

Kein Original
Gutachten!

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

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

Gutachten Nr.: 0636-102025

Ausfertigung: Pdf-Datei

Wertermittlungstichtag: 10.04.2026

Auftraggeber: Amtsgericht Heidenheim

Geschäftszeichen: 2 K 24/25

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert des Grundstückes

Gartenstraße 10 in 89537 Giengen mit dem darauf befindlichen Einfamilienhaus.
Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, teilunterkellert.

Wohnfläche: 103,61 m².

Nutzfläche im Keller 19,11 m².

Grundstücksfläche = 112 m².



Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 10.04.2026 rund:

Vergleichswert:	<u>178.000,- €</u>
- Risikoabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung - 5%:	- <u>9.000,- €</u>
Verkehrswert:	= <u>169.000,- €</u>

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis	3
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1	Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag	4
2.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
3.	Rechtliche Gegebenheiten	5
3.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch	5
3.2	Städtebaurecht	6
3.3	Baulasten	7
3.4	Erschließungsbeitrag	7
3.5	Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten	7
3.6	Privatrechtliche Gegebenheiten	7
4.	Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit	9
4.1	Lage	9
4.1.1	Makrolage	9
4.1.2	Mikrolage	10
4.2	Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung	10
4.2.1	Grund und Boden	10
4.2.2	Technische Beschreibung, Vorbemerkung	11
4.2.3	Grundrisse, Schnitt	12
4.2.4	Baubeschreibung/Zweckbestimmung	16
5.	Ermittlung des Verkehrswertes	22
5.1	Allgemeines, Wertdefinition, Grundsätze der Wertermittlung Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.2.	Bodenwertermittlung des Grundstückes	23
5.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung	23
5.3	Sachwertermittlung	24
5.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	25
5.4	Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß	28
6.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
7.	Zusammenfassung und Verkehrswert	30
8.	Literaturverzeichnis	31
9.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung letzte Seite Teil 1.....	31

Verzeichnis der Anlagen

Anlage (3 Seiten) Fotodokumentation Gebäude und Grundstück.

Das Gutachten umfaßt 31 Seiten und 1 Anlage mit 3 Seiten, insgesamt 34 Seiten.

1. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis

Geschäftszeichen: 2 K 24/25, Amtsgericht Heidenheim.

Grundstück: Gartenstraße 10 in 89537 Giengen.
Gebäude- und Freifläche 112 m²

Bewertungsobjekt: Das Grundstück mit dem darauf befindlichen 1-geschossigen Einfamilienhaus, Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, teilunterkellert. **Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.** Folgende Angaben erfolgen anhand der Unterlagen:

Dachgeschoß: 2 Zimmer, Flur, Kammer, Dachterrasse
Wohnfläche 41,60 m².

Erdgeschoß: 3 Zimmer, Küche, Speisekammer, Bad, WC, Flur,
Windfang. Wohnfläche 62,01 m².

Keller: 2 Räume. Nutzfläche 19,11 m².

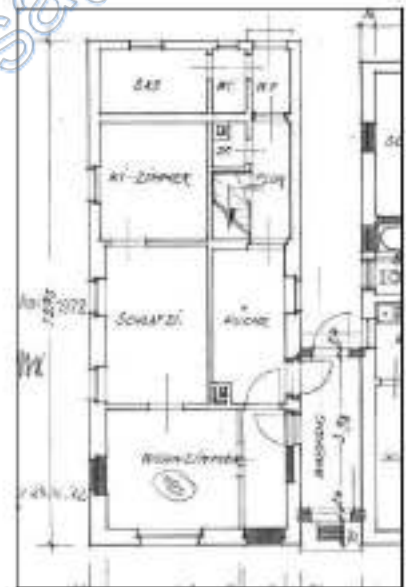
Wohnfläche gesamt 103,61 m².

Verfügbarkeit: Von Eigentümer bewohnt.

Lage: In der Innenstadt von Giengen.

Baujahr: Ca. 1930. Anbau 1960. Windfang 1972.

Wertermittlungstichtag: 10.04.2026.



In Zusammenhang mit den nachfolgenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das oben genannte Grundstück unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und in Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag 10.04.2026 auf rund:

Vergleichswert: 178.000,- €

- Risikoabschlag für nicht
erfolgte Innenbesichtigung - 5%: - 9.000,- €

Verkehrswert: = **169.000,- €**

Der Verkehrswert wurde aus dem Vergleichswert abgeleitet.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidenheim Olgastraße 22 89518 Heidenheim
Eigentümer:	Beim Amtsgericht zu erfragen.
Verwendungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsstichtag:	10.04.2026.
Tage der Ortsbesichtigung:	10.04.2026, 30.01.2026, 06.11.2025.
Umfang der Besichtigung:	Das Wohnhaus und das Grundstück von außen, und das nähere Umfeld. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler als unterzeichnender Sachverständiger

2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

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

Als Arbeitsgrundlagen wurden verwendet:

- Aktueller Grundbuchauszug vom Amtsgericht Heidenheim vom 05.09.2025 ohne Abt. III.

Recherchen:

- Die Bauunterlagen wurden übermittelt vom Rathaus Giengen.
- Auskunft vom Rathaus Giengen zu Baulasten.
- Auskunft vom Rathaus Giengen zu Erschließungsbeiträgen.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Heidenheim.
- Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß Heidenheim.

Weitere ausgewählte Informationsquellen:

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

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Schwäbisch Gmünd, Grundbuch von Giengen an der Brenz,
Blatt 22380, Karte NO 1178.
Lfd. Nr. 1: Flurstück 2017/3, Gartenstraße 10,
Gebäude und Freifläche 112 m²

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

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

3.2 Städtebaurecht

Bauleitplanung¹

Darstellung im Flächennutzungsplan:
Gemischte Baufläche.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Bauleitplanung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Kernstadt“, rechtsverbindlich seit 04.02.1993. Festsetzungen: Mischgebiet mit Baulinie zur Straße und Baugrenze zum Blockinnenbereich Stellplätze nur bis ca. 7m von der Straße erlaubt. Besonderes Wohngebiet, Satteldach, geschlossene Bebauung.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan. Bewertungsobjekt im roten Kreis

¹ Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Weitere Satzungen und Baugebote:

Keine über die ortsüblichen Satzungen hinausgehenden Satzungen oder Baugebote.

Qualität §4 WertV, Entwicklungszustand:

Baureifes Land.

3.3 Baulasten

Es sind keine Baulasten eingetragen.

3.4 Erschließungsbeitrag

Auskunft vom Rathaus Giengen:

„für das Grundstück Gartenstraße 10 in Giengen (Flst. 2017/3) können bezüglich der Erschließungsbeiträge nach §§ 127 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. nach §§ 33 ff.

Kommunalabgabengesetz (KAG) folgende Aussagen gemacht werden:

- Das Flst. 2017/3 wird von der Erschließungsanlage „Gartenstraße“ erschlossen.
- Bei der Erschließungsanlage „Gartenstraße“ handelt es sich um eine sogenannte ‚vorhandene Straße‘. Ein Erschließungsbeitrag für das o. g. Grundstück fällt somit nach der derzeitigen Sach- und Rechtslage nicht an.
- Ebenso fällt für o. g. Grundstück nach der derzeitigen Sach- und Rechtslage kein Abwasserbeitrag (Kanal- und Klärbeitrag) an.
- Offene Forderungen bestehen nicht.

3.5 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz.

Wasserschutz:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone IIIa der Landeswasserversorgung.

3.6 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen²:

Dem Sachverständigen liegt ein aktueller Grundbuchauszug vor, der dem Gutachten zugrundegelegt wird. In Abteilung II beider Grundbuchblätter finden sich folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 bis 3: gelöscht.

Lfd. Nr. 4: Eintragung zum Verfahren.

Vermietungssituation:

Von Eigentümer bewohnt. Mietverhältnisse sind nicht mitgeteilt worden.

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

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

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

4. Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit

4.1 Lage

4.1.1 Makrolage

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Giengen, im Landkreis Heidenheim in Ost-Württemberg.

Regionale Lage: Giengen liegt ca. 30 km nördlich von Ulm am Rande der Schwäbischen Alb, und hat ca. 20.000 Einwohner.

Quelle: Open Streetmap, (Lage des Bewertungsobjektes im roten Kreis)

Wirtschaft/Infrastruktur³: Weltbekannt ist die seit 1880 bestehende Stofftierfirma Steiff, die am Stammsitz in Giengen rund 400 Mitarbeiter beschäftigt. Die Entwicklungs- und Produktionsstätte für Kühlgeräte der BSH Hausgeräte ist mit etwa 2500 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber Giengens, gefolgt von der 1890 gegründeten Feuerwehrgerätefabrik Ziegler mit rund 480 Mitarbeitern. Bis 2013 gab es mit der Armaturenfabrik AWG neben Ziegler einen weiteren international tätigen Feuerwehrausstatter in der Stadt. Ein weiteres traditionsreiches Unternehmen in Giengen sind die Vereinigten Filzfabriken (VFG), welche bereits Mitte des 19. Jahrhunderts gegründet wurden und den Ausgangsstoff für die ersten Produkte von Margarete Steiff lieferten. Seit 2002 gibt es den Industriepark A 7, ein gemeinsames Projekt mit der Nachbarstadt Herbrechtingen an der Bundesautobahn 7, der von den Logistikzentren der Speditionen Kentner und Honold dominiert wird.

Schule/Bildung⁴: In Giengen an der Brenz gibt es ein Gymnasium (Margarete-Steiff-Gymnasium), eine Realschule (Robert-Bosch-Realschule), eine Förderschule (Jakob-Herbrandt-Schule), eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule (Bühlschule), sowie vier selbständige Grundschulen. Neben den Schulen befinden sich auch 9 Kindergärten verteilt in der Kernstadt und 3 weitere in den Teilorten.

³ Quelle: Wikipedia

⁴ Quelle: Wikipedia

4.1.2 Mikrolage

Lagequalität:	Die Gartenstraße ist eine mäßig frequentierte Wohnstraße im östlichen Bereich der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Bildungseinrichtungen sind fußläufig zu erreichen.
Verkehrerschließung:	Giengen ist über die Bundesautobahn A 7 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Stadt liegt an der Brenzbahn (Aalen–Heidenheim–Ulm) und gehört dem Heidenheimer Tarifverbund an. Im Stadtgebiet versorgen mehrere Buslinien den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). ⁵
Erholungsflächen:	Landwirtschaftliche- und Waldflächen prägen die Umgebung. Naherholungsgebiete mit Sport- und Wandermöglichkeiten.
Straßenausbau:	Die Fahrbahn ist geteert, ein Gehweg ist beidseitig vorhanden. Straßenbäume sind vereinzelt vorhanden. Das Wohnhaus ist in geringem Abstand zu den Nachbarhäusern. Das Bewertungsobjekt und das südlich anschließende Wohnhaus Gartenstraße 8 wurde ursprünglich gemeinsam errichtet. Es besteht ein schmaler Gang (1,60m) zwischen den beiden Häusern. Der Zugang zum Haus erfolgt durch einen nachträglich in die Lücke gebauten Windfang von der Gartenstraße.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser.
Himmelsrichtung:	Der Zugang zum Gebäude erfolgt von Westen. Der kleine Hof liegt auf der Ostseite.
Immissionen:	Überwiegend ruhige Lage.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung

4.2.1 Grund und Boden

Ausgeübte Nutzung:	Wohnnutzung.
Zuschnitt:	Der Grundstückszuschnitt ist annähernd rechteckig, schmal und lang. Auf der Nordseite ist die Gebäudeflucht auf der Grundstücksgrenze.
Gelände:	Eben.
Grundstücksgröße:	122 m ² .
Baugrund⁶:	Vermutlich für die Gegend typisch, Lehm.
Bodenbelastung:	Keine Eintragungen im Altlastenkataster.

⁵ Quelle: Wikipedia

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

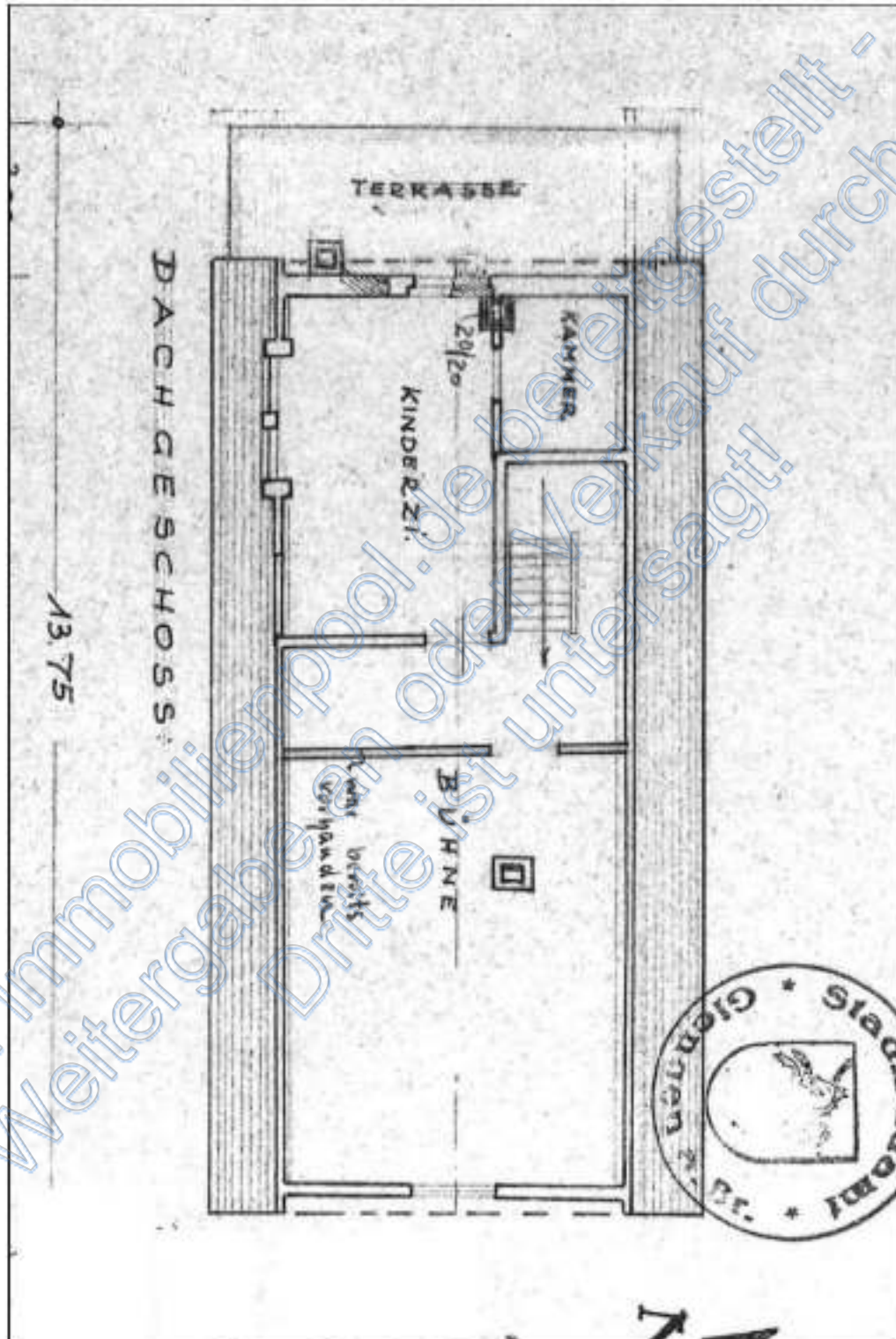
4.2.2 Technische Beschreibung, Vorbemerkung

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

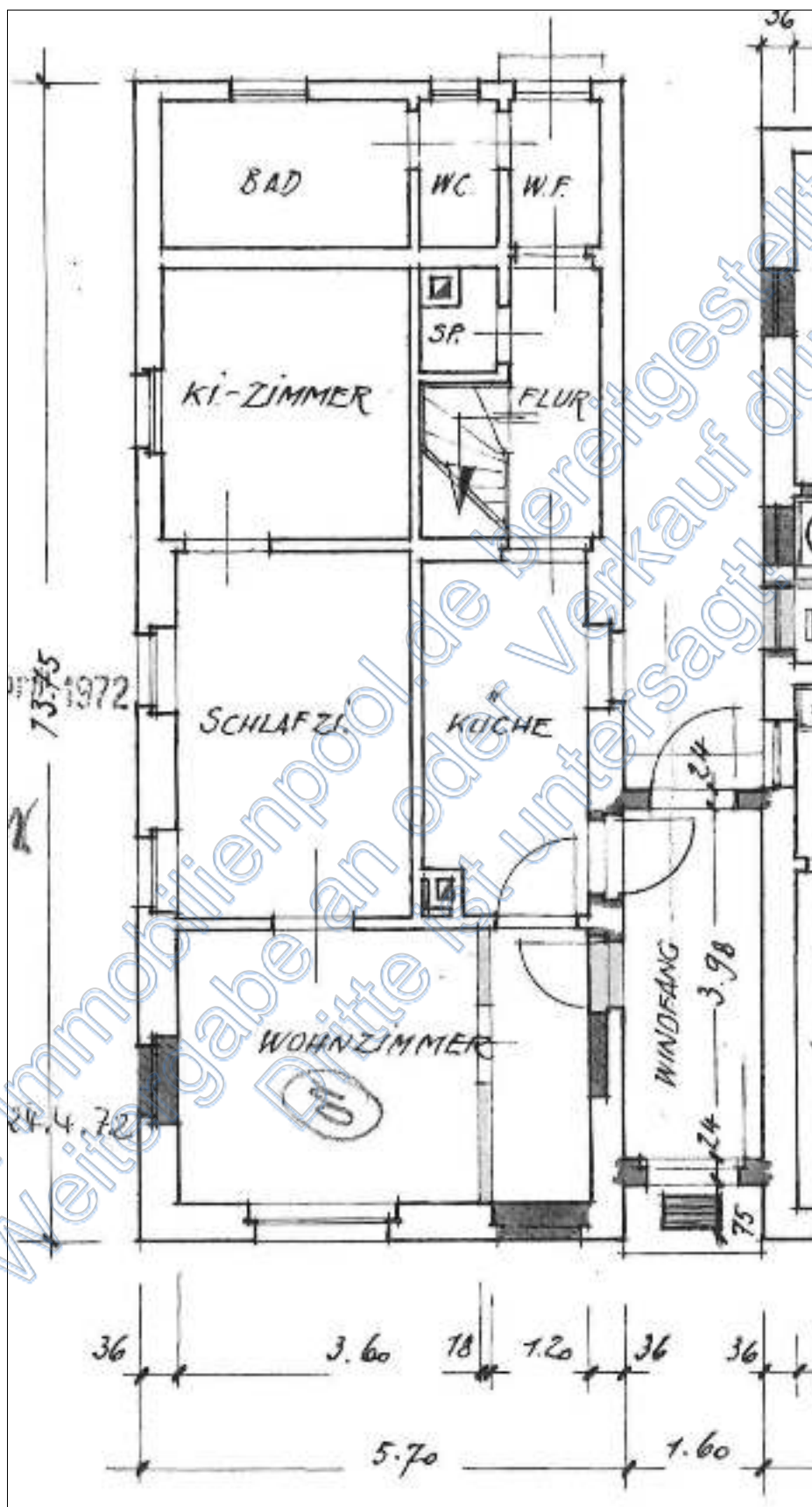
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.2.3 Grundrisse, Schnitt

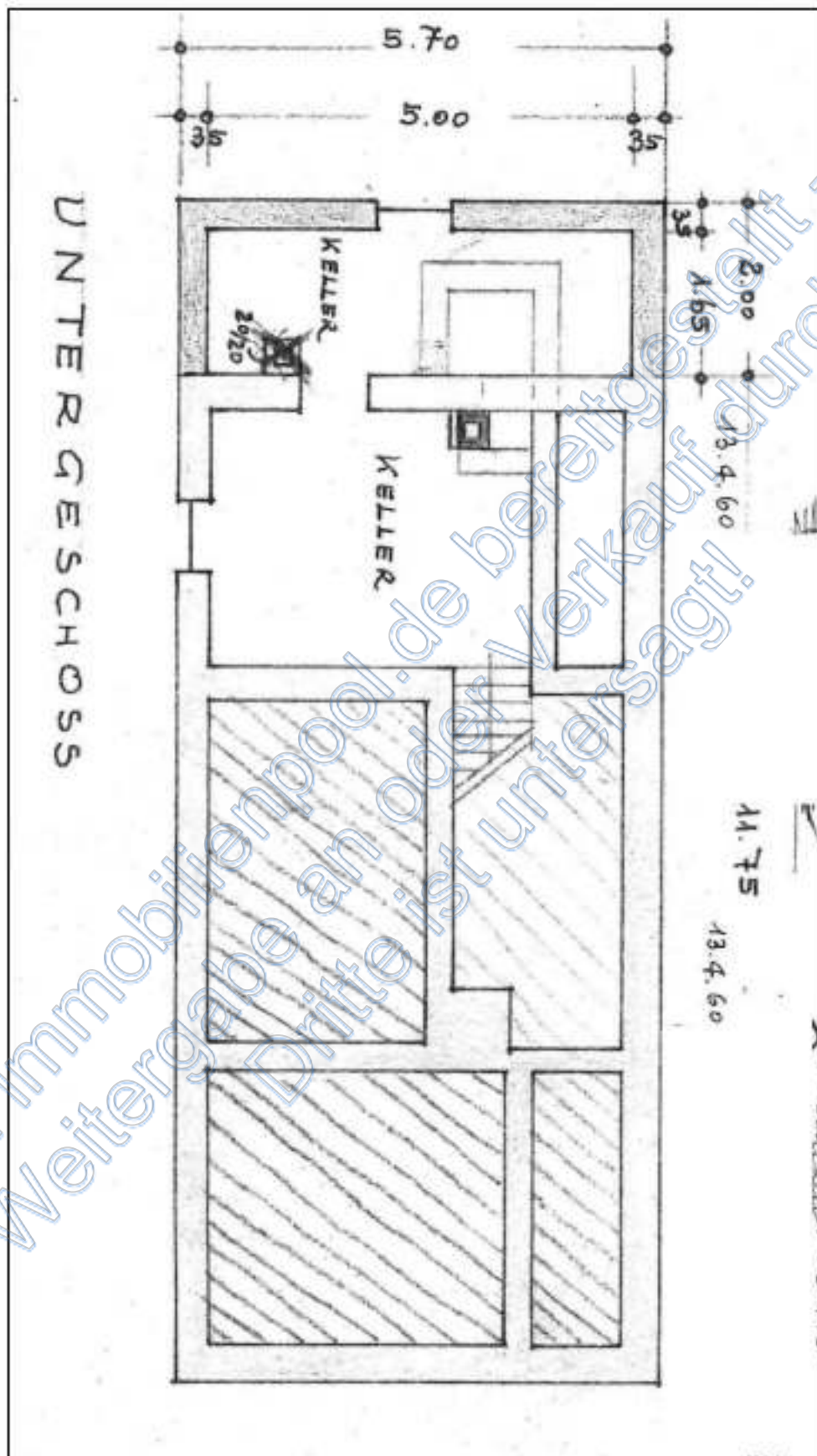
Planungsunterlagen von 1960 und 1975.



Grundriß Dachgeschoß



Grundriß Erdgeschoß



Grundriß Kellergeschoß, teilunterkellert

4.2.4 Baubeschreibung / Zweckbestimmung

Tabelle 1: Flächenkennzahlen⁷

	Bruttogrundfläche Kategorie a / b, ganz oder teilweise umschlossen			
	Breite m	Länge m	Faktor	Fläche m²
Dachgeschoß	4,250	11,750	1,000	49,94
Erdgeschoß	5,700	13,750	1,000	
	1,600	5,210	1,000	86,71
Kellergeschoß	5,700	5,800	1,000	33,06
Wohnhaus				169,71

Bebaute Fläche	86,71 m²
Geschoßfläche	86,71 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt	169,71 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus unterkellert	64,71 m²
Bruttogrundfläche nicht unterkellert	105,00 m²
Grundstücksfläche	112,00 m²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,77
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,77

⁷ GRZ = Grundflächenzahl = Bebaute Fläche / Grundstücksfläche
GFZ = Geschoßflächenzahl = Geschoßfläche / Grundstücksfläche

Tabelle 2: Wohnfläche⁸ / Nutzfläche

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Zimmer	15,220	1,000	
	7,140	0,500	18,79 m ²
Zimmer	9,370	1,000	
	1,800	0,500	10,27 m ²
Flur	4,450	1,000	
	2,180	0,500	5,54 m ²
Kammer	1,560	1,000	
	1,290	0,500	2,21 m ²
Dachterrasse	9,580	0,500	4,79 m ²
Nutzfläche Dachgeschoß			41,60 m²

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Wohnzimmer	15,550	0,970	15,08 m ²
Schlafzimmer	11,720	0,970	11,37 m ²
Küche	7,820	0,970	7,59 m ²
Kinderzimmer	9,200	0,970	8,92 m ²
Flur	3,520	0,970	3,41 m ²
Speisekammer	0,920	0,970	0,89 m ²
Bad	4,950	0,970	4,80 m ²
WC	1,610	0,970	1,56 m ²
Windfang	1,850	0,970	1,79 m ²
Windfang	6,800	0,970	6,60 m ²
Wohnfläche Erdgeschoß			62,01 m²

Gesamte Wohnfläche	103,61 m²
---------------------------	-----------------------------

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Kellerraum	8,450	0,970	8,20 m ²
Kellerraum	11,250	0,970	10,91 m ²
Nutzfläche Kellergeschoß			19,11 m²

⁸ Putzabzug 3%. Die Dachterrasse wird zu 50% angerechnet. Die Wohnfläche unter Dachschrägen mit lichter Höhe zwischen 1m und 2m wird zur Hälfte angerechnet.

Vorbemerkung: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Das Wohnhaus wurde von der Straße und vom angrenzenden Grundstück an der Nordseite und Ostseite eingesehen.

Bautyp

1 - geschossiges Wohnhaus, mit Erdgeschoß, ausgebautem Dachgeschoß, teilunterkellert. Konventionelle Bauweise.

Alter

Baujahr:

Ca. 1930. Anbau 1975, augenscheinlich wurde und wird das Gebäude derzeit renoviert.

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Baualter:

Über 80 Jahre.

Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei einem nach äußerem Eindruck angenommenem Modernisierungsgrad von 4 Punkten 21 Jahre.

Rohbau

Keller:

Mauerwerk / Beton.

Außenwände:

Mauerwerk, teilweise Wabensteine. An der Westfassade und an der Nordfassade mit Faserzementplatten verkleidet (darunter, soweit von außen einsehbar, 4cm Luftschicht, 4cm Mineralwolle). Am Sockel Bitumen und Blech.

Innenwände:

Mauerwerk. Möglicherweise teilweise Gipskarton.

Decken:

Holzbalkendecke. Am östlichen Anbau Fertigdecke.

Treppen:

Keine Innenbesichtigung.

Dach:

Kehlbalkendach. Tondachziegel, Falzziegel. Rinne und Fallrohr Zink.

Dachterrasse:

Vermutlich Stahlbeton. Metallgeländer.

Fenster, Türen:

Kunststofffenster mit Sprossen, Außenrolläden. Kunststofftür mit Glasausschnitt an Westseite und Ostseite.

Eingangsbereich:

Überdeckter Eingangsbereich mit Fliesen.

Garage:

Keine Garage.

Haustechnik

Versorgungsanschlüsse/

Abwasserbeseitigung: Keine Innenbesichtigung.

Heizung/Warmwasser:

Keine Innenbesichtigung. Vermutlich Gastherme, von außen ist ein Abgasrohr sichtbar.

Telekommunikation:

Keine Innenbesichtigung.

Ausbau

Fußböden:

Von außen sichtbar im Windfang Fliesen. Keine Innenbesichtigung.

Innenwände:

Keine Innenbesichtigung.

Türen:

Keine Innenbesichtigung.

Decken:

Keine Innenbesichtigung.

Elektroausstattung:

Keine Innenbesichtigung.

Brandschutz:

Keine Innenbesichtigung.

Badezimmer:

Keine Innenbesichtigung.

Zubehör:

Keine Innenbesichtigung.

Energieausweis

Nicht bekannt.

Außenanlagen

Grundstück:

Kleines Grundstück.

Bewuchs/Bäume:

Kein Bewuchs.

Einfriedung:

Mauer und Holzzaun zu den Nachbargrundstücken. Das Nachbarhaus Nr. 8 steht direkt auf der Grundstücksgrenze.

Bodenbelag:

Betonplatten.

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

Restnutzungsdauer: Berechnung nach Anlage 4 Sachwertrichtlinie

Tabelle 3: Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude ²⁶ unter Berücksichtigung von Modernisierungen	
Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.	
1 Punkttabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades	
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.	
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.	
Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.	
Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung 4 Punkte
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	66
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	32	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Von außen ersichtlich und nach den Unterlagen des Bauamtes wurde das Gebäude in der Vergangenheit erweitert und umgebaut. Nach äußerem Anschein ist eine Renovierung im Innenbereich noch im Gange. Es wird deshalb nach äußerem Anschein mit kleineren

Renovierungen im Rahmen der Instandhaltung gerechnet (4 Punkte). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt laut Tabelle 21 Jahre.

Bau- und Unterhaltungszustand

- Baumängel/Schäden:**
- Schaden am Bodenbelag am Eingang.
 - Schäden an der Fassadenverkleidung.
 - Schäden am Außenputz Ostseite.
 - Dachüberstand teilweise verwittert.
- Grundrißlösung:** Zweckmäßiger Grundriß.
- Lichte Höhen:**
- Dachgeschoß: 2,40 m mit Dachschrägen, nach Bauunterlage.
Erdgeschoß: 2,45 m, nach Bauunterlage.
Keller: 2,00 m, nach Bauunterlage.
- Modernisierungen
(Jahr, Maßnahmen):**
- Laut Bauunterlagen Anbau an der Ostseite von 1960. Eingangsbereich Windfang 1972. Nach äußerem Anschein wird im Inneren renoviert. Genaue Angaben können nicht gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht erfolgt ist.
- Zustand:**
- Keine Innenbesichtigung.
Die außen sichtbaren Bauteile sind baujahresgemäß.

5. Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

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

Bodenwertermittlung (§§ 16 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Wenn Vergleichskaufpreise nicht in genügender Anzahl und Qualität vorliegen wird der Bodenwert mittels eines Bodenrichtwertes⁹ ermittelt. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor¹⁰ für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

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

Sachwertverfahren (§§ 21 und 23 ImmoWertV)

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

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

Der Ertragswert wird nicht ermittelt.

⁹ Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone

¹⁰ Zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart

5.2. Bodenwertermittlung des Grundstückes

Tabelle 4: Bodenwertermittlung

Richtwertgrundstück		Bewertungsgrundstück
Grundstücksfläche		112 m ²
Beiträge Abgaben	frei	frei
Bodenrichtwert 01.01.2025	erschließungsbeitragsfrei	170,00 € /m ²
Bodenwert		19.040,00 €
Bodenwert gerundet		19.000,00 €

5.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

Grundstücksfläche: Die angesetzte Fläche wurde dem Grundbuch entnommen.

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

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

Grundstückskennzahlen: GRZ = 0,77; GFZ = 0,77.

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone liegt nach Auskunft des Gutachterausschusses am 01.01.2025 bei 170 €/m².

5.3 Sachwertermittlung

Tabelle 5: Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus unterkellert				64,71	m²
Bruttogrundfläche nicht unterkellert				105,00	m²
Objektbezogene Normalherstellungskosten	2010	Preisindex	zum Stichtag		
Wohnhaus unterkellert	725,00 €/m²	193,4%	1.402,15 €/m²		
Wohnhaus nicht unterkellert	875,00 €/m²	193,4%	1.692,25 €/m²		
Herstellungskosten mit Baunebenkosten (Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten)					
Wohnhaus unterkellert	64,71 m²	x	1.402,15 €/m²	=	90.733,13 €
Wohnhaus nicht unterkellert	105,00 m²	x	1.692,25 €/m²	+	177.686,25 €
Summe der Herstellungskosten				268.419,38 €	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre			
Restnutzungsdauer	21	Jahre			
Alterswertminderung linear	73,75%	-	197.959,29 €		
Gebäudewert (Zeitwert)				=	70.460,09 €
Zeitwert der Außenanlagen 4% vom Gebäudewert				+	2.818,40 €
Zeitwert der Gebäude und der Außenanlagen				=	73.278,49 €
Bodenwert				+	19.000,00 €
Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)				=	92.278,49 €
Marktanpassung § 8 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV					
Sachwertfaktor des Gutachterausschusses	180,00%	+	73.822,79 €		
Vorläufiger Sachwert				=	166.101,28 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.2 Nr.2 und Abs.3 ImmoWertV)					
Instandhaltungsstau von außen sichtbar. Siehe Seite 21				-	4.000,00 €
Sachwert				=	162.101,28 €
Sachwert gerundet				=	162.000,00 €

Ergebnis: Sachwert = 162.000,- €

5.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Tabelle 6: Ermittlung der Standardstufe

	1	2	3	4	5	Wertungs- anteil
Außenmaße	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugengipsstrich, Putz-Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblockziegel; verputzt und gestrichen oder Holz-Verkleidung; nicht zeitgemäß für Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gipsbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmvorbandsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Blech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzement-platten/Weltplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachstuhl- oder Tondachstuhl; Bitumen-schindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glaserte Tondachziegel, Flachdachabdichtung bis zu Dachmassen; Konstruktion in Bituschichtbau, schwere Massenfachdach, besonders Dachkammern, z. B. Mansarden, Walm-dach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Enddeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, betriebsbereite Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Rogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holzläden	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.) höherwertige Tür- und Fensterelemente, besonders Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Sicher- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkstreiche; Füllungs-türen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsstreichen, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmputz; gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holz-zargen	Gichtmauerwerk, Wandverkleidungen, Holzpaneel, Massholztüren, Schiebepaneeltüren, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Plasterputz), abgesetzte oder geschwungene Wandpartien; Verkleidungen (Bleche, Metall, Akustik-putz, Brandschutzverkleidung); räumliche aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldämmung	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschalldämmung (z. B. schwimmender Estrich); gestaltete Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschalldämmung	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassettentreppe); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe; in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; in besserer Art und Ausführung	11
Fußböden	ohne Belag	Unleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Unleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigerkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberflächenstrich, einfache PVC Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gelieft	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, räumlich gelieft	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen, jeweils in höherer Qualität	mehrfach gestaltete, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Fliesenbelag)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkohleheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmehaube, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Modortemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar-kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar-kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	gering/wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtaus- lässen, Zählwerk (ab ca. 1985) mit Unter- leitung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, akustische Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fern-anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Buzzi-System	6

Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Nach äußerem Eindruck und anhand der Bauunterlagen wird mit einer Standardstufe von 2,0 gerechnet.

Ergebnis: Standardstufe = 2,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

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

Tabelle 7a: Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, Typ 1.21, freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Fachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ⁸	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	580	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	560	610	700	845	1 055	2.23	565	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	980	3.23	510	900	1 035	1 250	1 580

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 2,00). Der Wert aus der Tabelle beträgt **875,00 €/m²**.

Tabelle 7b: Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, Typ 1.01, freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, Keller.

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Fachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ⁸	1.01	655	725	835	1 005	1 280	1.02	545	625	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	655	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 2,00). Der Wert aus der Tabelle beträgt **725,00 €/m²**.

Baupreisindex

Der Baupreisindex bezeichnet die Veränderung der Baupreise bezogen auf die in den NHK angegebenen Werte vom Jahr 2010. Es wurde der Baupreisindex Neubau (konventionelle Bauart) von Einfamiliengebäuden vom Februar 2026, herausgegeben vom statistischen Bundesamt, verwendet. Der Wert für Februar 2026 ist 193,4% bezogen auf das Jahr 2010.

Baunebenkosten

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

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Das Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag beträgt über 80 Jahre. Von außen ersichtlich und nach den Unterlagen des Bauamtes wurde das Gebäude erweitert und umgebaut. Nach äußerem Anschein ist die Renovierung noch im Gange. Es wird deshalb nach äußerem Anschein mit kleineren Renovierungen im Rahmen der Instandhaltung gerechnet (4 Punkte). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 21 Jahre.

Außenanlagen

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

Marktanpassung

„Der zur Ermittlung des Verkehrswerts benötigte Sachwert kann weitgehend auf rechnerischem Weg ermittelt werden. Verkehrswerte können nicht schematisch errechnet, sondern nur marktorientiert geschätzt werden. Das Marktverhalten fließt hier über die Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert aus einer Reihe von zeitnahen Grundstücksverkäufen ein. Mit diesem Faktor kann nun bei der Gutachtenerstellung der berechnete Sachwert an das Preisgefüge des örtlichen Grundstücksmarktes angepaßt werden“¹¹.

Tabelle 8: Marktanpassungsfaktoren 2025. Zu- und Abschläge am Sachwert Ein- und Zweifamilienhäuser (Marktdaten von 2023 / 24)

Aus der Tabelle ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 92.000 € bei Lageklasse 4 (violette Kurve) ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor **1,80**.

Lageklasse 4 (einfache Wohnlage)

Wohnlagen mit kompakter Bauweise, wenig Frei- und Grünflächen.

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

Instandhaltungsstau

Der Instandhaltungsstau, der außen sichtbar ist, wird auf 4.000 € geschätzt. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Daher wird beim Verkehrswert ein Risikoabschlag von 5% vorgenommen.

Ausstattung

Nicht bekannt. Keine Innenbesichtigung.

¹¹ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Heidenheim Seite 31

5.4 Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß

Der Gutachter hat eine Kaufpreisabfrage beim gemeinsamen Gutachterausschuß des Landkreises Heidenheim in Auftrag gegeben. Abgefragt wurden Verkäufe von Einfamilienhäusern in der Innenstadt von Giengen, Kaufzeitpunkt ab 01.01.2023. Ältere Baujahre. Aus Datenschutzgründen sind hier die Hausnummern nicht genannt und die Grundstücksgrößen gerundet. Die Bezugsgröße ist hier nicht die Wohnfläche, sondern die Bruttogrundfläche, da die Wohnflächen meist nicht ermittelt sind.

Tabelle 9: Ergebnis der Kaufpreisabfrage

Verkaufsdatum	Straße	Grundstücksfläche in m ²	Bruttogrundfläche in m ²	Gebäudeart ¹²	Kaufpreis	Kaufpreis pro m ² BGF	Baujahr tatsächl./bereinigt
1 06/23	Kirchplatz	110	210	Freistehend	139.000 €	662 €	1930/66
2 01/24	Lange Straße	100	282	DHH	230.000 €	816 €	1930/65
3 02/24	Frauenstraße Hohenmemmingen	150	192	DHH	278.000 €	1.448 €	1900/70
4 04/25	Gartenstraße	110	186	Freistehend	248.000 €	1.333 €	1919/72
5 11/25	Lange Straße	50	106	DHH	158.000 €	1.491 €	1900/71

Mittelwert alle Kauffälle außer Pos.3		1.076 €/m ²
Median alle Kauffälle außer Pos.3		1.075 €/m ²
Standardabweichung		399 €/m ²
Obere Grenze		1.475 €/m ²
Untere Grenze		677 €/m ²
Mittelwert nach Elimination der Ausreißer (gelb)	=	1.075 €/m ²
Bruttogrundfläche BGF	x	169,71 m ²
Vorläufiger Vergleichswert	=	182.438 €
Instandhaltungszustand von außen sichtbar	-	4.000 €
Vergleichswert gerundet	=	178.000 €

Die Position 3 (grau) wird aus der Betrachtung ausgeschlossen, da sich das Objekt nicht in der Gienger Innenstadt befindet. Die übrigen Objekte sind vergleichbar. Der Mittelwert der Bestandsobjekte ab dem Kaufzeitpunkt 2023 beträgt 1.076 € pro m² Bruttogrundfläche. Nach Elimination der Ausreißer (gelb) mittels Standardabweichung ergibt sich ein Mittelwert von 1.075 €/m² Bruttogrundfläche. Bei einer Bruttogrundfläche von 169,71 m² ergibt sich ein Vergleichswert von gerundet **178.000 €**. Es wird damit gerechnet, daß auch die Vergleichsobjekte Instandhaltungszustand aufweisen. Daher wird nur der Aufwand für den direkt von außen sichtbaren Instandhaltungszustand abgezogen.

¹² DHH = Doppelhaushälfte

6. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Verkehrswert = Vergleichswert: **178.000,- €**

Sachwert: **162.000,- €**

Der Verkehrswert wird, wegen der spezifischen Eigenschaften des Hauses und der Lage in der Innenstadt von Giengen, aus dem Vergleichswert abgeleitet.

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

7. Zusammenfassung und Verkehrswert

In der Zusammenfassung der vorstehenden Ausführung ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das Grundstück Gartenstraße 10 in 89537 Giengen, mit dem darauf befindlichen Einfamilienhaus unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und im Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag **10.04.2026** auf rund:

Vergleichswert:	<u>178.000,- €</u>
- Risikoabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung - 5%:	- <u>9.000,- €</u>
Verkehrswert:	= <u>169.000,- €</u>
In Worten: Hundertneunundsechzigtausend Euro	

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

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

Bächingen, 22.04.2026

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

8. Literaturverzeichnis

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

9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

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

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

Anlage 1: Fotodokumentation Gebäude und Grundstück

Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden

Ansicht von der Gartenstraße (Bewertungsobjekt Pfeil)



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten mit Eingang Windfang (Pfeil)



Ansicht von Osten



Ansicht von Osten