

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 22/25
Olgastraße 22
D-89518 Heidenheim



Aktenzeichen **11/2026**

Datum: **20.04.2026**

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:

a) Flurstück 278 mit 1.214 m²

Gemarkung Giengen-Burgberg, Friedhofstraße 12

b) Flurstück 279/3 mit 197 m²

Gemarkung Giengen-Burgberg, Sperberstraße

Wohnungseigentum:

ATP²

MEA³:

Sondereigentum:

a) 1

636,6/1.000

Wohnung OG mit Nebenräumen
und mit Sondernutzungsrechten

b)

1/5

Verkehrsfläche / Weg / Zufahrt
und mit Fahrrechten auf versch. Parzellen

Grundbuch:

Wohnungsgrundbuch von Burgberg, Blatt 15.515, BV Nr. 1, 2

Eigentümer:

zum Wertermittlungstichtag:

27.01.2026

zum Qualitätsstichtag:

27.01.2026

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

126.000,00 €

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

126.000,00 €

Ausfertigung: PDF

Dieses Gutachten enthält 56 Seiten (+ 4 Seiten Literaturverzeichnis) und 7 Anlagen mit 20 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.....	5
1.1.	Details zum Gutachtauftrag	5
2.	Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten	6
2.1.	Details zum Auftrag / Beweisbeschluss / Besonderheiten.....	6
2.2.	Details zum Wertermittlungsgegenstand / Besonderheiten	7
2.3.	Besonderheiten Eigentumsverhältnisse.....	7
2.4.	Besonderheiten Bewertungsverfahren	8
2.5.	ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung	8
2.6.	Grundbuch- und Katasterdaten.....	10
3.	Zusammenfassung.....	11
3.1.	Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse Wohnung ATP 1	11
3.2.	Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit.....	12
4.	Allgemeine Angaben und Bedingungen des Gutachtens.....	13
4.1.	Hinweise zur Darstellung im Gutachten	13
4.2.	Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens.....	13
4.3.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	15
4.4.	Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 (2) ImmoWertV.....	15
5.	Grundstücksbeschreibung	16
5.1.	Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale	16
5.1.1.	Makrolage.....	16
5.1.2.	Mikrolage.....	17
5.1.3.	Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV	18
5.2.	Umwelteinflüsse	18
5.3.	Städtebauliche Qualität	18
5.4.	Infrastruktur / Details siehe 5.1.2.	18
5.5.	Größe, Gestalt und Form / weitere Merkmale nach § 5 (5) ImmoWertV.....	18
5.6.	Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV / Erschließungszustand Flst. 278.....	19
5.7.	Abgabenrechtlicher Zustand nach § 5 (2) ImmoWertV	19
5.8.	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen nach § 8 (6) ImmoWertV	20
5.9.	Baurechtliche Festsetzungen nach § 5 (1) ImmoWertV	20
5.10.	Weitere Anmerkungen	20
5.11.	Ergänzende Angaben für die Bewertungen von Wohnungs- und Teileigentum	21
6.	Gebäudebeschreibung / Beschreibung Wohnungseigentum	22
6.1.	Grundlagen nach ImmoWertV und ImmoWertA	22
6.2.	Vorbemerkungen	22
6.3.	Hinweise	22
6.4.	Besonderheiten fehlende Innenbesichtigung Wohnung	22
6.5.	Gesamt-Wohnanlage / Gemeinschaftseigentum	23
6.6.	Energetische Beurteilung nach EnEV / GEG	24
6.7.	Ausführung und Ausstattung der Eigentumswohnung ATP 1.....	25
6.8.	Energetischer Gebäudezustand.....	25
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG).....	26
7.1.	Erläuterungen nach ImmoWertV und ImmoWertA	26
7.2.	Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise	26
7.3.	Foto-Dokumentation BoG	27
7.4.	Erforderliche Maßnahmen / Kosten / Ansatz	30
7.5.	BoG Wirtschaftliche Wertminderung / Eigentumsverhältnisse / siehe auch Ziffer 2.3.	30
	Hierfür wird ein weiterer Abschlag von € 25.000,00 angesetzt.	30
7.6.	Weitere BoG / Entrümpelung Gebäude / Außenanlagen.....	30
7.7.	Weitere BoG / Freilegungskosten / Abrisskosten Gewächshäuser	30
7.8.	Weitere Feststellungen ohne Lichtbild-Dokumentation.....	31
8.	Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen	32
8.1.	Grundsätzliches	32
8.2.	Begriffe / Erläuterungen / Berechnungsgrundlagen	32



8.3.	Schaubild zur Brutto-Grundfläche (BGF) nach Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) zur ImmoWertV in Verbindung mit ImmoWertA (zu Anlage 4 Ziffer IV (1) Nr. 1 bis 5).....	33
8.4.	Zusätzliche Erläuterungen zur BGF bei nicht ausgebautem Dachgeschoss.....	34
8.5.	Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der BauNVO, und den örtlichen Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO / GRZ und GFZ-Ausweis)	34
8.6.	Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach § 16 (4) ImmoWertV (WGFZ-Ausweis) in Verbindung mit ImmoWertA zu § 16 Ziffer 16.(4) 1	34
8.7.	Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV	35
8.8.	Detailberechnung Flächen	36
9.	Verkehrswertermittlung.....	37
9.1.	Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB	37
9.2.	Der Verkehrswert nach ZVG	37
9.3.	Wertermittlungsverfahren / Schaubild	37
9.4.	Wertermittlungsverfahren / Übersicht / Grundlagen	38
9.5.	Sachwertverfahren.....	38
9.6.	Ertragswertverfahren	38
9.7.	Vergleichswertverfahren.....	39
9.8.	Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren.....	39
9.9.	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung.....	39
10.	Bodenwertermittlung	41
10.1.	Berechnungsgrundlagen nach der ImmoWertV / ImmoWertA.....	41
10.2.	Umrechnungskoeffizienten	42
10.3.	Detaillierte Bodenwertermittlung nach § 40 ff ImmoWertV / ImmoWertA.....	43
10.3.1.	Ausgangsdaten / Gesamtobjekt.....	43
10.3.2.	Bodenrichtwerte nach § 13 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 13.....	43
10.3.3.	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).4	44
10.3.4.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).5	44
10.3.5.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen nach § 41 ImmoWertV	44
10.3.6.	Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen.....	45
10.3.7.	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)	45
10.3.8.	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV.....	45
11.	Ertragswertermittlung.....	46
12.	Sachwertermittlung	47
12.1.	Schaubild / Schema des Sachwertverfahrens.....	47
12.2.	Ausgangsparameter / Normalherstellungskosten NHK 2010 / nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Allgemeines / Kostenkennwerte	48
12.3.	Beschreibung Gebäudestandard nach für Gebäudetyp 1.32.	48
12.4.	Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.3.	49
12.5.	Korrekturfaktoren für Gebäudeart.....	49
12.6.	Brutto-Grundfläche nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Ziffer 2.....	49
12.7.	Sachwertermittlung Gesamtobjekt	49
12.8.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA.....	49
12.9.	Baupreisindex Basis 2021 = 100 zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK nach § 36 (2) ImmoWertV	51
12.10.	Umrechnung Baupreisindex	51
12.11.	Sachwertermittlung nach §§ 36 und 37 / Vorläufiger Sachwert	52
12.12.	Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert.....	52
12.13.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert Gesamtobjekt	55
12.14.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnung ATP 1 / Berechnung Sachwert anteilig Wohnung ATP 1.....	55
13.	Verkehrs-/Marktwert.....	56
13.1.	Ermittlung Verkehrswert Wohnung ATP 1.....	56



14.	Verzeichnis der Anlagen.....	57
14.1.	Fotos / Gutachter beim Ortstermin.....	58
14.2.	Übersichts-/Stadtpläne.....	63
14.3.	Lageplan.....	66
14.4.	Lageplan aus Teilungserklärung.....	68
14.5.	Grundrisse Wohnung / Schnitte / Flächen.....	69
14.6.	Grundbuchauszug.....	74
14.7.	Auszug aus Teilungserklärung.....	78
15.	Literaturverzeichnis.....	80

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



1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Versteigerungsbeschluss

1.1. Details zum Gutachtauftrag

Auftraggeberin:	Amtsgericht Heidenheim Zwangsversteigerungsgericht AZ: 2 K 22/25 Olgastraße 22 89518 Heidenheim
Eigentümer:	
Auftrag / Versteigerungsbeschluss:	Schreiben des Amtsgerichts vom 28.10.2025 Versteigerungsbeschluss vom 27.10.2025
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 (Objektbezogene Arbeitsunterlagen):	Fotos, angefertigt beim Ortstermin (Anlage 14.1.) ³ Übersichts- und Stadtpläne ⁴ (Anlage 14.2.) Lageplan ⁵ (Anlage 14.3.) Lageplan mit Bezeichnung der Sondernutzungsrechte (Anlage 14.4.) ⁶ Grundrisspläne ⁷ (Anlage 14.5.) Grundbuchauszug (Anlage 14.6.) Auszug aus der Teilungserklärung (Anlage 14.7.) Bodenrichtwert GAA ⁸ zum Stichtag Sachwertfaktoren GAA ⁹ zum Stichtag Örtliche Feststellungen Ortstermin am 27.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	27.01.2025 (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. 039874702 vom 27.01.2026

⁵ Wie 4

⁶ Aus Aufteilungsplan / Teilungserklärung vom 21.12.1998

⁷ Aus Baugesuchsunterlagen / Teilungserklärung / Aufteilungsplan / aus Bauakteneinsicht Stadt Giengen

⁸ BORIS-BW (Bodenrichtwert-Informationssystem Baden-Württemberg)

⁹ 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) nach der Detailbezeichnung auf Seite 1. Zum Wohnungseigentum gehören noch Sondernutzungsrechten an Flächen, auf denen sich die Gewächshäuser befinden, sowie an einer Fläche mit Doppelgarage. Ebenfalls versteigerungsgegenständlich ist ein Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche (Zufahrt von der Sperberstraße). Details siehe Lageplan Anlage 14.3.

Das Gesamtanwesen mit den beiden Wohnungseigentumseinheiten (ATP 1 Wohnung OG mit weiteren Räumen im EG und ATP 2 Wohnung EG) steht zum Besichtigungstag leer.

Das Amtsgericht Heidenheim hat mich mit Schreiben vom 28.10.2025 beauftragt, in der oben genannten Zwangsversteigerungssache ein Gutachten zu erstatten. Das Gutachtenthema ist aus dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts (Aktenzeichen 2 K 22/25 vom 27.10.2025) ersichtlich. Das Zwangsversteigerungsverfahren wird von einer Grundschuldgläubigerin betrieben.

Auf dieser Grundlage erfolgte die Beauftragung.

Zum Ortstermin (27.01.2026) wurde der Eigentümer mit Schreiben vom 04.11.2025 geladen.

Beim Ortstermin war der Eigentümer nicht anwesend, somit konnte keine Innenbesichtigung der Wohnung erfolgen. Der Sachverständige hat mit Schreiben vom 28.01.2025 den zuständigen Rechtspfleger wegen der Vereinbarung eines 2. Termins kontaktiert. Mit Schreiben vom 02.02.2026 hat der Rechtspfleger mitgeteilt, dass die Begutachtung nach der äußeren Inaugenscheinnahme zu erfolgen hat.

Die Begutachtung wird somit nach dem äußeren Eindruck beim Ortstermin, den beim Ortstermin gefertigten Lichtbilder sowie den von der Baurechtsbehörde der Stadt Giengen (Bauakteneinsicht) zur Verfügung gestellten Unterlagen (Aufteilungsplan) erstellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass wegen der fehlenden Innenbesichtigung erhebliche Bewertungsunsicherheiten bestehen, da dem Sachverständigen keinerlei Informationen zum Innenausbau vorliegen. Nach dem äußeren Eindruck sowie dem Eindruck von einigen Fensterblicken kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude bereits seit geraumer Zeit nicht bewohnt ist und somit auch nicht beheizt wird, sowohl im Außenbereich als auch im Innenbereich ein schlechter bis sehr schlechter Gebäudezustand vorausgesetzt werden kann. Dieser Umstand wird mit einem Bewertungsabschlag als BoG (siehe Ziffer 7) berücksichtigt.

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

- 27.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

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



2.2. Details zum Wertermittlungsgegenstand / Besonderheiten

Bei den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich um ein Wohngebäude mit 2 Garagengebäude und Nebengebäuden, in dem sich folgende Einheiten befinden:

ATP 1: Wohnung im Obergeschoss, Büro, Binderraum und Geräteraum im EG, Dachspitz und Treppenhause vom Obergeschoss zur Bühne, mit Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen, auf welchen sich die Gewächshäuser befinden, den Gewächshäusern selbst einschließlich der jeweiligen Zufahrten, sowie Grundstücksfläche mit Doppelgarage (Nord-Ost).

ATP 2: Wohnung im Erdgeschoss, mit Sondernutzungsrecht an den beiden Garagen (Süd-West) einschließlich der vor den Garagen liegenden Zufahrtsflächen zur Friedhofstraße.

Gegenständlich für die Versteigerung ist nur die Wohnung ATP 1.

Das Grundstück ist aufgeteilt in Wohnungseigentum nach dem WEG nach der Teilungserklärung vom 21.12.1998 (Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.09.1998).

Das Wohngebäude mit Gärtnerei (Gewächshäuser) wurde ursprünglich in den 1950-60er Jahren errichtet. In 1979 erfolgte ein Umbau und Erweiterungsbau in den derzeitigen Zustand, in 1998 wurde die Aufteilung im Wohnungseigentum nach dem WEG. Der derzeitige Eigentümer hat die Einheit ATP 1 in 2021 erworben.

Weitere Details zur Wohnung und zum Gemeinschaftseigentum siehe Gebäudebeschreibung Ziffer 4, sowie dem als Anlage 14.4. und 14.7. beigefügten Auszug aus der Teilungserklärung, aus denen der Umfang der Sondernutzungsrechte ersichtlich ist.

Wie Wohnanlage ist gelegen im nordöstlichen Ortsbereich von Burgberg, einem Stadtteil der Großen Kreisstadt Giengen an der Brenz im Landkreis Heidenheim an der Durchgangsstraße durch das Wohngebiet. Eine weitere Zufahrt besteht von der Sperberstraße, hierzu besteht 1/5 Miteigentumsanteil an dieser Verkehrsfläche.

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

2.3. Besonderheiten Eigentumsverhältnisse

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht nur aus 2 Einheiten und demnach aus 2 Eigentümern. Die gegenständliche Einheit hat 636,6/1.000 Miteigentumsanteile und somit die Mehrheit bei Abstimmungen zum Gemeinschaftseigentum. Dies stellt zunächst keinen Nachteil dar.

Es besteht jedoch die Besonderheit der räumlichen Verbindung der Flächen im Erdgeschoss (siehe Grundrisszeichnung Anlage 14.5., gleichzeitig muss der Eigentümer der Einheit ATP 2 immer über das Gemeinschaftseigentum, wenn er von einem Raum in einen anderen Raum gelangen will. Dieser Umstand ist normalerweise nicht üblich, da rein baurechtlich zu jeder Wohnung der Einheit ATP 2 eine abschließbare Wohnungs-Eingangstüre vorhanden sein muss, da ansonsten der Eigentümer der Einheit ATP 1 ohne Probleme das Wohnungseigentum der ATP 2-Räume betreten kann.

Diese Besonderheiten sind normalerweise nur bei engen verwandtschaftlichen Verhältnissen (Eltern/Kinder) üblich und möglich, jedoch nicht wenn beide Einheiten fremden Personen gehören. Der Sachverständige geht davon aus, dass dieser Umstand bei Beurkundung der Teilungserklärung vorlag.



Dem Sachverständigen ist der Eigentümer der Einheit ATP 2 nicht bekannt, sinnvollerweise wären beide Einheiten bei einem Eigentümer, somit müsste auch die Versteigerung dann beide Einheiten umfassen, was einem Erwerber viele Probleme ersparen würde.

Grundsätzlich schränkt jedoch diese Besonderheit die Marktgängigkeit des Versteigerungsobjekts erheblich ein.

2.4. Besonderheiten Bewertungsverfahren

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.

Auf dieser Grundlage erfolgt normalerweise die Bewertung von Eigentumswohnungen nach den folgenden Verfahren:

- Vergleichswertverfahren anhand von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen (§ 24 ff ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA)
- Ertragswertverfahren (nach 27 ff ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA) zur Plausibilisierung

Im vorliegenden Bewertungsfall kann das Vergleichsverfahren nicht angewandt werden, da für derartige Wohnungs- und Eigentums-Konstellationen keine belastbaren Vergleichspreise vorliegen.

Auch die Anwendung des Ertragswertverfahrens kann nicht angewandt werden, da aufgrund des schlechten bis sehr schlechten Zustands eine Vermietung im derzeitigen Zustand nicht vorgenommen werden kann. Gleichzeitig kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude- und Wohnungs-Standard nicht bewertet werden, da dieser auch für den Ansatz einer ortsüblichen Miete erforderlich ist. Somit würde eine Ertragswertberechnung mit nicht belastbaren Daten keine brauchbaren Ergebnisse erbringen.

Der Sachverständige setzt ersatzweise das Sachwertverfahren (nach § 35 ff ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA) anhand von Normalherstellungskosten (NHK) an, wobei das gesamte Gebäude incl. Grundstück als Ganzes bewertet wird und die Werte anschließend im Verhältnis der Miteigentumsanteile quotall für jede Einheit ermittelt werden. Gleichzeitig wird für die Wohnung ATP 1 ein pauschaler Zuschlag für die alleinige Nutzung der Grundstücks-Teilflächen für die Gewächshäuser angesetzt.

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.

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

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

Grundbuchauszug					
Datum	02.09.2025				
Qualität	unbeglaubigter Grundbuchauszug				
Grundbuch	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch				
Grundbuchamt	Amtsgericht Schwäbisch Gmünd				
Grundbuch von	Burgberg				
	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch				
Band / Blatt	15.515				
Bestandsverzeichnis					
lfd. Nr. / Aufteilungsplan Nr.	Flurstück Nr.	Größe m ²	ATP	Nutzung	Miteigentumsanteil
Nr. 1 **	278	1214,00	1	Wohnung OG u.a.	636/1.000
Nr. 2 (zu 1)	279/3	197,00		Verkehrsfläche/Zufahrt	1/5
**ein in Nr. 3 eingetragenes Fahrrecht auf verschiedenen anderen Parzellen ist nicht bewertungsrelevant, da die Parzellen nichts mit der Versteigerungsparzelle zu tun hat. Es rührt noch aus der Zeit vor Teilung des Ursprungsgrundstücks (mit 2.027 m ²) in Teilflächen (neue Flurstücke 278, 278/1 und 278/2, gebildet mit Veränderungsnachweis, beurkundet in der Teilungserklärung vom 21.12.1998), vermutlich im Zusammenhang mit der ursprünglichen Nutzung des Areals als Gärtnerei/Gartenbau, in der Teilungserklärung wurde diesbezüglich nichts erwähnt.					
Erste Abteilung					
Abt. I Nr.:	Eigentümer				
Nr. 3	Eigentümer werden im Rahmen dieses Gutachtens nicht genannt				Alleineigentum
Zweite Abteilung / Belastetes Grundstück					
Abt. II Nr.:	Art der Belastung			Bewertung der Belastung	
Nr. 1	Belastung hinsichtlich Benutzungsrecht des Grundstücks / Aufhebungsverbot Gemeinschaft			siehe BoG Ziffer 7	
Nr. 3	Zwangsversteigerungsvermerk			keine	
Dritte Abteilung					
Abt. III Nr.:	Art der Belastung				
	nicht erhoben / nicht bewertungsrelevant				



3. Zusammenfassung

3.1. Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse Wohnung ATP 1

Bewertungs-Gegenstand:			
Objektart:	Eigentumswohnung / Doppelgarage / Sondernutzungsrechte Gewächshäuser		
Objektadresse:	89537 Giengen-Burgberg, Friedhofstraße 12		
Flurstück 1:	278	Flurstück 2 :	279/3
Größe m²	1214,00 m²	Größe m²	197,00 m²
Bebauung:	2-Familienhaus mit 2 Doppelgaragen		Verkehrsfläche/Weg
Bewertungseinheit:	Wohnung		
Miteigentumsanteil:	363,6		1/5
ATP:	1		
Wohnfläche m²:	142,45 m²		
Nutzfläche m²:	29,04 m²		
		Stichtag 1:	Stichtag 2:
Wertermittlungsstichtag:		27.01.2026	
Qualitätsstichtag:		27.01.2026	
Bodenrichtwert:	Richwert-Zone	Bodenrichtwert €/m²	korrigierter 1) Bodenrichtwert €/m²
Stichtag 01.01.2025	25964138	90,00 €/m²	90,00 €/m²
1) kein Korrekturen vorgenommen			
Zusammenfassung:	Details Ziffer:	Verfahren:	Ergebnisse:
Bodenwert Gesamt	10.4.	Vergleichswertverfahren	110.678,00 €
Ertragswert	11.9.	nicht durchgeführt	- €
Sachwert Gesamt	12.15.	Sachwertverfahren	214.000,00 €
Verkehrswert belastet	13.	Sachwert anteilig	126.000,00 €
Verkehrswert unbelastet	13.	Sachwert anteilig	126.000,00 €



3.2. Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit

4 -Zimmer-Wohnung mit Wohnräumen im Obergeschoss, Neben- und Büroräumen im Erdgeschoss, mit ausbaubarem Bühnenraum im DG, sowie Sondernutzungsrechten an Grundstückflächen (ehemalige Gärtnerei mit Gewächshäusern und Doppelgarage), enthalten in einer kleineren Wohnanlage (2 Wohnungen) in guter Ortslage mit guten Verkehrsverbindungen, jedoch eingeschränkter Infrastruktur.

Es konnte keine Innbesichtigung erfolgen, die Besonderheiten sind unter Ziffer 2.1. detailliert aufgeführt.

Der Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums ist nach der örtlichen Inaugenscheinnahme als schlecht bis sehr schlecht zu beurteilen. Dies wird auch vom Innenbereich vorausgesetzt. Dies ist durch entsprechende Abschläge berücksichtigt.

Es bestehen Besonderheiten bezüglich der Eigentumsverhältnisse, Details siehe Ziffer 2.3., auch hierfür ist ein entsprechender Abschlag angesetzt worden.

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 erhebliche bewertungsrelevante Feststellungen vorliegen. Auch die Gewächshäuser auf den als Sondernutzungsrecht zugeordneten Flächen sind weitgehend baufällig, teilweise nicht mehr vorhanden, sodass dies ebenfalls keinen Wert mehr darstellt, sogar Kosten für die Freilegung der Flächen zur künftigen Nutzung (z.B. als Wohnbebauung).

Die Marktgängigkeit und Marktattraktivität sind aufgrund Lage, Größe und Ausstattung sowie der fehlenden Innenbesichtigung und den Eigentumsverhältnissen zum Bewertungsstichtag sehr eingeschränkt gegeben, und wird 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 Scheingenaugigkeit 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 Verhältniskenzahlen (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 (15,0 km)
Gemeindetyp	Große Kreisstadt
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (81,1 km)
Nächstes Ortszentrum (Luftlinie)	Burgberg (0,2 km)

Bevölkerung und Ökonomie:

Einwohner (Stadt)	19.433
Haushalte (Stadt)	8.694
Kaufkraft pro Einwohner in €	27.254

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

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

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



Quelle:	MakroMarkt, makroMikroMarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz 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. 03981410 vom 27.01.2026



5.1.2. Mikrolage¹

Infrastruktur (Luftlinie):

Verkehrsverbindungen (Bahn)	Bahnhof Hermaringen (2,3 km)
Verkehrsverbindungen (Bus)	Bushaltestelle Untere Schulstraße (0,2 km)
Verkehrsverbindungen (Bundes-Landesstraßen)	B 19 (Ulm/Würzburg) / B 463 (Dillingen-BAB-Anschluss Giengen)
Verkehrsverbindungen (Autobahn)	A 7 Ulm-Würzburg/Giengen (3,8 km)
Verkehrsverbindungen (Radwege)	Gut ausgebautes Radwegenetz
Naherholungsgebiete	Unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzend

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein Arzt (2,3 km) Zahnarzt (2,5 km) Krankenhaus (12,2 km) Apotheke (4,3 km) Sparkasse Dissonner (2,4 km) Kfz (12,0 km) Kindergarten (0,2 km) Grundschule (0,1 km) Realschule (5,5 km) Hauptschule (10,9 km) Gymnasium (4,6 km) Hochschule (12,4 km) DB Bahnhof (2,3 km) DB Bahnhof ICE (14,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSE - 6 - (MITTEL)

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



¹ Wie Fußnote 2 Seite 14

**5.1.3. Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV**

Gemeinde/Gebiet:	Giengen / Stadtteil Burgberg / nördliches Ortsgebiet
Straßenlage:	Grundstück östlich der Strasse
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend wohnbaulich
Funktionale Nachbarschaften:	homogene Struktur / keine Störungen

5.2. Umwelteinflüsse

Immissionsbelastungen:	keine
Beurteilung der Belastung:	keine Belastung
Mobilfunkanlagen*:	keine Anlage sichtbar/erkennbar

*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:	befriedigender Gesamteindruck
Grundstücksstruktur im Umfeld:	gewachsene Struktur

5.4. Infrastruktur / Details siehe 5.1.2.

	Öffentliche Infrastruktur:	Soziale Infrastruktur:	Einkaufsmöglichkeiten:
Umfang der Versorgung:	unzureichende Versorgung/ nicht ausreichende Versorgung / unzureichend		

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

Grundstücksgröße Flst. 278:	1.214 m ²	Beurteilung für Nutzungsart:	groß
Grundstücksform:	unregelmäßige Grundstücksform		
Grundstücksgröße Flst. 279/3:	197 m ²	Beurteilung für Nutzungsart:	klein
Grundstücksform:	rechteckige Grundstücksform		



Topographie:	eben	Kunstbauten:	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 Flst. 278

Entwicklungsstufe nach ImmoWertV:	Baureifes Land nach § 3 (4)		
Entwicklungsstufe (Details):	bebautes Grundstück		
Art der Bebauung:	Wohngebäude (2-Fam) mit Nebenräumen und Garagen		
Straßenart:	Durchgangsstraße durch das Wohngebiet		
Verkehrsaufkommen:	mäßiger Verkehr		
Verkehrsrecht/Beschränkungen:	Tempobeschränkung 30 km/h		
Straßenausbau:	voll ausgebaut	Fahrbahn:	geteert
Parken:	2 Doppelgaragen, Stellfläche vor den Garagen		
Anschlüsse/Versorgung:	Strom, Wasser, Telefon (weitere Anschlüsse nicht feststellbar)		
Anschlüsse/Entsorgung:	Abwasserkanal		
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung / Garagen auf Grenzen		

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.

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.



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 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 Schadstoffeinträgen im Vergleich zu Luft und Wasser stärker ansammeln, da sich Schadstoffe hier weniger verteilen können. Bei einer beträchtlichen Belastung des Grund- und Bodens spricht man von Altlasten. Nähere Details sind im Bundes-Boden-Schutz-Gesetz (BBodSchG) definiert. Die Bewertung von Grundstücken mit Altlastenverdacht kann grundsätzlich nicht nach den allgemein üblichen Normen vorgenommen werden. Aufgrund der Komplexität der Materie, der Vielzahl der in Frage kommenden Materialien und Stoffe, der vielfältig gesundheitlich relevanten Wechselwirkungen der Schadstoffe mit und untereinander kann i.d.R. nur durch die Hinzuziehung eines besonders sachkundigen Spezialisten erhoben werden.
Immissionen:	Eine Überprüfung von Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde nicht vorgenommen. Es werden nur die Immissionen oben benannt, die für den Sachverständigen am Bewertungsstichtag und am Bewertungsort direkt und unmittelbar ersichtlich waren. Sollten jedoch Immissionen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes vorhanden sein, die dem Sachverständigen verborgen blieben, muss ggf. eine Neubewertung durchgeführt werden bzw. dies durch einen 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 21.12.1998 die Teilungserklärung liegt dem Sachverständigen vor
Aufteilungsplan:	Der Aufteilungsplan vom 23.09.1998 wurde im Zusammenhang mit der Beurkundung der Teilungserklärung vorgelegt, die die Abgeschlossenheit nach erteilt. Der Aufteilungsplan war Grundlage der Teilungserklärung. Der Auftei- lungsplan liegt dem Sachverständigen vor
Verwalter:	kein Verwalter bestellt, Regelung der Angelegenheiten zwischen den Eigentümern
Kostenabrechnung:	wird nicht erstellt / bzw. liegt nicht vor
Rücklagenbildung:	Der Sachverständige geht aufgrund der fehlenden Verwalterbestellung davon aus, dass auch keine Rücklagen gebildet werden
Relevante Beschlüsse:	liegen nicht vor



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 2 Doppelgaragen und Gewächshäusern

<u>Anzahl:</u>	Wohnungen	2
	Gewerbe	0
	Garagen	2 Doppelgaragen (Sondernutzungsrechte)
	Stellplätze	keine
	Carports	keine
	Aufzug:	nein

Angaben zur Gebäudekonstruktion / Gemeinschaftseigentum:

Keller:	voll unterkellert	Dach:	Satteldach
Fundamente:	Streifenfundamente Beton		
Keller-Bauweise:	Massivbauweise	Umfassungswände:	HBL-Mauerwerk d= 24 cm
Gebäude-Bauweise :	Massivbauweise	Umfassungswände:	HBL-Mauerwerk d= 24 cm
Wärmeschutz:	kein besonderer Wärmeschutz vorhanden		
Schallschutz:	DIN 4109 erfüllt		
Innenwände:	Massivbauweise Details: tragend: d= 24 cm, nicht tragend 11,5 cm		
Decken:	Schalbetondecke EG/OG Holzbalkendecke OG/DG		
Treppen:	*		
Fenster:	teilweise Holzfenster mit Verbundverglasung / teilweise Isolierverglasung		
Heizungsanlage:	* Nach der äußeren Inaugenscheinnahme ist im Außenbereich im Bereich der Gewächshäuser eine Heizzentrale mit Kamin vorhanden, es kann davon ausgegangen werden, dass diese Anlage auch das Wohngebäude mit Wärme versorgt hat (im Grundrissplan ist ein „Heizungsleitung/Zulauf“ Bezeichnet), es kann davon ausgegangen werden, dass diese Anlage nicht mehr funktionsfähig ist		
Eingangstüre:	Alu-Element		
Baujahr:	ursprünglich 1950er / 1960er Jahre Erweiterung 1979 Aufteilung in Wohnungseigentum 1998		

Modernisierungen/Renovierungen: *

Baumängel/-schäden ¹: vorhanden / siehe Ziffer 7

Rep.-Instandhaltungs-Rückstau: vorhanden / siehe Ziffer 7

Wirtschaftliche Wertminderungen: fehlende Innenbesichtigung

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



Gemeinschaftsräume:	Kellerraum und Waschküche im EG		
Bewohner-Struktur:	Leerstand		
Besonderheiten:	Eigentumsverhältnisse / siehe Ziffer 2.3.		
Leerstände:	beide Eigentumseinheiten stehen leer		
Wohnwert:	weniger günstig	Lagewert:	günstig

6.6. Energetische Beurteilung nach EnEV / GEG ¹

Energieausweis liegt nicht vor, es kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche baujahrtypische energetische Mängel und Schwachstellen im Bereich der Isolierung von Wänden, Dach und Fenstern vorliegen.

Energetischer Gebäudezustand:

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

vom Sachverständigen vorgeschlagene Energetische Verbesserungen oder Sanierungen:

- Einschaltung eines Energieberaters zur Feststellung des Gebäudezustands sowie Erstellung eines Sanierungsfahrplanes

¹ Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

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

**6.7. Ausführung und Ausstattung der Eigentumswohnung ATP 1**

Geschosslage:	1. OG	Ausrichtung: Süd
	DG (Bühne)	
	Teilweise Räume im EG laut Grundrissplan Aufteilungsplan	
Miteigentumsanteil Wohnung:	636,66/1.000	ATP-Nr. 1
Sondereigentumseinheit:	Wohnung / Büro- und Nebenräume EG / Bühne	
Wohn-/Nutzfläche:	EG 43,60 m ²	Berechnungsgrundlage: Wohnflächenberechnung
	OG 142,45 m ²	Baugesuch 08.03.1979
Balkon/Terrasse:	ja	Sondernutzungsrechte: Grundstücksteilfläche mit Doppelgarage Nord-Ost Grundstücksteilfläche mit Gewächshäusern
Besonderheiten:	Gewächshäuser weitgehend nicht mehr nutzbar, teilweise auch bereits nicht mehr vorhanden bzw. eingefallen	

Wohnräume:

Böden:	*
Bodenbeläge:	Wohnzimmer: *
	Flur: *
	Küche/Bad: *
	Schlafzimmer: *
Wände:	*
Decken:	*
Fenster:	Holz-Verbundglasfenster / teilweise Holz-Isolierglasfenster
Innentüren:	*
Besonderheiten:	*
Sanitäre Einrichtungen:	Bad mit Wanne, 2 WB, Dusche, separates WC
Stellplatz-Regelung:	Sondernutzungsrecht Doppelgarage
Keller-/Abstellraum:	Geräteraum EG
Baumängel/-schäden ¹ :	siehe Ziffer 7 (im Innenbereich werden diese ebenfalls vorausgesetzt)
Wirtschaftliche Wertminderungen ² :	Eigentumsverhältnisse laut Ziffer 2.3.

6.8. Energetischer Gebäudezustand

Siehe Ziffer 6.

¹ Es handelt sich um „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nach § 8 (3) ImmoWertV, die durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt wurden² 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 Grundstückmarkt 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 anlässlich der äußeren Inaugenscheinnahme erhebliche bewertungsrelevanten Feststellungen getroffen werden:



- a) Dachdeckung Doppelgarage West mit asbesthaltigen Well-Eternitplatten, starke Rissbildungen / Setzrisse, Rep.-Stau (Anstrich) Fassade Garage



- b) stark verwilderte Außen- und Gartenanlagen, Schäden Einzäunung, Setzungen Wege



- c) wie a)



- d) entfernte Gewächshäuser, nur noch Fundamentierung vorhanden, hierfür erforderliche Freilegung/Entfernung erforderlich



e) wie d)



f) starke Putzschäden Sockelbereich Gebäude



g) Gewächshäuser weitgehend defekt und nicht mehr nutzbar



h) Rep.-Stau / Schäden Holzfenster



i) Rep.-Stau (Anstrich) Garagentor Doppelgarage Nord-Ost sowie Holzteile Dachbereich



j) Rep.-Stau (Anstrich) Fassade



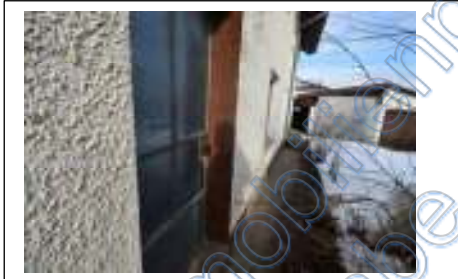
k) wie h)



l) wie f)



m) Rissbildungen Innenbereich Doppelgarage Nord-Ost



n) Rep.-Stau / Schäden Eingangstüre Bänderaum EG



o) wie d)



p) Übergang zwischen Haus und ehemalige Gewächshäuser offen (nicht verschlossen).



7.4. Erforderliche Maßnahmen / Kosten / Ansatz

Die Feststellungen erfordern verschiedene Maßnahmen, die im Rahmen dieser Bewertung nur schwer zu schätzen sind. Die Kostenschätzung beinhalten erhebliche Bewertungsrisiken, daher können diese (ohne die Einschaltung von Spezialisten) nur pauschal mit den entsprechenden Bewertungsrisiken erfolgen.

Der Sachverständige setzt hierfür einen pauschalen Betrag von **€ 50.000,00** als Wertminderung zum Stichtag an. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Abschlag nicht den vollständigen Umfang der Feststellungen erfasst, ein (wesentlicher) Teil ist bereits in den Alterswertminderungen enthalten.

Es wird ein weiterer Abschlag von € 25.000,00 für die Bewertungsunsicherheit wegen fehlender Innenbesichtigung angesetzt.

7.5. BoG Wirtschaftliche Wertminderung / Eigentumsverhältnisse / siehe auch Ziffer 2.3.

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht nur aus 2 Einheiten und demnach aus 2 Eigentümern. Die gegenständliche Einheit hat 636,6/1.000 Miteigentumsanteile und somit die Mehrheit bei Abstimmungen zum Gemeinschaftseigentum. Dies stellt zunächst keinen Nachteil dar.

Es besteht jedoch die Besonderheit der räumlichen Verbindung der Flächen im Erdgeschoss (siehe Grundrisszeichnung Anlage 14.5.), gleichzeitig muss der Eigentümer der Einheit ATP 2 immer über das Gemeinschaftseigentum, wenn er von einem Raum in einen anderen Raum gelangen will. Dieser Umstand ist normalerweise nicht üblich, da rein baurechtlich zu jeder Wohnung der Einheit ATP 2 eine abschließbare Wohnungs-Eingangstüre vorhanden sein muss, da ansonsten der Eigentümer der Einheit ATP 1 ohne Probleme das Wohnungseigentum der ATP 2-Räume betreten kann.

Diese Besonderheiten sind normalerweise nur bei engen verwandtschaftlichen Verhältnissen (Eltern/Kinder) üblich und möglich, jedoch nicht wenn beide Einheiten fremden Personen gehören. Der Sachverständige geht davon aus, dass dieser Umstand bei Beurkundung der Teilungserklärung vorlag.

Dem Sachverständigen ist der Eigentümer der Einheit ATP 2 nicht bekannt, sinnvollerweise wären beide Einheiten bei einem Eigentümer, somit müsste auch die Versteigerung dann beide Einheiten umfassen, was einem Erwerber viele Probleme ersparen würde.

Grundsätzlich schränkt jedoch diese Besonderheit die Marktgängigkeit des Versteigerungsobjekts erheblich ein.

Hierfür wird ein weiterer Abschlag von € 25.000,00 angesetzt.

7.6. Weitere BoG / Entrümpelung Gebäude / Außenanlagen

Der Sachverständige setzt hierfür einen Abschlag von € 20.000,00 an.

7.7. Weitere BoG / Freilegungskosten / Abrisskosten Gewächshäuser

Auf dem Gelände standen ursprünglich Gewächshäuser (siehe auch Lageplan aus der Teilungserklärung Anlage 14.7.). Hierfür wurden in der Teilungserklärung für die gegenständliche Einheit entsprechende Sondernutzungsrechte gebildet (§ 1 der Teilungserklärung / Anlage 14.7.).

Von diesen Gewächshäusern sind bereits einige zurückgebaut bzw. entfernt worden, teilweise stehen sie noch, jedoch in abrisssreifem Zustand.



Eine sinnvolle Nutzung des Areals als Gärtnereibetrieb scheidet aus, das relativ große Grundstück könnte weiter bebaut werden (z.B. Wohngebäude), vorher ist jedoch die Freilegung / Abriss der noch aufstehenden Gewächshäuser bzw. der Fundamentierung erforderlich.

Die Kosten können im Rahmen dieser Bewertung ebenfalls nur annäherungsweise pauschal geschätzt werden, die exakte Kostenermittlung erfordert den Einsatz von Spezialisten.

Der Sachverständige setzt hierfür einen Abschlag von € 20.000,00 an. Die Kosten fallen nur für den Eigentümer der Einheit ATP 1 an, da für diesen die Sondernutzungsrechte bestehen.

7.8. Weitere Feststellungen ohne Lichtbild-Dokumentation

- Energetische Mängel und Schwachstellen im Bereich der Isolierung von Wänden, Dach und Fenster, Kälte-/Wärmebrücken im Bereich der Gebäude-Übergänge zwischen beheiztem und unbeheiztem Bereich

Diese Feststellungen sind weitgehend im Ansatz der Gebäudekosten (NHK) enthalten.



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. Begriffe / Erläuterungen / Berechnungsgrundlagen

Brutto-Grundfläche (BGF) nach Anlage 4 Ziffer 2. (zu § 12 (5) Satz 3) zur ImmoWertV

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

Ermittlung der Brutto-Grundfläche siehe Schaubild unter 8.3.

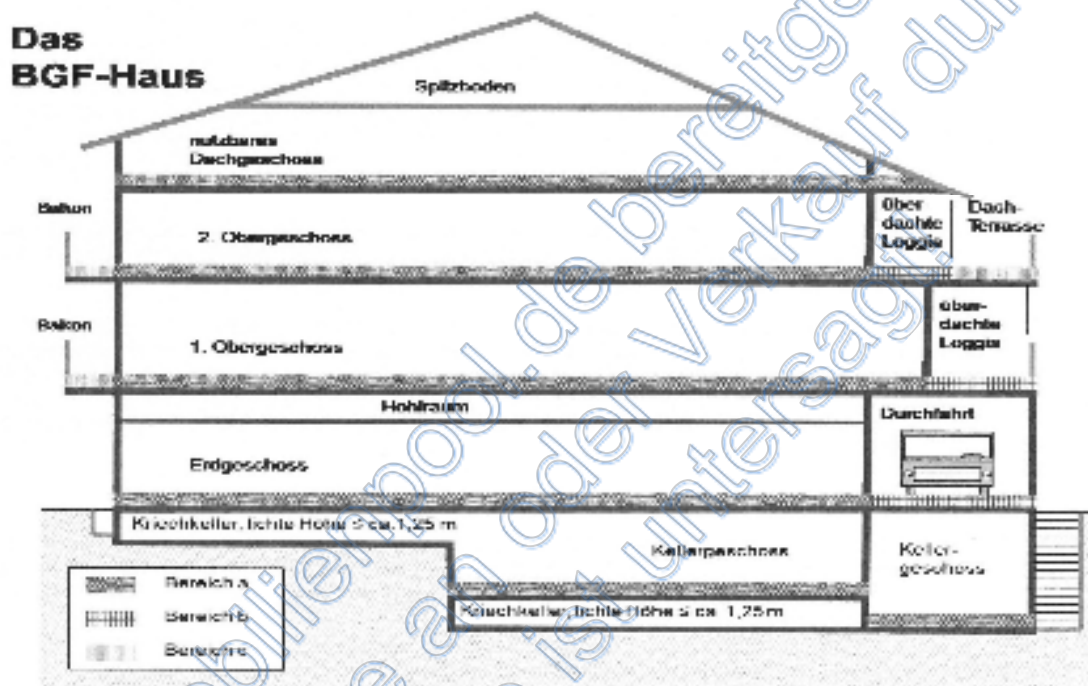
¹ Die Grundstücksgröße kann am einfachsten über die Daten des Grundbuchauszuges bzw. des Liegenschaftskatasters ermittelt und plausibilisiert werden

² Normalherstellungskosten

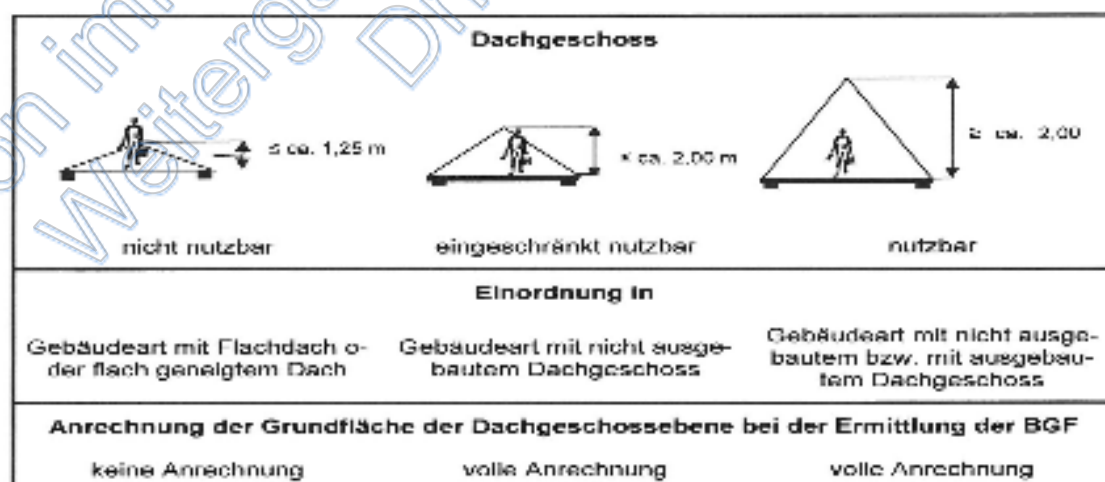
8.3. Schaubild zur Brutto-Grundfläche (BGF) nach Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) zur ImmoWertV in Verbindung mit ImmoWertA (zu Anlage 4 Ziffer IV (1) Nr. 1 bis 5

Zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

- | | |
|----------|--|
| IV.(I).1 | Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind auf Basis abgerechneter Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. |
| IV.(I).2 | Anzuwenden ist die DIN 277 in der Fassung von 2005 (vgl. Fußnote 2 zu Anlage 4 Nummer I). Diese Fassung lag auch der Ermittlung der NHK 2010 zugrunde. |
| IV.(I).3 | Die Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c für die Berechnung der Brutto-Grundfläche nach Nummer I.2 Absatz 2 ergibt sich aus der folgenden Abbildung: |



- IV.(I).4 Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Anlage 4 Nummer 1.2 Absatz 5 verdeutlicht folgende Abbildung:





8.4. Zusätzliche Erläuterungen zur BGF bei nicht ausgebautem Dachgeschoss

In der ImmoWertA (zur Anlage 4 NHK 2010 / Ziffer IV (1) 4 / siehe auch Graphik unter Ziffer 8.3. ist ein Spitzboden unter 1,25 m Höhe nicht als BGF anzusetzen. Ein nicht ausgebautes DG mit einer Höhe über 1,25 m (siehe obige Graphik) wird als BGF angesetzt, wobei die entsprechende Typenklasse (nicht ausgebautes DG) gewählt werden muss.

Bei der Anwendung der „neuen“ ImmoWertV und ImmoWertA gibt es derzeit noch unterschiedliche Auslegungen hierzu. Die gängige Bewertungspraxis geht davon aus, dass ein nicht ausgebautes DG nur mit einer Höhe über 1,25 m als nutzbar gilt, und somit auch die BGF erst ab dieser Höhe zu berücksichtigen ist, siehe auch o.a. Graphik. Der Sachverständige geht bei der vorgenommenen Bewertung davon aus. Ergänzend werden in derartigen Fällen auch Skizzen in den Schnittzeichnungen handschriftlich eingefügt, um die maßgeblichen Flächen zu ermitteln.

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

In den Detailberechnungen nach Ziffer 8.7c. werden ergänzend und nachrichtlich folgende Werte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO errechnet und ausgewiesen:

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

8.6. Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach § 16 (4) ImmoWertV (WGFZ⁴-Ausweis) in Verbindung mit ImmoWertA zu § 16 Ziffer 16.(4) 1

Zur Bodenwertermittlung nach den aktuellen Vorschriften der **ImmoWertV** und der **ImmoWertA** müssen nach Ziffer 4.3.2. Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt auf der Grundlage einer **"Wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)"** angepasst werden (ImmoWertA zu § 40.(5).1).

Die Gutachterausschüsse haben in diesem Zusammenhang auf dieser Grundlage diese WGFZ bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte anzugeben.

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

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

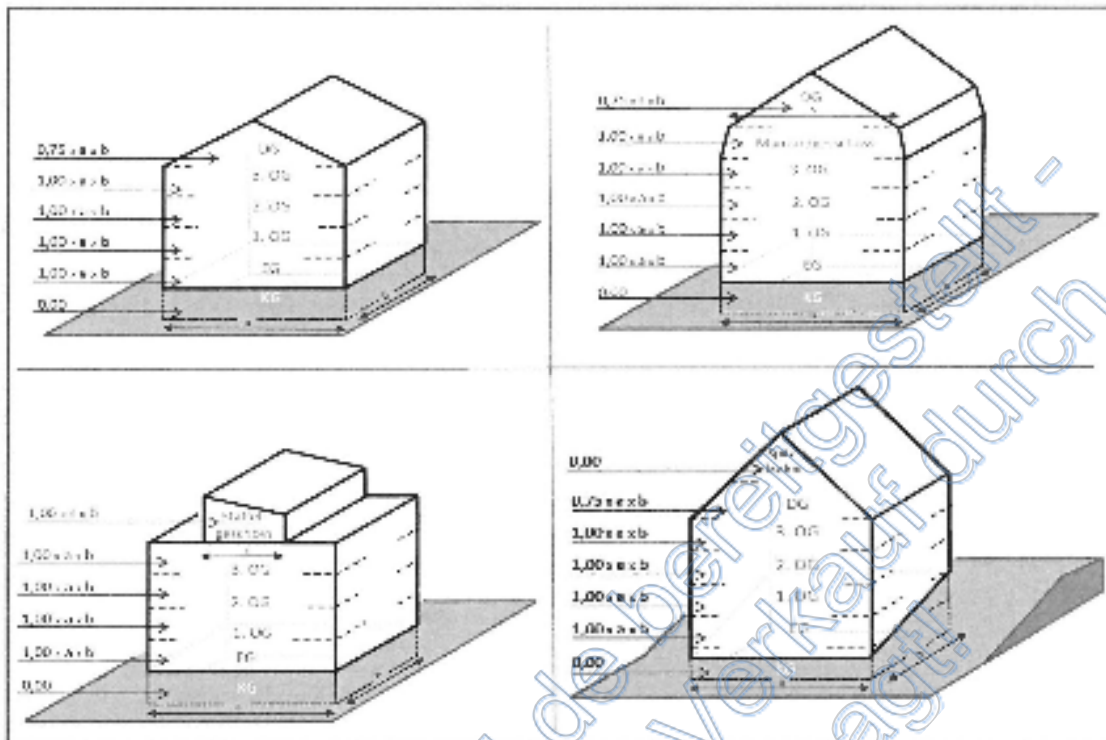
In den Detailberechnungen nach Ziffer 8.8. werden daher ergänzend und nachrichtlich die WGFZ folgende Werte errechnet und ausgewiesen. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage folgender Graphik nach ImmoWertA (zu § 16 Ziffer 16.(4) 2

¹ Baunutzungsverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis

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

³ Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

⁴ Wertrelevante Geschossflächenzahl



8.7. Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV¹

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 Wohnflächenverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis

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



8.8. Detailberechnung Flächen

Datenquellen/Baupläne										23.09.1998	Plane zum Aufteilungsplan / Grundlage Teilungserklärung				
Abweichende Berechnungen											* Wohn-/Nutzflächen aus Unterlagen / plausibilisiert				
											** Wohn-/Nutzflächen über BGF-Faktoren / siehe separate Berechnung				
											*** Kubatur abweichend vom Baugesuch / dort nach DIN (alt) gerechnet				
											**** Terrassen- und Balkonflächen Ansatz zu 1/4 nach WoFIV				
											Brutto-Grundflächen Brutto-				
											NHK 2010 Rauminhalt				
Gebäude-															
Teil:	Nutzung:	BGF-Bereich	Breite	Länge	Höhe	Faktor	Faktor	Vollge-	GRZ	WGFZ	ImmoWertV m²	BRI m³	Nutzfl. m²	Wohnfl. m²	Bemerkungen
			m:	m:	m:	BGF:	BRI:	schoss	m²	m²	ImmoWertA	DIN 277 / 2005	DIN 277/2005 WoFIV / 2004	BGF-Faktor	
								WGFZ			DIN 277 / 2005	Ziffer 3.2	Ziffer 3.1.1.1		zur Plausibilität
Gebäude 1: Wohnhaus															
EG	Keller / Wohnung ATP 2 /	a	13,30	13,65	2,63	1,00	1,00	100%	181,55	181,55	181,55	476,56	*	81,30	ATP 2
	Büro/Binderraum/Geräteraum ATP 1												29,04 *		ATP 1
	Auskragung Nord-Ost	a	3,45	5,80	2,63	1,00	1,00	0%	0,00	0,00	20,01	52,53			
OG	Wohnräume OG	a	13,30	13,65	2,63	1,00	1,00	100%	0,00	181,55	181,55	476,56	*	142,45	70,68%
	Auskragung Nord-Ost	a	3,45	5,80	2,63	1,00	1,00	100%	0,00	20,01	20,01	52,53			
DG	Bühne	a	13,30	13,65	4,10	1,00	0,50	0%	0,00	0,00	181,55	372,17			
	Auskragung Nord-Ost	a	3,45	5,80	4,10	1,00	0,50	0%	0,00	0,00	20,01	41,02			
Summen									181,55	383,10	604,67	1471,35	29,04	223,75	
GFZ / WGFZ-Berechnung			Grundstücksgröße m²						1214,00	0,15	0,32				



9. Verkehrswertermittlung

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

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

9.2. Der Verkehrswert nach ZVG

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

Gleichwohl ist zu differenzieren, ob der Verkehrswert (insbesondere durch Eintragungen in Abt. II des Grundbuches) „belastet“ oder „unbelastet“ ist. Bei dem Verkehrswertbegriff im Sinne des BauGB handelt es sich stets um den „**belasteten Verkehrswert**“ (also den Verkehrswert unter Berücksichtigung des 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)

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



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.

Auf dieser Grundlage erfolgt normalerweise die Bewertung von Eigentumswohnungen nach den folgenden Verfahren:

- Vergleichswertverfahren anhand von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen (§ 24 ff ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA)
- Ertragswertverfahren (nach 27 ff ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA) zur Plausibilisierung

Im vorliegenden Bewertungsfall kann das Vergleichsverfahren nicht angewandt werden, da für derartige Wohnungs- und Eigentums-Konstellationen keine belastbaren Vergleichspreise vorliegen.

Auch die Anwendung des Ertragswertverfahrens kann nicht angewandt werden, da aufgrund des schlechten bis sehr schlechten Zustands eine Vermietung im derzeitigen Zustand nicht vorgenommen werden kann. Gleichzeitig kann aufgrund der fehlenden

¹ Wie 1

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



Innenbesichtigung der Gebäude- und Wohnungs-Standard nicht bewertet werden, da dieser auch für den Ansatz einer ortsüblichen Miete erforderlich ist. Somit würde eine Ertragswertberechnung mit nicht belastbaren Daten keine brauchbaren Ergebnisse erbringen.

Der Sachverständige setzt ersatzweise das Sachwertverfahren (nach § 35 ff ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA) anhand von Normalherstellungskosten (NHK) an, wobei das gesamte Gebäude incl. Grundstück als Ganzes bewertet wird und die Werte anschließend im Verhältnis der Miteigentumsanteile quotale für jede Einheit ermittelt werden. Gleichzeitig wird für die Wohnung ATP 1 ein pauschaler Zuschlag für die alleinige Nutzung der Grundstücks-Teilflächen für die Gewächshäuser angesetzt.

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

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



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 / Gesamtobjekt**

Ausgangsdaten

Nr.	Flurstück Nr.	Nutzungsart	Größe m ²	WGfZ-errechnet 1)	WGfZ-Richtwert 2)
1	278	Wohnhaus	1.214,00	0,32	0,00
2	279/3	Verkehrsfläche	197,00	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):

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-Informations-System 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 D/2025
1	90,00 €/m ²	01.01.2025	126,90%	27.01.2026	131,20%
2	90,00 €/m ²	01.01.2025	126,90%	27.01.2026	131,20%
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	90,00 €/m ²	103,39%	1	100,00%	90,00 €/m ²
2	90,00 €/m ²	103,39%	1	100,00%	90,00 €/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.

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	WGFZ-Anpassung	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	90,00 €/m ²	0,73	1	100,00%	90,00 €/m ²
2	90,00 €/m ²	0,73	1	100,00%	90,00 €/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.

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Größe-Anpassung**	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	90,00 €/m ²	1,00	1	100,00%	90,00 €/m ²
2	90,00 €/m ²	1,00	1	100,00%	90,00 €/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

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Grundstücksgröße	Anteil	Gesamt-Anteile	vorl. Bodenwert €
1	90,00 €/m ²	1214,00	1,000	1	109.260,00 €
2	90,00 €/m ²	197,00	2,000	5	7.092,00 €

10.3.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

Ansatz Verkehrsflächen nach ortsüblicher Bewertungspraxis mit 20% des Bodenrichtwertes.

lfd.Nr.	Merkmal	Grundstücksgröße	Wertveränderung %	Bodenrichtwert	Wertveränderung in €
1					
2	Verkehrsfläche	197	-80%	90,00 €/m ²	- 5.673,60 €

10.3.8. Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV

lfd.Nr.	vorläufiger Bodenwert	Wertveränderung €	Bodenwert	Marktanpassung 4)	Bodenwert
1	109.260,00 €	- €	109.260,00 €	100%	109.260,00 €
2	7.092,00 €	- 5.673,60 €	1.418,40 €	100%	1.418,40 €
				4) keine Anpassung	
Summe Bodenwerte:					110.678,40 €



11. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahrens kann nicht angewandt werden, da aufgrund des schlechten bis sehr schlechten Zustands eine Vermietung im derzeitigen Zustand nicht vorgenommen werden kann. Gleichzeitig kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude- und Wohnungs-Standard nicht bewertet werden, da dieser auch für den Ansatz einer ortsüblichen Miete erforderlich ist. Somit würde eine Ertragswertberechnung mit nicht belastbaren Daten keine brauchbaren Ergebnisse erbringen. Weitere Details siehe Ziffer 2.4.

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



12. Sachwertermittlung

12.1. Schaubild¹ / Schema des Sachwertverfahrens

Weitere Erläuterungen entfallen bei Kurzgutachten.

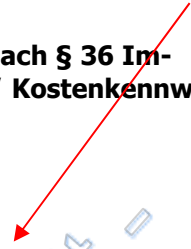
¹ ImmoWertA zu § 35 Ziffer 35.1.

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



12.2. Ausgangsparameter / Normalherstellungskosten NHK 2010 / nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Allgemeines / Kostenkennwerte

12.3. Beschreibung Gebäudestandard nach für Gebäudetyp 1.32.



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



12.4. Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.3.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann der Gebäudestandard nicht ermittelt werden. Der Sachverständige setzt daher die baujahrtypische Ausstattung aus dem Umbaujahr 1979 an (Standardstufe 2).

12.5. Korrekturfaktoren für Gebäudeart

Für das Gebäude wurde der Gebäudetyp 1.32. (Erläuterung siehe 12.3.) angesetzt. Es sind keine Korrekturen erforderlich.

12.6. Brutto-Grundfläche nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Ziffer 2

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist separat unter Ziffer 8.7. erfolgt.

12.7. Sachwertermittlung Gesamtobjekt

12.8. 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 Sachwertfaktors verwendet wurde. Der örtliche Gutachterausschuss verwendet folgende Modell-Parameter:



12.9. Baupreisindex Basis 2021 = 100¹ zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK nach § 36 (2) ImmoWertV

Baupreisentwicklung - Bauleistungen am Bauwerk für Wohngebäude und Nichtwohngebäude, Straßenbau, Brücken und Ortskanäle

Preisindizes für die Bauwirtschaft

Baupreisindizes (Indexwert)

Baden-Württemberg: Baden-Württemberg

Jahr Monate		Bauwerksarten 2021 = 100					
		Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Brücken im Straßenbau	Ortskanäle
2025	Februar	129,7	132,8	130,9	131,2	120,3	127,6
	Mai	130,7	134	132	132,1	120,8	129,1
	August	131,7	135,1	132,9	132	121,8	129,2
	November	132,7	136,2	133,8	132,5	122,3	129,5
	Insgesamt	131,2	134,5	132,4	132	121,3	128,9
+ JD 2012		74,5	73,0		74,0	81,0	78,2
+ JD 2011		72,7	71,3		72,2	78,1	76,8
+ JD 2010		70,6	69,1		69,6	76,9	75,4
+ JD 2009		70,0	68,1		68,8	76,3	75,5

12.10. Umrechnung Baupreisindex

Baupreis-Indizes Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Stand 03/2026		
Betragsgrundlage:	Ausgangsjahr NHK 2010	Bewertungstichtag 27.01.2026
	Index 2021=100	Index 2021=100
	Jahresdurchschnitt	
	70,60	131,20
	Umrechnung auf 09/2024	
	185,84%	

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Stand 05/2025

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



12.11. Sachwertermittlung nach §§ 36 und 37 / Vorläufiger Sachwert

Gebäudedaten

Gebäudeart			Wohnhaus
NHK-Typ-2010 / Standard-Stufe laut separater Berechnung			1.32.
Rechengröße			BGF/m²
Bruttogrundfläche(BGF) nach separater Berechnung	m²		604,67
Kostenkennwert nach NHK 2010	€/m²		690,00 €
Korrekturfaktoren nach NHK 2010 / Abschlag w. Entkernung			1,000
Normalherstellungskosten NHK 2010	€/m²		690,00 €
Zuschlag Garagengebäude 1 und 2 (2x Doppelgarage)			30.000,00 €
Herstellungswert Gebäude 2010			447.222,30 €
Herstellungswert bauliche Außenanlagen / pauschal in %	3,0%		13.416,67 €
Index am WE-Stichtag (Basis 2010=100)			185,84
Herstellungskosten der baulichen Anlagen			856.051,46 €
Gesamtnutzungsdauer nach Ziffer 4.3.1. SW-RL	Jahre		70
modifizierte Restnutzungsdauer nach Ziffer 4.3.2. SW-RL	Jahre		33
Alter (ggf. fiktiv)	Jahre		37
Wertminderungen wegen Alters (§ 38 ImmoWertV)			linear
lineare Abschreibung nach Modell des Gutachterausschusses	in %		52,86
			-452.484,34 €
Vorläufiger Sachwert Gebäude ohne Grundstück			403.567,12 €
Bodenwert der bebauten und unbebauten Grundstücke			110.678,00 €
Vorläufiger Sachwert nach § 35 (2) ImmoWertV			514.245,12 €

12.12. Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert

Der Gutachterausschuss Heidenheim stellt zum Stichtag 01.01.2025 entsprechende Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser zur Verfügung (siehe nachstehende Graphik), dabei werden folgende Modellparameter angewandt:

- Siehe Ziffer 12.8.



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



5.2.1 Lageklassen im Landkreis Heidenheim

Lageklasse 1 (sehr gute Wohnlage)

Beste Wohnlage in Höhen- und Aussichtslage mit aufgelockerten, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit vielfach großen Grundstücken bei reicher Durchgrünung des Wohngebiets, günstiger Infrastruktur und idealer Lage zur Innenstadt.

Lageklasse 2 (gute Wohnlage)

Ruhige Wohnlage mit aufgelockelter Bebauung und Vorgärten ohne Immissionsbelastung, überwiegend Süd- und Westhänge und Aussichtslage. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung, geringer Immission, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Lageklasse 3 (mittlere Wohnlage)

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

Lageklasse 4 (einfache Wohnlage)

Wohnlagen mit kompakter Bauweise, wenig Frei- und Freiflächen und/oder mäßigen Immissionen, bedingte Wohnlagen in weiter entfernten Orten mit ausreichender Infrastruktur.

Lageklasse 5 (sehr einfache Wohnlage)

Wohnlagen mit hoher Bebauungsdichte, kaum Frei- und Freiflächen, unzureichende Besehung und/oder starke Immissionen, Lage an Hauptverkehrsstraßen und/oder Gewerbegebieten, nicht-bevorzugte Wohngebiete und/oder ländliche Wohnlagen in weiter entfernten Orten mit unzureichender Infrastruktur.

Pläne mit den dargestellten Lageklassen können auf der Internetseite der Stadt Heidenheim eingesehen werden. Sie wurden auf Grundlage der oben genannten Kriterien ermittelt.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim

25

Die Zuordnung der Lageklasse wird in der nachstehenden Lageklassen-Karte des Gutachterausschuss dargestellt:

Das Bewertungsgrundstück wird in der Lageklasse 4 geführt,

Der Tabellenwert auf der Grundlage des vorläufigen Sachwertes geht von folgenden Werten aus:

- Lageklasse: 0,85
- Restnutzungsdauer: 0,90

Diese Faktoren können nicht ohne Korrektur angewandt werden. Aus sachverständlicher Sicht sind folgende Kriterien weiter zu berücksichtigen:

- Nach wie vor zurückhaltende Nachfrage nach Immobilien
- Berücksichtigung Teilort mit eingeschränkter Infrastruktur



Aus diesem Grund ist eine Anpassung der Faktoren erforderlichlich.

Eine weitere Anpassung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse (siehe Ziffer 2.3.) erforderlichlich, da dies zu erheblichen Einschränkungen der Marktgängigkeit führt. Gleichzeitig ist noch das Bewertungsrisiko aufgrund fehlender Innenbesichtigung sowie das Bewertungsrisiko bei der Ermittlung der Sanierungskosten zu berücksichtigen.

Der Sachverständige hält eine Marktanpassung mit dem Faktor 0,65 für marktgerecht aufgrund der Lage am Immobilienmarkt und der anderen Faktoren zum Bewertungsstichtag.

Vorläufiger Sachwert nach § 35 (2) ImmoWertV			514.245,12 €
Sachwertfaktor nach § 35 (3) Satz 1	1,00	0,00%	
Anpassung an die Marktlage nach § 7 (2) i.V. § 35 (3) Satz 2	0,65	-35,00%	-179.985,79 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			334.259,33 €

12.13. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert Gesamtobjekt

Marktangepasster vorläufiger Sachwert			334.259,33 €
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)			
Zuschlag			0,00 €
			0,00 €
BoG laut Ziffer 7			-120.000,00 €
			0,00 €
Sachwert Gesamt-Gebäude incl. Außenanlagen und Bodenwert			214.259,33 €

12.14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnung ATP 1 / Berechnung Sachwert anteilig Wohnung ATP 1

Sachwert Gesamt-Gebäude incl. Außenanlagen und Bodenwert	214.259,33 €
---	---------------------

anteiliger vorläufiger Sachwert Wohnung ATP 1 nach Miteigentumsanteilen	636,60 /1000	136.397,49 €
--	--------------	---------------------

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) Wohnung ATP 1			
Zuschlag Wertvorteil Sondernutzung Flächen Gewächshäuser			10.000,00 €
			0,00 €
Freilegungskosten Gewächshäuser incl. Fundamente			-20.000,00 €
			0,00 €
Sachwert Gebäude anteilig incl. Außenanlagen und Bodenwert			126.397,49 €
Sachwert Wohnung ATP 1	gerundet		126.000,00 €



13. Verkehrs-/Marktwert

13.1. Ermittlung Verkehrswert Wohnung ATP 1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der Vergleichswert konnte jedoch kein Vergleichswert gerechnet werden (Begründung siehe Ziffer 2.4.), die Bewertung erfolgte mit dem quotalen Anteil am Gesamtwert des Anwesens (ATP 1 und ATP 2) auf der Grundlage einer Aufteilung nach Miteigentumsanteilen.

Es wurden hierbei folgende Werte festgestellt:

- Sachwert (unbelastet): € 126.000,00
- Sachwert (belastet): € 126.000,00

Der Verkehrs-/Marktwert für das Bewertungsobjekt in 89537 Giengen-Burgberg, Friedhofstraße 12, (siehe Detailbezeichnung auf Seite 1)

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.01.2026 auf

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194
BauGB) belastet: 126.000,00 €

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a
ZVG) unbelastet: 126.000,00 €

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, 20.04.2026

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 (27 Stück)	Sachverständiger Ortstermin	5
14.2.	Übersichts- und Stadtpläne	on-geo ¹	3
14.3.	Lageplan	dto.	2
14.4.	Lageplan aus Aufteilungsplan (Bezeichnung Sondernutzungsrechts Garagen		1

Baupläne, Grundrisszeichnungen, Schnittzeichnungen, Ansichten:

14.5.	Grundriss Wohnung / Schnittzeichnung / Flächen / Bauakteneinsicht		5
14.6.	Grundbuchauszug	Auftraggeberin	4
14.7.	Teilungserklärung (Auszug)	Grundbuchamt	

¹ on-geo, lizenziert unter Bestell-Nr. 3981410 vom 27.01.2026



14.1. Fotos / Gutachter beim Ortstermin

Gengen-Burgberg, Friedhofsstraße 12



Bilder Ortstermin 27.01.2026



Gengen-Burgberg, Friedhofsstraße 12

- 2 -



Bild_0014.jpg



Bild_0015.jpg



Bild_0016.jpg



Bild_0017.jpg



Bild_0018.jpg



Bild_0019.jpg

Bilder Ortstermin 27.01.2026



Gleichen-Burgberg, Friedhofsstraße 12

- 3 -



Bild_001.jpg



27.01.2026



Bild_002.jpg



27.01.2026



27.01.2026



Bild_004.jpg

Bilder Ortstermin 27.01.2026



Gleichen-Burgberg, Friedhofsstraße 12

- 4 -



Bild_014.jpg



Bild_015.jpg



Bild_016.jpg



Bild_017.jpg



Bild_018.jpg



Bild_019.jpg

Bilder Ortstermin 27.01.2026



Gengen-Burgberg, Friedhofsstraße 12

- 5 -



Bilder Ortstermin 27.01.2026



14.2. Übersichts-/Stadtpläne

Übersichtskarte MairDumont

89537 Giengen an der Brenz, Friedhofstr. 12



Geoport



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächenverteilung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:500.000 angegeben. Die Karte darf in einem Copier genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Energieversorgungsunternehmen und deren Veröffentlichung durch Antragssteller.

Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03951410 vom 27.01.2026 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport-Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport, 2020

Seite 1



Regionalkarte MairDumont

89537 Giengen an der Brenz, Friedhofstr. 12



Geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Sie enthält u.a. die Bebauung, Straßennetze, Topographie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exemplar genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Auktionsrichter.

Seitenzahl
MairDumont GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03983410 vom 27.01.2026 auf www.geoport.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport 2026

Seite 1



Regionalkarte MairDumont

89537 Giengen an der Brenz, Friedhofstr. 12



01.2026 | 03981410 | © Falk Verlag, D-73700 Ostfildern

Maßstab (im Fachdruck): 1:10.000
Kartenmaß: 1.700 m x 1.700 m



1.000 m

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

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

Datumsquelle:
MairDumont GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03981410 vom 27.01.2026 auf www.geoport.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport 2026

Seite 1



14.3. Lageplan

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

89537 Giengen an der Brenz, Friedhofstr. 12



Geoport



Gesamtfläche der Flurstücke: **1.411 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Raumorientierung.

Auszug von Teilleisten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte – generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) – stellt den Nachweis des Liegenschaftsausbaus für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßenamen, Flurstücksgrenzen und Flurstückskennungen.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Januar 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03951410 vom 27.01.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport 2025.

Seite 1



Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche



Geoport

89537 Gengen an der Brenz, Friedhofstr. 12

LISTE DER FLURSTÜCKE

Flur	Flurstücksnr.	Fläche in m²
k. A.	278	1.214
k. A.	279/3	197

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



Dieser Dokument besteht aus der Bestandsnr. 08923410 vom 27.01.2026 und kann gegen Zahlung der Gebühr
den Geoport GmbH. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und Nutzungsbedingungen in der
aktuellen Form. Copyright: Geoport & Geoport® 2022

Seite 2

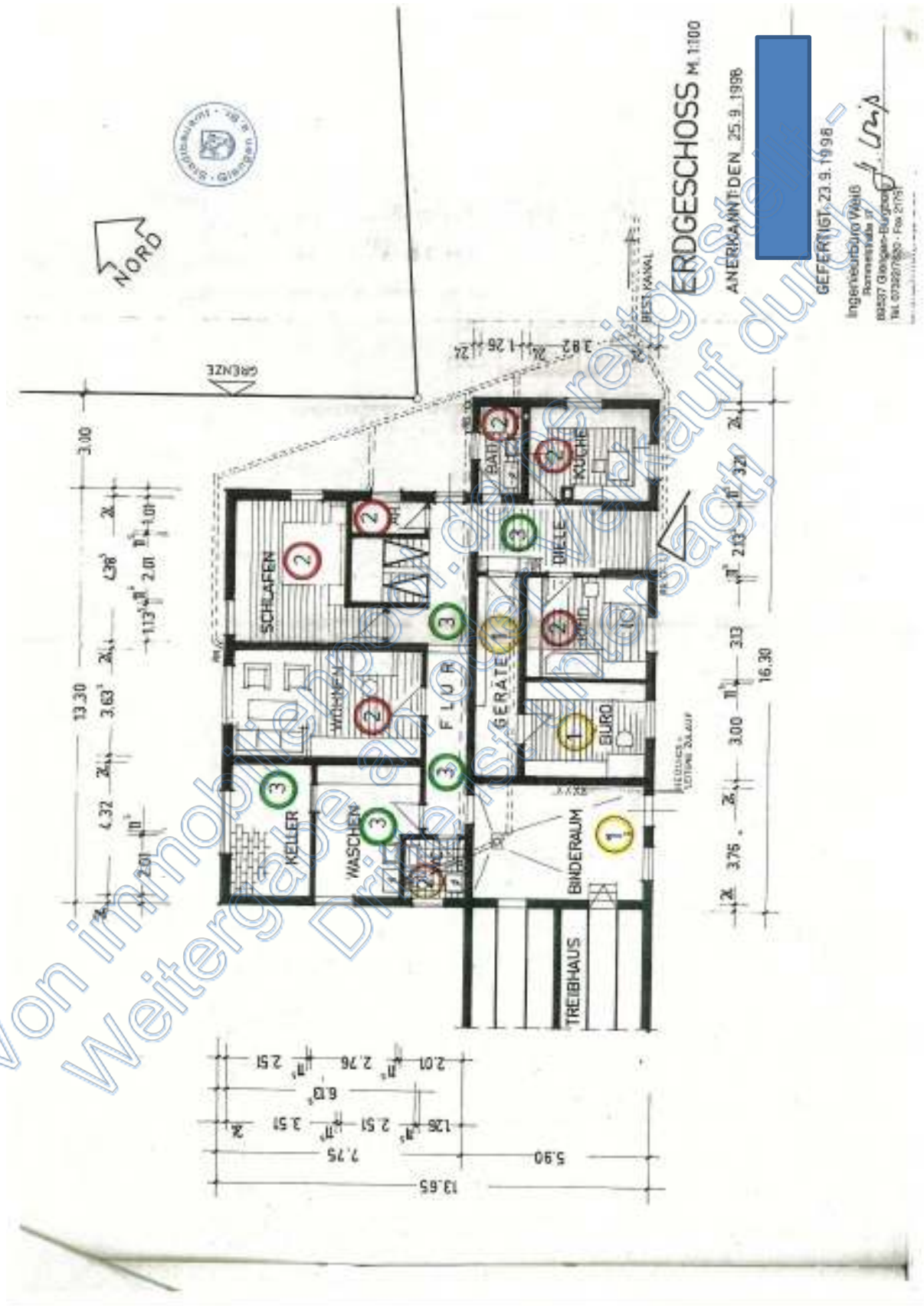


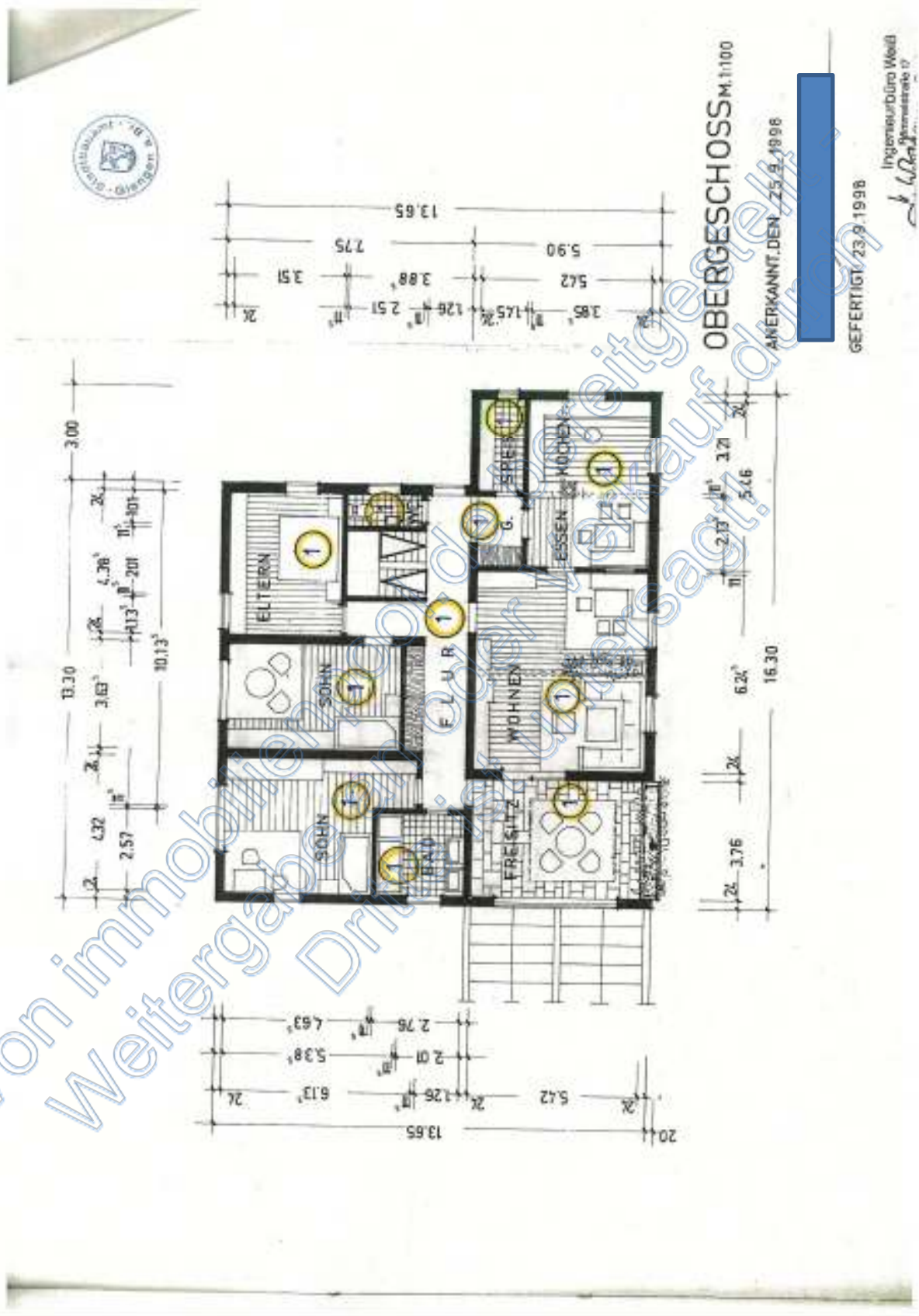
14.4. Lageplan aus Teilungserklärung

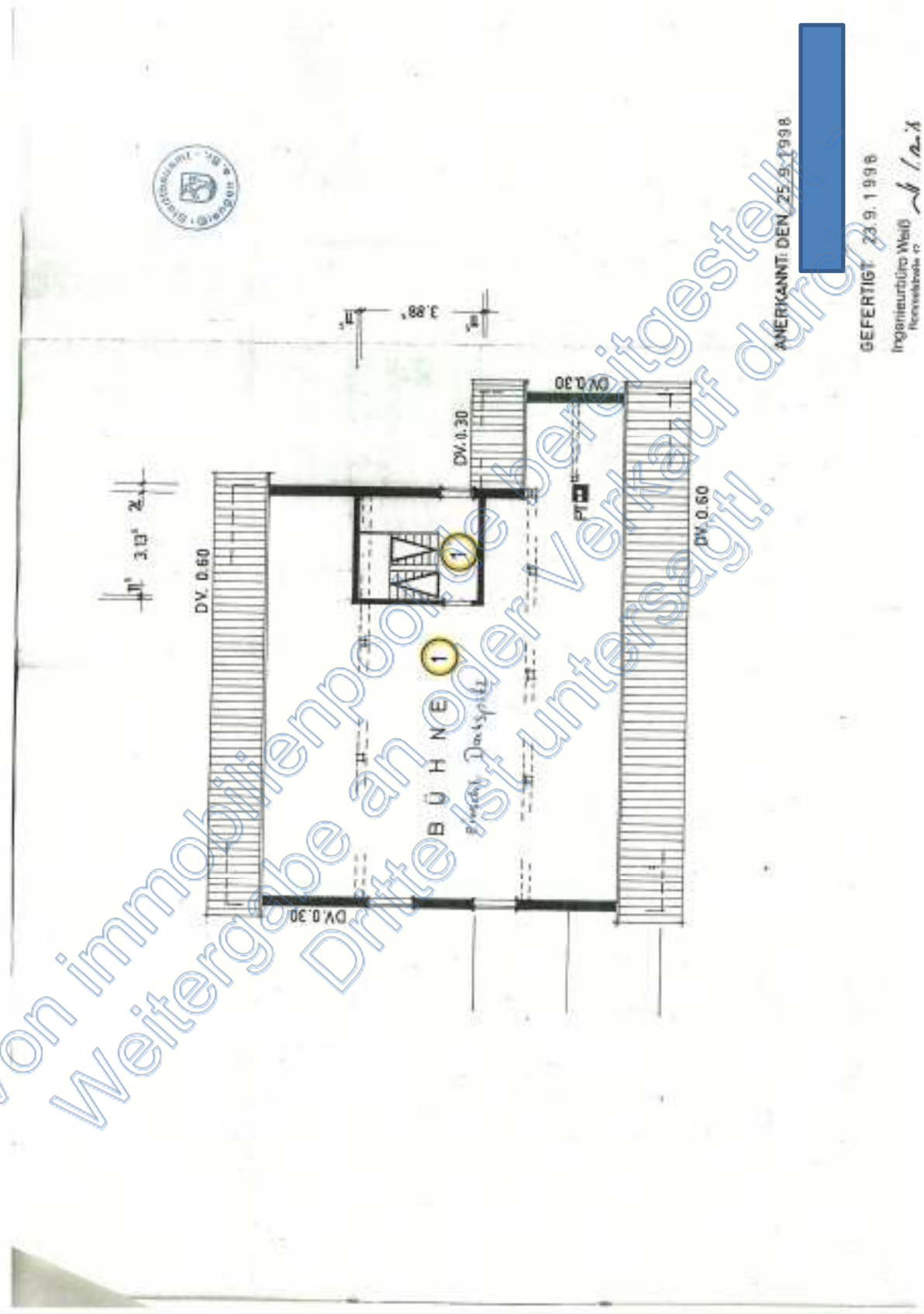
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

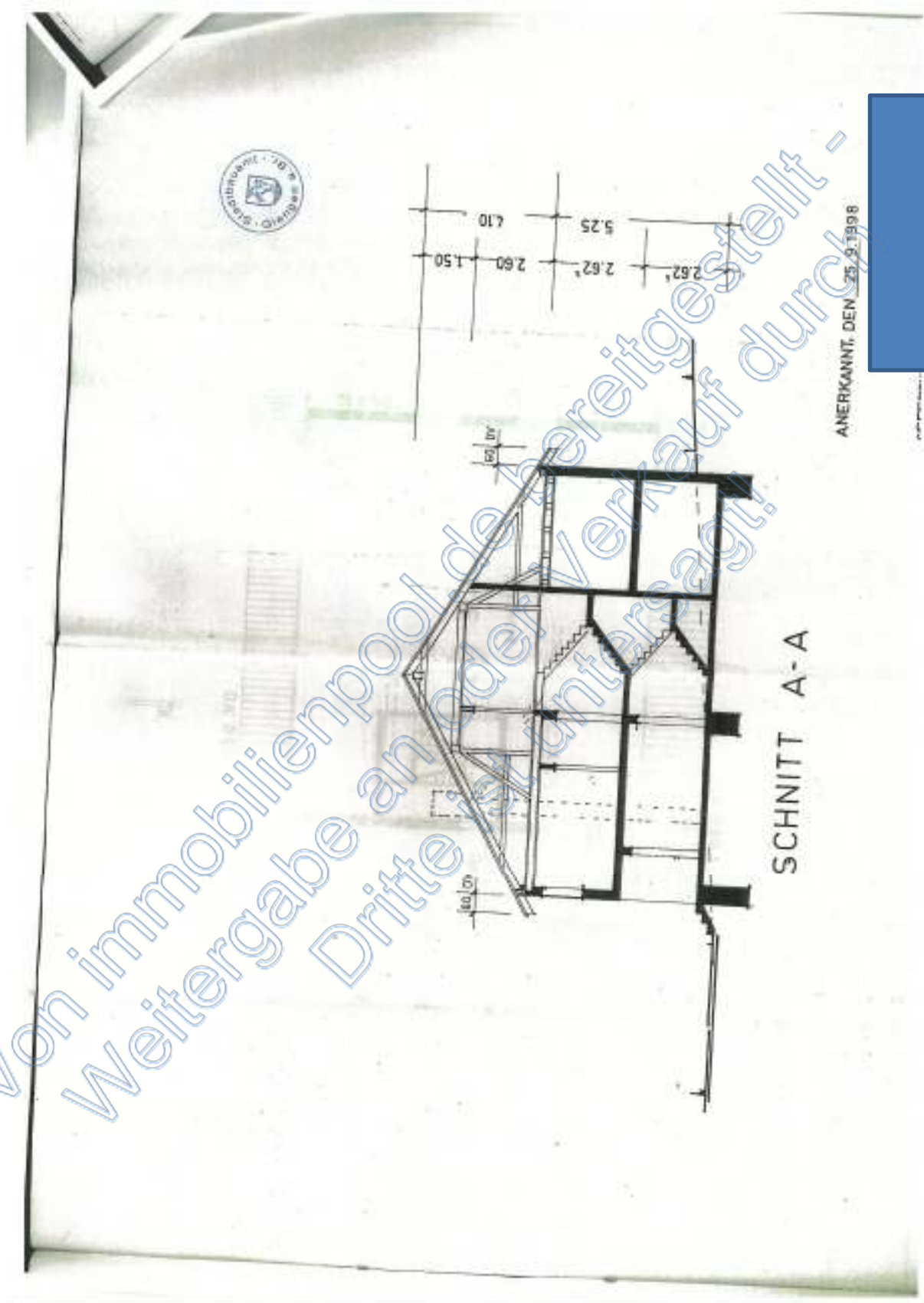


14.5. Grundrisse Wohnung / Schnitte / Flächen









Betreff: Gebäude Friedhofstraße 12, 88537 Slingen-Burgberg

Wohnflächenberechnung:

Erdgesch.: 363,4 f 1000		(2)
Wohnen:	$8,13 \times 3,63 = 29,70 \text{ m}^2$	
Schlafen:	$4,36 \times 3,61 = 15,73 \text{ m}^2$	
* Kuche:	$1,13 \times 1,26 = 1,42 \text{ m}^2$	
Bad:	$3,82 \times 3,21 = 12,26 \text{ m}^2$	
Abstellraum:	$1,21 \times 1,26 = 1,52 \text{ m}^2$	
WC:	$2,51 \times 1,01 = 2,54 \text{ m}^2$	
Diaie:	$2,01 \times 2,01 = 4,04 \text{ m}^2$	
Flur:	$5,32 \times 2,13 / 2 = 5,68 \text{ m}^2$	
Kind:	$8,80 \times 1,26 / 2 = 5,58 \text{ m}^2$	
f. 3 % für Putz	$3,82 \times 3,13 = 11,98 \text{ m}^2$	
	= 2,51 m ²	
	= 83,81 m ²	- 2,51 m ² = 81,30

Wachstumsstadien:

Wohnen:	3,42	x	6,24	=	21,32 m ²	
Essen/Kochen:	3,46	x	3,85	=	13,32 m ²	
Speis:	3,21	x	1,45	=	4,65 m ²	
Garderobe:	2,13	x	1,45	=	3,09 m ²	
Eltern:	3,51	x	4,385	=	15,39 m ²	
Sohn:	5,385	x	3,635	=	19,57 m ²	
Sohn:	4,32	x	4,635	=	20,02 m ²	
	+	1,25	x	1,935	=	2,42 m ²
Bad:	2,78	x	2,57	=	7,15 m ²	
Flur:	10,13	x	1,25	=	12,66 m ²	
WC:	2,51	x	1,01	=	2,53 m ²	
Festsetz:	3,42	x	3,76/4	=	3,20 m ²	
/ . 3 x für Putz				=	4,41 m ²	
/ . 1 Kamin				=	0,20 m ²	
				=	147,02 m ²	
				=	142,45 m ²	



14.6. Grundbuchauszug

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



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



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



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



14.7. Auszug aus Teilungserklärung

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



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



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.