

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.: 0644-012026

Ausfertigung: Pdf-Datei

Wertermittlungstichtag: 31.01.2026

Auftraggeber: Amtsgericht Heidenheim

Geschäftszeichen: 2 K 26/25

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert des Grundstückes

Mahlbergstraße 3 in 89542 Herbrechtingen mit dem darauf befindlichen Zweifamilienhaus.
Erdgeschoß, Obergeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, Kellergeschoß.
Doppelgarage, Garage mit Geräteraum und Geräteschuppen.

Wohnfläche 204,40 m²

Nutzfläche Keller = 53,25 m², Garagen und Geräteschuppen = 98,41 m².

Grundstücksfläche = 1.080 m².



Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag **31.01.2026** rund:

Sachwert:	446.000,- €
- 10 % Abschlag für fehlende Bezugsfreiheit und	
Risikoabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung	- 45.000,- €
Verkehrswert =	<u>401.000,- €</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	6
3.4	Erschließungsbeitrag	7
3.5	Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten	7
3.6	Privatrechtliche Gegebenheiten	7
4.	Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit	8
4.1	Lage	8
4.1.1	Makrolage	8
4.1.2	Mikrolage	9
4.2	Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung	9
4.2.1	Grund und Boden	9
4.2.2	Technische Beschreibung	9
4.2.3	Grundrisse, Schnitt	10
4.2.4	Baubeschreibung/Zweckbestimmung	15
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	29
6.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
7.	Zusammenfassung und Verkehrswert	31
8.	Literaturverzeichnis	32
9.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung letzte Seite Teil 1.....	32

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	(4 Seiten)	Fotodokumentation Gebäude und Grundstück.
Anlage 2	(2 Seiten)	Fotodokumentation Innenräume.

Eine Innenbesichtigung der Wohnungen war nicht möglich.

Das Gutachten umfaßt 32 Seiten und 2 Anlagen mit 6 Seiten, insgesamt 38 Seiten.

1. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis

Geschäftszeichen: 2 K 26/25, Amtsgericht Heidenheim.

Grundstück: Mahlbergstraße 3 in 89542 Herbrechtingen-Anhausen.
Gebäude- und Freifläche 1.080 m²

Bewertungsobjekt: Das Grundstück mit dem darauf befindlichen 2-geschossigen Zweifamilienhaus. Erdgeschoß, Obergeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, Kellergeschoß.

Dachgeschoß: 2 Zimmer, Bad, WC, Flur, Wohnfläche 43,14 m².

Obergeschoß: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Balkon, Wohnfläche 80,01 m².

Erdgeschoß: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Terrasse, Wohnfläche 81,25 m².

Keller: 2 Kellerräume, Heizungsraum, Tankraum. Nutzfläche 53,25 m².

Wohnfläche gesamt 204,40 m².

Doppelgarage: Nutzfläche 26,78 m².

Garage mit Geräteraum: Nutzfläche 46,89 m².

Geräteschuppen: Nutzfläche 24,74 m².

Verfügbarkeit: Vermietet an 2 Wohnparteien.

Lage: Wohngebiet im Ortsteil Anhausen von Herbrechtingen.

Baujahr: 1955, Anbau und Dachgeschoßausbau 1974 und 1982.

Zustand: Gut brauchbarer Zustand, altersgemäß.

Wertermittlungsstichtag : 31.01.2026.



In Zusammenhang mit den nachfolgenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das oben genannte Grundstück unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und in Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungsstichtag **31.01.2026** auf rund:

Sachwert:	446.000,- €
- 10 % Abschlag für fehlende Bezugsfreiheit und Risikoabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung	- 45.000,- €
Verkehrswert =	<u>401.000,- €</u>

Der Verkehrswert wurde aus dem Sachwert abgeleitet.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidenheim Olgastraße 22 89518 Heidenheim
Eigentümer:	Beim Amtsgericht zu erfragen.
Verwendungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2026.
Tag der Ortsbesichtigung:	31.01.2026.
Umfang der Besichtigung:	Das Wohnhaus in Treppenhaus und Keller, die Garage mit Geräteraum, die Doppelgarage von außen und der Geräteschuppen. Der Garten, und das nähere Umfeld. Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	1) Die Miteigentümer. 2) Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler als unterzeichnender Sachverständiger

2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

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

Als Arbeitsgrundlagen wurden verwendet:

- Aktueller Grundbuchauszug vom Amtsgericht Heidenheim vom 21.10.2025 ohne Abt. III.

Recherchen:

- Die Bauunterlagen wurden übermittelt vom Rathaus Herbrechtingen.
- Auskunft vom Rathaus Herbrechtingen zu Baulasten.
- Auskunft vom Rathaus Herbrechtingen zu Erschließungsbeiträgen.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Heidenheim.
- Kaufpreisabfrage beim gemeinsamen 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 Bolheim,
Blatt 6455, Flur 001, Karte NO 1171.
Lfd. Nr. 1: Flurstück 301, Mahlbergstraße 3,
Gebäude und Freifläche 1.080 m²



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

3.2 Städtebaurecht

Bauplanungsrechtliche Situation:

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche.

Bauleitplanung¹:

Es gilt der Bebauungsplan BPL 01001 „Mahlberg“ nördlicher Teil vom 20.03.1954.
Festsetzung der Baulinien (rot) und der Bauverbotsflächen/Vorgärten (grün)



Ausschnitt Bebauungsplan

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Weitere Satzungen und Baugebote:

Keine über die ortsüblichen Satzungen hinausgehenden Satzungen oder Baugebote.

Qualität § 5 ImmoWertV, Entwicklungszustand:

Baureifes Land.

3.3 Baulasten

Laut Auskunft des Rathauses Herbrechtingen bestehen keine Baulasten.

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

3.4 Erschließungsbeitrag

Gemäß Anliegerbescheinigung vom Rathaus Herbrechtingen sind keine Erschließungsbeiträge geschuldet.

3.5 Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz.

Wasserschutz:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone III der Landeswasserversorgung.



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

3.6 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen²:

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen:

Lfd. Nr.1: Eintragung zum Verfahren.

Vermietungssituation:

Das Objekt ist vermietet.

Eine Mieteinheit im Dachgeschoß und Obergeschoß.

Eine Mieteinheit im Erdgeschoß.

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

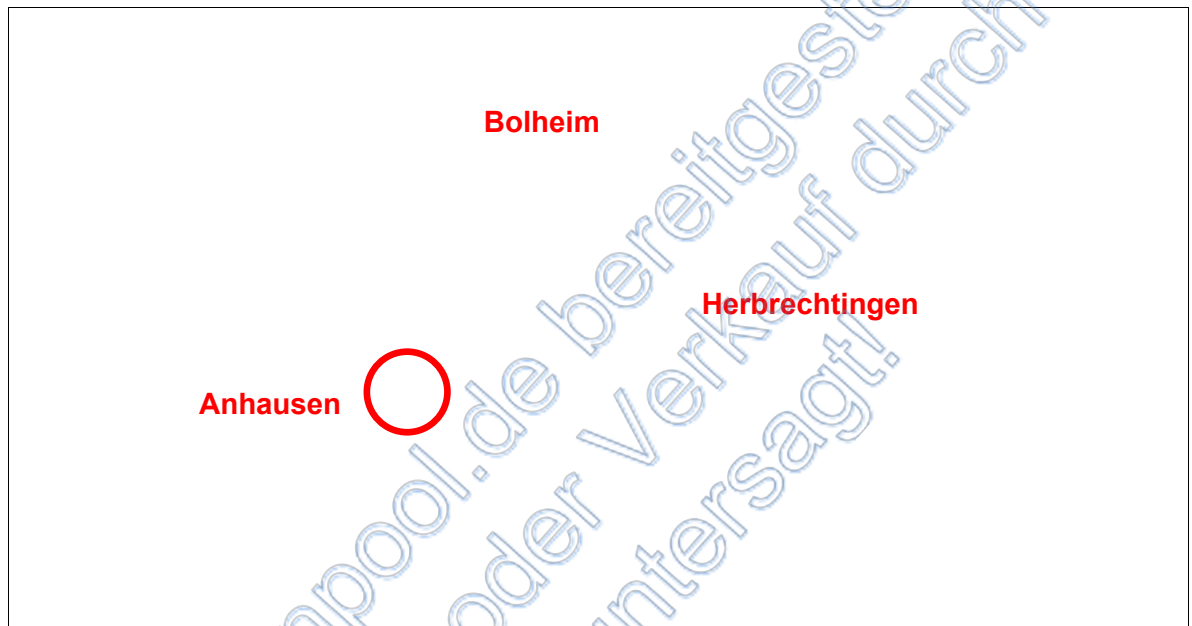
4. Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit

4.1 Lage

4.1.1 Makrolage

Ort und Einwohnerzahl: Weiler mit 230 Einwohnern als Ortsteil von Herbrechtingen im Landkreis Heidenheim in Ost-Württemberg.

Regionale Lage: Herbrechtingen liegt ca. 30 km nördlich von Ulm am Rande der Schwäbischen Alb, und hat ca. 13.200 Einwohner.



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

Wirtschaft/Infrastruktur³: In und um Herbrechtingen haben sich hauptsächlich kleinere und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Zu den bekanntesten zählen Hartmann (Verbandstoffe), Osram (Lampen). Daneben ist Herbrechtingen mit den drei Unternehmen Schlatterer, Stahl und Rathgeber ein bedeutender Standort der Gurtweberei. In einer Kooperation mit der Nachbarstadt Giengen wurde der Industriepark A 7 geschaffen, wo in Zukunft weitere Unternehmen angesiedelt werden sollen. In Herbrechtingen steht seit 2004 eines der modernsten und größten Biomasse-Kraftwerke Europas.

Schule/Bildung⁴: Im Kernort gibt es neben dem Buigen-Gymnasium und der Gemeinschaftsschule Bibris noch die Grundschule Wartberg. Im Juni 1945 wurde das ehemalige Evangelische Fröbelseminar Stuttgart in Herbrechtingen als Kirchliche Ausbildungsstätte für evangelische Kindergärtnerinnen eröffnet, heute: Evangelische Fachschule für Sozialpädagogik. In Bolheim besteht eine Grund- und Förderschule und in Bissingen eine reine Grundschule. Ebenso gibt es seit 2005 neben dem Buigen-Gymnasium die Pistorius-Schule für geistig- und körperbehinderte Kinder.

³ Quelle: Wikipedia

⁴ Quelle: Wikipedia

4.1.2 Mikrolage

Lagequalität:	Die Mahlbergstraße ist eine ruhige Wohnstraße im Ortsteil Anhausen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Bildungseinrichtungen sind in Bolheim und Herbrechtingen gut zu erreichen.
Verkehrerschließung:	Herbrechtingen ist über die Bundesautobahn A 7 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Stadt Herbrechtingen liegt an der Brenzbahn (Aalen–Heidenheim–Ulm) und gehört dem Heidenheimer Tarifverbund an. Der Bahnhof liegt 4 km entfernt.
Erholungsflächen:	Landwirtschaftliche- und Waldflächen prägen die Umgebung. Naherholungsgebiete mit Sport- und Wandermöglichkeiten.
Straßenausbau:	Die Fahrbahn der Mahlbergstraße ist geteert, ein Gehweg ist beidseitig vorhanden. Straßenbäume sind nicht vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Ein- und Zweifamilienhäuser.
Himmelsrichtung:	Der Zugang zum Gebäude erfolgt von Norden. Der Zugang zum Grundstück erfolgt von Süden. Aussicht Richtung Osten aufgrund der Höhenlage von Anhausen.
Immissionen:	Ruhige Lage.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung

4.2.1 Grund und Boden

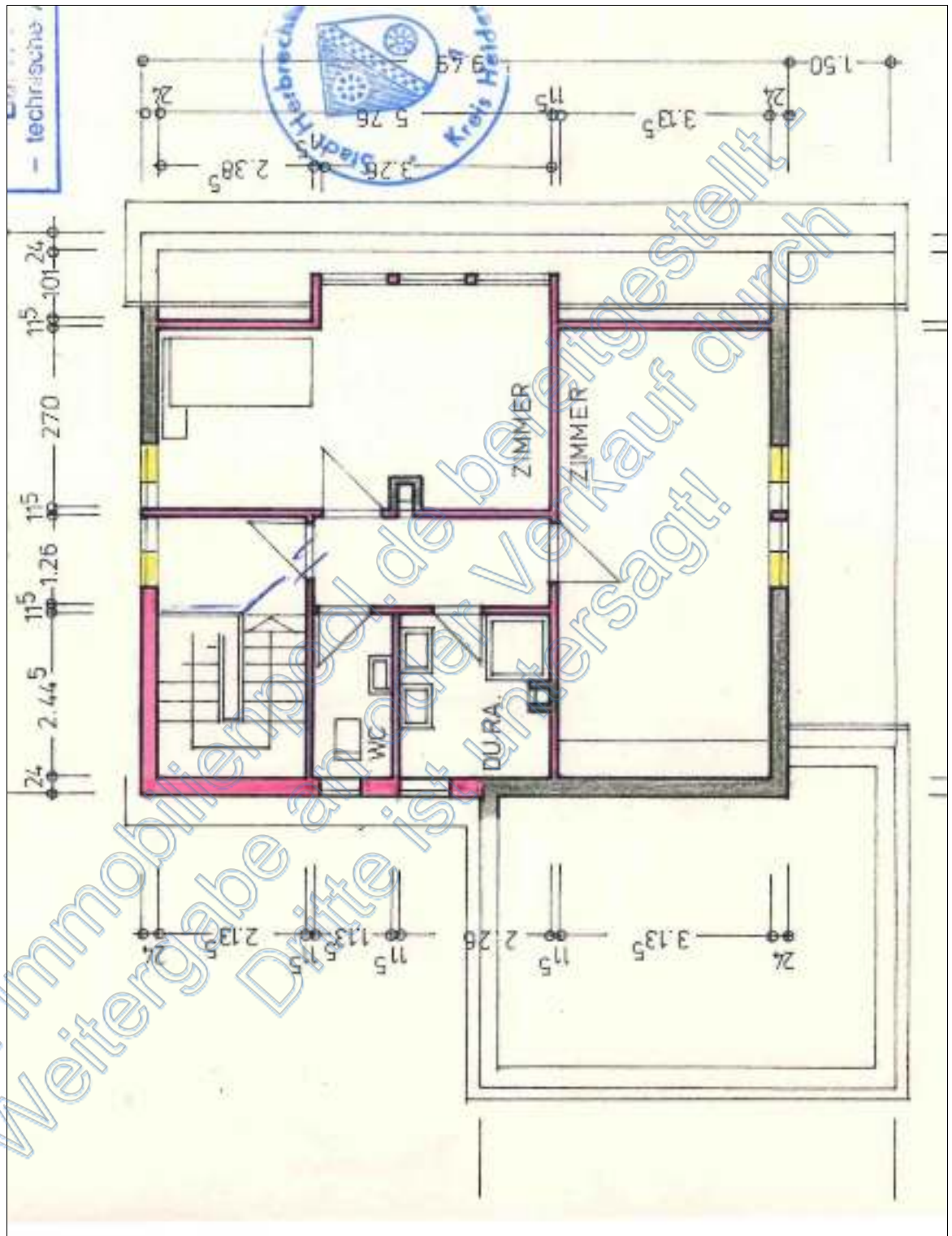
Ausgeübte Nutzung:	Wohnnutzung.
Zuschnitt:	Der Grundstückszuschnitt ist trapezförmig.
Gelände:	Das Terrain fällt von Westen nach Osten um ca. 2 m ab. Vom Grundstück und aus dem Haus heraus hat man eine Aussicht Richtung Osten.
Grundstücksgröße:	1.080 m ² .
Baugrund⁵:	Für die Gegend typisch, steiniger Lehm.
Bodenbelastung:	Kein Verdacht auf Bodenbelastung. Eine Altlastenabfrage wurde durchgeführt.

4.2.2 Technische Beschreibung, Vorbemerkung

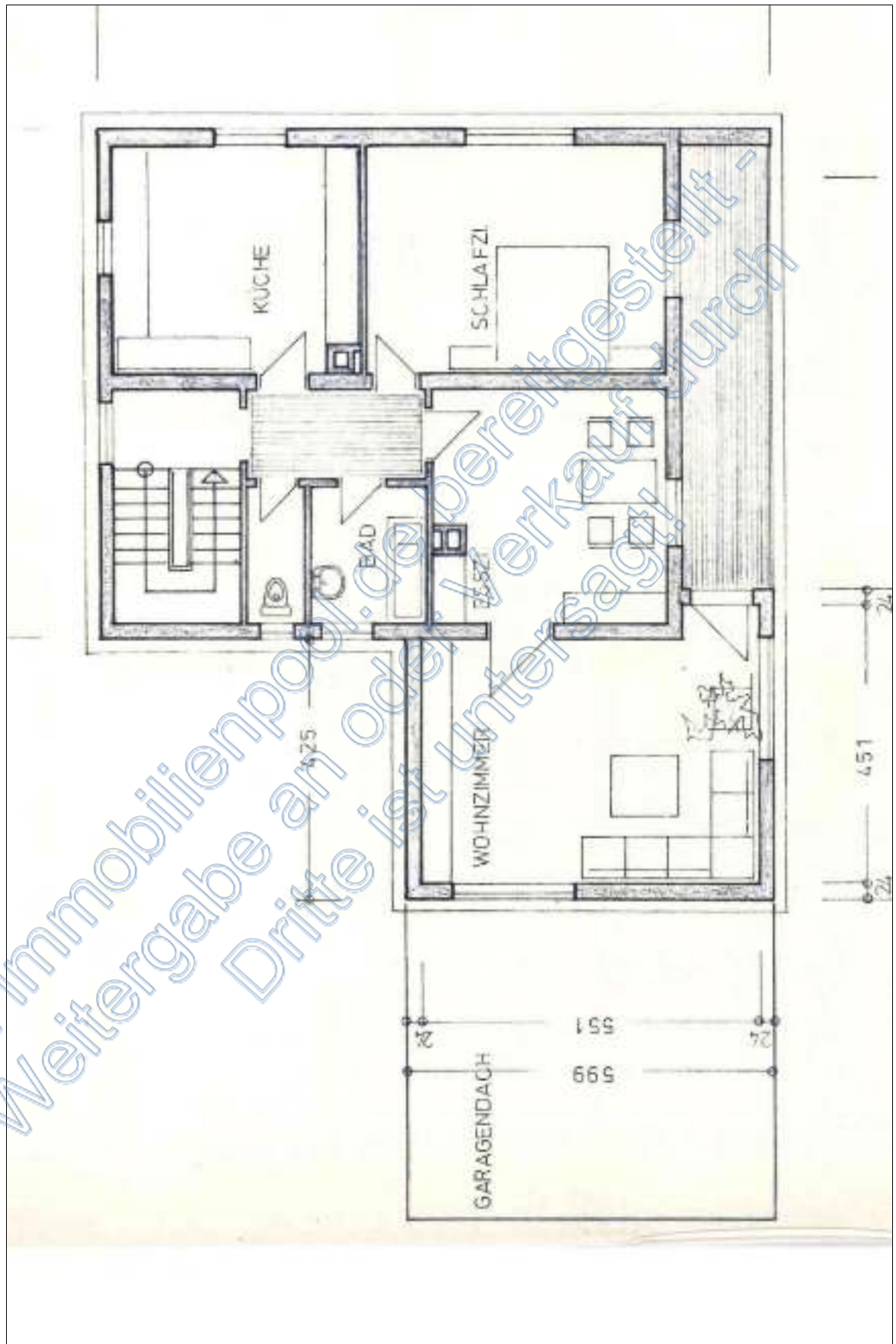
Die nachstehende Beschreibung des Gebäudes dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt (anders als bei einem Bauschadensgutachten) keine abschließende Mängelauflistung dar. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht, oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.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

⁵ Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Immissionen feststellbar. Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bodenschutzgesetzes muß bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen. Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

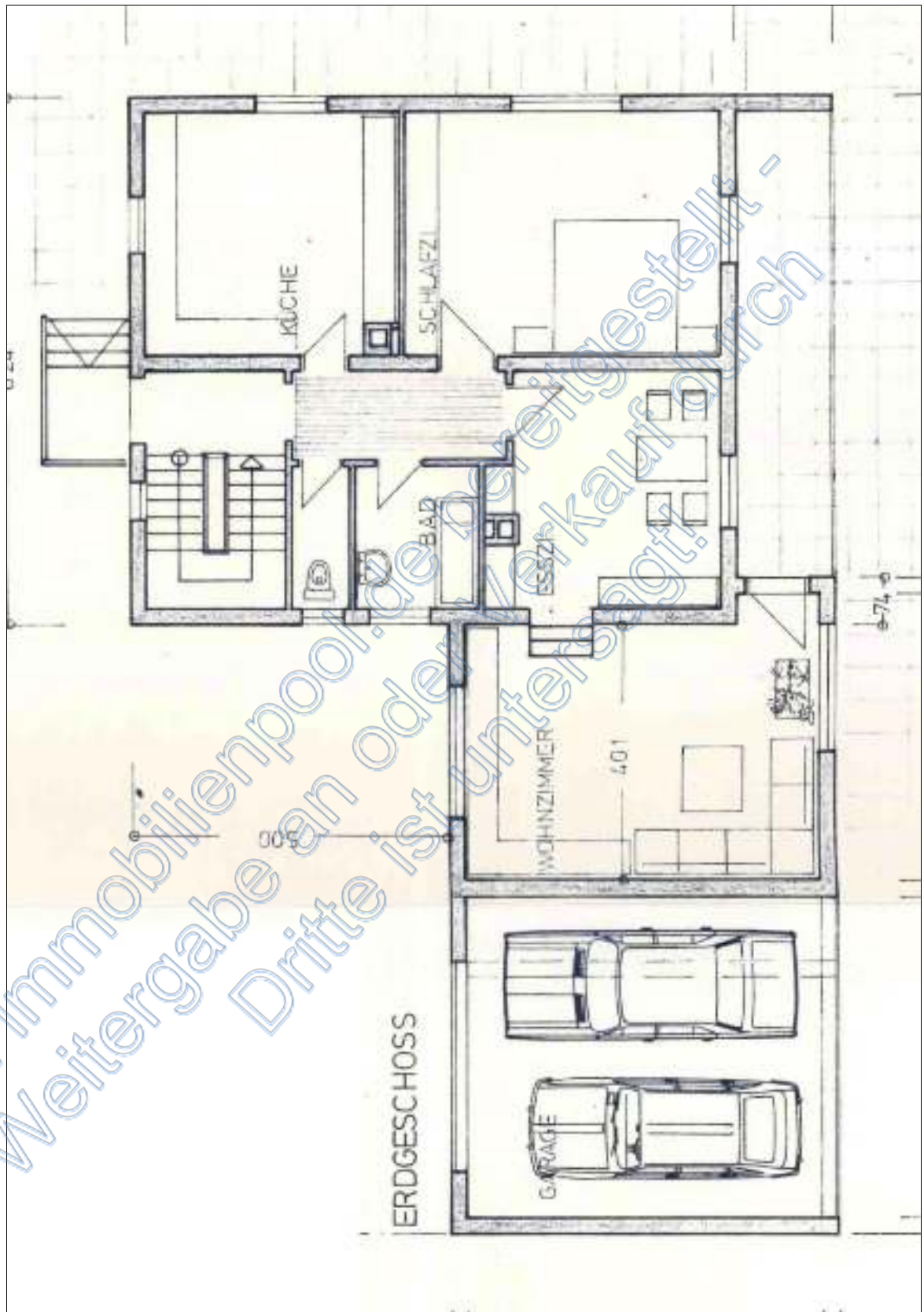
4.2.3 Grundrisse, Schnitt (die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden)



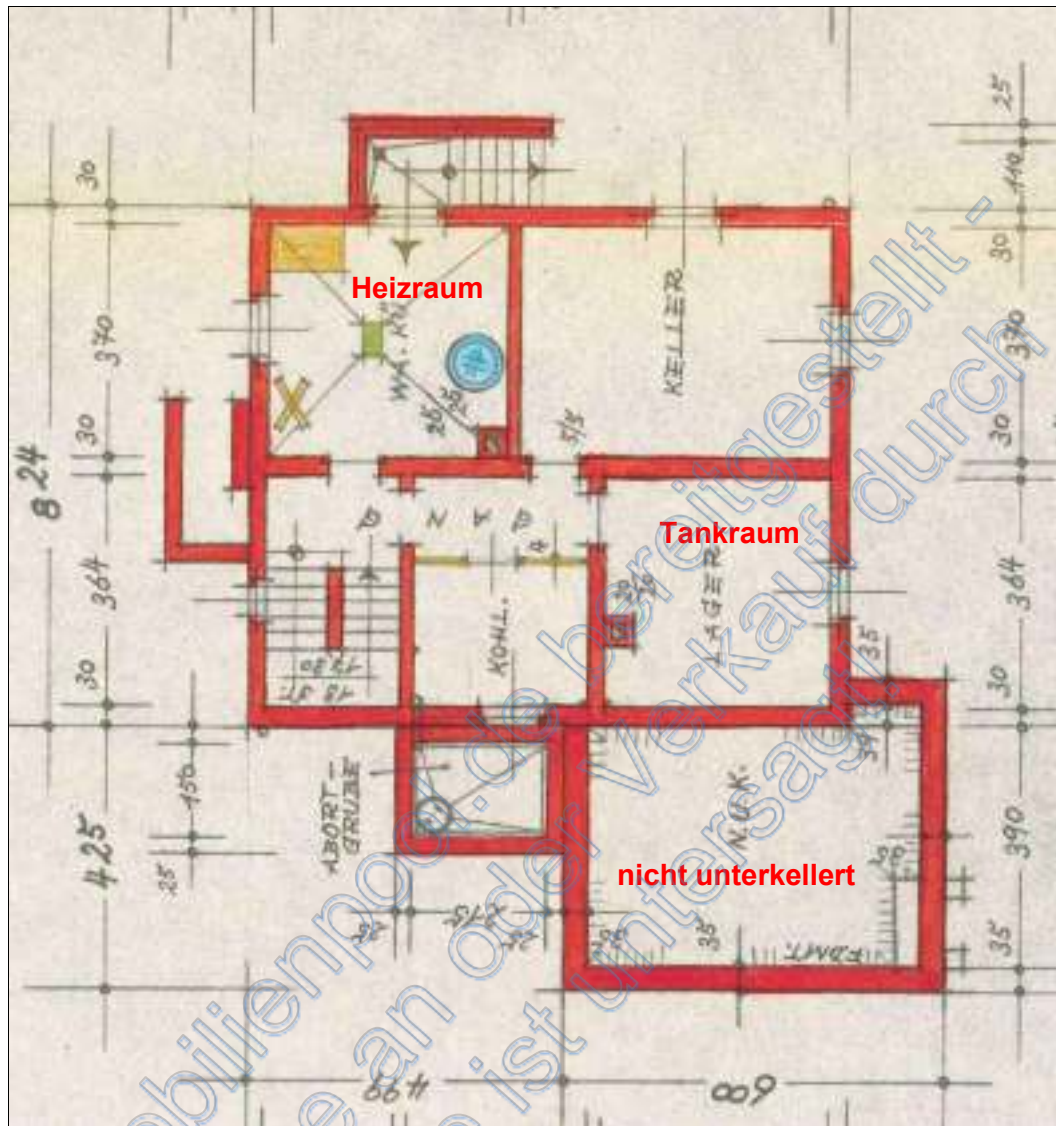
Grundriß Dachgeschoß



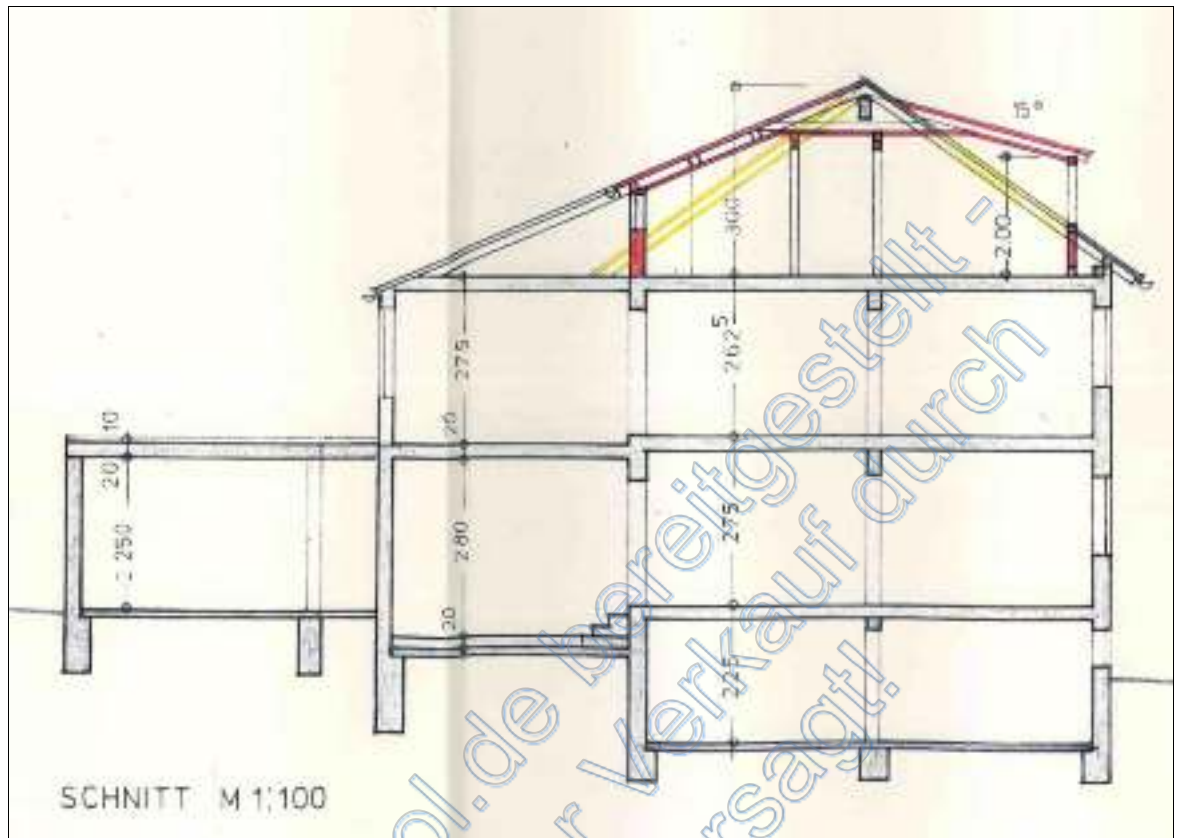
Grundriß Obergeschoß



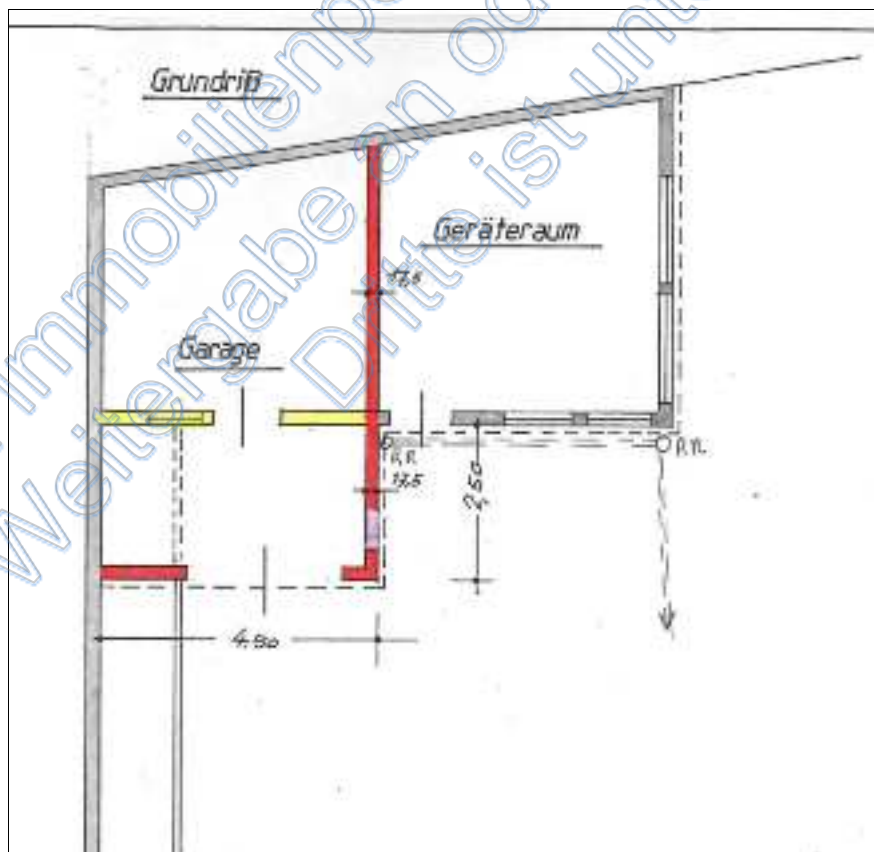
Grundriß Erdgeschoß



Grundriß Kellergeschoß



Schnitt



Garage mit Geräteraum im hinteren Grundstücksbereich

4.2.4 Baubeschreibung / Zweckbestimmung

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

	Bruttogrundfläche Kategorie a und b allseits umschlossen und überdeckte Loggia/Terrasse		
	m	m	m ²
Dachgeschoß		70,050	1,000
Obergeschoß	8,240	10,990	1,000
	4,250	5,510	1,000
Erdgeschoß	8,240	10,990	1,000
	4,250	5,510	1,000
Kellergeschoß	8,240	9,490	1,000
Wohnhaus			376,21

Doppelgarage	5,250	5,990	1,000	31,45
Garage mit Geräteraum		56,700	1,000	56,70
Geräteschuppen	5,200	4,950	1,000	25,74
Garagen und Schuppen				113,89

Bebaute Fläche	227,87 m ²
Geschoßfläche	341,85 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt	376,21 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus nicht unterkellert	118,13 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus unterkellert	258,08 m ²
Bruttogrundfläche Garagen	88,15 m ²
Grundstücksfläche	1.080,00 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,21
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,32

Tabelle 2: Wohnfläche⁶ / Nutzfläche

	Fläche	Faktor	Fläche
Zimmer	11,650	0,970	
	8,400	0,500	15,50 m ²
Zimmer	13,740	0,970	
	3,300	0,500	14,98 m ²
Bad	2,180	0,970	
	2,890	0,500	3,56 m ²
WC	1,120	0,970	
	1,590	0,500	1,88 m ²
Flur	7,440	0,970	7,22 m ²
Wohnfläche Dachgeschoß			43,14 m²

	Breite	Länge	Faktor	Fläche
Wohnzimmer	4,010	5,520	0,970	
	1,220	0,550	0,970	22,12 m ²
Küche	3,760	4,010	0,970	
	0,500	0,550	-0,970	14,36 m ²
Eßzimmer	3,760	3,760	0,970	
	0,500	0,550	-0,970	13,45 m ²
Schlafzimmer	3,760	4,885	0,970	17,82 m ²
Bad	1,885	2,260	0,970	4,13 m ²
WC	0,885	2,260	0,970	1,94 m ²
Flur	2,885	1,385	0,970	3,88 m ²
Balkon/Loggia	1,300	7,100	0,250	2,31 m ²
Wohnfläche Obergeschoß				80,01 m²

⁶ Putzabzug 3%. Balkon und Terrasse werden zu 25% angerechnet. Die Wohnfläche unter Dachschrägen mit lichter Höhe zwischen 1m und 2m wird zur Hälfte angerechnet.

	Breite	Länge	Faktor	Fläche
Wohnzimmer	4,010	5,520	0,970	
	1,220	0,550	0,970	22,12 m²
Küche	3,760	4,010	0,970	
	0,500	0,550	-0,970	14,36 m²
Eßzimmer	3,760	3,760	0,970	
	0,500	0,550	-0,970	13,45 m²
Schlafzimmer	3,760	4,885	0,970	17,82 m²
Bad	1,885	2,260	0,970	4,13 m²
WC	0,885	2,260	0,970	1,94 m²
Flur	2,885	1,385	0,970	3,88 m²
Terrasse	2,000	7,100	0,250	3,55 m²
Wohnfläche Erdgeschoß				81,25 m²

Gesamte Wohnfläche	204,40 m²
---------------------------	------------------

	Breite	Länge	Faktor	Fläche
Heizungsraum	3,700	3,890	0,970	
	0,450	0,450	-0,970	13,76 m²
Tankraum	3,640	3,640	0,970	
	0,450	0,450	-0,970	12,66 m²
Kellerraum	2,770	3,640	0,970	9,78 m²
Mieterkeller	3,700	4,750	0,970	17,05 m²
Nutzfläche Kellergeschoß				53,25 m²

	Fläche in m²	Faktor	Fläche
Treppenhaus 3 Podeste	2,939	3,000	8,82 m²
Garage	27,140	0,970	26,33 m²
Geräteraum	21,200	0,970	20,56 m²
Garage	5,510	0,970	26,78 m²
Geräteschuppen	5,100	1,000	24,74 m²
Nutzfläche Garagen und Schuppen			107,23 m²

Bautyp

2 - geschossiges Wohnhaus, mit Erdgeschoß, Obergeschoß, ausgebautes Dachgeschoß, teilunterkellert. Konventionelle Bauweise. 1 Doppelgarage, 1 Garage mit Geräteraum, 1 Geräteschuppen.

Alter

Baujahr: 1955. Anbau und Dachgeschoßausbau 1974 und 1982.

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Baualter: 71 Jahre.

Restnutzungsdauer: Das fiktive Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag beträgt 63 Jahre. Es errechnet sich aus dem Mittel der Baujahre analog der Wohnfläche. $68\% \cdot 1955 + 11\% \cdot 1974 + 21\% \cdot 1982 = \text{gerundet } 1963.$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich bei 6,0 Modernisierungspunkten eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren. (Siehe Berechnung Seite 20).

Rohbau

- Keller:** Fundament Streifenfundamente Beton. Außenwände Stampfbeton 30cm.
- Außenwände:** Mauerwerk 24cm Bimshohlblockstein oder Poroton mit 6cm Wärmedämmverbundsystem, verputzt.
- Innenwände:** Mauerwerk. Strukturputz im Treppenhaus.
- Decken:** Stahlbetondecken.
- Treppen:** Holztreppe im Treppenhaus.
Betontreppe zum Keller.
Kelleraußentreppe.
- Dach:** Satteldach als Pfettendach, gedämmt. Vermutlich Mineralwolledämmung. 1 Gaube mit Bitumenschindeln verkleidet.
- Dachbekleidung:** Betondachziegel anthrazit.
- Balkon bzw. Loggia:** Stahlbetonplatte. Holzgeländer. Im Balkonbereich ist die Außenwand mit Holz verkleidet.
- Fenster:** Holzfenster von 1982 in den Geschossen mit Kunststoffrolläden. Kunststofffenster und 1 Stahlfenster im Keller. Fenstersims außen Alu, innen Preßplatte beschichtet.
- Hauseingang:** Alu-Glastür mit Profilglas als Eingangstür. Treppenstufen mit Mauerbrüstung, Vordach als Stahlkonstruktion mit Kunststoffplatten, transparent.
- Doppelgarage vorn:** Außenwand bei der Garage 24cm Mauerwerk.
Betondach Bitumen und Kies.
Garagentor Schwingtor Stahl-Holz mit Fernsteuerung.
Boden nachrichtlich gefliest.
Die vordere Garage hat ein Tor auf der Vorder- und Hinterseite, so daß die hintere Garage angefahren werden kann.
- Garage mit Geräteraum hinten:** Außenwand bei der Garage 17,5 cm Mauerwerk.
Dachkonstruktion Holz und Stahlträger. Bitumenpappe auf Holzschalung, unterseitig Rigipsplatten.
Garagentor Schwingtor Stahl-Holz.
Betonpflaster.
Kunststofffenster von 1997 mit Rolläden.

Haustechnik

Versorgungsanschlüsse/

- Abwasserbeseitigung:** Elektrischer Strom, Telefon, Wasser unterirdisch aus öffentlicher Ver- und Entsorgung. Kein Gasanschluß im Dorf.
2 Waschmaschinenanschlüsse im Keller.
- Heizung/Warmwasser:** Öl-Heizung. Heizkessel von 2003. Brenner 2022. Stahl-Öltank im Keller. Warmwasserboiler.
Warmwasser, Kaltwasser wird getrennt abgelesen.
Heizkörper: Dachgeschoß und 1.Obergeschoß Stand 1982, Flachheizkörper.
Erdgeschoß und Keller Stand 1955, Stahlheizkörper (im Wohnzimmer nachrichtlich 2 neue Heizkörper). OG und EG Handtuchheizkörper.
- Telekommunikation:** Satellitenschüssel. Nachrichtlich soll der Glasfaserausbau bald erfolgen.

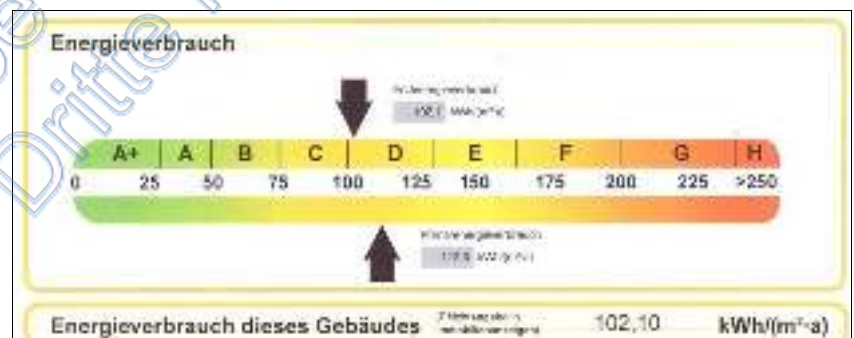
Ausbau

Es hat keine Besichtigung der Wohnungen stattgefunden. Die Angaben sind nachrichtlich von einem Miteigentümer.

Fußböden:	Bei den nicht besichtigten Wohnungen nach Angabe eines Miteigentümers. <u>Dachgeschoß:</u> Teppichboden in den Zimmern, Fliesen in Bad, WC und Flur. Fliesen auf dem Treppenpodest. <u>Obergeschoß:</u> Parkett in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Bad, WC und Flur. PVC in der Küche. Fliesen auf dem Treppenpodest. <u>Erdgeschoß:</u> PVC in den Wohnräumen. Fliesen in Küche, Bad, WC und Flur. <u>Keller:</u> Estrich, Betonboden. <u>Garage vorne:</u> Estrich. <u>Garage hinten:</u> Betonpflaster.
Innenwände:	Keine Besichtigung der Wohnungen.
Türen:	Keine Besichtigung der Wohnungen.
Decken:	Keine Besichtigung der Wohnungen.
Elektroausstattung:	Nachrichtlich Dachgeschoß und 1. Obergeschoß Stand 1982. Erdgeschoß und Keller Stand 1955.
Brandschutz:	Baujahresgemäßer Standard. Keine Besichtigung der Wohnungen.
Badezimmer:	Gemäß Grundriß, ein Bad und WC in jedem Geschoß.
Zubehör:	Einbauküche nachrichtlich 500 € Restwert. Keine Besichtigung der Wohnungen.

Energieausweis

Ein Energieausweis für das Grundstück ist vorhanden. Er wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Der Energieverbrauchskennwert liegt danach bei 102,1 kWh/(m²a), der Verbrauch von Warmwasser ist darin enthalten. Der Energieausweis wurde aufgrund von Verbrauchsdaten der Jahre 2015 bis 2017 erstellt. Energieträger ist Öl.



Außenanlagen

Grundstück:	Hanglage, Richtung Osten abfallend. Rasen, Pflanzflächen. Grasfläche.
Bewuchs:	1 Apfelbaum, 1 Birke, Büsche.
Einfriedung:	Drahtzaun, Mauer.
Bodenbelag:	Betonpflaster, Betonplatten.

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 1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2 0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4 1
Modernisierung von Bädern	2 0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2 0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 0
Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.	
Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

6,0 Punkte

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	66
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	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Das fiktive Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag beträgt 63 Jahre.
Es errechnet sich aus dem Mittel der Baujahre analog der Wohnfläche.
 $68\% \cdot 1955 + 11\% \cdot 1974 + 21\% \cdot 1982 = \text{gerundet } 1963.$

Mit den in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen
(Fenster, Heizung, etc.) mit dem ermittelten Modernisierungsgrad von
6,0 Punkten beträgt bei einem fiktiven Baualter von im Mittel 63 Jahren
die wirtschaftliche Restnutzungsdauer interpoliert 31 Jahre.

Bau- und Unterhaltungszustand

Es hat keine Besichtigung der Wohnungen stattgefunden.

- Baumängel/Schäden:** - Leichte Verfärbungen am Wärmdämmverbundsystem an der Nordfassade
- Grundrißlösung:** Zweckmäßige Grundrisse. Wirtschaftliche Raumaufteilung. Separater Zugang zu den Wohnungen bzw. Geschossen.
- Lichte Höhen:** Die lichten Höhen wurden auf den Podesten im Treppenhaus gemessen
Dachgeschoß: 2,30 m bis Holzunterdecke und Dachschrägen. Drempel.
Obergeschoß: 2,36 m.
Erdgeschoß: 2,42 m.
Keller: 2,21 m.
- Modernisierungen
(Jahr, Maßnahmen):** - Wasserleitungen kalt, warm nachrichtlich 2022 erneuert.
- Öl- Heizkessel von 2003. Brenner 2022.
- Erweiterung der Wohnungen im Erdgeschoß und Obergeschoß 1974,
Dachausbau 1982. Umbau Garage 1974.
- Zustand:** Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden.
Das Bewertungsobjekt befindet sich, soweit besichtigt, in einem dem Alter entsprechenden, gut brauchbaren Zustand.
Das Gebäude entspricht baujahresbedingt nicht den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

5. Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

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

Bodenwertermittlung (§§ 16 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Wenn Vergleichskaufpreise nicht in genügender Anzahl und Qualität vorliegen wird der Bodenwert mittels eines Bodenrichtwertes⁷ 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 Vergleichsfaktor⁸ für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

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

Sachwertverfahren (§§ 21 und 23 ImmoWertV)

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

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

Da sich der Markt in dieser Lage an eigen genutzten Immobilien orientiert, wird der Ertragswert nicht ermittelt.

⁷ Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone

⁸ Zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart

5.2. Bodenwertermittlung des Grundstückes

Tabelle 4: Bodenwertermittlung

Richtwertgrundstück		Bewertungsgrundstück
Grundstücksfläche		1.080 m ²
Beiträge Abgaben	frei	frei
Bodenrichtwert 01.01.2025	erschließungsbeitragsfrei	130,00 € /m ²
Bodenwert		140.400,00 €
Bodenwert gerundet		140.000,00 €

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 abgabefrei.

Grundstückskennzahlen: GRZ = 0,21; GFZ = 0,32.

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone liegt nach Auskunft des Gutachterausschusses am 01.01.2025 bei **130 €/m²**.

Das Grundstück bietet nach Einschätzung des Gutachters aufgrund seiner Gebäudeanordnung und Größe die Möglichkeit einer weiteren Bebauung. Eine Anpassung des Bodenwertes an die Grundstücksgröße wird damit nicht vorgenommen. Eine separate Bebaubarkeit kann hier nicht verbindlich festgestellt werden, sondern muß über eine Bauvoranfrage oder ein Baugesuch geklärt werden.

5.3 Sachwertermittlung

Tabelle 5: Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus nicht unterkellert				118,13 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus unterkellert				258,08 m²
Bruttogrundfläche Garagen und Schuppen				88,15 m²
Objektbezogene Normalherstellungskosten	2010	Preisindex	zum Stichtag	
Wohnhaus nicht unterkellert	842,00 €/m²	190,6%	1.604,85 €/m²	
Wohnhaus unterkellert	764,00 €/m²	190,6%	1.456,18 €/m²	
Garagen	485,00 €/m²	190,6%	924,41 €/m²	
Herstellungskosten mit Baunebenkosten (Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten)				
Wohnhaus nicht unterkellert	118,13 m²	x	1.604,85 €/m²	= 189.580,93 €
Wohnhaus unterkellert	258,08 m²	x	1.456,18 €/m²	+ 375.810,93 €
Garagen	88,15 m²	x	924,41 €/m²	+ 81.486,74 €
Schuppen				+ 7.500,00 €
Summe der Herstellungskosten				= 654.378,60 €
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre		
Restnutzungsdauer	31	Jahre		
Alterswertminderung linear	61,25%		-	400.806,89 €
Gebäudewert (Zeitwert)				= 253.571,71 €
Zeitwert der Außenanlagen 4% vom Gebäudewert				+ 10.142,87 €
Zeitwert der Gebäude und der Außenanlagen				= 263.714,58 €
Bodenwert				+ 140.000,00 €
Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)				= 403.714,58 €
Marktanpassung § 8 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV				
Sachwertfaktor des Gutachterausschusses	110,50%		+	42.390,03 €
Vorläufiger Sachwert				= 446.104,61 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.2 Nr.2 und Abs.3 ImmoWertV)				
Instandhaltungsstau Siehe Seite 21				± 0,00 €
Sachwert bezugsfrei				= 446.104,61 €
Sachwert bezugsfrei gerundet				= 446.000,00 €
Abzug für Vermietung, d.h. nicht vorhandene Bezugsfreiheit und Risikoabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung -10%				- 45.000,00 €
Sachwert vermietet gerundet				= 401.000,00 €

Ergebnis: Sachwert = 401.000,- €

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

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

Tabelle 7a: Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, Typ 1.31, freistehendes Zweifamilienhaus, zwei Geschosse, ausgebautes Dachgeschoß, kein Keller

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Dach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1.33	785	870	1 020	1 205
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	590	645	745	895	2.33	735	820	940	1 135
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	3.33	690	765	880	1 060

² einschließlich Baubewehrungen in Höhe von 17 %
³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 2,35). Der interpolierte Wert aus der Tabelle beträgt **842,00 €/m²**.
(920-800) * 0,35 + 800 = 42,00 + 800 = 842,00.

Tabelle 7b: Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, Typ 1.11, freistehendes Zweifamilienhaus, zwei Geschosse, ausgebautes Dachgeschoß, Keller

Keller, Erd-, Obergeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Dach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1.13	655	740	860	1 025
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	2.13	625	695	800	965
Reihenmittelhäuser	3.11	575	645	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	3.13	585	650	750	905

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 2,35). Der interpolierte Wert aus der Tabelle beträgt **764,00 €/m²**.
(835-725) * 0,35 + 725 = 38,50 + 725 = 763,50 gerundet 764 €/m².

Der in den NHK angegebene Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser von 1,05 wird nicht angewendet, da eine Nutzung als Zweifamilienhaus zur Vermietung nicht zwingend am Grundstücksmarkt preisbestimmend ist.

Tabelle 7c: Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, Typ 14.1, Garagen

14 Garagen ²¹		Standardstufe		
		3	4	5
14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹		245	485	780
14.2 Hochgaragen		480	655	780
14.3 Tiefgaragen		560	715	850
14.4 Nutzfahrzeuggaragen		530	680	810

²⁰ einschließlich Baubewehrungen in Höhe von: Gebäudefuß 14,1 12 %, Gebäudelast 14,2 – 14,3 15 %, Gebäudelast 14,4 13 %.

²¹ Standardstufe 3: Fertigaragen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Grundbohr, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung.

Der Wert aus der Tabelle beträgt **485,00 €/m²**. Garage in Massivbauweise Standardstufe 4

Baupreisindex

Der Baupreisindex bezeichnet die Veränderung der Baupreise bezogen auf die in den NHK angegebenen Werte vom Jahr 2010. Es wurde der Baupreisindex Neubau (konventionelle Bauart) von Einfamiliengebäuden vom November 2025, herausgegeben vom statistischen Bundesamt, verwendet. Der Wert für November 2025 ist 190,6% 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 fiktive Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag beträgt 63 Jahre. Es errechnet sich aus dem Mittel der Baujahre analog der Wohnfläche.

$68\% \cdot 1955 + 11\% \cdot 1974 + 21\% \cdot 1982 = \text{gerundet } 1963.$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich bei 6,0 Modernisierungspunkten eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Außenanlagen

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

Marktanpassung

„Der zur Ermittlung des Verkehrswerts benötigte Sachwert kann weitgehend auf rechnerischem Weg ermittelt werden. Verkehrswerte können nicht schematisch errechnet, sondern nur marktorientiert geschätzt werden. Das Marktverhalten fließt hier über die Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert aus einer Reihe von zeitnahen Grundstücksverkäufen ein. Mit diesem Faktor kann nun bei der Gutachtenerstellung der berechnete Sachwert an das Preisgefüge des örtlichen Grundstücksmarktes angepaßt werden“⁹. Es werden die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren des Kreises Heidenheim aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 mit der Datenbasis 2023/2024 verwendet. Anhand des ermittelten vorläufigen Sachwertes (ohne Marktanpassung) wird der Marktanpassungsfaktor in Abhängigkeit der Lage ermittelt.

⁹ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Heidenheim Seite 31

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 404.000 € bei Lageklasse 3 ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor von 110,5%. Die zugrunde gelegten Marktdaten stammen aus 2023 und 2024.

5.4 Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß

Der Gutachter hat eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß Heidenheim in Auftrag gegeben. Abgefragt wurden Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in vergleichbarer Bodenrichtwertzone, Kaufzeitpunkt ab 01.01.2023. Aus Datenschutzgründen sind hier die Hausnummern nicht genannt und die Grundstücksgrößen gerundet. Die Bezugsgröße ist die Wohnfläche.

Tabelle 9: Ergebnis der Kaufpreisabfrage

	Verkaufsdatum	Straße in Bolheim Anhausen	Grundstücksfläche in m²	Wohnfläche in m²	Gebäudeart	Kaufpreis	Kaufpreis pro m² Wohnfläche	Baujahr tatsächl./bereinigt
1	04/23	Bachstr. Bolh.	720	231	EFH/ELW	780.000 €	3.377 €	
2	02/24	Heckenstr. Bolh.	640	184	EFH/ELW	390.000 €	2.120 €	1965/1974
3	03/24	Sterngasse Bolh.	280	217	ZFH	160.000 €	737 €	1900/1967
4	05/24	In den Stegwiesen Bolh.	980	126	ZFH	200.000 €	1.587 €	1935/1965
5	07/24	Wangenhofer Str. Anh.	1.080	270	EFH/ELW	495.000 €	1.833 €	1979/1980
6	07/24	Wangenhofer Str. Anh.	780	137	ZFH	220.000 €	1.606 €	1953/1965
7	12/24	Heckenstr. Bolh.	510		EFH/ZFH	265.000 €		1952
8	09/25	Heidentalstr. Anh.	710	107	EFH	225.000 €	2.103 €	1966

EFH = freistehendes Einfamilienhaus; ELW = Einliegerwohnung; ZFH = Zweifamilienhaus

Mittelwert Kauffälle ab 2024	1.850 €/m²
Median Kauffälle ab 2024	1.833 €/m²
Standardabweichung ab 2024	258 €/m²
Obere Grenze = Mittelwert + Standardabweichung ab 2024	2.108 €/m²
Untere Grenze = Mittelwert – Standardabweichung ab 2024	1.592 €/m²
Mittelwert ab 2023 nach Elimination Ausreißer	1.847 €/m²
Wohnfläche Bewertungsobjekt	204,40 m²

Vergleichswert bei üblicher Grundstücksgröße	$1.847 \text{ €/m}^2 \cdot 204,40 \text{ m}^2$	377.500 €
Übergröße Grundstück (296 m² * 130 €/m²)		+ 38.500 €
Vergleichswert		= 416.000 €

Ergebnis: Vergleichswert = 416.000,- €.

Die Objekte Nr. 1 und 3 werden wegen nicht vergleichbarer Lage zu Beginn aus der Betrachtung ausgeschlossen. Der Mittelwert der Objekte ab dem Kaufzeitpunkt 2024 beträgt 1.850 € pro m² Wohnfläche. Nach Elimination der Ausreißer (gelb hinterlegt) mittels Standardabweichung ergibt sich ein Mittelwert von 1.847 €/m² Wohnfläche. Bei einer Wohnfläche von 204 m² errechnet sich ein Vergleichswert von gerundet **377.500 €**.

Das Grundstück läßt, nach Ansicht des Gutachters, eine weitere Bebauung zu (die Bebaubarkeit kann hier nicht verbindlich festgestellt werden, sondern muß über eine Bauvoranfrage oder ein Baugesuch geklärt werden). Der Gutachter berechnet deshalb die Grundstücksgröße, die über die durchschnittliche Grundstücksgröße von 784 m² hinausgeht, zum Bodenrichtwert von 130 €/m². Somit $130 \text{ €/m}^2 \cdot 296 \text{ m}^2 = \mathbf{38.500 \text{ €}}$.

Der Gutachter schätzt die Vergleichsobjekte so ein, daß sie zusätzlich zur Alterswertminderung ebenfalls einen mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Instandhaltungszustand aufweisen. Daher kein Abzug für Instandhaltungszustand. In der Kaupreissammlung wird der Aspekt Bezugsfreiheit bzw. Vermietung der Objekte nicht dargestellt.

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.

Vergleichswert: 416.000,- €

Sachwert: 446.000,- €
- 10 % Abschlag für fehlende Bezugsfreiheit und
Risikoabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung - 45.000,- €

Verkehrswert = Sachwert 401.000,- €

Aufgrund des Zugangs zu den Geschossen über ein Treppenhaus kann das Haus als Zweifamilienhaus genutzt werden, oder als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Der Zustand des Hauses ist altersgemäß und, soweit besichtigt, als gut brauchbar einzustufen. Der Wärmeschutz genügt nicht mehr den heutigen Erfordernissen. Eine Innenbesichtigung der Wohnungen hat nicht stattgefunden.

Der Verkehrswert wird, wie meist bei Ein- und Zweifamilienhäusern, aus dem Sachwert abgeleitet. Der Vergleichswert wird zur Stützung des Verkehrswertes herangezogen.

7. Zusammenfassung und Verkehrswert

In der Zusammenfassung der vorstehenden Ausführung ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das Grundstück Mahlbergstraße 3 in 89542 Herbrechtingen-Anhausen, mit dem darauf befindlichen vermieteten Zweifamilienhaus unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und im Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag **31.01.2026** auf rund:

Verkehrswert:

401.000,- €

In Worten: Vierhundertundeintausend Euro

Der Wert entspricht 1.961 €/m² Wohnfläche

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

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

Bächingen, 05.03.2026



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
(Die vermieteten Wohnungen konnten nicht besichtigt werden)



Ansicht von der Straße, Blick nach Westen



Ansicht von der Straße, Blick nach Osten



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten



Ansicht Garage mit Geräteraum hinter der vorderen Doppelgarage



Ansicht von Süden



Ansicht Geräteschuppen im östlichen Grundstücksbereich



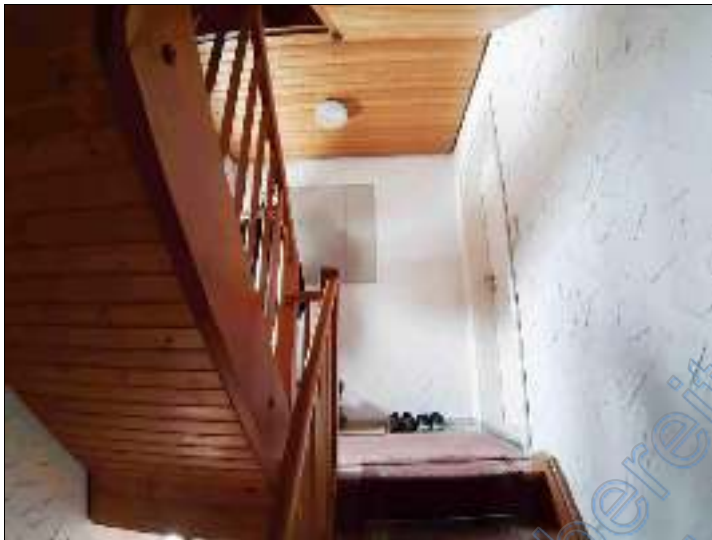
Ansicht Garten



Ansicht Terrasse

Anlage 2: Fotodokumentation Innenräume

(Die vermieteten Wohnungen konnten nicht besichtigt werden)



Treppenhaus



Kellerraum



Keller Heizungsraum



Garage im hinteren Grundstücksbereich



Geräteraum neben Garage