	-0,970	9,86 m <sup>2</sup>
Vorräte	2,510	1,135	0,970	2,76 m <sup>2</sup>
Bad	2,510	1,760	0,970	
	0,400	0,400	-0,970	4,13 m <sup>2</sup>
Flur	3,510	1,200	0,970	4,09 m <sup>2</sup>
Balkon	3,510	1,150	0,500	2,02 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche 1. Obergeschoß</b>				<b>61,51 m<sup>2</sup></b>

	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche
Wohnzimmer	4,830	3,510	0,970	16,44 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	3,830	2,510	0,970	
	0,400	0,400	-0,970	9,17 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,830	3,510	0,970	13,04 m <sup>2</sup>
Küche	2,510	4,135	0,970	
	1,850	0,115	-0,970	9,86 m <sup>2</sup>
Vorräte	2,510	1,135	0,970	2,76 m <sup>2</sup>
Bad	2,510	1,760	0,970	
	0,400	0,400	-0,970	4,13 m <sup>2</sup>
Flur	3,510	1,200	0,970	4,09 m <sup>2</sup>
Terrasse		10,300	0,250	2,58 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Erdgeschoß</b>				<b>62,07 m<sup>2</sup></b>

<b>Gesamte Wohnfläche</b>				<b>123,58 m<sup>2</sup></b>
---------------------------	--	--	--	-----------------------------

<sup>9</sup> Putzabzug 3%, bei zusammengesetzten Flächen 2%. Im Dachgeschoß wird die Nutzfläche ab einer lichten Höhe von 1,5m angerechnet.

Treppenhaus OG	1,150	3,700	0,970	4,13 m <sup>2</sup>
Treppenhaus EG	1,150	3,700	0,970	4,13 m <sup>2</sup>
Treppenhaus KG	1,150	3,700	0,970	4,13 m <sup>2</sup>
<b>Treppenhaus gesamt</b>				<b>12,39 m<sup>2</sup></b>

	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche
Kellerraum	4,830	3,510	0,970	16,44 m <sup>2</sup>
	3,830	2,510	0,970	
Kellerraum	0,400	0,400	-0,970	9,17 m <sup>2</sup>
Kellerraum	3,830	3,510	0,970	13,04 m <sup>2</sup>
Waschküche	2,510	5,385	0,970	
	1,850	0,115	-0,970	12,90 m <sup>2</sup>
Installationsraum	2,510	1,760	0,970	
	0,400	0,400	-0,970	4,13 m <sup>2</sup>
Flur	3,510	1,200	0,970	4,09 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Kellergeschoß</b>				<b>59,77 m<sup>2</sup></b>

	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche
Garage	2,510	5,010	0,970	12,20 m <sup>2</sup>
Garage	2,825	5,010	0,970	13,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Garagen</b>				<b>25,93 m<sup>2</sup></b>

**Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Die nachfolgenden Darstellungen basieren auf den Bauunterlagen und Angaben der Miteigentümer.**

**Bautyp**

2- geschossiges Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte, mit nicht ausgebautem Dachgeschoß, vollunterkellert. Konventionelle Bauweise. Außenwand Mauerwerk, Satteldach.  
2 Garagen, gemauert, mit Satteldach.

**Alter**

**Baujahr:** 1961.

**Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre.

**Baualter:** 65 Jahre.

**Restnutzungsdauer:** Aufgrund der zurückliegenden Modernisierungen (Fenster, Heizung) wird mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 13 Jahren gerechnet. (Siehe Berechnung Seite 21).

**Rohbau**

**Keller:** Fundament Stampfbeton. Außenwände Mauerwerk. Betondecke. Betonboden.

**Außenwände:** Erdgeschoß Mauerwerk verputzt 30cm.  
Lt. Baubeschreibung Bimshohlblocksteine.

Obergeschoß Mauerwerk verputzt 30cm.  
Lt. Baubeschreibung Bimshohlblocksteine.

Dachgeschoß Giebelmauerwerk verputzt 30cm.  
Lt. Baubeschreibung Bimshohlblocksteine.

**Innenwände:** Innenwände Mauerwerk.

<b>Decken:</b>	Lt. Baubeschreibung Hohlkörper-Betondecken.
<b>Treppen:</b>	Lt. Baubeschreibung Betontreppe. Nachrichtlich in den Geschossen mit Kunststeinbelag und zum Keller Betontreppe mit Anstrich.
<b>Dach:</b>	Pfettendach, nicht gedämmt.
<b>Dachbekleidung:</b>	Tondachziegel. Nachrichtlich Ende der 1980er Jahre neu gedeckt.
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Kunststoffrolläden in den Geschossen. Fensterläden aus Holz. Fenstersims außen Betonfertigteile. Stahlfenster im Kellergeschoß.
<b>Hauseingang:</b>	Haustür als Holztür mit Glasausschnitt. Vordach Alu mit Stegplatten. Zugang zum Keller unterhalb der Haustreppe mit Kunststoffstegplatten. Haustreppe mit 8 Steigungen.
<b>Garage:</b>	2 Garagen in ehemaligem Schuppen / Stall. Mauerwerk, Holzbalkendecke, Satteldach mit Ziegeldeckung. Metallschwingtore mit Holzschalung und Schiebetor aus Holz.
<b>Schuppen:</b>	Holzschuppen an Garage anschließend mit Wellzementplatten gedeckt.

### Haustechnik

#### **Versorgungsanschlüsse/**

**Abwasserbeseitigung:** Elektrischer Strom, Telefon, Wasser unterirdisch aus öffentlicher Ver- und Entsorgung.

**Heizung/Warmwasser:** Öl-Zentralheizung 2000er Jahre, Brenner 2019.  
Öltanks nachrichtlich 2 mal 1.500 Liter

### Ausbau

**Fußböden:** Dachgeschoß: Nachrichtlich nicht ausgebaut.  
Obergeschoß: Keine Besichtigung.  
Erdgeschoß: Keine Besichtigung.  
Laut Baubeschreibung teilweise PVC-Beläge.  
Kellergeschoß: Keine Besichtigung.

**Innenwände:** Keine Besichtigung.

**Türen:** Keine Besichtigung.

**Decken:** Keine Besichtigung.

**Elektroausstattung:** Nachrichtlich veraltet.

**Brandschutz:** Keine Besichtigung.

**Badezimmer:** Keine Besichtigung.

**Balkon:** Keine Besichtigung. Von außen sichtbar, Stahlrahmen mit Holzbrettern.

**Zubehör:** Keine Besichtigung.

**Energieausweis** Kein Energieausweis vorhanden.

### Außenanlagen

**Grundstück:** Zugang zum Haus von Norden und über die Terrasse im Süden.

**Bewuchs:** Gras, Büsche. Großer Apfelbaum und mehrere wild gewachsene kleine Laubbäume.

**Einfriedung:** Maschendrahtzaun zum nördlichen Grundstücksnachbarn. Jägerzaun zur Straße.

**Bodenbelag:** Waschbetonbelag und Betonpflaster.

**Restnutzungsdauer:** Berechnung nach Anlage 4 Sachwertrichtlinie

**Tabelle 3: Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer**

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

Das Wohngebäude ist über 65 Jahre alt. Bei in der Vergangenheit getätigten Modernisierungen, einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von 1,5 Punkten beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer interpoliert **13 Jahre.**

## **Bau- und Unterhaltungszustand**

**Der Gutachter hat das Gebäude nur von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Einige Angaben beruhen auf Informationen der Miteigentümer.**

- Mängel/Schäden:** Das Gebäude befindet sich in einem altersgemäßen Zustand. Es besteht Instandhaltungsstau.
- Vernachlässigte Außenanlagen
  - Zerschlissene Holzbauteile (Balkongeländer, Fensterläden etc.)
  - Abbröckelnder Putz an der Eingangstreppe.
  - Abgelöste Betonplatten auf der Terrasse.
  - Nachrichtlich muß die Ölheizung gewartet werden (TÜV). Das ist seit einiger Zeit nicht der Fall.
  - Nachrichtlich Rolladenkästen nicht gedämmt.
  - Nachrichtlich gab es einen Wasserschaden.
- Grundrißlösung:** Zweckmäßiger Grundriß.  
Nicht barrierefrei.
- Höhen:** Ebenerdig zur Straße. Das Gelände fällt nach Norden leicht ab.  
3 Stufen vom Garten zur Terrasse und 8 Stufen am Hauseingang.  
Dachgeschoß: 2,08m bis zum Kehlbalcken und Dachschrägen.  
Erdgeschoß und Obergeschoß: Geschoßhöhen 2,62 m.  
Keller: Geschoßhöhe 2,25 m.
- Modernisierungen  
(Jahr, Maßnahmen):**
- Nachrichtlich wurde der Wärmeezeuger in den 2000er Jahren erneuert. 2019 wurde ein neuer Brenner eingebaut.
  - Kunststoffenster nachrichtlich Ende der 1980er Jahre.
  - Dach umgedeckt nachrichtlich Ende der 1980er Jahre.
  - Außenanstrich nachrichtlich in den 1980er Jahren erneuert.
- Zustand/Bewertung:** Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Nach äußerem Eindruck wird die Instandhaltung vernachlässigt.  
Das Gebäude entspricht baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

## 5. Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

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

#### **Bodenwertermittlung** (§§ 16 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Wenn Vergleichskaufpreise nicht in genügender Anzahl und Qualität vorliegen wird der Bodenwert mittels eines Bodenrichtwertes<sup>10</sup> ermittelt. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

#### **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV)

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor<sup>11</sup> für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

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

#### **Sachwertverfahren** (§§ 21 und 23 ImmoWertV)

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

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

#### **Ertragswertverfahren** (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

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

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

<sup>10</sup> Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone

<sup>11</sup> Zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart

## 5.2. Bodenwertermittlung des Grundstückes

**Tabelle 4: Bodenwertermittlung**

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Grundstücksfläche		539 m <sup>2</sup>
Beiträge Abgaben	frei	frei
Bodenrichtwert 01.01.2025	erschließungsbeitragsfrei	180,00 € /m <sup>2</sup>
Bodenwert		97.020,00 €
<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>97.000,00 €</b>

### 5.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

**Grundstücksfläche:** Die angesetzte Fläche wurde dem Grundbuch entnommen. Sie beträgt 539 m<sup>2</sup>.

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

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

**Grundstückskennzahlen:** GRZ = 0,22; GFZ = 0,38.

#### **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone liegt nach Auskunft des Gutachterausschusses am 01.01.2025 bei 180 €/m<sup>2</sup>. Eine Anpassung an die Grundstücksgröße wird nicht vorgenommen, da das Grundstück der in der Umgebung durchschnittlichen Bebauungsdichte entspricht.

### 5.3 Sachwertermittlung

Tabelle 5: Sachwertermittlung

<b>Bruttogrundfläche Wohnhaus</b>				<b>288,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche Garage</b>				<b>31,46 m<sup>2</sup></b>
<b>Objektbezogene Normalherstellungskosten</b>	2010	Preisindex		<b>zum Stichtag</b>
Wohnhaus	655,00 €/m <sup>2</sup>	190,60%		1.248,43 €/m <sup>2</sup>
Garage	485,00 €/m <sup>2</sup>	190,60%		924,41 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten mit Baunebenkosten</b> (Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten)				
<b>Wohnhaus</b>				
288,00 m <sup>2</sup>	x	1.248,43 €/m <sup>2</sup>	=	359.547,84 €
<b>Garage</b>				
31,46 m <sup>2</sup>	x	924,41 €/m <sup>2</sup>	+	29.081,94 €
<b>Summe der Herstellungskosten</b>			=	<b>388.629,78 €</b>
Gesamtnutzungsdauer		70	Jahre	
Restnutzungsdauer		13	Jahre	
Alterswertminderung linear	81,43%		-	316.461,23 €
<b>Gebäudewert (Zeitwert)</b>			=	<b>72.168,55 €</b>
Zeitwert der Außenanlagen 4% vom Gebäudewert			+	2.886,74 €
<b>Zeitwert der Gebäude und der Außenanlagen</b>			=	<b>75.055,29 €</b>
Bodenwert			+	97.000,00 €
Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)			=	<b>172.055,29 €</b>
Marktanpassung § 8 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV				
Sachwertfaktor des Gutachterausschusses	152,00%		+	89.468,75 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>			=	<b>261.524,04 €</b>
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.2 Nr.2 und Abs.3 ImmoWertV)				
Instandhaltungsstau von außen sichtbar siehe Seite 29			-	15.000,00 €
Sachwert			=	246.524,04 €
<b>Sachwert gerundet</b>			=	<b>247.000,00 €</b>

**Ergebnis: Sachwert = 247.000,- €**

### 5.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

**Tabelle 6: Ermittlung der Standardstufe**



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

Berechnung der Standardstufe über die Standardstufen der einzelnen Bauteile multipliziert mit den Wägungsanteilen:

$$2,0 * (0,23 + 0,15 + 0,05 + 0,09 + 0,06) + 2,5 * (0,11 + 0,09) + 3,0 * (0,11 + 0,11) = 2,32.$$

**Ergebnis: Standardstufe = 2,32**

### Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

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

**Tabelle 7a: Normalherstellungskosten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, Typ 2.12, Doppelhaus Zweifamilienhaus, zwei Geschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoß, Keller**



Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 2,32). Der interpolierte Wert aus der Tabelle beträgt **655,00 €/m<sup>2</sup>**.  
 $(685-595) * 0,32 + 635 = 28,80 + 595 = 623,80$ . Multipliziert mit dem Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser ergibt sich  $623,80 \text{ €/m}^2 * 1,05 = 654,99 \text{ €/m}^2$  gerundet **655,00 €/m<sup>2</sup>**

**Tabelle 7b: Normalherstellungskosten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, Typ 14, Garagen**



Der Tabellenwert beträgt **485,00 €/m<sup>2</sup>**. Garage in Massivbauweise Standardstufe 4.

#### Baupreisindex

Der Baupreisindex bezeichnet die Veränderung der Baupreise bezogen auf die in den NHK angegebenen Werte vom Jahr 2010. Es wurde der Baupreisindex Neubau (konventionelle Bauart) von Einfamiliengebäuden vom November 2025, herausgegeben vom statistischen Bundesamt, verwendet. Der Wert für November 2025 ist 190,60% bezogen auf das Jahr 2010.

#### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten entsprechen der Kostengruppe 700 nach DIN 276, und liegen für diesen Haustyp bei 17% und die Garage bei 12%. Sie sind in den Normalherstellungskosten enthalten.

#### Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Das Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag beträgt 65 Jahre. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich bei 1,5 Modernisierungspunkten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **13 Jahren**.

### **Außenanlagen**


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

### **Marktanpassung**

Der zur Ermittlung des Verkehrswerts benötigte Sachwert kann weitgehend auf rechnerischem Weg ermittelt werden. Verkehrswerte können nicht schematisch errechnet, sondern nur marktorientiert geschätzt werden. Das Marktverhalten fließt hier über die Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert aus einer Reihe von zeitnahen Grundstücksverkäufen ein. Mit diesem Faktor kann nun bei der Gutachtenerstellung der berechnete Sachwert an das Preisgefüge des örtlichen Grundstücksmarktes angepaßt werden<sup>12</sup>. Es werden die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren des Kreises Heidenheim aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 mit der Datenbasis 2023/2024 verwendet. Anhand des ermittelten vorläufigen Sachwertes (ohne Marktanpassung) wird der Marktanpassungsfaktor in Abhängigkeit der Lage ermittelt.

### **Tabelle 8: Marktanpassungsfaktoren 2025.**

#### **Zu- und Abschläge am Sachwert Einfamilienhäuser (Marktdaten von 2023 / 24)**



The table content is obscured by a large watermark: "Von immobilienpool.de bereitgestellt. Weitergabe an oder Verkauf an Dritte ist untersagt!".

Sachwertmarktanpassungsfaktor, Grundstücksmarktbericht Heidenheim 2025, Seite 41

Aus der Tabelle ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 172.000 € ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor von **1,52**. Die zugrunde gelegten Marktdaten stammen aus 2023 und 2024. Lageklasse 3 (grün)

<sup>12</sup> Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Heidenheim Seite 31



Bestimmung der Lageklassen, Grundstücksmarktbericht Heidenheim 2025, Seite 33

**Marktsituation:**

Immobilien mit Modernisierungsbedarf, insbesondere im Bereich energetischer Maßnahmen, werden seit 2022 deutlich schlechter bewertet als zuvor. Das betrifft insbesondere auch Modernisierungsmaßnahmen, die durch die stark gestiegenen Baupreise erschwert werden. Die gestiegenen Zinsen und Erfordernisse bei der Kreditgewährung sind besondere Hemmnisse.

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

**Instandhaltungsstau**

Siehe Seite 22.

Der von außen sichtbare und von den Miteigentümern mitgeteilte Instandhaltungsstau wird mit **15.000 €** geschätzt.

**Tabelle 9: Unmittelbarer Instandhaltungsstau**

Vernachlässigte Außenanlagen, Zaun	4.000 €
Zerschlissene Holzbauteile (Balkongeländer, Fensterläden etc.)	2.000 €
Abbröckelnder Putz und Risse an der Eingangstreppe.	4.000 €
Abgelöste Betonplatten auf der Terrasse.	1.000 €
Nachrichtlich muß die Ölheizung gewartet werden	1.000 €
Nachrichtlich besteht ein Wasserschaden	1.000 €
Ersatz der Wellzementplatten an der Garage	2.000 €
<b>Summe</b>	<b>15.000 €</b>

Die tatsächlichen Renovierungskosten liegen vermutlich höher, sind jedoch überwiegend in der Alterswertminderung berücksichtigt.

**Ausstattung**

Keine Innenbesichtigung.

#### 5.4 Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß

Der Gutachter hat eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß des Kreises Heidenheim in Auftrag gegeben. Abgefragt wurden Verkäufe von Wohnhäusern in Nattheim, Kaufzeitpunkt ab 01.01.2023. Aus Datenschutzgründen sind hier die Hausnummern nicht genannt und die Grundstücksflächen gerundet. Wohnfläche 100m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup>. Baujahre bis 1980.

**Tabelle 10: Ergebnis der Kaufpreisabfrage**

Verkaufsdatum	Straße	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> BGF	Kaufpreis in €	Eigenschaft	Kaufpreis € pro m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche	Baujahr ursprünglich/Modernisierung	
1	04/23	Buchenstr.	860	349	355.000		1.017	1961/1971
2	05/23	Wiesenstr.	540	265	210.000		792	1954/1965
3	08/23	Raiffeisenstr.	450	252	200.000		794	1935/1966
4	09/23	Jänergasse	620	282	278.000		986	1960/1970
5	12/23	Friedenshöhe	750	272	227.000		835	1951/1967
6	02/24	Neresheimer Str.	680	324	297.000		917	1946/1967
7	03/24	Albrecht-Ritz-Str.	780	309	220.000		712	1963/1968
8	03/24	Alleestr.	810	320	545.000		1.703	1955/1987
9	05/24	Jänergasse	650	277	215.000	DHH	776	1964/1968
10	06/24	Kernerweg	570	304	148.500		488	1965/1969
11	07/24	Forststr.	680	190	274.000		1.442	1938/1965
12	09/24	Goethestraße	600	355	366.000	REH	1.031	1970/1973
13	09/24	Finkenweg	530	376	285.000		758	1964/1973
14	11/24	Friedenshöhe	550	233	200.000		858	1923/1970
15	11/24	Kirchbergstr.	910	421	298.000	EFH	708	1972/1972
16	01/25	Hebelstraße	290	297	325.000	REH	1.094	1971/1978
17	05/25	Eichendorffweg	730	468	383.000	EFH	818	1966/1980
18	06/25	Buchenstraße	440	322	290.000	EFH	901	1973/1976
19	06/25	Lindlestraße	1280	389	200.000	DHH	514	1956/1966

Mittelwert	925,00 €/m <sup>2</sup>
Median	847,00 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	276 €/m <sup>2</sup>
Obere Grenze 66% Perzentile	1.201,00 €/m <sup>2</sup>
Untere Grenze 66% Perzentile	649,00 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert nach Elimination der Ausreißer (gelb)	<b>866,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bruttogrundfläche	288,00 m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche x Bruttogrundfläche)	= 249.400 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	± 0 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 249.000 €</b>

**Ergebnis: Vergleichswert = 249.000,- €**

Es wurde eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß Heidenheim durchgeführt. Abgefragt wurden Kauffälle ab 2023 von Wohnhäusern älteren Baujahrs im Ortsgebiet von Nattheim. Die Kaufpreise sind jeweils mit der Bruttogrundfläche angegeben. Der Kauffall Nr. 10 wurde aus der Betrachtung ausgeschlossen, da der Bautyp nicht vergleichbar war. Der errechnete Mittelwert beträgt 925 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Nach Elimination der Ausreißer (gelb hinterlegt) mittels Standardabweichung ergibt sich ein Mittelwert von 866 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche.

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

Der Gutachter schätzt die Vergleichsobjekte aus der Abfrage so ein, daß sie zusätzlich zur Alterswertminderung wie das Bewertungsobjekt einen für Baujahr und die Objektart üblichen Instandhaltungsstau aufweisen. Daher hier kein weiterer Abzug.

**6. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

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

**Verkehrswert = Sachwert: 247.000,- €**

Vergleichswert aus Kaufpreisabfrage: 249.000,- €

Der Verkehrswert wird, wegen der spezifischen Eigenschaften des Objektes aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Vergleichswert wird zur Stützung des Verkehrswertes herangezogen.

Der oben genannte Sachwert gilt für den bezugsfreien Zustand.

Bei den Vergleichswerten der Kaufpreisabfrage war der Zustand vermietet/bezugsfrei nicht angegeben.

## 7. Zusammenfassung und Verkehrswert

In der Zusammenfassung der vorstehenden Ausführung ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das Grundstück Veilchenweg 8 in 89564 Nattheim, mit dem darauf befindlichen Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte, mit 2 Garagen unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und im Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungsstichtag **07.01.2026** auf rund:

Sachwert:	<u>247.000,- €</u>
- Risikoabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung -5%:	- <u>12.000,- €</u>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>= <u>235.000,- €</u></b>
In Worten: Zweihundertfünfunddreißigtausend Euro	

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

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

Bächingen, 22.01.2026

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

## 8. Literaturverzeichnis

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

## 9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

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

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

**SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertrichtlinie vom 18. Oktober 2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1).

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

**Anlage 1: Fotodokumentation Gebäude und Grundstück**



Ansicht Veilchenweg (Bewertungsobjekt siehe Pfeil)



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Norden



Aussicht nach Osten vom Hauseingang aus



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden auf die 2 Garagen (linke Seite siehe Pfeil)



Ansicht Garten

© Urheberrechtsschutz. Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.