

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 2/25
Olgastraße 22
D-89518 Heidenheim



Aktenzeichen **73/2025**
Datum: **04.08.2025**

GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für eine Eigentumswohnung (Wohnungseigentum nach § 1 (2) WEG)¹ in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum nach den nachfolgenden Detaildaten (Wertermittlungsgegenstand):

Grundstück:

Flurstück 1015/4 mit 1.198 m²
Gemarkung Giengen, Bühlbergstraße 30

Wohnungseigentum:

ATP ²	MEA ³ :	Sondereigentum:
7	90,26/1.000	2-Zimmer-Wohnung 1. OG, Keller

Grundbuch:

Wohnungsgrundbuch von Giengen, Blatt 23.851, BV Nr. 1

Eigentümer:

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

zum Wertermittlungsstichtag:

09.07.2025

zum Qualitätsstichtag:

09.07.2025

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194
BauGB) belastet⁴:

180.000,00 €

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a
ZVG) unbelastet⁵:

180.000,00 €

Ausfertigung: PDF

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten (+ 4 Seiten Literaturverzeichnis) und 6 Anlagen mit 16 Seiten. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Darüber hinaus wurden 3 Ausfertigungen als PDF auf CD-Rom angefertigt.

¹ Wohnungseigentumsgesetz

² Aufteilungsplan

³ Miteigentumsanteil

⁴ Siehe Erläuterungen unter Ziffer 9.1. und 9.2.

⁵ Wie 1

Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Versteigerungsbeschluss	4
1.1. Details zum Gutachtauftrag	4
2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten	5
2.1. Details zum Auftrag / Beweisbeschluss / Besonderheiten	5
2.2. Details zum Wertermittlungsgegenstand / Besonderheiten	5
2.5. ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung	6
2.6. Grundbuch- und Katasterdaten	7
3. Zusammenfassung	8
3.1. Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse Wohnung ATP 7	8
3.2. Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit	9
4. Allgemeine Angaben und Bedingungen des Gutachtens	10
4.1. Hinweise zur Darstellung im Gutachten	10
4.2. Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens	10
4.3. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	12
4.4. Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 (2) ImmoWertV	12
5. Grundstücksbeschreibung	13
5.1. Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale	13
5.1.1. Makrolage	13
5.1.2. Mikrolage	14
5.1.3. Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV	15
5.2. Umwelteinflüsse	15
5.3. Städtebauliche Qualität	15
5.4. Infrastruktur / Details siehe 5.1.2.	15
5.5. Größe, Gestalt und Form / weitere Merkmale nach § 5 (5) ImmoWertV	15
5.6. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV / Erschließungszustand	16
5.7. Abgabenrechtlicher Zustand nach § 5 (2) ImmoWertV	16
5.8. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen nach § 8 (6) ImmoWertV	16
5.9. Baurechtliche Festsetzungen nach § 5 (1) ImmoWertV	17
5.10. Weitere Anmerkungen	17
5.11. Ergänzende Angaben für die Bewertungen von Wohnungs- und Teileigentum	18
6. Gebäudebeschreibung / Beschreibung Wohnungseigentum	19
6.1. Grundlagen nach ImmoWertV und ImmoWertA	19
6.2. Vorbemerkungen	19
6.3. Hinweise	19
6.4. Besonderheiten fehlende Innenbesichtigung Wohnung	19
6.5. Gesamt-Wohnanlage / Gemeinschaftseigentum	20
6.6. Energetische Beurteilung nach EnEV / GEG	21
6.7. Ausführung und Ausstattung der Eigentumswohnung ATP 7	22
6.8. Energetischer Gebäudezustand	23
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	24
7.1. Erläuterungen nach ImmoWertV und ImmoWertA	24
7.2. Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise	24
7.3. Foto-Dokumentation BoG	25
8. Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen	26
8.1. Grundsätzliches	26
8.2. Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV	26
8.3. Detailberechnung Flächen Wohnung ATP 7	27
9. Verkehrswertermittlung	28
9.1. Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB	28
9.2. Der Verkehrswert nach ZVG	28
9.3. Wertermittlungsverfahren / Schaubild	28
9.4. Wertermittlungsverfahren / Übersicht / Grundlagen	29
9.5. Sachwertverfahren	29
9.6. Ertragswertverfahren	29
9.7. Vergleichswertverfahren	30



9.8.	Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren.....	30
9.9.	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung.....	30
10.	Bodenwertermittlung	31
10.1.	Berechnungsgrundlagen nach der ImmoWertV / ImmoWertA.....	31
10.2.	Umrechnungskoeffizienten	32
10.3.	Detaillierte Bodenwertermittlung nach § 40 ff ImmoWertV / ImmoWertA.....	33
10.3.1.	Ausgangsdaten / Wohnung ATP 4.2. und 3.2.	33
10.3.2.	Bodenrichtwerte nach § 13 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 13.....	33
10.3.3.	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).4	34
10.3.4.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).5	34
10.3.5.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen nach § 41 ImmoWertV	34
10.3.6.	Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen.....	35
10.3.7.	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)	35
10.3.8.	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV.....	35
11.	Ertragswertermittlung.....	36
11.1.	Schaubild / Schema des Ertragswertverfahrens	36
11.2.	Allgemeine Erläuterungen	37
11.3.	Angewandtes Verfahren	37
11.4.	Ertragswertermittlung nach §§ 28 ff ImmoWertV / ImmoWertA zu § 28 ff.....	38
11.5.	Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV	38
11.6.	Ausgangslage für die Rohertragsermittlung / ortsübliche Mieten	38
11.7.	Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV.....	39
11.8.	Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV / Reinertrag nach § 31 ImmoWertV	39
11.9.	Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV / objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV	40
11.10.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA	41
11.11.	Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben	43
11.12.	Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7	43
12.	Vergleichswertermittlung	44
12.1.	Schaubild / Schema des Vergleichswertverfahrens.....	44
12.2.	Allgemeine Erläuterungen	44
12.3.	Angewandtes Verfahren	45
12.4.	Recherche Quadratmeter-Vergleichspreise Eigentumswohnungen.....	45
12.5.	Ausgangsdaten.....	46
12.6.	Ermittlung vorläufiger Vergleichspreis	46
12.7.	Zeitliche Anpassung der Vergleichspreise	47
12.8.	Anpassung der Vergleichspreise wegen Abweichung von sonstigen Merkmalen nach § 25 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 25	47
12.9.	Ermittlung Vergleichswert Wohnung	47
13.	Verkehrs-/Marktwert.....	48
13.1.	Ermittlung Verkehrswert Wohnung ATP 7.....	48
14.	Verzeichnis der Anlagen.....	49
14.1.	Fotos / Gutachter beim Ortstermin.....	50
14.2.	Übersichts-/Stadtpläne	53
14.3.	Lageplan	56
14.4.	Grundriss Wohnung	57
14.5.	Abrechnungsunterlagen Hausverwaltung.....	58
14.6.	Grundbuchauszug	60
15.	Literaturverzeichnis	65



1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Versteigerungsbeschluss

1.1. Details zum Gutachtauftrag

Auftraggeberin:	Amtsgericht Heidenheim Zwangsversteigerungsgericht AZ: 2 K 3/25 Olgastraße 22 89518 Heidenheim
Eigentümer:	Eigentümerdaten nicht abgedruckt, im Original jedoch enthalten (siehe Erlass des Justizministeriums vom 21.9.2007)
Auftrag / Versteigerungsbeschluss:	Schreiben des Amtsgerichts vom 24.03.2025 Versteigerungsbeschluss vom 24.03.2025
Auftragsinhalt und Zweck der Gutachtenerstellung:	Schätzung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und § 74a ZVG zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ¹ ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) ² einschlägige Fachliteratur laut Literaturverzeichnis unter Punkt 15
Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen (Objekt- bezogene Arbeitsunterlagen):	Fotos, angefertigt beim Ortstermin (Anlage 14.1.) ³ Übersichts- und Stadtpläne ⁴ (Anlage 14.2.) Lageplan ⁵ (Anlage 14.3.) Grundrisspläne ⁶ (Anlage 14.4.) Energieausweis Bodenrichtwert GAA ⁷ zum Stichtag Vergleichspreise Eigentumswohnungen GAA ⁸ zum Stichtag Liegenschaftszinssätze GAA zum Stichtag Abrechnungsunterlagen Hausverwaltung (Anlage 14.5.) Grundbuchauszug (Anlage 14.6.) Mietspiegel Stadt Aalen Örtliche Feststellungen Ortstermin am 09.07.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	09.07.2025 (Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Franz Gassner (Sachverständiger)

¹ Die bisher angewandte „Sachwertrichtlinie“, „Ertragswertrichtlinie“, „Vergleichswertrichtlinie“, „Bodenwertrichtlinie“ sowie die „Wertermittlungsrichtlinien 2006“ sind seit Inkrafttreten am 01.01.2022 in der ImmoWertV 2021 (vom 14.07.2021) enthalten

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

³ Nur Außenbesichtigung beim Ortstermin am 09.07.2025 möglich

⁴ Quelle: on-geo, lizenziert unter Bestell-Nr. 03587192 vom 04.08.2025

⁵ Wie 4

⁶ Aus Baugesuchsunterlagen / Hausverwaltung

⁷ BORIS-BW (Bodenrichtwert-Informationssystem Baden-Württemberg)

⁸ Gemeinsamer Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim, Grundstücksmarktbericht

Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten

2.1. Details zum Auftrag / Beweisbeschluss / Besonderheiten

Das Gutachten erstreckt sich auf die Bewertung einer Eigentumswohnung (Wohnungseigentum nach § 1 WEG) mit einem Kellerraum nach der Detailbezeichnung auf Seite 1. Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag vermietet.

Das Amtsgericht Heidenheim hat mich mit Schreiben vom 24.03.2025 beauftragt, in der oben genannten Zwangsversteigerungssache ein Gutachten zu erstatten. Das Gutachtenthema ist aus dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts (Aktenzeichen 2 K 2/25 vom 24.03.2025) ersichtlich. Das Zwangsversteigerungsverfahren wird von einer Grundschuldgläubigerin betrieben.

Auf dieser Grundlage erfolgte die Beauftragung.

Zum Ortstermin wurde der Eigentümer mit Schreiben vom 02.04.2025 geladen.

Beim Ortstermin war der Eigentümer nicht anwesend, somit konnte keine Innenbesichtigung der Wohnung erfolgen. Der Sachverständige hat mit Schreiben vom 11.07.2025 den zuständigen Rechtspfleger wegen der Vereinbarung eines 2. Termins kontaktiert. Mit Schreiben vom 23.07.2025 hat der Rechtspfleger mitgeteilt, dass die Begutachtung nach der äußeren Inaugenscheinnahme zu erfolgen hat.

Die Begutachtung wird somit nach dem äußeren Eindruck beim Ortstermin sowie den von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt.

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

- 09.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

2.2. Details zum Wertermittlungsgegenstand / Besonderheiten

Bei den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich um folgende Einheiten:

- Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen und 2 Garagen

Das Grundstück ist aufgeteilt in Wohnungseigentum nach dem WEG nach der Teilungserklärung vom 25.07.2013. Die Wohnanlage wurde in den 1960er Jahren errichtet. Der ursprüngliche Eigentümer hat das Grundstück in den 2010er Jahren erworben, gleichzeitig das Gesamtgebäude und die Wohnungen kernsaniert und modernisiert. Die Sanierung wurde in 2019/2020 abgeschlossen und danach wurden die einzelnen Wohnungen veräußert bzw. vermietet.

Die gegenständliche Wohnung (2 ½ -Zimmer-Wohnung) liegt in dem zur Bühlbergstraße zugewandten Bauabschnitt im 1. OG (Mitte). Zur Wohnung gehört noch ein Kellerraum (Nr. 4) im Untergeschoss.

Weitere Details zur Wohnung und zum Gemeinschaftseigentum siehe Gebäudebeschreibung Ziffer 4.

¹ Im Normalfall sind der Wertermittlungsstichtag und der Zeitpunkt, der für die Qualifizierung des Grundstückszustands maßgeblich ist (Qualitätsstichtag), identisch. Insbesondere im Zuge bodenordnerischer Maßnahmen können jedoch beide Stichtage auseinanderfallen. Sofern dies der Fall ist, wird darauf besonders hingewiesen.

² Wie 1



Wie Wohnanlage ist gelegen im südlichen Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Giengen an der Brenz im Landkreis Heidenheim in einer Seitenstraße.

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

2.5. ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung

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

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

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

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

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

Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



2.6. Grundbuch- und Katasterdaten

Grundbuchdaten					
Grundbuchauszug					
Datum	17.02.2025				
Qualität	unbeglaubigter Grundbuchauszug				
Grundbuch	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch				
Grundbuchamt	Amtsgericht Schwäbisch Gmünd				
Grundbuch von	Giengen				
	Wohnungsgrundbuch				
Band / Blatt	238.951				
Bestandsverzeichnis					
lfd. Nr. / Aufteilungsplan Nr.	Flurstück Nr.	Größe m ²	ATP	Nutzung	Miteigentumsanteil
BV Nr. 1	1015/4	1198,00	7	Eigentumswohnung	90,26
Erste Abteilung					
Abt. I Nr.:	Eigentümer				
Nr. 5	Eigentümer werden im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht genannt.				Alleineigentum
Zweite Abteilung / Belastetes Grundstück					
Abt. II Nr.:	Art der Belastung			Bewertung der Belastung	
Nr. 1	Abwasserleitungsrecht für die Stadt Giengen			keine	
Nr. 4	Vormerkung zur Sicherung der Übertragung Teilfläche vom 90 m ²			Abzug bei der Bodenwertberechnung	
Nr. 5	Zwangsversteigerungsvermerk			keine	
Dritte Abteilung					
Abt. III Nr.:	Art der Belastung				
	nicht erhoben / nicht bewertungsrelevant				



3. Zusammenfassung

3.1. Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse Wohnung ATP 7

Übersicht / Zusammenfassung der Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse			
Bewertungs-Gegenstand:			
Objektart:	Eigentumswohnung		
Objektadresse:	89537 Giengen, Bühlbergstraße 30		
Flurstück 1:	1015/4	Flurstück 2 :	
Größe m²	1198,00 m²	Größe m²	
Bebauung:	9-Familienhaus		
Bewertungseinheit:	Wohnung		
Miteigentumsanteil:	90,26/1.000		
ATP:	7		
Wohnfläche m²:	64,21 m²		
Anzahl:			
		Stichtag 1:	Stichtag 2:
Wertermittlungsstichtag:		09.07.2025	
Qualitätsstichtag:		09.07.2025	
Bodenrichtwert:	Richwert-Zone	Bodenrichtwert €/m²	korrigierter 1) Bodenrichtwert €/m²
Stichtag 01.01.2025	25951009	145,00 €/m²	145,00 €/m²
1) kein Korrekturen vorgenommen			
Zusammenfassung:	Details Ziffer:	Verfahren:	Ergebnisse:
Bodenwert	10.4.	Vergleichswertverfahren	14.501,00 €
Ertragswert	11.9.	Ertragswertverfahren	180.000,00 €
Vergleichswert	12.15.	Vergleichswertverfahren	180.000,00 €
Verkehrswert belastet	13.	Vergleichswert	180.000,00 €
Verkehrswert unbelastet	13.	Vergleichswert	180.000,00 €
Parameter zur Plausibilisierung:	Detaillberechnungen Ziffer:	Ergebnisse:	
Rohrertrag p.a.		11.4.	6.552,00 €
Reinertrag p.a.		11.5.	5.114,00 €
Kennzahlen aus dem Gutachten (Berechnet ohne BoG):			
Jahresrohertragsfaktor			27,85
Quadratmeterherpreis			2.647,56 €



3.2. Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit

2 ½ -Zimmer-Wohnung mit Kellerraum, enthalten in einer kleineren Wohnanlage (9 Wohnungen) in guter Südstadt-Wohnlage (nähe Bosch-Siemens-Hausgeräte) mit sehr guten Verkehrsverbindungen und umfangreicher Infrastruktur.

Der Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums ist sanierungsbedingt (2020) gut, es bestehen keine Feststellungen. Der energetische Zustand ist baujahrtypisch (1960er Jahre), jedoch erfolgten im Zuge der Kernsanierung teilweise energetische Verbesserungen (Fenster, Heizung, Dachdämmung). Der Rücklagen-Bestand ist zu gering, hierfür wurde ein Abschlag angesetzt.

Der Zustand des Sondereigentums (Wohnung) kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte. Der Sachverständige geht nach der äußeren Inaugenscheinnahme davon aus, dass der Zustand dem des Gemeinschaftseigentums entspricht und keine bewertungsrelevanten Feststellungen.

Die Marktgängigkeit und Marktattraktivität sind aufgrund Lage, Größe und Ausstattung zum Bewertungsstichtag gegeben, wird jedoch durch die Lage am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag beeinträchtigt.



4. Allgemeine Angaben und Bedingungen des Gutachtens

4.1. Hinweise zur Darstellung im Gutachten

Die Allgemeinen und erläuternden Beschreibungen erfolgend grundsätzlich weitgehend in verkleinerter Schrift (wie in diesem Abschnitt). Die individuellen Erläuterungen, Einfügungen und Angaben werden in größerer Schrift dargestellt.

Sämtliche Berechnungen im Gutachten werden mit „Microsoft-Excel“ erstellt und tabellarisch in das Gutachten übertragen. Die Größe und Darstellung der Tabellen ist individuell auf den jeweiligen Sachverhalt abgestellt und kann unterschiedliche Größen und Formen haben.

Die im Gutachten abgedruckten Pläne (Grundrisse / Lagepläne / sonstige Pläne) werden digital in das Gutachten eingescannt und entsprechend dem Seitenformat / Druckformat größentechnisch angepasst. Somit ist die Darstellung im Gutachten weitgehend nicht maßstabsgerecht.

Die im Gutachten enthaltenen Pläne (Stadtpläne / Übersichtskarten) stammen entweder aus frei zugänglichem Karten-Material. Andernfalls erfolgt ein Hinweis in den Fußnoten auf die Datenquelle und das Recht zur Darstellung im Gutachten.

Sofern im Gutachten Datenmaterial aus Grundstücksmarktberichten der zuständigen Gutachterausschüsse verwendet und abgebildet wird, kann davon ausgegangen werden, dass hierzu die Zustimmung zur Veröffentlichung im Gutachten vorliegt bzw. eingeholt wurde. Andernfalls erfolgt ein Hinweis.

Sofern im Gutachten Zitate oder Auszüge aus Gesetzen, Vorschriften oder Richtlinien auszugsweise wiedergegeben werden, erfolgt ein diesbezüglicher Hinweis auf die Literaturquelle.

Aus Gründen der übersichtlichen Darstellung erfolgten Erläuterungen zu einzelnen (nicht allgemein bekannten) Fachbegriffen, Vorschriften und Gesetzen in Fußnoten, die auf jeder Druckseite fortlaufend dargestellt sind.

Die Überprüfung der Rechtschreibung (Tippfehler u.a.) erfolgt über das entsprechende Tool aus der Darstellungs-Software „Microsoft-Word“ und wird vom Sachverständigen nochmals beim Korrekturlesen des Gutachtens überprüft und plausibilisiert. Sofern trotzdem im Gutachten Tippfehler oder Rechtschreibfehler enthalten sind, stellt dies keinen Mangel nach §§ 633 ff BGB dar.

4.2. Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung¹ (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA)², sofern und soweit diese in Kraft getreten sind, erstellt.

Mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertV 2021“ (01.01.2022) ist die bis dorthin gültige „ImmoWertV 2010“ nicht mehr Bestandteil der Bewertungslehre. Gleichzeitig sind mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertV 2021“ die bis dorthin gültige „Sachwert-Richtlinie“, „Ertragswert-Richtlinie“, „Vergleichswert-Richtlinie“ weggefallen bzw. in der ImmoWertV 2021 bzw. der ImmoWertA enthalten.

Mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertA 23“ zum 04.10.2023 sind auch die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) nicht mehr anzuwenden bzw. wurden in die ImmoWertA übernommen.

Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren nach der ImmoWertV bzw. der ImmoWertA sind in den jeweiligen Bewertungsabschnitten erläutert.

Bei der in den Gutachten-Texten enthaltenen Begriffen zur „ImmoWertV“ sind grundsätzlich die „ImmoWertV 2021“ gemeint, auch wenn die Zusatzbezeichnung „2021“ nicht explizit erwähnt ist. Sofern die ImmoWertV 2010 herangezogen wird (z.B. bei Bewertungen zu zurückliegenden Stichtagen), erfolgt explizit ein Hinweis.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert:

Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

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

² Mustere-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA23), veröffentlicht am 04.10.2023



Nachfolgend wird der Auftraggeber immer als Auftraggeber und der Sachverständige immer als Sachverständiger bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um eine oder mehrere weibliche, männliche, diverse, juristische Personen, um Unternehmen, Institutionen oder Behörden handelt.

Das Gutachten ist in folgende Abschnitte gegliedert:

1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen
2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten
3. Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse / Plausibilisierung
4. Allgemeine Angaben und Bedingungen des Gutachtens
5. Grundstücksbeschreibung
6. Gebäudebeschreibung
7. Besondere objektspezifische Besonderheiten
8. Flächen und Maßangaben
9. Verkehrswertermittlung / Erläuterungen Verfahren
10. Bodenwertermittlung / Erläuterung Verfahren / Detailberechnung
11. Ertragswertermittlung / Erläuterungen Verfahren / Detailberechnung
12. Sachwertermittlung / Erläuterungen Verfahren / Detailberechnung bzw. Vergleichswertermittlung bei Eigentumswohnungen
13. Verkehrswert-Zusammenfassung / Stempel und Unterschrift des Sachverständigen
14. Anlagenverzeichnis
15. Literaturverzeichnis

In den Abschnitten 1 bis 4 werden allgemeine Sachverhalte, in den Abschnitten 5 bis 6 die Details zum Grundstück und zum Gebäude beschrieben. Die Abschnitte 7 und 8 bilden die ergänzenden Grundlagen für die Wertermittlung. Die Nach dem deskriptiven Teil (Abschnitt 9, Erläuterungen der Verfahren und Verfahrenswahl) folgt in den Abschnitten 10 bis 12 die Wertermittlung, der bewertende Teil. In diesem Abschnitt werden die Basisdaten zur Wertermittlung, die Herleitung und Begründung der Wertansätze und die Berechnungen dargestellt. Den Abschluss bildet der Abschnitt 13 (Zusammenfassung) und Abschnitt 14, in welchem sich der Anhang mit den Anlagen zum Gutachten befindet.

Das Literaturverzeichnis unter Ziffer 15 enthält die vom Sachverständigen verwendeten Werke, Gesetze, Verordnungen u.a. Es ist möglich, dass zu einzelnen Bewertungen nicht alle Unterlagen herangezogen werden, sondern nur die für den Bewertungsfall erforderlichen Unterlagen. Das Literaturverzeichnis wird ständig auf die Aktualität angepasst. Sofern jedoch zu einzelnen Werken aktuellere Versionen oder Auflagen zwischenzeitlich erschienen sind, und die Literaturübersicht dies nicht berücksichtigt hat, stellt dies keinen Mangel nach §§ 633 ff BGB dar.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell (Microsoft Excel) erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben deshalb keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswerts gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden. Bei Entfernungangaben handelt es sich, sofern nichts anderes angegeben ist, grundsätzlich um Kfz-Fahrstrecken.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich eines Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen werden vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich feststellbare hinausgeht, wurden nicht durchgeführt.

Für Angaben und Unterlagen, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältnisskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmender Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag (siehe Ziffer 2.1.) festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.



4.3. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

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

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

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

4.4. Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 (2) ImmoWertV

Gegenstand der Verkehrswertermittlung nach § 1 (2) der ImmoWertV sind das **Grundstück einschließlich seiner Bestandteile und das Zubehör.**

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

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

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

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör festgestellt.



5. Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Grundstücksbeschreibung dokumentiert den Zustand des Grundstücks nach § 3 der ImmoWertV (ergänzend ImmoWertA zu § 3) sowie weitere Grundstücksmerkmale nach § 5 ImmoWertV (ergänzend ImmoWertA zu § 5). Dieser Zustand bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen nach der ImmoWertV gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 3), die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1), der abgabenrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 2), die Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3), die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4) und die Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5).

Neben dem Entwicklungszustand (§ 3) ist insbesondere zu berücksichtigen, ob eine anderweitige Nutzung und sonstige Kriterien (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8) vorliegen. Hierzu zählen Allgemeine Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2), und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3)

5.1. Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale^{1 2}

Zu den Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV gehören in Verbindung der Anwendung der ImmoWertA zu 5.(4) die dort aufgeführten Merkmale, im Einzelnen wird auf den Wortlaut in den Anwendungshinweisen verwiesen. Nachfolgend erfolgt die Beschreibung dieser Merkmale im Detail.

5.1.1. Makrolage

Gebietszuordnung:

Bundesland	Baden-Württemberg
Region	Ostwürttemberg
Kreis (Entfernung zum Zentrum)	Heidenheim (12,0 km)
Gemeindetyp	Große Kreisstadt
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (79,7 km)
Nächstes Ortszentrum (Luftlinie)	Giengen (1,0 km)

Bevölkerung und Ökonomie:

Einwohner (Stadt)	19.753
Haushalte (Stadt)	9.021
Kaufkraft pro Einwohner in €	24.822

Weitere Details	Übersichts- und Stadtpläne in Anlage 14.2.
-----------------	--

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSE - 6 - (MITTEL)

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



Quelle:	Makromarkt, mikroem Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenzentrum Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

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

² Datenquelle: on-geo, lizenziert unter Bestell-Nr. 03587192 vom 04.08.2025



5.1.2. Mikrolage¹

Infrastruktur (Luftlinie):

Verkehrsverbindungen (Bahn)	Bahnhof Giengen (0,7 km)
Verkehrsverbindungen (Bus)	Bushaltestelle Bosch (0,1 km)
Verkehrsverbindungen (Bundes-Landesstraßen)	B 19 (Ulm/Würzburg) / B 466 (Nördlingen-Göppingen)
Verkehrsverbindungen (Autobahn)	A 7 Ulm-Würzburg/Giengen (1,6 km)
Verkehrsverbindungen (Radwege)	Gut ausgebautes Radwegenetz
Naherholungsgebiete	Unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzend

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein Arzt	(1,2 km)
Zahnarzt	(0,8 km)
Krankenhaus	(1,6 km)
Postfiliale	(0,4 km)
LEH Discounter	(0,2 km)
BKZ	(8,4 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(1,0 km)
Realschule	(8,9 km)
Hauptschule	(9,1 km)
Gymnasium	(1,0 km)
Hochschule	(8,8 km)
DB Bahnhof	(0,7 km)
DB Bahnhof ICE	(18,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

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



¹ Wie Fußnote 2 Seite 14



5.1.3. Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV

Gemeinde/Gebiet:	Giengen / südliches Stadtgebiet
Straßenlage:	Grundstück nördlich der Strasse
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend wohnbaulich
Funktionale Nachbarschaften:	homogene Struktur / keine Störungen

5.2. Umwelteinflüsse

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

*Die Rechtsprechung geht derzeit davon aus, dass die Beachtung der Grenzwerte gemäß der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesemissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV vom 16.12.1996) eine Gefährdung der Bevölkerung ausschließt. Solange keine konkreten Beeinträchtigungen des Grundstücks wissenschaftlich nachgewiesen werden können, kommt grundsätzlich nur eine **merkantile Minderung** des Grundstücks in Betracht. Solch ein merkantiler Minderwert steht auch hier kein konkreter, messbarer Schaden gegenüber. Hierbei handelt es sich nur um einen psychologischen Minderwert, da kein tatsächlich feststellbarer Schaden vorliegt oder nachgewiesen werden kann.

Windkraftanlagen* / Entfernung:	Entfernung über 8 km: keine Wertminderung
---------------------------------	---

*Eine Studie des RWI Leipzig (Institut für Wirtschaftsforschung) zeigt, dass Windkraftanlagen zu sinkenden Preisen in der unmittelbaren Umgebung führen können. Die Untersuchung basiert auf eine Auswertung von Verkaufsangeboten auf dem Onlineportal „ImmobilienScout24.de“. Das Ergebnis zeigt, dass Windkraftanlagen (abhängig vom Abstand) zu Preissenkungen führen, jedoch mit zunehmendem Abstand verringert sich der Effekt, bei einem Abstand von 8-9 km haben Windkraftanlagen keine Auswirkungen mehr auf die Immobilienpreis.

5.3. Städtebauliche Qualität

Architektonische Qualität:	Bausubstanz z.T. erneuerungsbedürftig
Aufenthaltsqualität:	guter Gesamteindruck
Grundstücksstruktur im Umfeld:	gewachsene Struktur

5.4. Infrastruktur / Details siehe 5.1.2.

	Öffentliche Infrastruktur:	Soziale Infrastruktur:	Einkaufsmöglichkeiten:
Umfang der Versorgung:	gute Versorgung/	Grundversorgung gesichert	umfangreich

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

Grundstücksgröße:	1.198 m ²	Beurteilung für Nutzungsart: üblich
Grundstücksform:	unregelmäßige Grundstücksform	
Topographie:	geneigt	Kunstabauten: keine nötig
Besonnung:	gut	Nutzbarkeit: gut



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

5.6. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV / Erschließungszustand

Entwicklungsstufe nach ImmoWertV:	Baureifes Land nach § 3 (4)
Entwicklungsstufe (Details):	bebautes Grundstück
Art der Bebauung:	Wohngebäude (9-Familienhaus, 2 Garagen, 10 Stellplätze)
Straßenart:	Durchgangsstraße durch das Wohngebiet
Verkehrsaufkommen:	mäßiger Verkehr
Verkehrsrecht/Beschränkungen:	Tempobeschränkung 30 km/h
Straßenausbau:	voll ausgebaut Fahrbahn: geteert
Parken:	10 Stellplätze auf dem Grundstück 2 Einzelgaragen
Anschlüsse/Versorgung:	Strom, Wasser, Telefon, Gas, Medien
Anschlüsse/Entsorgung:	Abwasserkanal
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung

5.7. Abgabenrechtlicher Zustand nach § 5 (2) ImmoWertV

Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben:	erschließungsbeitragsfreies (ebf) Grundstück
Bemerkungen zu erwarteten Abgaben:	alle Erschließungsbeiträge gezahlt

Art und Umfang für den abgabenrechtlichen Zustand sind enthalten in der ImmoWertA (zu § 5 (2) 1 und 2), sofern in diesem Zusammenhang grundstückbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben anfallen, erfolgt ein entsprechender Hinweis nachfolgend.

5.8. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen nach § 8 (6) ImmoWertV

Detailangaben siehe detaillierte Angaben zum Grundbuch unter Ziffer 2.6.

Belastungen Abt. II:	Sofern Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs vorhanden sind, die Auswirkungen auf den Wert des Grundstücks haben (Wertminderungen / Werterhöhungen), werden diese zunächst unter Ziffer 2.6. aufgeführt und die entsprechende Berechnung der Belastung erfolgt unter Ziffer 7. Grundlage für die Berechnung der Belastung sind in §§ 46 bis 52 der ImmoWertV
----------------------	---

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

² Wie 1

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

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



ausgeführt. Die Bewertungsmethodik ist in den ImmoWertA zu §§ 46 bis 52 enthalten.
Die erforderlichen Einzelberechnungen werden nach diesen Vorgaben ausgeführt.

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

5.9. Baurechtliche Festsetzungen nach § 5 (1) ImmoWertV

Flächennutzungsplan:	W=Wohnbaufläche	Bebauungsplan:	WA=Allgemeines Wohngebiet
B-Plan vorhanden ¹ :	einfacher B-Plan vorhanden	Zulässigkeit nach:	§ 34 BauGB (einf.B-Plan)
Bodenordnung:	nicht einbezogen ²		
Umlegungsverfahren:	nicht einbezogen ³		
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz ⁴		
Sanierungsgebiet:	kein Sanierungsgebiet ⁵		

5.10. Weitere Anmerkungen

Altlasten: Die vertretene These von der Unzerstörbarkeit des Grund- und Bodens ist falsch. Der Boden ist vielmehr ein ökologisch höchst anfälliges Gut, in dem sich Schadstoffeintragungen im Vergleich zu Luft und Wasser stärker ansammeln, da sich Schadstoffe hier weniger verteilen können. Bei einer beträchtlichen Belastung des Grund- und Bodens spricht man von Altlasten. Nähere Details sind im Bundes-Boden-Schutz-Gesetz (BBodSchG) definiert. Die Bewertung von Grundstücken mit Altlastenverdacht kann grundsätzlich nicht nach den allgemein üblichen Normen vorgenommen werden. Aufgrund der Komplexität der Materie, der Vielzahl der in Frage kommenden Materialien und Stoffe, der vielfältig gesundheitlich relevanten Wechselwirkungen der Schadstoffe mit und untereinander kann i.d.R. **nur durch die Hinzuziehung eines besonders sachkundigen Spezialisten erhoben werden.**

Immissionen: Eine Überprüfung von Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde nicht vorgenommen. Es werden nur die Immissionen oben benannt, die für den Sachverständigen am Bewertungsstichtag und am Bewertungsort direkt und unmittelbar ersichtlich waren. Sollten jedoch Immissionen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes vorhanden sein, die dem Sachverständigen verborgen blieben, muss ggf. eine Neubewertung durchgeführt werden bzw. **dies durch einen Sonder-Sachverständigen überprüft werden.**

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

³ Wie 5

⁴ Wie 5

⁵ Wie 5



5.11. Ergänzende Angaben für die Bewertungen von Wohnungs- und Teileigentum

- Teilungserklärung: Notariell beurkundet am 25.07.2013,
die Teilungserklärung liegt dem Sachverständigen vor
Nachtrag vom 10.07.2019 (Sondernutzungsrechte für 9 Stellplätze)
Nachtrag vom 23.09.2019 (Änderung Gebrauchsregelung)
Nachtrag vom 09.07.2021 (weitere Sondernutzungsrechte / 10 Stellplätze)
Nachtrag vom 23.08.2021 (Änderung Kellerraum 4 zur Wohnung 7)
- Aufteilungsplan: Der Aufteilungsplan wurde im Zusammenhang mit der
Beurkundung der Teilungserklärung vorgelegt, die die Abgeschlossenheit nach
erteilt. Der Aufteilungsplan war Grundlage der Teilungserklärung.
- Verwalter: Hellenstein-Immobilien GmbH
- Kostenabrechnung: Einzelkostenabrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 (Abrechnung für
2024 liegt noch nicht vor) liegt vor, in Auszügen als Anlage 14.6. beigelegt,
keine Besonderheiten.
- Rücklagenbildung: Der Rücklagenstand 31.12.2023 (€ 5.300,00), ist in Anbetracht von Alter und
Größe der Wohnanlage als nicht ausreichend zu bezeichnen, mit der Rückla-
genbildung wurde erst 2023 begonnen. Aufgrund der Kernsanierung des Ge-
bäudes in 2020/2021 ist zwar kurzfristig nicht mit Maßnahmen zu rechnen, die
zu Sonderumlagen führen. **Hierfür wurde ein entsprechender Abschlag
angesetzt.**
- Relevante Beschlüsse: Protokoll der letzten Eigentümerversammlung (04.11.2024 für Wirtschaftsjahr
2023) liegt vor. Es bestehen keine bewertungsrelevanten Besonderheiten oder
Beschlüsse. Die Eigentümerversammlung für das Jahr 2024 ist noch nicht er-
folgt.



6. Gebäudebeschreibung / Beschreibung Wohnungseigentum

6.1. Grundlagen nach ImmoWertV und ImmoWertA

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung dokumentiert den Zustand des/der aufstehenden Gebäude (Grundlagen der Wertermittlung nach § 2 (3) Nr. 10 a) bis f) ImmoWertV, insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, Größe, Ausstattung und Qualität, den baulichen Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer. Weiter zu dokumentieren sind Hinweise über durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Detaillierte Berechnungen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer sind weitgehend unter der Rubrik „Ermittlung von Nutzungsdauer und Normalherstellungskosten“ enthalten. Weitere Angaben zu Instandsetzungen oder Modernisierungen sind unter der Rubrik „Grundsätzliche Erläuterungen“ enthalten.

6.2. Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen (z.B. aus Baugesuchsunterlagen) und sonstige Unterlagen sowie die Unterlagen des Hausverwalters (z.B. bei Wohnungseigentum / Teileigentum nach WEG¹). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

6.3. Hinweise

Die nachstehende Baubeschreibung bezieht sich auf die örtlichen Feststellungen beim Besichtigungstag. Sofern der Bewertungsstichtag vom Besichtigungstag abweicht, kann der Zustand nur nach der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie ergänzenden Angaben der Beteiligten erfolgen, die jedoch vom Sachverständigen plausibel nachvollzogen werden müssen, soweit dies im Einzelfall möglich ist. Ansonsten setzt der Sachverständige einen Bewertungsabschlag nach § 8 ImmoWertV für die Bewertungsunsicherheit an. Ergänzend gilt dies, wenn z.B. eine Innenbesichtigung nicht möglich war. In diesem Fall erfolgen entsprechende Hinweise im Gutachten.

Sofern in dieser Gebäudebeschreibung Einzelangaben zu Ausstattungs- oder Bauwerks-Details nicht korrekt angegeben werden (z.B. wenn sie nicht zweifelsfrei ermittelt werden können, wie Alter oder Fabrikat der Heizungsanlage, Alter der eingebauten Fenster u.a.) stellt dies keinen Mangel nach §§ 633 ff BGB dar, sofern sich bei einer korrekten Darstellung keine bewertungsrelevanten Veränderungen ergeben.

6.4. Besonderheiten fehlende Innenbesichtigung Wohnung

Die Wohnung konnte nicht innen besichtigt werden. Es wird von einem Ausstattungs-Standard der Kernsanierung 2020 ausgegangen. Über den Zustand zum Bewertungsstichtag können keine Angaben gemacht werden. Sofern Ausstattungsdetails nicht festgestellt werden konnten, erfolgt ein Hinweis mit *

¹ Wohnungseigentumsgesetz

**6.5. Gesamt-Wohnanlage / Gemeinschaftseigentum**Angaben zur Gesamtanlage: Wohngebäude mit Einzelgaragen und Stellplätzen

<u>Anzahl:</u>	Wohnungen	9
	Gewerbe	0
	Garagen	2 Einzelgaragen (Sondereigentum)
	Stellplätze	10 Stellplätze (zugeordnet mit Sondernutzungsrechten)
	Carports	keine
	Aufzug:	nein

Angaben zur Gebäudekonstruktion / Gemeinschaftseigentum:

Keller:	voll unterkellert	Dach:	Satteldach
Fundamente:	Streifenfundamente Beton		
Keller-Bauweise:	Massivbauweise	Umfassungswände:	HBL-Mauerwerk d= 30 cm
Gebäude-Bauweise :	Massivbauweise	Umfassungswände:	HBL-Mauerwerk d= 30 cm
Wärmeschutz:	kein besonderer Wärmeschutz vorhanden		
Schallschutz:	DIN 4109 erfüllt		
Innenwände:	Massivbauweise Details: tragend: d= 24 cm, nicht tragend 11,5 cm		
Decken:	Schalbetondecke Treppe: Blockstufentreppen / Kunststeinbelag		
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung, Kunststoff-Rollläden		
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung / Stand Anlagentechnik 2020		
Eingangstüre:	Alu-Element mit Briefkasten-/Sprechanlage		
Baujahr:	1960 / Kernsaniert 2019-2020		
Modernisierungen/Renovierungen:	Kernsaniierung		
Baumängel/-schäden ¹ :	keine		
Rep.-Instandhaltungs-Rückstau:	kein		
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine		
Gemeinschaftsräume:	Trockenraum / Fahrradraum im UG		
Bewohner-Struktur:	ausgewogen		
Besonderheiten:	keine		
Leerstände:	geringer Leerstand		
Wohnwert:	günstig		Lagewert: günstig

¹ Es handelt sich um „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nach § 8 (3) ImmoWertV, die durch marktgerechte Abschlüsse berücksichtigt wurden



6.6. Energetische Beurteilung nach EnEV / GEG ¹

Energieausweis liegt dem Verwalter vor, er wurde dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt:

Energetischer Gebäudezustand:

EnEV 2014 / 2016 / GEG:	nicht erfüllt
Blower-Door-Test:	nicht durchgeführt
Wärmebild-Kamera-Einsatz:	nicht durchgeführt
Wärmebrücken-Untersuchung :	nicht durchgeführt

vom Energieberater vorgeschlagene Energetische Verbesserungen oder Sanierungen:

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen verbrauchsorientierten Energieausweis handelt, der lediglich das Verbrauchsverhalten der Bewohner darstellt.

¹ Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten

**6.7. Ausführung und Ausstattung der Eigentumswohnung ATP 7**

Geschosslage:	1. OG	Ausrichtung: Süd
Miteigentumsanteil Wohnung:	90,26/1.000	ATP-Nr. 7
Sondereigentumseinheit:	Wohnung / Keller	
Wohnfläche:	64,21 m ²	Berechnungsgrundlage: Abrechnungsunterlagen HV ¹
Balkon/Terrasse:	ja	Sondernutzungsrechte: keine
Besonderheiten:	keine	

Wohnräume:

Böden:	schwimmender Estrich	
Bodenbeläge:	Wohnzimmer:	*
	Flur:	*
	Küche/Bad:	*
	Schlafzimmer:	*
Wände:	*	
Decken:	*	
Fenster:	Kunststoff-Isolierfenster (3-fach-Verglasung)	
Innentüren:	Holzfurnier-Türen mit Holz-Zargen	
Besonderheiten:	keine	
Sanitäre Einrichtungen:	Bad mit Wanne, WB, WC, Dusche, Waschmaschinenanschluss	
Stellplatz-Regelung:	nicht feststellbar	
Keller-/Abstellraum:	1 Kellerraum UG (Nr. 4)	
Baumängel/-schäden ² :	nicht vorhanden	
Wirtschaftliche Wertminderungen ³ :	keine	

¹ Hausverwaltung

² Es handelt sich um „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nach § 8 (3) ImmoWertV, die durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt wurden

³ wie 1



7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

7.1. Erläuterungen nach ImmoWertV und ImmoWertA

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

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

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

Die Zuordnung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen obliegt sachverständiger Einschätzung (ImmoWertA zu § 8.1.). Die Merkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt entspricht (ImmoWertA zu § 8.2.).

Baumängel nach § 8 (3) Satz 2 (2) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit aufheben oder mindern.

Bauschäden nach § 8 (3) Satz 2 (2) sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (z.B. Sturm, Starkregen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung auftreten (siehe hierzu auch ImmoWertA zu § 8 Ziffer 8. (3).3).

7.2. Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise

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

Die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden können nach Ziffer 8.(3).3 ImmoWertA wie folgt ermittelt werden:

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

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

Zu a) Bauteiltabelle (BKI)¹:

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

Zu b) Erfahrungswerte:

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der vom Sachverständigen angesetzte Erfahrungswert nicht den vollen Umfang der Schadensbeseitigung umfasst, ein wesentlicher Teil ist bereits in den Alterswertminderungen enthalten. Beim Ansatz des vollen Umfangs der Feststellungen würde sich u.U. die Restnutzungsdauer verlängern oder der Gebäudestandard verändern, was wieder zu einem höheren Sach-/Ertragswert führt, der durch die höheren Kosten wieder reduziert wird.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Erfahrungswerten um sachverständige Schätzungen handelt, die keinen Kostenvoranschlag oder genaue Kostenermittlung handelt, dies ist Spezialisten (Handwerker oder Sachverständige für Bauschäden) vorbehalten.

Speziell bei komplexeren Schadensbildern, bei denen z.B. Bauteilöffnungen erforderlich sind, können nach Bauteilöffnung erfahrungsgemäße weitere Schäden auftreten, für deren Bewertung ein hohes Bewertungsrisiko besteht.

¹ Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



Des Weiteren müssen zur weiteren und exakten Schadensermittlung bei Schädlingsbefall (Holzwurm u.a.), Verwendung von Problembaustoffen (Asbest, Formaldehyd u.a.), oder Rissbildungen / Setzungen zwingend entsprechende Spezialisten eingeschaltet werden, die Bewertung durch den unterzeichnenden Sachverständigen ist daher für diese Bereiche mit großen Bewertungsunsicherheiten behaftet.

Der Gutachter wendet hierfür im vorliegenden Bewertungsfall folgendes Verfahren an:

- Erfahrungswerte

Die Detailberechnung ist unter Ziffer 7.3. erläutert.

7.3. Foto-Dokumentation BoG

Beim Ortstermin konnten keine bewertungsrelevanten Feststellungen getroffen werden.

Es wird ein Abschlag von € 10.000,00 für die Bewertungsunsicherheit wegen fehlender Innenbesichtigung sowie für die unzureichenden Rücklagen angesetzt.



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 / § 13 ImmoWertV	Grundstücksgröße ¹
Ertragswertermittlung / Ertragswertverfahren / § 27 ImmoWertV	Wohnflächen / Nutzflächen
Vergleichswertermittlung / Vergleichswertverfahren / § 24 ImmoWertV	Wohnflächen / Nutzflächen
Sachwertermittlung / Sachwertverfahren / § 35 ImmoWertV	Brutto-Grundfläche (Ausgangsparemeter NHK ² 2010)
Berechnung von Korrekturen in allen Verfahren	GF (Geschossfläche), GR (Grundfläche bebaut) und MGF (maßgebliche Grundfläche) zu Korrekturen in den jeweiligen Verfahren

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

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

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

8.2. Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV³

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

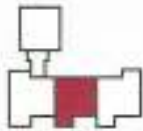
² Normalherstellungskosten

³ Wohnflächenverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis



8.3. Detailberechnung Flächen¹ Wohnung ATP 7

WE 7 / 1. OG



2 Zimmer, Balkon

Gesamtfläche ca. 64,21 m²



¹ Quelle: Wohnflächenberechnung im Verkaufs-Exposé

Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



9. Verkehrswertermittlung

9.1. Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB¹

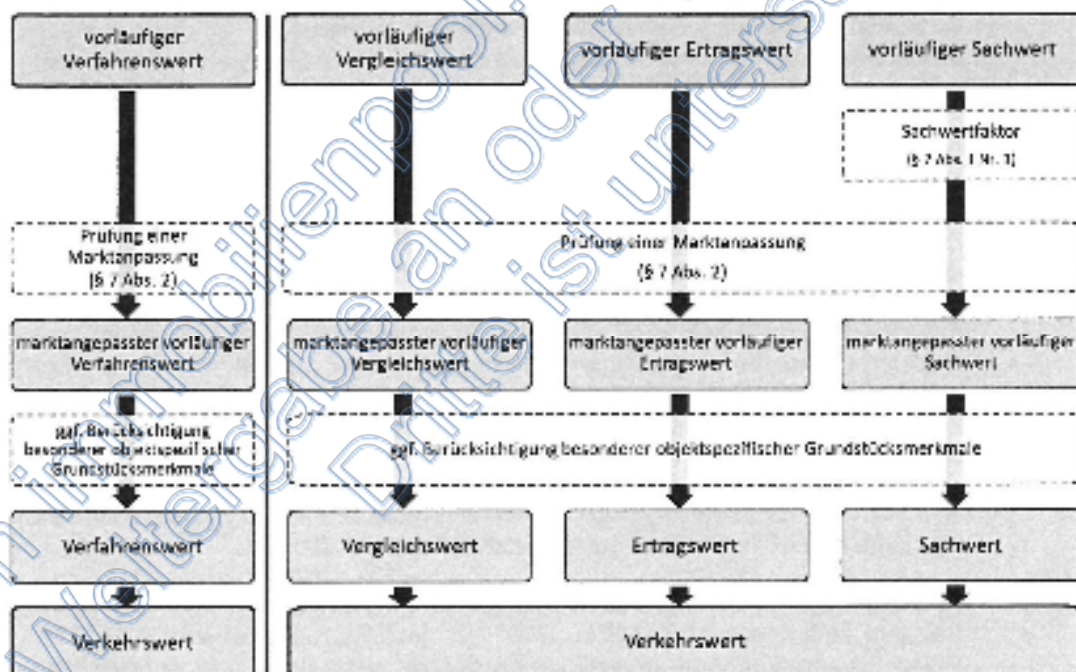
Der Verkehrs-/Marktwert ist in **§ 194 BauGB** gesetzlich definiert: „Der Verkehrs-/Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit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

9.2. Der Verkehrswert nach ZVG

Auf den für die Zwangsversteigerung zu ermittelnden Grundstückswert wird auf § 74 a ZVG verwiesen. Demnach wird der Grundstückswert (Verkehrswert) vom Zwangsversteigerungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Grundstückswert ist nach Absatz 5 somit der Verkehrswert, d.h. der Preis, der bei einer freihändigen Veräußerung bei Grundstücken gleicher Art unter Berücksichtigung der öffentlichen und zeitlichen Verhältnisse voraussichtlich erzielt würde. 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 Werteeinflusses aller Lasten und Beschränkungen). Der Rechtspfleger im Zwangsversteigerungsverfahren benötigt jedoch den „unbelasteten Verkehrswert“, dann jedoch separat auch die Werteeinflüsse aus den einzelnen Lasten und Beschränkungen. Beide Werte sind auf Seite 1 separat ausgewiesen.

9.3. Wertermittlungsverfahren / Schaubild²



¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017

² Siehe ImmoWertA zu § 6 ImmoWertV (Wertermittlungsverfahren / Ermittlung des Verkehrswertes)



9.4. Wertermittlungsverfahren / Übersicht / Grundlagen

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (normierte Verfahren) sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 6) festgelegt (siehe auch Schaubild unter 9.2.)

- Vergleichswertverfahren (§ 24 ff ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA)
- Sachwertverfahren (§ 35 ff ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA)
- Ertragswertverfahren (§ 27 ff ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA)

Anstelle der in § 6 (1) Satz 1 ausdrücklich genannten normierten Wertermittlungsverfahren können ausnahmsweise auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen. Weitere Details hierzu sind in der ImmoWertA (zu § 6. (1) 1. dargestellt.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

9.5. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert auf einer Berechnung des substanzorientierten Wertes des Grundstücks. Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Gebäudesubstanzwert (incl. Baunebenkosten und Außenanlagen). Letzterer basiert auf dem fiktiven Erstellungswert zum Wertermittlungsstichtag abzüglich einer Alterswertminderung (technische Wertminderung). Dabei sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die Normalherstellungskosten (NHK) nach entsprechenden Vorgaben (§ 35 ff ImmoWertA in Verbindung mit der ImmoWertA) in Ansatz zu bringen. Die Umrechnung auf entsprechende Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mithilfe entsprechender Indexzahlen (z.B. Baupreis-Index).

Bei dem auf diese Weise ermittelten Sachwert handelt es sich um einen genäherten Wert (vorläufiger Sachwert), der durch Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der Marktverhältnisse (Sachwertfaktoren) sowie eines Regionalfaktors angepasst wird (§ 35 ImmoWertV).

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

Weitere Details zum Verfahren sowie die Berechnung sind in Ziffer 12 enthalten, sofern dieses Verfahren zu Anwendung kommt.

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (ImmoWertA zu § 6 Ziffer 6.(1)4.).

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

9.6. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist eine finanzmathematische Methode. Sie umfasst den Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, wobei der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen 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 sonstigere Besonderheiten (BoG)² sind, soweit sie der Immobilienmarkt diese berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Weitere Details zum Verfahren sowie die Berechnung sind in Ziffer 11 enthalten, sofern dieses Verfahren zur Anwendung kommt.

¹ Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV

² Wie 1



Das Ertragswertverfahren kann zu Anwendung kommen, wenn gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie z.B. marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen (ImmoWertA zu § 6 Ziffer 6.(1).3).

9.7. Vergleichswertverfahren

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

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

Weitere Details zum Verfahren sowie die Berechnung sind in Ziffer 12 enthalten, sofern dieses Verfahren zur Anwendung kommt.

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht (ImmoWertA zu § 6 Ziffer 6.(1).2).

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

9.8. Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren

Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Dies gilt bei der Ermittlung des:

- Vergleichswertes insbesondere hinsichtlich die zur Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten und bei Verwendung von Vergleichsfaktoren
- Ertragswertes insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Liegenschaftszinssätzen und der ihnen zugrundeliegenden Modellansätze
- Sachwerts insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Sachwertfaktoren bezüglich der ihnen zugrundeliegenden Modellansätze

Weitere Details siehe ImmoWertA zu § 10 Ziffer 10.(1)

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

9.9. Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung

Nach § 6 (1) der ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen. Bei der Wahl sind insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall hat der Gutachter das Vergleichswertverfahren (indirektes Verfahren), da als Datengrundlage entsprechende Vergleichspreise des Gutachterausschusses für Eigentumswohnungen und Garagen-Stellplätze vorliegen.

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

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

¹ Wie 1

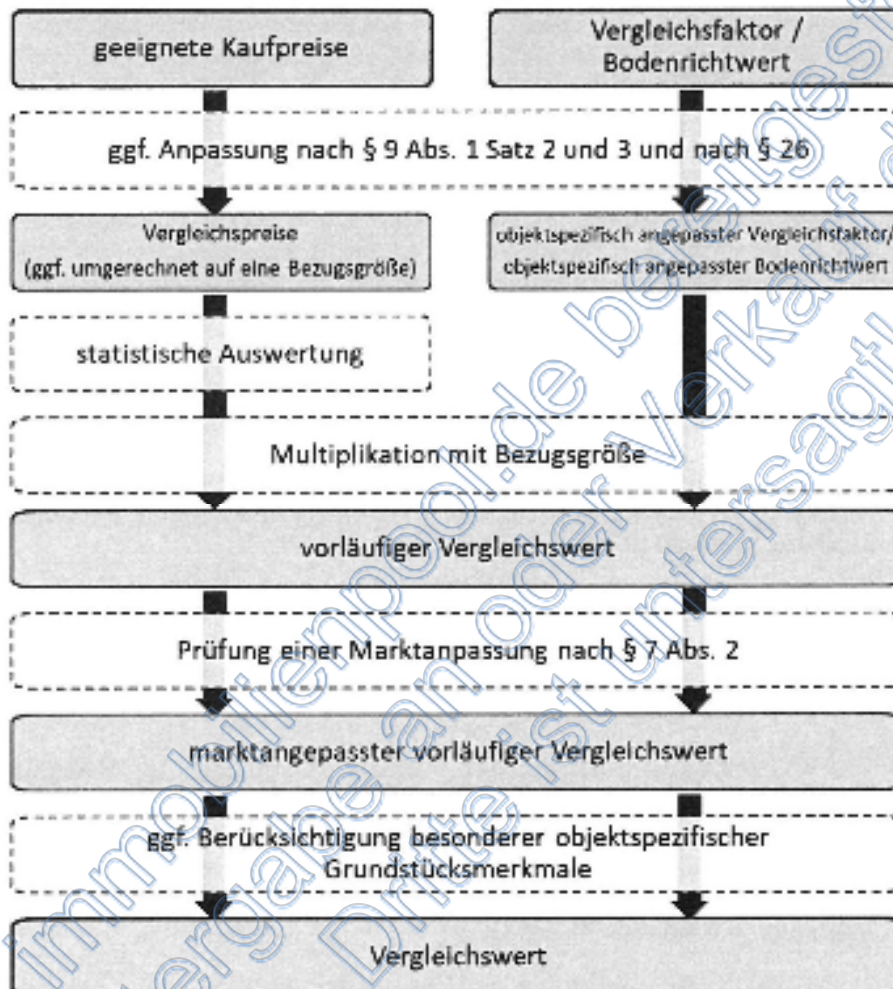
Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



10. Bodenwertermittlung

10.1. Berechnungsgrundlagen nach der ImmoWertV / ImmoWertA

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln. Weitere Details und Hinweise zum Verfahren sind in der „**ImmoWertA zu § 24 Ziffer 24.(1)**“ sowie im nachfolgend abgebildeten Schaubild¹ enthalten.



Bei der Ermittlung des Bodenwertes gelten die Verordnungen nach § 40 ImmoWertV.

1. Der Bodenwert ist vorbehaltlich Ziffer 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen Baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im **Vergleichswertverfahren** nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.
2. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
3. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
4. Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 (1) oder § 166 (3) Satz 4 BauGB sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln.
5. Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

¹ ImmoWertA zu § 24 Ziffer 24.1.



- Wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 (1) maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung bebauter Grundstücke zu berücksichtigen (weitere Erläuterungen siehe Ziffer 10.2.).
- Wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.
- Wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 (3) mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43

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

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

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

Zur Ermittlung der objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 (1) Satz 1¹ zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

10.2. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungen bzw. Anpassungen von Bodenrichtwerten erfolgend i.d.R. mittels Umrechnungskoeffizienten (z.B. zur Berücksichtigung von abweichenden wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGfZ) oder abweichenden Grundstücksgrößen). Diese Umrechnungskoeffizienten werden von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt.

Liegen derartige Umrechnungskoeffizienten nicht vor, war in der Vergangenheit die Heranziehung der entsprechenden Umrechnungskoeffizienten aus der Vergleichswertrichtlinie (Anlage 1 und Anlage 2) möglich.

Die neue ImmoWertV bzw. die ImmoWertA veröffentlichen keine derartigen Umrechnungskoeffizienten mehr. In diesen (Ausnahme-) Fällen können ersatzweise die Umrechnungskoeffizienten aus der (alten) Vergleichswertrichtlinie angesetzt werden, jedoch nur unter sachverständiger Würdigung.

¹ § 9 ImmoWertV Eignung und Anpassung von Daten / ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse / Herkunft der Daten
Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



10.3. Detaillierte Bodenwertermittlung nach § 40 ff ImmoWertV / ImmoWertA

10.3.1. Ausgangsdaten / Wohnung ATP 4.2. und 3.2.

Ausgangsdaten					
Nr.	Flurstück Nr.	Nutzungsart	Größe m²	WGfZ-errechnet 1)	WGfZ-Richtwert 2)
1	1015/4	Eigentumswohnung	1.198,00	0,00	0,00
1) wertrelevante Geschossflächenzahl / keine Berechnung / 2) keine WGfZ vorliegend					

10.3.2. Bodenrichtwerte nach § 13 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 13

Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist nachfolgend abgedruckt (Quelle: BORIS-BW¹ / Gutachterausschuss Heidenheim):

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Giengen an der Brenz
Gemarkungsname	Giengen an der Brenz
Gemarkungsnummer	082595
Bodenrichtwertnummer	25951009
Bodenrichtwert	145 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	Hainbuchenweg - Bülbergstr.
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet

Tabelle 1: Richtwertdetails

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025. Diese wurden im Juni 2025 durch den Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht und müssen somit für den Bewertungsstichtag herangezogen werden.

Weicht der Wertermittlungsstichtag deutlich von diesem Bodenrichtwertstichtag ab, ist eine Anpassung des zu ermittelnden Bodenwertes entsprechend der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung zu prüfen. Der Gutachterausschuss empfiehlt keine Anpassung.

¹ Bodenrichtwert-Informationssystem Baden-Württemberg

Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



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

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ² 2)	Stichtag	Index 2021=100	Bew.-Stichtag	Index 2025 I
1	145,00 €/m ²	01.01.2025	130,80%	09.07.2025	132,60%
2) vorläufiger Bodenrichtwert ohne Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmalen					
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Index-Anpassung	Anpassungsfaktor 2)	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	145,00 €/m ²	101,38%	1	100,00%	145,00 €/m ²
2) 1 = keine Anpassung / 2 = Index-Anpassung					

10.3.4. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ¹ nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).5

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

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für typische Renditezonen 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	145,00 €/m ²	0,73	1	100,00%	145,00 €/m ²
* 1 = keine Anpassung / 2 = WGFZ-Anpassung **Umrechnungskoeffizienten (UK) nach VW-RL (Anlage 1) / sep.Berechnung					

10.3.5. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen nach § 41 ImmoWertV

Nach Angaben im Grundstücksmarktbericht² ist ein Zusammenhang zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bisher nicht statistisch nachgewiesen worden. Die Größe eines Richtwert-Grundstücks ist in der Bodenrichtwertkarte nicht enthalten, das Grundstück entspricht jedoch den Größen der umliegenden Grundstücke in dieser Richtwertzone, daher erfolgt keine Anpassung.

Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Größe-Anpassung**	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	145,00 €/m ²	1,00	1	100,00%	145,00 €/m ²
* 1 = keine Anpassung / 2 = Anpassung **Umrechnungskoeffizienten (UK) nach Gutachterausschuss Stadt Aalen Ziffer 2.4.					

¹ WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

² Grundstücksmarktbericht 2023 Stadt Heidenheim



10.3.6. Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen

vorläufige Bodenwertermittlung					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Grundstücksgröße	Anteil	Gesamt-Anteile	vorl. Bodenwert €
1	145,00 €/m ²	1198,00	90,260	1000	15.679,06 €

10.3.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale					
lfd.Nr.	Merkmal	Belastete Fläche m ²	Wertminderung in %	Bodenrichtwert	Wertminderung €
1	Auflassungsvormerkung	90	100%	145,00 €/m ²	- 1.177,89 €

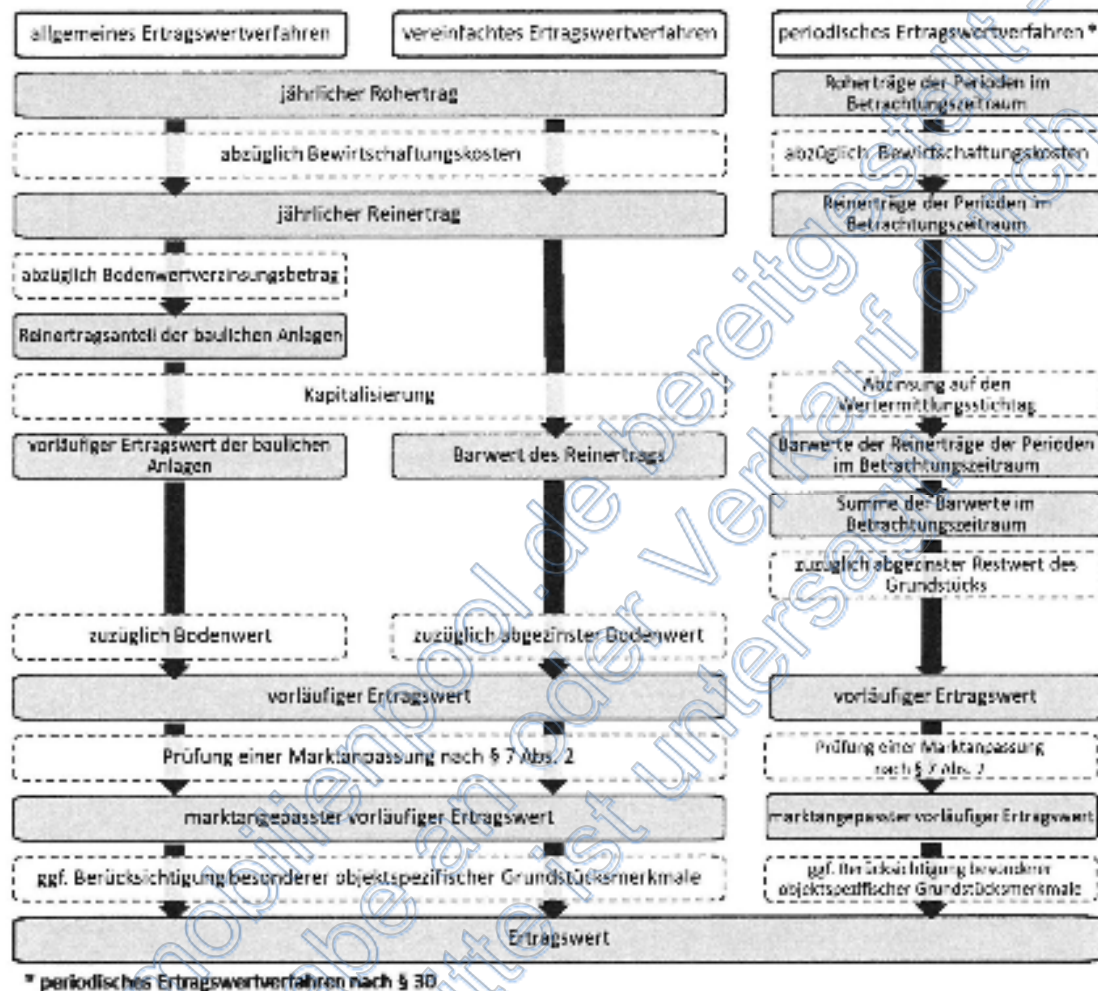
10.3.8. Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV

Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV					
lfd.Nr.	vorläufiger Bodenwert	Wertminderung €	Bodenwert	Marktanpassung 4)	Bodenwert
1	15.679,06 €	- 1.177,89 €	14.501,17 €	100%	14.501,17 €
				4) keine Anpassung	
Summe Bodenwerte:					14.501,17 €



11. Ertragswertermittlung

11.1. Schaubild¹ / Schema des Ertragswertverfahrens



¹ ImmoWertA zu § 27 Ziffer 27.(5)



11.2. Allgemeine Erläuterungen

Grundsätzliche Erläuterungen sind zunächst unter Ziffer 9.5. ausgeführt.

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 ImmoWertV in Verbindung mit den entsprechenden Anwendungshinweisen der ImmoWertA geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensvarianten (§§ 28 bis 30) sowie die Ermittlungsparameter (§§ 32 bis 34) geregelt.

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswertes stehen folgende Verfahrensvarianten zu Verfügung:

1. Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV):

- Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt durch die Summe aus dem kapitalisierten Reinertragsanteil der baulichen Anlagen, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und dem Bodenwert
- Hierbei ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV):

- Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt mit dem kapitalisierten Reinertrag und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwertes
- Hierbei ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

3. Periodisches Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV):

- Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt durch addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Bodenwertes
- Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann, hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden
- Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch die Summe aus Barwert der Reinerträge der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert
- Hierbei ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht dem Zeitraum der Betrachtungsweise

11.3. Angewandtes Verfahren

Der Sachverständige wendet das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ nach § 29 ImmoWertV an.

**11.4. Ertragswertermittlung nach §§ 28 ff ImmoWertV / ImmoWertA zu § 28 ff****11.5. Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV**

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Bei der Ermittlung der Erträge ist zwischen bestehenden und Neuvermietungen zu unterscheiden (ImmoWertA zu § 31.2.):

- Bei bestehenden Mietverhältnissen sind Mieterhöhungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Anhaltspunkte für marktüblich erzielbaren Erträge können z.B. Daten aus Mietspiegeln liefern
- Bei Neuvermietungen sind die zum Wertermittlungsstichtag für vergleichbare Objekte durchschnittlich und regelmäßig erzielbaren Mieten anzusetzen

Liegen besondere Ertragsverhältnisse vor, ist der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Abweichungen (z.B. „overrent“ oder „underrent“)¹ sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

11.6. Ausgangslage für die Rohertragsermittlung / ortsübliche Mieten

Der örtliche Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim stellt keinen Mietspiegel zur Verfügung. Ersatzweise hat der Sachverständige folgende Recherchewerte herangezogen

- Mietspiegel der Stadt Aalen

Die online-Auswertung ergab unter Eingabe der Objekt-Daten (Alter, Größe, Lage, Zustand etc.) folgendes Ergebnis (Ausgangslage Wohnungsgröße 64,21 m², Baujahr 2020, gute Wohnlage):

Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²:

9,9246 €

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:

635,17 €

Spannbreite

– 17 %:

527,19 €

+ 18 %:

749,51 €

Folgende Mietansätze für ortsüblich waren zum Bewertungsstichtag erzielbar:

- € 8,50/m²

Angaben über vertragliche Mieten liegen nicht vor, die Wohnung ist zwar vermietet, jedoch liegen Angaben zum Mieter nicht vor bzw. wurden vom Eigentümer nicht genannt.

¹ Über bzw. unter der ortsüblichen Miete liegende Vertragsmiete

Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



11.7. Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV

Ertragsverhältnisse (Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV i.V. ImmoWertA zu § 31 / Ziffer 31.2.)				
Anzahl d.Einheiten	Nutzungsart	Wohnfläche m²	Miete €/m² / Stp.	Monatsmiete €
1	Wohnräume	64,21	8,50 €/m²	546,00 €
				€
1		64,21		546,00 €
jährlicher Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV				6.552,00 €

11.8. Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV / Reinertrag nach § 31 ImmoWertV

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung									
(nach § 32 ImmoWertV und ImmoWertA / Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 / Modellansätze für Bewirtschaftungskosten)									
Verwaltungskosten in € nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II.BV									
2002	2017	2018	2019	2020	2021*	2022	2023	2024	jährlich Anpassung **
230,00 €	285,00 €	289,00 €	296,00 €	299,00 €	298,00 €	312,00 €	338,00 €	351,00 €	jährlich je Wohnung
275,00 €	341,00 €	345,00 €	354,00 €	358,00 €	358,00 €	272,00 €	405,00 €	420,00 €	jährlich je Eigentumswohnung
30,00 €	37,00 €	38,00 €	39,00 €	39,00 €	39,00 €	41,00 €	44,00 €	46,00 €	jährlich je Garagen-/Einstellplatz
Instandhaltungskosten in € nach § 28 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 5 II.BV									
2002*	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	jährlich Anpassung siehe EW-RL
9,00 €	11,10 €	11,26 €	11,55 €	11,70 €	11,70 €	12,21 €	13,25 €	13,80 €	jährlich je m² Wohnfläche
68,00 €	83,85 €	85,17 €	87,27 €	88,00 €	88,00 €	92,00 €	100,00 €	104,00 €	jährlich je Garagen-/Einstellplatz
Mietausfallwagnis 2% des Rohertrages bei Wohnnutzung									
*(Ausgangswert nach Anlage 3 zu § 12 ImmoWertA / Modellansätze)									
**(jährliche Anpassung auf Basis Verbraucherpreis-Index Deutschland, Anpassung über Oktober-Index / nach ImmoWertA zu § 12 III)									
Quelle: Kleiber, ImmoWertV 2021 mit Anwendungshinweisen, 14. Auflage, Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 (Seite 259)									
Aktualisierung: Veröffentlichung Immobilienverband Deutschland (IVD), gültig ab 01.01.2024									



Detailberechnung

jährlicher Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV			6.552,00 €
Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV i.V. ImmoWertA (Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 / Modellansätze)			
Verwaltungskosten Wohnungen		420,00 €	420,00 €
Verwaltungskosten Garagen		46,00 €	- €
Instandhaltungskosten Wohnungen	€/m ²	13,80 €	886,10 €
Instandhaltungskosten Garagen	€/Stp.	- €	- €
Instandhaltungskosten Garagen	€/Stp.	104,00 €	- €
Betriebskosten	€/m ²	- €	- €
	in % des Rohertrages	0,00%	- €
Mietausfallwagnis	in % des Rohertrages	2,00%	131,04 €
Summe der Bewirtschaftungskosten	in % des Rohertrages	21,93%	1.437,14 €
jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV			5.114,86 €

11.9. Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV / objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Zur Wahl des Liegenschaftszinssatzes (nach § 21 (2) ImmoWertV) wird auf die folgenden Erläuterungen verwiesen.

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

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

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt zum Bewertungsstichtag entsprechenden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 zum Stichtag 01.01.2025), wobei folgende Bewertungsparameter zugrunde gelegt werden:

Gesamtnutzungsdauer	Bis zum Ablauf der Übergangsfrist kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 der ImmoWertV 2021 festgelegt, sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Die Übergangsregelung zur ImmoWertV 2021 wird angewandt. Erstmals wurden parallel Auswertungen nach der Sachwertrichtlinie und der ImmoWertV21 durchgeführt. Siehe einzelne Tabellen- und Diagrammtitel.
Grundstücksgröße	Hächenanteile gem. Angaben im Kaufverträgen werden berücksichtigt.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.



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

		Heidenheim	Göingen	Herbrachingen	Gerstetten, Steinhelm, Königsbrunn und Nattheim	Sonthheim, Niederstotzingen, Dischingen und Herrnaringen
Wohnfläche bis 39 m²	Min	0,1	-1,4			
	Max	4,5	5,2			
	Mittel	2,4	2,4			
	Median	2,7	2,5			
	Anzahl	41	8			
Wohnfläche 40 bis 59 m²	Min	-0,9	-0,1	0,4	2,2	2,0
	Max	4,7	4,9	2,9	4,5	3,2
	Mittel	1,9	2,4	1,6	2,0	2,8
	Median	2,0	2,7	0,8	2,0	2,9
	Anzahl	81	34	12	29	7
Wohnfläche 60 bis 79 m²	Min	2,2	2,2	0,3	2,2	0,9
	Max	5,0	4,5	5,1	4,8	2,5
	Mittel	1,2	1,5	1,8	2,2	1,6
	Median	1,7	1,7	1,7	2,2	1,5
	Anzahl	138	64	28	42	5
Wohnfläche 80 bis 119 m²	Min	-1,5	-0,5	0,0	0,5	-1,7
	Max	5,1	4,3	3,8	4,9	4,2
	Mittel	2,0	2,1	2,0	2,3	2,4
	Median	2,1	2,3	2,1	2,2	2,4
	Anzahl	162	44	29	47	25
Wohnfläche 120 bis 150 m²	Min	1,4	1,3		1,3	
	Max	3,7	3,5		5,0	
	Mittel	2,5	2,5		3,2	
	Median	2,6	2,5		3,1	
	Anzahl	37	4		8	

Nach § 33 ImmoWertV sowie ImmoWertA zu § 33 (Ziffer 33.2.) ist eine Anpassung nach § 9 (1) ImmoWertV sowie ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).1 bei abweichenden Wertverhältnissen eine Anpassung vorzunehmen (objektspezifischer Liegenschaftszinssatz). Aufgrund der sich seit der Datengrundlage der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätze geänderten Lage am Immobilienmarkt erfolgt auf dieser Grundlage eine Anpassung.

Der Gutachter setzt aus diesen Erkenntnissen und Recherchen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 1,50% an.

11.10. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde. Der örtliche Gutachterausschuss verwendet die o.a. Modellparameter.

Die entsprechenden Ansätze nach der ImmoWertV sind der Anlage 1 (zu § 12 (5) Satz 1) beschrieben.



Detailberechnung nach den o.a. Vorgaben:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen 1)																																																								
Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre / nach vorliegendem Modell der Ermittlung von Liegenschaftszinssatz GAA																																																						
Baujahr:	1960	tatsächliches Baujahr																																																						
bisheriges Alter:	65	Jahre	zum Bewertungsstichtag 09.07.2025																																																					
Restnutzungsdauer:	15	Jahre																																																						
Modernisierungsgrad:	16	Punkte																																																						
modifizierte Restnutzungsdauer:	52	Jahre																																																						
			durchgeführt im Jahr 2)	maximale Punktzahl	anzusetzende Punktzahl 2)	Faktor Korrektur 4)	Korrigierte Punktzahl																																																	
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung			2020	4	4	1	4,00																																																	
Modernisierung der Fenster und Außentüren			2020	2	2	1	2,00																																																	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)			2020	2	2	1	2,00																																																	
Modernisierung der Heizungsanlagen			2020	2	2	1	2,00																																																	
Wärmedämmung der Außenwände				4	0	1	0,00																																																	
Modernisierung von Bädern			2020	2	2	1	2,00																																																	
Modernisierung des Innenausbau / Anbau			2020	2	2	1	2,00																																																	
Sanierung Fassade / Balkone			2020	2	2	1	2,00																																																	
Summe Punktzahl:				20	16		16																																																	
Berechnungs-Schema zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer 3)																																																								
	a	b	c	Rechenwert	Rundungswert	anwendbar ab einem Gebäudealter von ... Jahren																																																		
> = 1 Punkt	0,0125	2,6250	152,5000	17,39	17	60																																																		
4 Punkte	0,0073	1,5770	111,3300	25,11	25	40																																																		
8 Punkte	0,0050	1,1000	100,0000	34,91	35	20																																																		
13 Punkte	0,0033	0,7350	95,2800	45,88	46	15																																																		
<= 18 Punkte	0,0020	0,4400	94,2000	57,32	57	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 ImmoWertV																																																								
2) liegt die Maßnahme weiter zurück, ist nach gutachterlichem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen, dies erfolgt nachv der u.a. Tabelle (Quelle ImmoWertA zu § 12 ImmoWertV / ImmoWwertA Anlage 2 zu § 12 (5) Ziffer II.																																																								
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 aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer nach der o.a. Formel gestreckt wird.																																																								
4) Sofern nicht alle Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt wurden (z.B. Dach ohne Isolierung) erfolgt eine Korrektur																																																								
<table><tr><th rowspan="2">Maßnahmen zur Modernisierung</th><th colspan="4">Punktskala zur Modernisierung</th></tr><tr><th>bis ca. 5 Jahre zu Punkt</th><th>bis ca. 10 Jahre zu Punkt</th><th>bis ca. 15 Jahre zu Punkt</th><th>bis ca. 20 Jahre zu Punkt</th></tr><tr><td>Dacherneuerung, Induktiv, Verbleibende der Wärmedämmung</td><td>4</td><td>3</td><td>2</td><td>1</td></tr><tr><td>Modernisierung der Fenster und Außentüren</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td>0</td></tr><tr><td>Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Modernisierung der Heizungsanlagen</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td>0</td></tr><tr><td>Wärmedämmung der Außenwände</td><td>4</td><td>3</td><td>2</td><td>1</td></tr><tr><td>Modernisierung der Bäder</td><td>2</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Modernisierung des Innenausbau, z.B. Backen, Fußboden, Treppen</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Wesentliche Verbesserung der Grundstücksanlage</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 1 Punkt *) Gewichtet, auf Basis der Tabelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100								Maßnahmen zur Modernisierung	Punktskala zur Modernisierung				bis ca. 5 Jahre zu Punkt	bis ca. 10 Jahre zu Punkt	bis ca. 15 Jahre zu Punkt	bis ca. 20 Jahre zu Punkt	Dacherneuerung, Induktiv, Verbleibende der Wärmedämmung	4	3	2	1	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	1	1	Modernisierung der Heizungsanlagen	2	2	1	0	Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	Modernisierung des Innenausbau, z.B. Backen, Fußboden, Treppen	2	2	1	1	Wesentliche Verbesserung der Grundstücksanlage				
Maßnahmen zur Modernisierung	Punktskala zur Modernisierung																																																							
	bis ca. 5 Jahre zu Punkt	bis ca. 10 Jahre zu Punkt	bis ca. 15 Jahre zu Punkt	bis ca. 20 Jahre zu Punkt																																																				
Dacherneuerung, Induktiv, Verbleibende der Wärmedämmung	4	3	2	1																																																				
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0																																																				
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	1	1																																																				
Modernisierung der Heizungsanlagen	2	2	1	0																																																				
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1																																																				
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0																																																				
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Backen, Fußboden, Treppen	2	2	1	1																																																				
Wesentliche Verbesserung der Grundstücksanlage																																																								


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

jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV			5.114,86 €
Liegenschaftszinssatz (objektspezifisch) nach § 33 ImmoWertV		1,50%	
Bodenwert aus separater Berechnung			14.501,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag			- 217,52 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			4.897,35 €
Restnutzungsdauer nach § 6 (6) ImmoWertV	Jahre	52	
Liegenschaftszinssatz nach § 14 (3) ImmoWertV / Ziffer 7 EW-RL		1,50%	
Kapitalisierungsfaktor nach § 34 ImmoWertV i.V. Anhang B zur ImmoWertA		35,928742	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:			175.955,52 €
Bodenwert aus separater Berechnung / Gesamtfläche			14.501,00 €
vorläufiger Ertragswert:			190.456,52 €

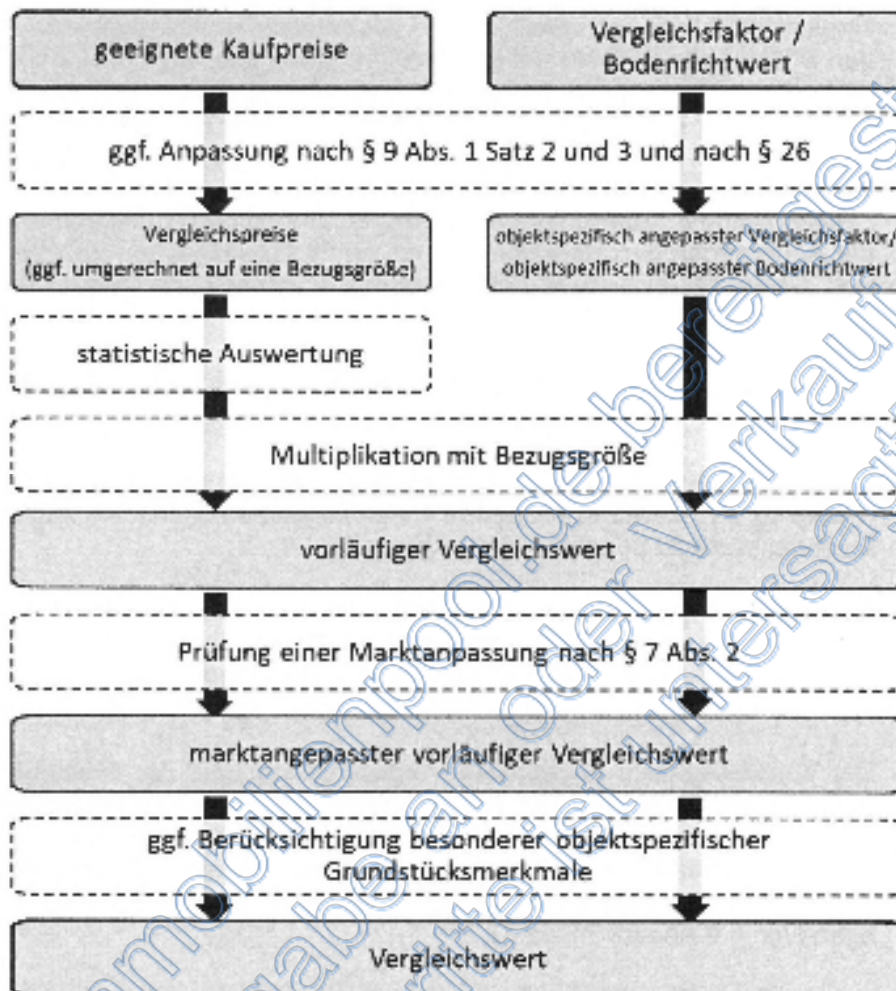
11.12. Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:			190.456,52 €
Zu- und Abschläge besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV / ImmoWertA			
Art:		Ermittlung nach:	
Besondere Ertragsverhältnisse nach § 8 (3) Nr. 1			- €
Baumängel, Bauschäden nach § 8 (3) Nr. 2		BoG Ansätze / laut Ziffer 7	- €
Bewertungsabschlag fehlende Innenbesichtigung			- 10.000,00 €
unzureichende Rücklagen			- €
Rechte und Belastungen nach § 8 (3) Nr. 6			- €
Ertragswert			180.456,52 €
Ertragswert		gerundet	180.000,00 €



12. Vergleichswertermittlung

12.1. Schaubild¹ / Schema des Vergleichswertverfahrens



12.2. Allgemeine Erläuterungen

Es ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen. Mit der Heranziehung von Vergleichspreisen kann der „gewöhnliche Geschäftsverkehr“ am ehesten unmittelbar in das Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB Eingang finden. Vergleichswerte sind die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern sie aussagefähig vorliegen.

Das Vergleichswertverfahren ist im Regelfall die einfachste und zuverlässigste Methode. Die grundlegende Problematik des Verfahrens liegt in der Begutachtung der tatsächlichen Vergleichbarkeit und in der Findung möglichst gegenwartsnah zustande gekommener Vergleichspreise.

Der Preisvergleich erfolgt nach 2 Verfahren:

- Unmittelbarer (direkter) Preisvergleich nach § 24 (2) 1. ImmoWertV mit vorliegenden Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken oder Eigentumswohnungen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück/Eigentumswohnung hinreichend übereinstimmen
- Mittelbarer (indirekter) Preisvergleich nach § 24 (2) 2. mit Bodenrichtwerten, Vergleichsfaktoren oder sonstigen vorliegenden Vergleichsdaten (z.B. aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse)

¹ ImmoWertA zu § 24 Ziffer 24.1



Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte vom Zustand des zu bewertenden Objekts ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise nach § 9 (1) ImmoWertV zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Praxis durch die Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten („Interqualitativer Abgleich“) oder/und durch Hochrechnung von aus der Vergangenheit stammenden Vergleichspreise auf den Wertermittlungstichtag mittels Indexreihen („Intertemporärer Abgleich“).

Ein weiteres Merkmal des Vergleichswertverfahrens ist die Identifizierung von Ausreißern bei der Ableitung der Vergleichspreise, da Kaufpreise, die „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen (mehr als +/- 30%), das Vorliegen von „ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen“ nach § 9 ImmoWertV indizieren.

Die Wertermittlung auf der Basis von Vergleichen und Vergleichswerten ist prinzipiell die überzeugendste Methode und am besten geeignet, marktgerechte Verkehrswerte zu ermitteln. Hinreichend vergleichbar müssen aber sein der Boden, die Baulichkeiten und die Marktsituation. Mangelnde Vergleichbarkeit kann durch entsprechende Umrechnungskoeffizienten behoben werden. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse müssen gesichert erfasst und korrigiert bzw. eliminiert werden.

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertA zu den §§ 24 bis 26 heranzuziehen.

12.3. Angewandtes Verfahren

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde das „indirekte Verfahren“ angewandt, wobei als Vergleichsgrundlage die vorliegenden und recherchierten Quadratmeter-Vergleichspreise des Gutachterausschusses herangezogen wurden.

Eine weitere Plausibilisierung der Ausgangsdaten erfolgt im direkten Verfahren anhand eines Auszuges aus der Kaufpreissammlung.

12.4. Recherche Quadratmeter-Vergleichspreise Eigentumswohnungen

Grundlage bilden die vom Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Vergleichswerte:

7.2.1 Preisentwicklung Wohnungseigentum im Wiederverkauf
Kaufpreis in €/m² Wohnfläche

Wohnungseigentum im Wiederverkauf		Heidenheim	Göngen	Herbrechtingen	Gerstetten	Steinheim	Königsbrunn	Matthelm	Sonthelm	Niederstotzingen	Dischingen	Herrnaringen
2020	Mittelwert	2.012	1.981	2.153	2.680	2.247	1.403	1.714	2.210	1.958	*	*
	Median	1.962	1.857	1.878	3.041	2.189	1.513	1.549	1.833	1.833	*	*
	Anzahl	165	61	40	10	22	6	17	5	6	*	*
2021	Mittelwert	2.144	2.184	2.376	1.923	2.170	2.090	2.172	2.072	2.410	*	*
	Median	2.109	2.167	2.431	1.881	2.128	2.125	2.074	1.875	2.378	*	*
	Anzahl	162	83	43	17	20	19	18	15	16	*	*
2022	Mittelwert	2.696	2.078	2.637	2.256	2.286	2.253	2.340	1.409	2.726	2.613	*
	Median	2.586	1.932	2.644	2.224	2.265	2.304	2.151	3.792	2.885	2.516	*
	Anzahl	126	88	25	16	31	13	24	2.455	13	4	*
2023	Mittelwert	2.268	2.168	2.136	2.148	2.057	2.031	1.923	2.440	*	*	*
	Median	2.200	2.036	1.725	2.200	2.132	2.038	2.200	2.400	*	*	*
	Anzahl	177	57	46	7	15	19	17	5	*	*	*
2024	Mittelwert	2.404	2.481	2.421	2.608	2.500	2.104	2.122	2.301	2.890	*	*
	Median	2.326	2.286	2.376	2.234	2.694	1.975	2.041	2.411	2.747	*	*
	Anzahl	220	94	27	11	21	23	12	6	10	*	*



Ergänzend hierzu müssen aufgrund des Alters der Wohnanlage und der durchgeführten Kernsanierung auch ergänzend die Preise für Erstverkaufswohnungen herangezogen werden:

7.2.2 Preisentwicklung Wohnungseigentum im Erstverkauf

Kaufpreis in €/m² Wohnfläche

Wohnungs- eigentum im Erstverkauf		Heidenheim	Gleichen	Herbrechtingen	Gerstetten	Steinheim	Königsbrunn	Nattheim	Sonthheim	Nieder- stotzingen	Dischingen	Hermaringen
2020	Mittelwert	4.492	3.429	3.360	3.352	3.627	*	*	2.897	*	3.217	3.130
	Median	4.492	3.433	3.356	3.362	3.670	*	*	2.976	*	3.477	3.152
	Anzahl	2	32	17	12	13	*	*	29	*	5	6
2021	Mittelwert	4.332	3.552	3.250	3.410	3.571	*	3.813	*	2.859	3.062	*
	Median	4.145	3.553	3.267	3.425	3.538	*	3.828	*	2.718	2.983	*
	Anzahl	27	15	3	15	4	*	25	*	25	9	*
2022	Mittelwert	4.923	4.083	3.999	*	3.135	*	3.761	*	3.807	*	*
	Median	5.158	3.996	3.990	*	2.977	*	3.787	*	3.808	*	*
	Anzahl	57	6	19	*	11	*	6	*	3	*	*
2023	Mittelwert	4.860	4.390	*	*	3.635	4.853	*	*	3.580	*	*
	Median	5.187	4.477	*	*	4.155	4.837	*	*	3.640	*	*
	Anzahl	18	8	*	*	4	7	*	*	9	*	*
2024	Mittelwert	4.301	3.499	4.172	*	3.868	*	*	*	3.518	*	*
	Median	4.344	3.969	4.532	*	4.074	*	*	*	3.523	*	*
	Anzahl	17	5	4	*	7	*	*	*	8	*	*

Aufgrund der Daten aus den vorliegenden Recherchen setzt der Gutachter einen Quadratmeter-Vergleichspreis in Höhe von € 3.000,00/m² an. Gleichzeitig erfolgen hierzu noch Korrekturen nach Ziffer 12.10.

12.5. Ausgangsdaten

Ausgangsdaten					
ATP-Nr.	Baujahr	Art:	Miteigenumsanteile	Gesamt-Anteile	Größe/Wfl./Nfl. m ²
7	1990	Eigentumswohnung	90,26	1000,00	64,21

12.6. Ermittlung vorläufiger Vergleichspreis

Zuordnung zu den Bewertungsobjekten					
ATP-Nr.	Baujahr	Art:	Vergleichspreis	Baujahr-Korrektur*	Vergleichspreis
7	2020	Eigentumswohnung	3000,00 €/m ²	100,00%	3000,00 €/m ²



12.7. Zeitliche Anpassung der Vergleichspreise

Zeitliche Anpassung der Vergleichspreise					
ATP-Nr.	Stichtag	Index 2021=100*	Bew.-Stichtag	Index	korr. Vergleichspreis
7	01.01.2025	130,80%	09.07.2025	132,60%	3041,28 €/m²

12.8. Anpassung der Vergleichspreise wegen Abweichung von sonstigen Merkmalen nach § 25 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 25

Anpassung wegen Abweichung von sonstigen Merkmalen nach § 26 ImmoWertV					
ATP-Nr.	Lage	Ausstattung	Anzahl WE	Wohn.-Größe	Sonstiges
7	0,00%	0,00%	2,50%	5,00%	-10,00%
Korrekturfaktoren in %					
10,0%	außergewöhnlich	außergewöhnlich		unter 50 m²	Abschläge**:
7,5%	sehr gut	sehr gut		50-60 m²	derzeitige Lage am
5,0%	gut / sehr gut	gut / sehr gut	3	60-70 m²	Immobilienmarkt
2,5%	gut	gut	4-6	70-80 m²	
0,0%	durchschnittlich	durchschnittlich	7-12	80-90 m²	
-2,5%	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	13-20	90-100 m²	
-5,0%	schlecht	schlecht	20-40	100-110 m²	
-7,5%	schlecht / sehr schlecht	schlecht / sehr schlecht	40-60	110-120 m²	Zuschläge**:
-10,0%	sehr schlecht	sehr schlecht	über 60	über 120 m²	Beondere Eigenschaften
ind.*	ind.*	ind.*			
* z.B. Standorte in Kreis-Gemeinden mit individueller Anpassung				** nach gutacht. Ermessen	
**Begründung Ab- und Zuschläge: Baumängel/energetische Mängel/wirtschaftliche Wertminderung/Unterrednt lt Ertragswertberechnung					
Ermittlung Vergleichspreis nach Korrekturen und Ermittlung Vergleichswert ATP 4.2.					
ATP-Nr.	Vergleichspreis	Korrekturen Summe	korrigierter Vergl.Preis	Wfl./Nfl./Einheit	Vergleichswert
5	3.041,28 €	-2,50%	2.965,25 €	64,21	190.398,85 €
5	- €	0,00%	- €	1,00	- €
Summe vorläufige Vergleichswerte:					190.398,85 €

12.9. Ermittlung Vergleichswert Wohnung

Summe vorläufige Vergleichswerte:			190.398,85 €
Abschlag BoG	fehlende Innenbesichtigung		- 10.000,00 €
Zuschlag BoG Einbauküche Zeitwert			
Vergleichswert:			180.398,85 €
Vergleichswert (gerundet):			180.000,00 €



13. Verkehrs-/Marktwert

13.1. Ermittlung Verkehrswert Wohnung ATP 7

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

Es wurden hierbei folgende Werte festgestellt:

- Vergleichswert (unbelastet): € 180.000,00
- Vergleichswert (belastet): € 180.000,00

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

- Ertragswert (unbelastet) im Allgemeinen Verfahren: € 180.000,00
- Ertragswert (belastet) im Allgemeinen Verfahren: € 180.000,00

Der Verkehrs-/Marktwert für das Bewertungsobjekt in 89537 Giengen, Bühlbergstraße 3ß (siehe Detailbezeichnung auf Seite 1)

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.07.2025 auf

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194
BauGB) belastet: 180.000,00 €

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a
ZVG) unbelastet: 180.000,00 €

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, 04.08.2025

Im Original vom Sachverständigen eigen-
händig unterzeichnet und mit dem Gut-
achtersiegel versehen

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.	Lichtbilder (6 Stück)	Sachverständiger Ortstermin	3
14.2.	Übersichts- und Stadtpläne	on-geo ¹	3
14.3.	Lageplan	dto.	1

Baupläne, Grundrisszeichnungen, Schnittzeichnungen, Ansichten:

14.4.	Grundriss Wohnung		1
14.5.	Abrechnungsunterlagen Hausverwalter		2
14.6.	Grundbuchauszug		5

¹ on-geo, lizenziert unter Bestell-Nr. 03329484 vom 07.04.2025



14.1. Fotos / Gutachter beim Ortstermin

Giengen, Bühlbergstraße 30



20250706_145818.jpg



20250706_145807.jpg

Bilder Ortstermin 09.07.2025



Giegnen, Bühlbergstraße 30

- 2 -



20250709_1500-3.jpg



20250709_1500-4.jpg

Bilder Ortstermin 09.07.2025



Giengen, Bühlbergstraße 30

- 3 -



20250709_150652.jpg



20250709_150652.jpg

Bilder Ortstermin 09.07.2025



14.4. Grundriss Wohnung



WE 7 / 1.OG



2 Zimmer, Balkon

Gesamtfläche ca. 64,21 m²

Alle Raumteilungen in diesem Grundriss sind
begehbare Umkleekabinen.
Der Grundriss spiegelt die tatsächlichen Flächenverhältnisse
wider. Er ist jedoch für Maßnahmen nicht
geeignet.



15. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur und Hilfsmittel zur Wertermittlung / Stand 01.01.2025

Hinweise Allgemein:

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

Hinweise ImmoWertV / ImmoWertA:

Mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertV 2021“ (01.01.2022) ist die bis dorthin gültige „ImmoWertV 2010“ nicht mehr Bestandteil der Bewertungslehre. Gleichzeitig sind mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertV 2021“ die bis dorthin gültige „Sachwert-Richtlinie“, „Ertragswert-Richtlinie“, „Vergleichswert-Richtlinie“ weggefallen bzw. in der ImmoWertV 2021 enthalten.

Mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertA 23“ zum 04.10.2023 sind auch die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) nicht mehr anzuwenden bzw. wurden in die ImmoWertA übernommen.

Bei der in den Gutachten-Texten enthaltenen Begriffen zur „ImmoWertV“ sind grundsätzlich die „ImmoWertV 2021“ gemeint, auch wenn die Zusatzbezeichnung „2021“ nicht explizit erwähnt ist. Sofern die ImmoWertV 2010 herangezogen wird (z.B. bei Bewertungen zu zurückliegenden Stichtagen), erfolgt explizit ein Hinweis.

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021

10. vollständig überarbeitete Auflage 2023 Reguvis Verlag

KLEIBER

Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. Auflage 2022 Reguvis Verlag

KLEIBER

ImmoWertV 2021

Mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA 23)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken

14. Auflage 2024 Reguvis Verlag

Bobka

Spezialimmobilien von A bis Z

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

4. Auflage 2024, Reguvis Verlag

Ertl, Egenhofer, Hergenröder, Strunck

Typische Bauschäden im Bild

Erkennen, bewerten, vermeiden, instandsetzen

3. aktualisierte und erweiterte Auflage, RM Rudolf Müller

BECK-TEXTE

Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, ImmoWertV, Raumordnungsgesetz

56. Auflage 2024 Beck-Texte im dtv

BECK-TEXTE

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

10. Auflage 2023 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



BECK-TEXTE

Grundstücksrecht mit BGB, BeurkG, WohnungseigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO, ZVG (jeweils Auszüge)
10. Auflage 2023 Beck-Texte im dtv

POHNERT

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung
8. Auflage 2015 IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft Wiesbaden

RALF KRÖLL

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
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

Finkelburg/Ortloff

Öffentliches Baurecht Band II / Bauordnungsrecht / Nachbarschutz / Rechtsschutz
5. Auflage C.H. Beck

Smolibowski

Der merkantile Minderwert bei Wohnimmobilien
Reguvis Fachmedien 2022

Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Gesetze der Verkehrswertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G
für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)¹
vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Normalherstellungskosten 2010, enthalten in der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV), Kostenkennwerte für die
Kostengruppen der DIN 300 und 400 in €/m² BGF einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer / Kostenstand 2010

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

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

i.V. Erste Verordnung zur Änderung der Beleihungswertermittlungsverordnung

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

Aktualisierung in Kraft getreten am 08.10.2022

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In Kraft getreten am 01.11.2020, Änderung zum 01.01.2023
(als Ersatz der bisherigen „Energieeinsparverordnung / EnEV 2014“)

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen / Zweite Berechnungsverordnung - II. BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnwirtschaftliche
Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch
Art. 78 Abs. 22 Zweites G über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des BMJ v. 21.11.2007

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten / Betriebskostenverordnung - BetrKV

Vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 1.1.2004 (BGBl. I 2003, 2346)

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnungsrecht (Wohnungseigentumsgesetz / WEG)

In der Fassung vom 12.01.2021

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)

¹ Ersetzt die bisherige „ImmoWertV 2010“



Vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs vom 01.10.2013 (BGBl I S 3719)

WoFIV

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

Verwendete DIN-Normen:

DIN 276/283: Kosten im Hochbau (Juni 1993)
DIN 277: Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach
DIN 277/1973/87 (alt) und DIN 277/2005 (neu)

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

Verwendete Tabellenwerke:

Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Vervielfältigtabelle), Anlage B zur ImmoWertA (zu Nummer 34.2.)

Barwertfaktoren für die Abzinsung, Anlage C zur ImmoWertA (zu Nummer 34.2.)

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

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

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

Kommutationszahlen und Versicherungsbarwerte für Leibrenten
(incl. Sterbetafel und Leibrentenbarwertfaktoren)
Statistisches Bundesamt Wiesbaden / Jahreszahl siehe Hinweise im Gutachten

Verwendete Hilfsmittel**EDV-Software zu Gutachten-Erstellung:**

Texte: Microsoft-WORD
Tabellen/Berechnungen: Microsoft-EXCEL
Digitale Bilder: Samsung Pad8
Druck / Kopien: Minolta „bizhub c 250i“

Feuchtigkeitsmessung:

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

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

Entfernungsmessung:

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

Oberflächentemperaturmessung:

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

Luftfeuchtigkeitsmessung:

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