

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Gutachten Nr.: 0605-012025

Ausfertigung: Pdf-Datei

Wertermittlungstichtag: 26.03.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Heidenheim

Geschäftszeichen: 2 K 22/24

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert des Grundstückes Lindlestraße 6 in 89564 Nattheim mit dem darauf befindlichen Zweifamilienhaus mit 2 integrierten Garagen und Nebenräumen. Erdgeschoß, teilweise ausgebautes Dachgeschoß, teilunterkellert.

Wohnung im Dachgeschoß 73,04 m².

Wohnung im Erdgeschoß 78,65 m².

Wohnfläche gesamt 151,69 m².

Die Wohnung im Erdgeschoß und 1 Garage sind vermietet.

Nutzfläche im Keller = 14,43 m².

Nutzfläche Nebenräume und nicht ausgebautes Dachgeschoß 49,88 m².

Nutzfläche Garagen = 26,58 m²

Grundstücksfläche = 642 m².



Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag **26.03.2025** rund:

Verkehrswert bezugsfrei: 322.000,- €

Verkehrswert teilvermietet: 306.000,- €

Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler, Architekt. Von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Schloßstraße 16a, 89431 Bächingen
wolfgang.gaessler@web.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis	3
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1	Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag	4
2.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
3.	Rechtliche Gegebenheiten	5
3.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch	5
3.2	Städtebaurecht	6
3.3	Baulasten	6
3.4	Erschließungsbeitrag	7
3.5	Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten	7
3.6	Privatrechtliche Gegebenheiten	7
4.	Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit	8
4.1	Lage	8
4.1.1	Makrolage	8
4.1.2	Mikrolage	9
4.2	Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung	10
4.2.1	Grund und Boden	10
4.2.2	Technische Beschreibung, Vorbemerkung	11
4.2.3	Grundrisse, Schnitt	12
4.2.4	Baubeschreibung/Zweckbestimmung	15
5.	Ermittlung des Verkehrswertes	21
5.1	Allgemeines, Wertdefinition, Grundsätze der Wertermittlung Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.2.	Bodenwertermittlung des Grundstückes	22
5.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung	22
5.3	Sachwertermittlung	23
5.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	24
5.4	Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß	28
6.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
7.	Zusammenfassung und Verkehrswert	30
8.	Literaturverzeichnis	31
9.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung letzte Seite Teil 1	31

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 (2 1/2 Seiten) Fotodokumentation Gebäude und Grundstück.
Anlage 2 (5 1/2 Seiten) Fotodokumentation Innenräume

Das Gutachten umfaßt 31 Seiten und 2 Anlagen mit 8 Seiten, insgesamt 39 Seiten.

1. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis

Geschäftszeichen: 2 K 22/24, Amtsgericht Heidenheim.

Grundstück: Lindlestraße 6 in 89564 Nattheim.
Gemarkung Nattheim, Flurstück 128.
Gebäude- und Freifläche 642 m²

Bewertungsobjekt: Das Grundstück mit dem darauf befindlichen 1-geschossigen Zweifamilienhaus mit Erdgeschoß, teilweise ausgebautem Dachgeschoß, teilunterkellert. 2 integrierte Garagen und Nebenräume.

Wohnung Dachgeschoß: 3 Zimmer, Flur, Bad, Küche, Dachterrasse.
Wohnfläche 73,04 m².

Wohnung Erdgeschoß: 3 Zimmer, Flure, Bad, Küche.
Wohnfläche 78,65 m².

Kellergeschoß: 2 niedrige Kellerräume. Nutzfläche 14,43 m².

Wohnfläche: Im Erdgeschoß und Dachgeschoß zusammen **151,69 m²**

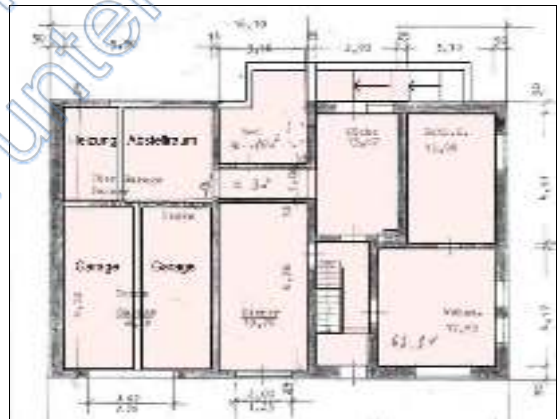
Verfügbarkeit: Die Wohnung im Erdgeschoß und eine Garage sind vermietet.

Lage: Ortsgebiet von Nattheim.

Baujahr: Ursprünglich vermutlich erste Hälfte 20 Jhd.
Modernisierungen 1970-1993.

Zustand: Altersgemäßer Zustand.

Wertermittlungsstichtag : 26.03.2025.



In Zusammenhang mit den nachfolgenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das oben genannte Grundstück unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und in Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungsstichtag **26.03.2025** auf rund:

Verkehrswert bezugsfrei: 322.000,- €

Verkehrswert teilvermietet: 306.000,- €

Der Verkehrswert wurde aus dem Sachwert abgeleitet.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidenheim Olgastraße 22 89518 Heidenheim
Eigentümer:	Beim Amtsgericht zu erfragen.
Verwendungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	26.04.2025.
Tag der Ortsbesichtigung:	26.04.2025.
Umfang der Besichtigung:	Das Wohnhaus, das Grundstück und das nähere Umfeld.
Teilnehmer am Ortstermin:	1) Die Eigentümer 2) Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler als unterzeichnender Sachverständiger

2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

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

Als Arbeitsgrundlagen wurden verwendet:

- Aktueller Grundbuchauszug vom Amtsgericht Heidenheim vom 05.12.2024 ohne Abt. III.

Recherchen:

- Die Bauunterlagen wurden übermittelt vom Rathaus Nattheim.
- Auskunft vom Rathaus Nattheim zu Baulasten vom 25.03.2025.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster beim Landkreis Heidenheim.
- Anliegerbescheinigung vom Rathaus Nattheim, vom 26.03.2025 zu Erschließungsbeiträgen.
- Kaufpreisabfrage beim gemeinsamen Gutachterausschuß Heidenheim.

Weitere ausgewählte Informationsquellen:

- Derzeit aktueller Grundstücksmarktbericht des gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Heidenheim 2023, Datenbasis 2021-2022.
- Internet- und Zeitungsrecherche über den lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Schwäbisch Gmünd, Grundbuch von Nattheim,
Blatt 4228.
Lfd. Nr. 2: Flurstück 128, Lindlestraße 6,
Gebäude und Freifläche 642 m²

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

3.2 Städtebaurecht

Bauplanungsrechtliche Situation:

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche.

Bauleitplanung¹:

Es gilt der Bebauungsplan Ochsenwiesen 2. Änderung, mit den Festsetzungen vom 14.06.1999.
Festsetzungen: Besonderes Wohngebiet, III Vollgeschosse (II + Dach). Grundflächenzahl GRZ 0,6;
Geschoßflächenzahl GFZ = 1,6. Geschlossene Bebauung, Satteldach 30° bis 45° Neigung.

Ausschnitt Bebauungsplan Ochsenwiesen (Bewertungsobjekt Pfeil)

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Weitere Satzungen und Baugebote:

Keine über die ortsüblichen Satzungen hinausgehenden Satzungen oder Baugebote.

Qualität § 5 ImmoWertV, Entwicklungszustand:

Baureifes Land.

3.3 Baulasten

Es besteht keine Baulast.

¹ GRZ = Grundflächenzahl = bebaute Fläche / Grundstücksfläche; GFZ = Geschoßflächenzahl = Geschoßfläche / Grundstücksfläche.

3.4 Erschließungsbeitrag

Gemäß Anliegerbescheinigung vom Rathaus Nattheim sind derzeit keine Erschließungsbeiträge und Abwasserbeiträge geschuldet.

3.5 Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz.

Wasserschutz:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone III der Landeswasserversorgung.

Altlastenkataster:

Keine Eintragungen im Altlastenkataster.

3.6 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen²:

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Gemeinschaftliches Vorkaufsrecht für die Miteigentümer am damals noch ca. doppelt so großen Grundstück (Flst. 128 und Flst. 134 alt)

Lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für Voreigentümer.

Lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 135. Es handelt sich um die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück und zum Nachbargrundstück Lindlestraße 4.

Lfd. Nr. 4: Eintragung zum Verfahren.

Bewertung:

Lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für beide Miteigentümer kann gelöscht werden.

Lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht kann gelöscht werden, der Berechtigte ist verstorben.

Lfd. Nr. 3: Die Grunddienstbarkeit wird im Sachwert berücksichtigt (siehe Seite 27).

Vermietungssituation:

Die Wohnung im Erdgeschoß und eine Garage ist vermietet. Unbefristeter Mietvertrag seit 01.04.2007.

Nettokaltmiete 350 € plus 30 € für die Garage.

Laut Aussage eines der Miteigentümer, sei das Mietverhältnis gekündigt. Das konnte im Rahmen des Gutachtens nicht geprüft werden.

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

4. Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit

4.1 Lage

4.1.1 Makrolage

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

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

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

Wirtschaft/Infrastruktur³: Mittelständisches Gewerbe und Industrie, Brauerei, Logistikzentrum. Große Anzahl an bedeutenden Unternehmen im Maschinenbau und Verbandstoffherstellung in Heidenheim. In der Nachbarstadt Giengen wurde der Industriepark A 7 geschaffen, wo in Zukunft weitere Unternehmen angesiedelt werden sollen. In Herbrechtingen steht seit 2004 eines der modernsten und größten Biomasse-Kraftwerke Europas.

Schule/Bildung⁴: Kindergärten und Grundschule in Nattheim. Weiterführende Schulen in Heidenheim und Giengen.

³ Quelle: Wikipedia

⁴ Quelle: Wikipedia

4.1.2 Mikrolage

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

⁵ Quelle: Wikipedia

4.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung

4.2.1 Grund und Boden

Ausgeübte Nutzung: Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit angebauter Scheune. Die Scheune wurde in der Vergangenheit teilweise umgebaut zu Wohnraum, Nebenräumen und Garagen.

Zuschnitt: Der Grundstückszuschnitt ist polygonal.

Lage: Annähernd Grenzbebauung im Ortskern. Es besteht ein schmaler Durchgang zum westlich angrenzenden Gebäude. An der Ostseite besteht eine Einfahrt mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des östlichen Nachbarn Hausnummer 4.

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

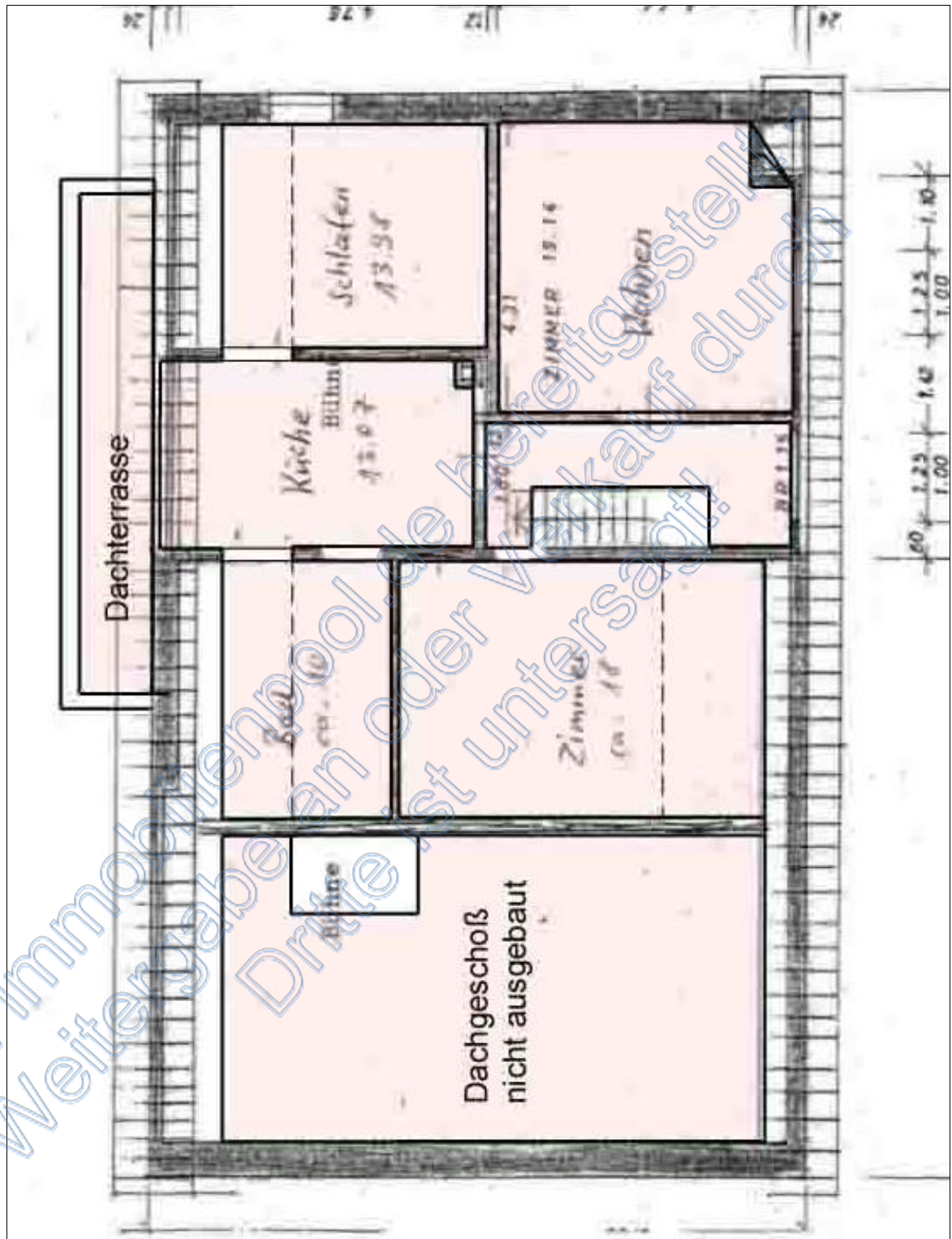
Gelände: Das Terrain fällt Richtung Norden.
Baugrund⁶: Vermutlich für die Gegend typisch, Lehm mit Fels.
Bodenbelastung: Kein Verdacht auf Bodenbelastung. Eine Altlastenabfrage wurde durchgeführt.

4.2.2 Technische Beschreibung, Vorbemerkung

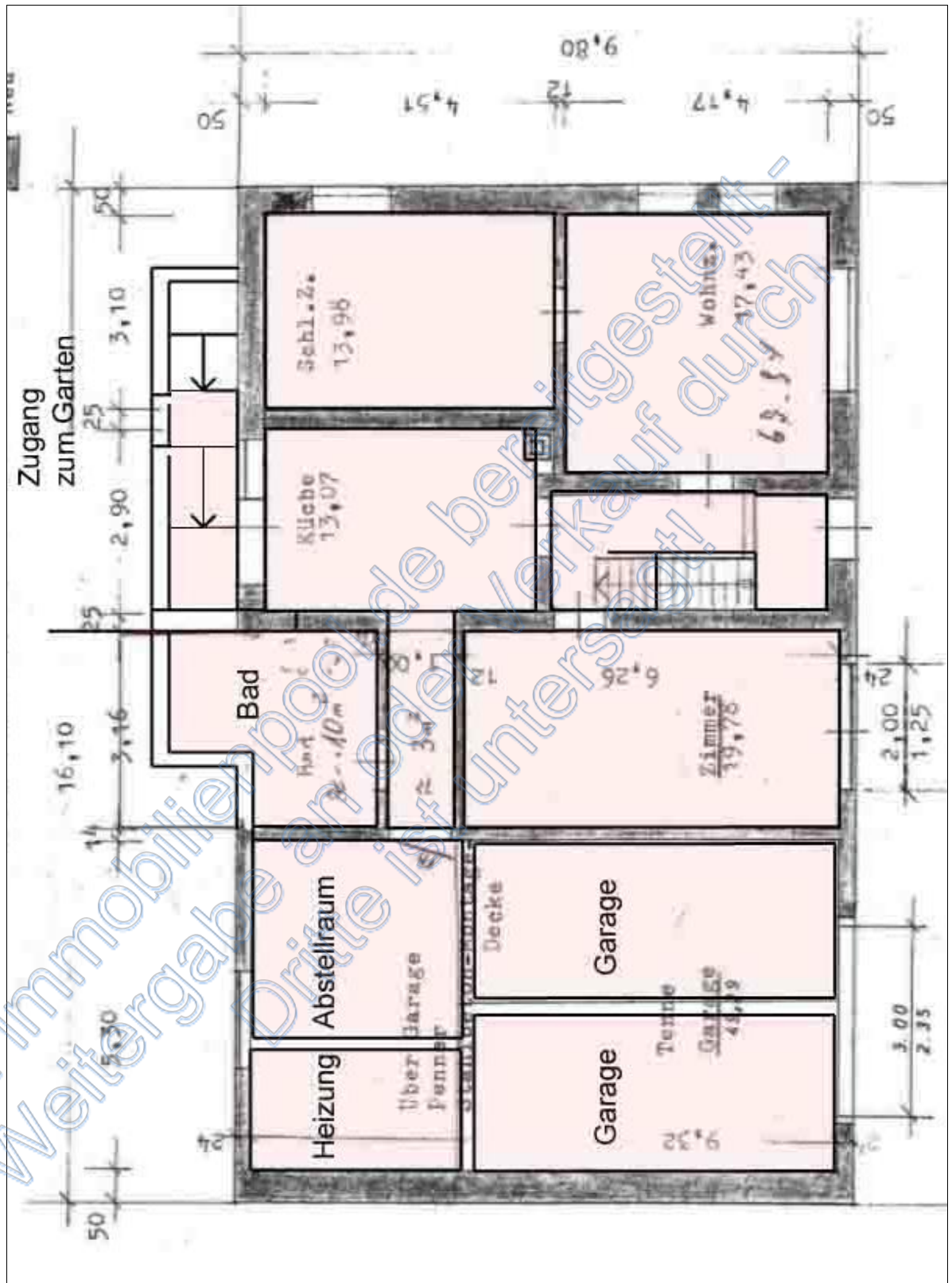
Die nachstehende Beschreibung des Gebäudes dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt (anders als bei einem Bauschadensgutachten) keine abschließende Mängelauflistung dar. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht, oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.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

⁶ Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Immissionen feststellbar. Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bodenschutzgesetzes muß bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen. Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

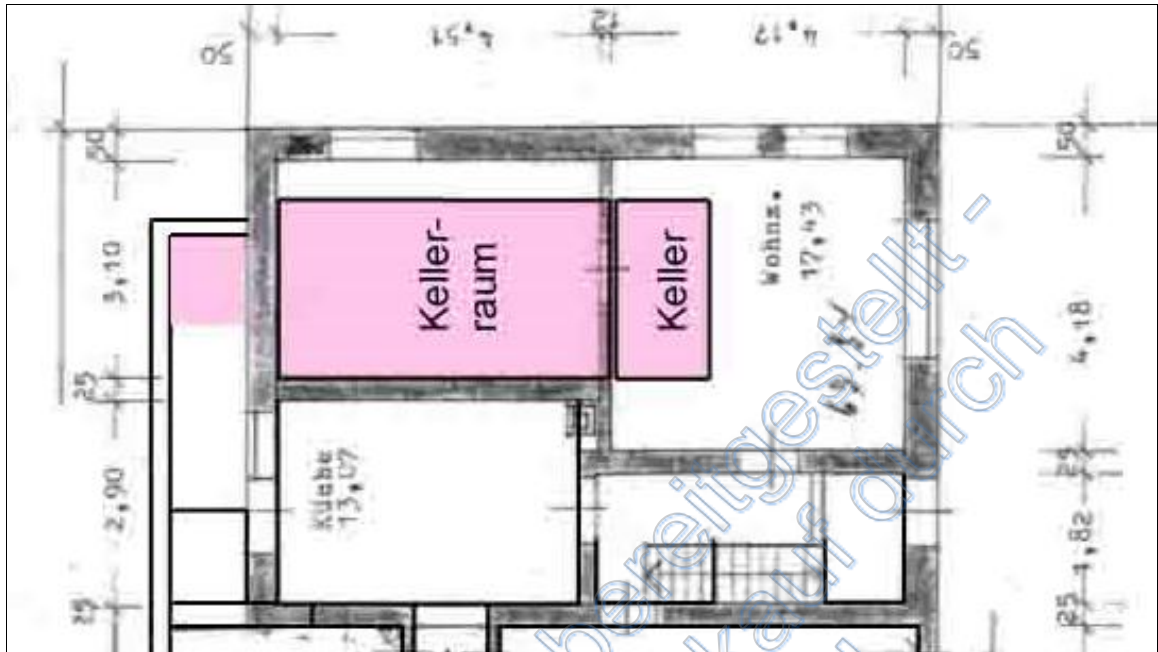
4.2.3 Grundrisse, Schnitt



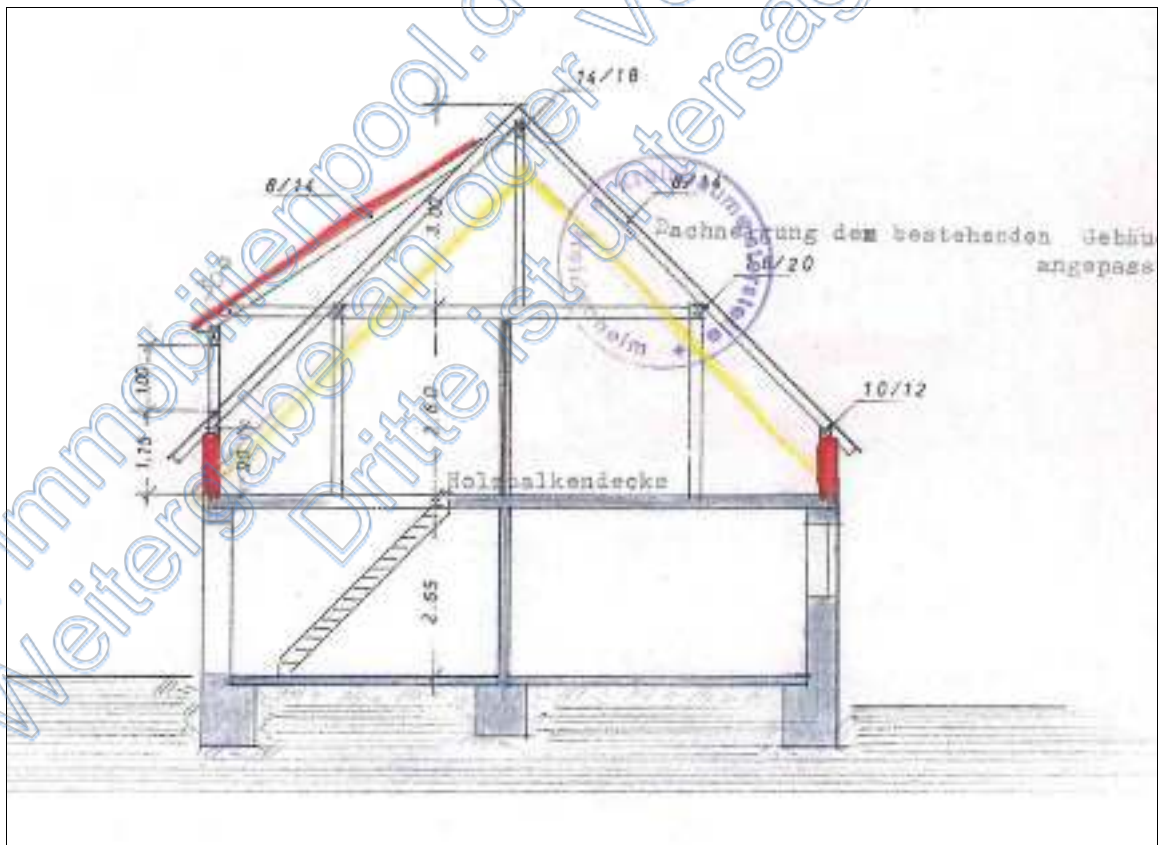
Grundriß Dachgeschoß (Ergänzungen vom Verfasser, gestrichelt 2m-Linie in den Wohnräumen)



Grundriß Erdgeschoß, links nachträglich angebauter Treppenraum zum Garten und zum Keller, sowie Erweiterung des Bades.



Grundriß Teilkeller, niedrige Deckenhöhe



Schnitt mit Aufstockung des ursprünglichen Dachgeschosses

4.2.4 Baubeschreibung / Zweckbestimmung

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

	Bruttogrundfläche Kategorie a allseits umschlossen		
	m	m	m ²
Dachgeschoß Wohnen			108,19
Erdgeschoß Wohnen	9,800	10,300	
	1,340	6,700	109,92
Erdgeschoß Nebenräume	3,700	5,800	21,46
Teilkeller			19,80
Bruttogrundfläche Wohnhaus			259,37

Dachgeschoß nicht ausgebaut			49,59
Erdgeschoß Garagen	6,100	5,800	35,38
Bruttogrundfläche Dachgeschoß nicht ausgebaut und Garagen			84,97

Bebaute Fläche	166,76 m ²
Geschoßfläche	274,95 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus	259,37 m ²
Bruttogrundfläche Garagen, Dachgeschoß nicht ausgebaut	84,97 m ²
Grundstücksfläche	642,00 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,26
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,43

Tabelle 2: Wohnfläche⁷ / Nutzfläche

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Zimmer	18,010	0,970	17,47 m ²
Flur	5,930	0,970	5,75 m ²
Schlafzimmer	9,460	0,980	
	3,410	0,500	10,98 m ²
Küche	12,610	0,970	12,23 m ²
Zimmer	14,700	0,980	
	5,680	0,500	17,25 m ²
Bad	5,540	0,980	
	3,940	0,500	7,40 m ²
Dachterrasse	7,880	0,250	1,97 m ²
Wohnfläche Dachgeschoß			73,04 m²

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Wohnzimmer	16,610	0,970	16,11 m ²
Schlafzimmer	13,850	0,970	13,43 m ²
Küche	11,980	0,970	11,62 m ²
Flur Eingang Treppenhaus	6,550	0,970	6,35 m ²
Flur zu Bad und Abstellraum	3,520	0,970	3,41 m ²
Flur Rückseite	2,080	0,970	2,02 m ²
Bad	8,440	0,970	8,19 m ²
Zimmer	18,060	0,970	17,52 m ²
Wohnfläche Erdgeschoß			78,65 m²

Gesamte Wohnfläche			151,69 m²
---------------------------	--	--	-----------------------------

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Keller	11,600	0,970	11,25 m ²
Keller	3,275	0,970	3,18 m ²
Dachgeschoß nicht ausgebaut, nur Grundfläche	33,970	1,000	33,97 m ²
Heizungsraum	6,230	0,970	6,04 m ²
Abstellraum	10,180	0,970	9,87 m ²
Garage	13,700	0,970	13,29 m ²
Garage	13,700	0,970	13,29 m ²
Nutzflächen			90,89 m²

⁷ Putzabzug 3%, bei zusammengesetzten Flächen 2%. Im Dachgeschoß wird die Wohnfläche mit lichter Höhe zwischen 1m und 2m zur Hälfte angerechnet.

Bautyp

1- geschossiges Wohnhaus, mit teilweise ausgebautem Dachgeschoß, teilunterkellert. Konventionelle Bauweise. Außenwand Mauerwerk, Satteldach.
Im selben Baukörper (ehemalige Scheune) Garage mit darüberliegendem nicht ausgebautem Dachraum.

Alter

Baujahr: Vermutlich vor 1950. Umbauten, Ergänzung und Modernisierung 1970, 1985 und 1993.

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Baualter: Vermutlich über 80 Jahre. Aufgrund der Erweiterungen und Modernisierungen in den Jahren 1970-1993 wird mit einem fiktiven Baujahr 1970 gerechnet.

Restnutzungsdauer: Aufgrund der Modernisierungen (Fenster, Heizung, Elektro) wird mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 23 Jahren gerechnet. (Siehe Berechnung Seite 19).

Rohbau

Keller: 2 Kellerräume, niedrige Deckenhöhe 1,52m. Fundament und Außenwände Mauerwerk. Betondecke. Betonboden/Estrich.

Außenwände: Erdgeschoß Mauerwerk verputzt 30cm. Das Erdgeschoß wurde 1970 durch eine Erweiterung des Bades und einen Treppenabgang zum Garten und zum Keller vergrößert.

Dachgeschoß Giebelmauerwerk verputzt 30cm. Das Dachgeschoß wurde 1970 durch eine Anhebung des Dachstuhls und die Errichtung von Gauben vergrößert. Über dem Treppenabgang befindet sich eine Dachterrasse mit einer leichten Überdachung.

Innenwände: Innenwände Mauerwerk.

Decken: Holzbalkendecken beim Wohnhaus. Kellerdecke Beton.

Treppen: Metalltreppe mit Metallgeländer und Steinstufen zum Dachgeschoß. Leiter zum nicht ausgebauten Dachraum vom Abstellraum aus. Betontreppe, gefliest von der Küche zum Garten und zum Keller.

Dach: Dachgeschoß zu ca. 71% ausgebaut. Pfettendach, im ausgebauten Bereich nachrichtlich mit 28mm Spanplatten und darüberliegender Dämmung vermutlich zwischen den Sparren. Dachgauben Wandstärke 18cm.

Dach im Bereich der ehemaligen Scheune: Teilweise Feldsteine am Westgiebel. Der Dachstuhl wurde nachträglich verstärkt, bzw. ertüchtigt.
Ein Teil des Dachgeschosses ist nicht ausgebaut. Aufbau Holzschalung über den Sparren. Lattung und Betondachziegel.

Dachbekleidung: Betondachziegel.

Fenster: Kunststoffenster verschiedener Baujahre 1993 bis 2020.
Im Flur und Küche Dachgeschoß Holzfenster. Terrassentür Kunststoff. Außenrolläden.
Fenstersims außen Alu, innen Kunststein.
Dachflächenfenster in den Wohnräumen unter der Dachschräge.
Stahlfenster im Keller.

Hauseingang: Haustür als Alutür mit Glasausschnitt.
Innen als Zugang zur Erdgeschoßwohnung Holztür mit Glasausschnitt.
Vordach Alu-Glas.

- Garage:** 2 schmale Garagen in der ehemaligen Scheune anschließend an das Wohnhaus.
Mauerwerk, Holzbalkendecke mit Heraklitplatten verputzt.
Metallschwingtore mit Holzschalung. Betonboden.
- Schuppen:** Gartenschuppen Außenwand Mauerwerk. Flachdach mit Sandwichpaneelen gedeckt. Die Dachkonstruktion als Holzbalkendecke, die teilweise auf nachträglich innen eingebauten Holzständern ruht. Dem Gartenschuppen wird aufgrund des mangelhaften baulichen Zustandes kein Restwert zugeordnet.

Haustechnik

Versorgungsanschlüsse/

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

Heizung/Warmwasser: Gas-Zentralheizung. Atmosphärischer Heizkessel von 2011 mit Solarkollektoren auf dem Dach zur Heizungsunterstützung. Abgasrohr vor der Außenwand. Warmwasserspeicher 400 Liter. Heizleitung und Heizkörper älter vermutlich Anfang 1990er Jahre.

Ausbau

- Fußböden:** Spitzboden: Holzdielen im nicht ausgebauten Dachbereich.
Dachgeschoß: Teppichboden in den Zimmern. PVC in Küche und Bad und einem Zimmer.
Dachterrasse mit Estrich und teilweise Blech. Die Dachterrasse ist zwei Stufen niedriger als der Innenbereich.
Erdgeschoß: Fliesen in Küche, Flur, Bad und Anbau Treppe. Laminat in den Zimmern.
Außentreppe Beton.
Kellergeschoß: Beton/Estrich.
- Innenwände:** Putz gestrichen, Tapete. Rabitz oder Holzschalung in der Dachschräge.
- Türen:** Röhrenspantüren mit Holzumfassungszargen, teilweise mit Glasausschnitt.
- Decken:** Putz bzw. Rabitz. Teilweise mit untergehängter Holzdecke. Dachschräge mit Holzverkleidung.
- Elektroausstattung:** Dachgeschoß und Erdgeschoß getrennt.
Dachgeschoß 1980er Jahre nachrichtlich Elektro neu.
Erdgeschoß 1993 nachrichtlich Elektro neu.
- Brandschutz:** Nach Baugenehmigung.
- Badezimmer:** Je ein Bad im Erdgeschoß und im Dachgeschoß mit Badewanne und Dusche, WC, Waschbecken.
- Dachterrasse:** Dachterrasse über dem Treppenabgang. Boden mit Estrich und teilweise Blech. Die Dachterrasse ist 2 Stufen niedriger als der Innenbereich. Metallgeländer mit Holzausfachung. Leichte Dachkonstruktion (Stahl-Kunststoff).
- Zubehör:** Küche im Erdgeschoß im Eigentum des Mieters. Küche im Dachgeschoß Restwert **500 €** (nicht im Verkehrswert enthalten)

Energieausweis

Kein Energieausweis vorhanden.

Außenanlagen

- Grundstück:** Gras und Kiesoberfläche.
- Bewuchs:** Gras und Büsche.

Einfriedung: Drahtzaun zum nördlichen Grundstücksnachbarn. Jägerzaun zur Straße.

Bodenbelag: Betonbelag und Betonpflaster.

Restnutzungsdauer: Berechnung nach Anlage 4 Sachwertrichtlinie

Tabelle 3: Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude ²³ unter Berücksichtigung von Modernisierungen	
Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.	
1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades	
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.	
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.	
Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4 1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 1
Modernisierung der Heizungsanlage	2 1
Wärmedämmung der Außenwände	4 0
Modernisierung von Bädern	2 0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2 0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 0
Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.	
Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung 4 Punkte
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Das Wohngebäude ist über 80 Jahre alt. Aufgrund der in der Vergangenheit getätigten Modernisierungen wird von einem fiktiven Baujahr 1970 und damit einem fiktiven Baualter von 55 Jahren bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Bei einem angenommenen Modernisierungsgrad von 4 Punkten beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 23 Jahre.

Bau- und Unterhaltungszustand

Mängel/Schäden: Das Gebäude befindet sich in einem altersgemäßen Zustand. Es besteht Instandhaltungsschau.
- Die Ausstattung ist veraltet.
- Der Ausbau ist etwas heterogen, die Ausführung ist nicht immer nach den Erfordernissen.
- Die Nutzung ist nicht barrierefrei.
- Vergilbte Oberflächen in der Wohnung im Erdgeschoß durch Rauchen.
- Der Garten ist vernachlässigt.
- Der gemauerte Gartenschuppen wird aufgrund seines mangelhaften Zustandes nicht mitbewertet.

Zur Behebung der Schäden und der Mängel in der Ausführung bzw. Verbrauchtheit der Oberflächen wird pauschal mit einem Abzug von **25.000 €** gerechnet.

Grundrißlösung: Zweckmäßiger Grundriß.
Nicht barrierefrei.
Ein Dachbodenraum ist ausbaubar.

Höhen: Ebenerdig zur Straße. Das Gelände fällt nach Norden und Westen ab. Entsprechend liegt der Garten tiefer als Erdgeschoßniveau.
Dachgeschoß: 2,42 m und 2,34 m und Dachschrägen.
Erdgeschoß: 2,33 m lichte Höhe unterhalb von Deckenverkleidungen.
Abstellraum 2,88 m, Garage 2,84m. Haustechnikraum 2,37 m.
Keller: 1,52 m.

**Modernisierungen
(Jahr, Maßnahmen):**
- Elektrik 1993 im Erdgeschoß und 1985 im Dachgeschoß.
- Teilweise Modernisierung 1993.
- Erweiterung und teilweise Modernisierung 1970.
- Heizung/Wasser 1993 mit Solarkollektor.

Zustand/Bewertung: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand.
Das Gebäude entspricht baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

5. Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

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

Bodenwertermittlung (§§ 16 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Wenn Vergleichskaufpreise nicht in genügender Anzahl und Qualität vorliegen wird der Bodenwert mittels eines Bodenrichtwertes⁸ ermittelt. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor⁹ für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

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

Sachwertverfahren (§§ 21 und 23 ImmoWertV)

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

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

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

⁸ Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone

⁹ Zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart

5.2. Bodenwertermittlung des Grundstückes

5.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

Grundstücksfläche: Die angesetzte Fläche wurde dem Grundbuch entnommen.
Sie beträgt 642 m².

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

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

Grundstückskennzahlen: GRZ = 0,26; GFZ = 0,43.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone liegt nach Auskunft des Gutachterausschusses am 01.01.2023 bei 150 €/m². Eine Anpassung an die Grundstücksgröße wird nicht vorgenommen, da das Grundstück der in der Umgebung durchschnittlichen Bebauungsdichte entspricht.

5.3 Sachwertermittlung

Tabelle 5: Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus		259,37 m²	
Bruttogrundfläche Garage, nicht ausgebautes Dachgeschoß		84,97 m²	
Objektbezogene Normalherstellungskosten	2010	Preisindex	zum Stichtag
Wohnhaus	863,00 €/m²	187,20%	1.615,54 €/m²
Garage, nicht ausgebautes Dachgeschoß	245,00 €/m²	187,20%	458,64 €/m²
Herstellungskosten mit Baunebenkosten (Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten)			
Wohnhaus			
259,37 m²	x	1.615,54 €/m²	= 419.022,61 €
Garage, nicht ausgeb. Dachgeschoß			
84,97 m²	x	458,64 €/m²	+ 38.970,64 €
Summe der Herstellungskosten			= 457.993,25 €
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre	
Restnutzungsdauer	23	Jahre	
Alterswertminderung linear	67,14%		- 307.496,67 €
Gebäudewert (Zeitwert)			= 150.496,58 €
Zeitwert der Außenanlagen 4% vom Gebäudewert			+ 6.019,86 €
Zeitwert der Gebäude und der Außenanlagen			= 156.516,44 €
Bodenwert			+ 96.500,00 €
Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)			= 253.016,44 €
Marktanpassung § 8 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV			
Sachwertfaktor des Gutachterausschusses	137,00%		+ 93.616,08 €
Vorläufiger Sachwert			= 346.632,52 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.2 Nr.2 und Abs.3 ImmoWertV)			
Instandhaltungstau Siehe Seite 20			- 25.000,00 €
Sachwert bezugsfrei			= 321.632,52 €
Sachwert bezugsfrei gerundet			= 322.000,00 €

Ergebnis: Sachwert bezugsfrei = 322.000,- €

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

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

Tabelle 7: Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, Typ 2.21, Einfamilienhaus, Erdgeschoß, Dachgeschoß, nicht unterkellert.

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 2,32). Der interpolierte Wert aus der Tabelle beträgt **863,00 €/m²**.
 $(945-825) \cdot 0,32 + 825 = 38,40 + 825 = 863,40$ gerundet 863 €/m².

Normalherstellungskosten Garagen, nicht ausgebautes Dachgeschoß **245,00 €/m²**.

Baupreisindex

Der Baupreisindex bezeichnet die Veränderung der Baupreise bezogen auf die in den NHK angegebenen Werte vom Jahr 2010. Es wurde der Baupreisindex Neubau (konventionelle Bauart) von Einfamiliengebäuden vom Februar 2025, herausgegeben vom statistischen Bundesamt, verwendet. Der Wert für Februar 2025 ist 187,20% bezogen auf das Jahr 2010.

Baunebenkosten

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

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Das fiktive Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag beträgt über 55 Jahre. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich bei 4 Modernisierungspunkten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Außenanlagen

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

Marktanpassung

Der zur Ermittlung des Verkehrswerts benötigte Sachwert kann weitgehend auf rechnerischem Weg ermittelt werden. Verkehrswerte können nicht schematisch errechnet, sondern nur marktorientiert geschätzt werden. Das Marktverhalten fließt hier über die Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert aus einer Reihe von zeitnahen Grundstücksverkäufen ein. Mit diesem Faktor kann nun bei der Gutachterausschusses Heidenheim Seite 28 berechnete Sachwert an das Preisgefüge des örtlichen Grundstücksmarktes angepaßt werden¹⁰. Es werden die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren des Kreises Heidenheim aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 mit der Datenbasis 2021/2022 verwendet. Anhand des ermittelten vorläufigen Sachwertes (ohne Marktanpassung) wird der Marktanpassungsfaktor in Abhängigkeit der Lage ermittelt.

¹⁰ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Heidenheim Seite 28

Tabelle 8: Marktanpassungsfaktoren 2023.

Zu- und Abschläge am Sachwert Einfamilienhäuser (Marktdaten von 2021 / 22)

Gerstetten, Steinheim, Königsbronn und Nattheim

Sachwertmarktanpassungsfaktor, Grundstücksmarktbericht Heidenheim 2023, Seite 28

Aus der Tabelle ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 253.000 € ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor von 1,57. Die zugrunde gelegten Marktdaten stammen aus 2021 und 2022. Lageklasse 3 (grün)

Bestimmung der Lageklassen, Grundstücksmarktbericht Heidenheim 2023, Seite 26

Immobilien mit Modernisierungsbedarf, insbesondere im Bereich energetischer Maßnahmen werden seit 2022 deutlich schlechter bewertet, als zuvor. Das betrifft insbesondere auch Modernisierungsmaßnahmen, die durch die stark gestiegenen Baupreise erschwert werden. Die gestiegenen Zinsen und Erfordernisse bei der Kreditgewährung sind besondere Hemmnisse. Die Deckenhöhe (lichte Höhe) im Erdgeschoß ist mit ca. 2,34 m unterhalb der Holzverkleidung etwas niedrig. Im Ganzen verwendet der Gutachter einen **Abschlag von 10 Prozentpunkten**.

Die Lage auf dem Grundstück, das Haus steht nahe an der Straße und das Grundstück schließt sich daran nach Norden an. Das Gelände fällt nach Norden hin ab. Bei der Einfahrt hat der Nachbar von Hausnummer 4 ein Geh- und Fahrrecht (siehe Eintragung in Abt. II im Grundbuch). Dafür verwendet der Gutachter insgesamt einen **Abschlag von 10 Prozentpunkten**.

Somit Marktanpassungsfaktor 157 % - 10 % - 10 % = 137 %.

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

Deckenhöhen und Instandhaltungsstau

Siehe Seite 20.

Der Instandhaltungsstau wird pauschal mit **25.000 €** geschätzt.

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

Ausstattung

Der Restwert der Kücheneinrichtung im Dachgeschoß beträgt **500 €**. Der Wert ist nicht im Verkehrswert enthalten. Die Kücheneinrichtung im Erdgeschoß ist im Mietereigentum.

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

5.4 Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß

Der Gutachter hat eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß des Kreises Heidenheim in Auftrag gegeben. Abgefragt wurden Verkäufe von Wohnhäusern in Nattheim, Kaufzeitpunkt ab 01.01.2022. Aus Datenschutzgründen sind hier die Hausnummern nicht genannt. Wohnfläche 100m² - 200 m². Baujahre bis 1980.

Tabelle 9: Ergebnis der Kaufpreisabfrage

Mittelwert	983,00 €
Median	858,00 €
Standardabweichung	311 €/m ²
Obere Grenze 66% Perzentile	1.294,00 €
Untere Grenze 66% Perzentile	672,00 €
Mittelwert nach Elimination der Ausreißer (gelb)	852 €/m²
Bruttogrundfläche	344,34 m ²
Vorläufiger Vergleichswert (Kaufpreis/m ² Bruttogrundfläche x Bruttogrundfläche)	= 293.378 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	± 0 €
Vergleichswert	= 293.000 €

Ergebnis: Vergleichswert = 293.000,- €

Es wurde eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß Heidenheim durchgeführt. Abgefragt wurden Kauffälle ab 2022 von Wohnhäusern älteren Baujahrs im Ortsgebiet von Nattheim. Die Kaufpreise sind jeweils mit der Bruttogrundfläche angegeben. Der Kauffall Nr. 9 wurde aus der Betrachtung ausgeschlossen, da der Bautyp nicht vergleichbar war. Der errechnete Mittelwert beträgt 983 €/m² Bruttogrundfläche. Nach Elimination der Ausreißer (gelb hinterlegt) mittels Standardabweichung ergibt sich ein Mittelwert von 852 €/m² Bruttogrundfläche.

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

6. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

**Verkehrswert bezugsfrei =
Sachwert:**

322.000,- €

Vergleichswert aus Kaufpreisabfrage:

293.000,- €

Zubehör Einbauküche Dachgeschoß Restwert: 500 €, nicht im Verkehrswert enthalten.

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

Der Vergleichswert wird zur Stützung des Verkehrswertes herangezogen.

Der oben genannte Sachwert gilt für den bezugsfreien Zustand.

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

7. Zusammenfassung und Verkehrswert

In der Zusammenfassung der vorstehenden Ausführung ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das Grundstück Lindlestraße 6 in 89564 Nattheim, mit dem darauf befindlichen Zweifamilienhaus, mit 2 Garagen unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und im Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungsstichtag **26.03.2025** auf rund:

Verkehrswert bezugsfrei: 322.000,- €

In Worten: Dreihundertzweiundzwanzigtausend Euro

**Abzug für Vermietung der Wohnung
im Erdgeschoß -5%:**

16.000,- €

Verkehrswert vermietet: 306.000,- €

In Worten: Dreihundertsechstausend Euro

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

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

Bächingen, 28.04.2025

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

8. Literaturverzeichnis

- [L1] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 2010. In Onlineversion: www.kleiber-digital.de
- [L2] Gemeinsamer Gutachterausschuß Heidenheim: Grundstücksmarktbericht 2023 (Datenbasis 2021-2022).
- [L3] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L4] Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L5] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L6] Rudolf Müller Verlag: Plötz Immobilienführer Deutschland, 2023.

9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

Anlage 1: Fotodokumentation Gebäude und Grundstück



Ansicht Lindlestraße, Südseite



Ansicht von Süden



Ansicht von Südosten



Ansicht von Norden



Ansicht von Norden



Ansicht von Norden, Garten



Ansicht Geräteschuppen

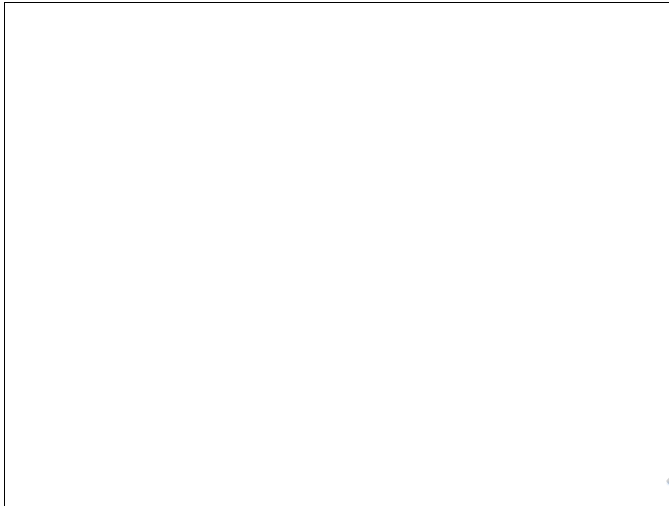
Anlage 2: Fotodokumentation Innenräume



Erdgeschoß Wohnzimmer



Erdgeschoß Küche



Erdgeschoß Zimmer



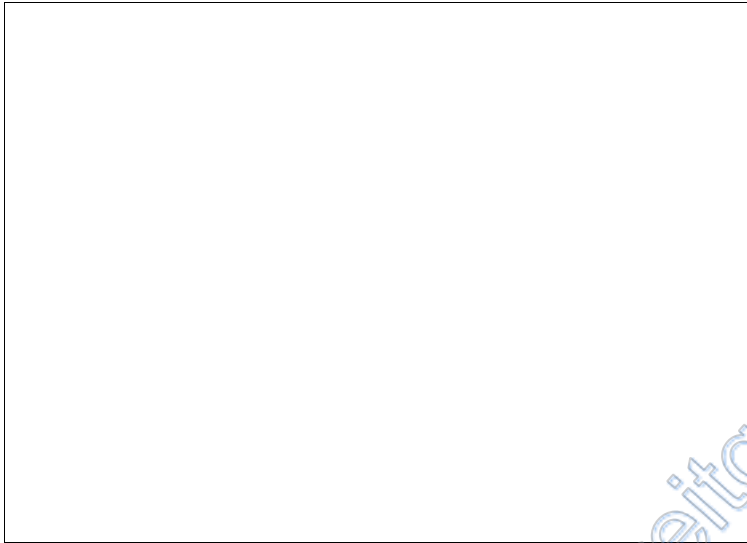
Erdgeschoß Bad



Erdgeschoß Eingangsflur



Erdgeschoß Flur zu Abstellraum und Garage



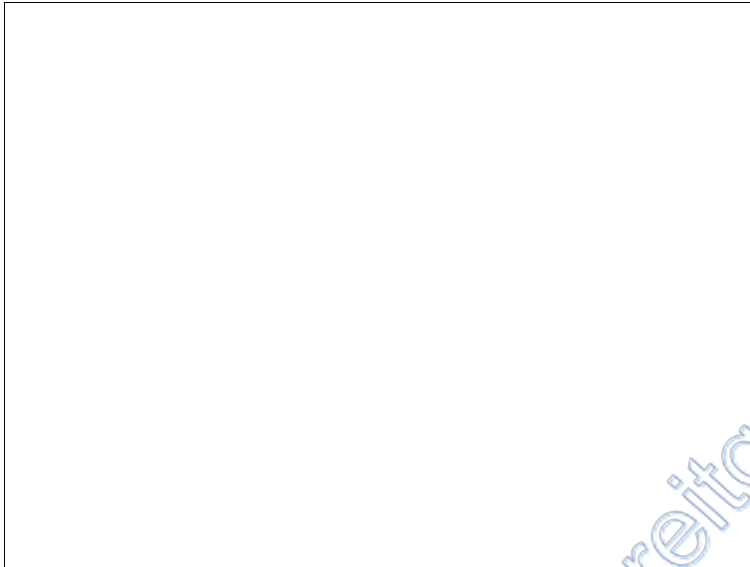
Dachgeschoß Wohnzimmer



Dachgeschoß Zimmer



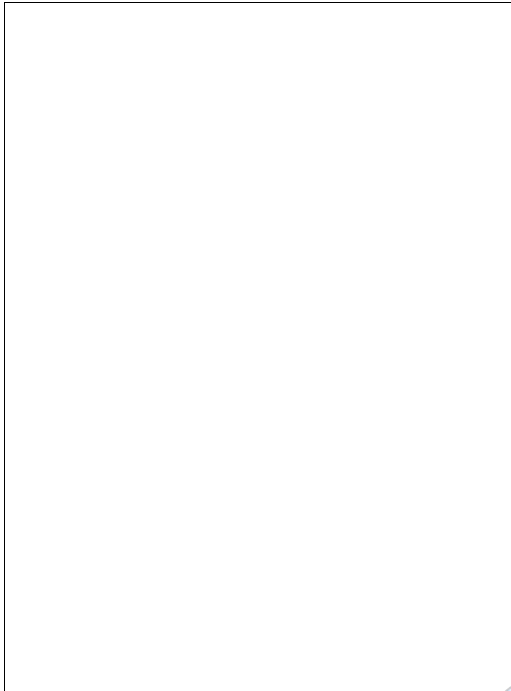
Dachgeschoß Küche



Dachgeschoß Dachterrasse



Dachgeschoß Bad



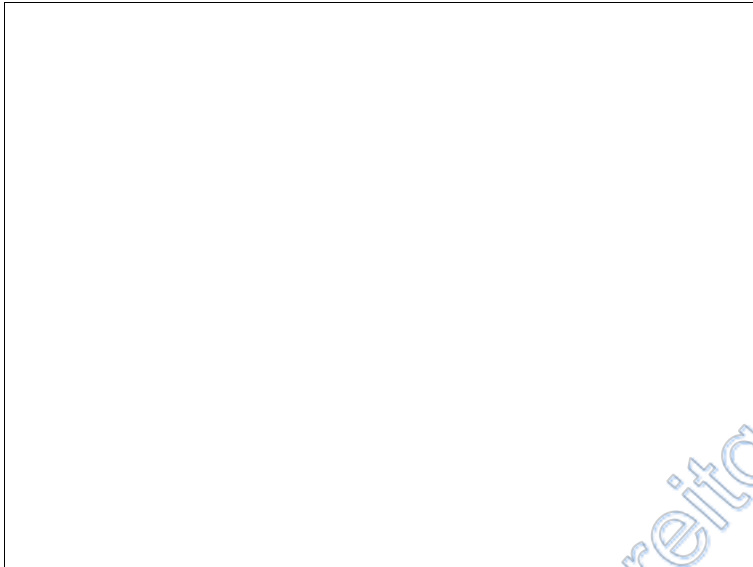
Erdgeschoß Abstellraum



Erdgeschoß Garage



Abgang von der Küche im Erdgeschoß zum Garten (Glastür) und zum Keller



Keller



Nicht ausgebauter Teil des Dachgeschosses