

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 34/24
Olgastraße 22
89518 Heidenheim



Aktenzeichen **32/2025**
Datum: **24.11.2025**

GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch und § 74a ZVG) für ein bebautes Grundstück nach den nachfolgenden Detaildaten (Wertermittlungsgegenstand):

Grundstück: Flurstück 2903 mit 302 m²
Gemarkung Heidenheim, Friedrich-Voith-Straße 35

Bebauung: Reihen-Eckhaus mit Garage

Grundbuch: Amtsgericht Schwäbisch Gmünd / Grundbuchamt
Wohnungsgrundbuch von Heidenheim, Blatt 3098 BV Nr. 2

Eigentümer:

zum Wertermittlungstichtag: 20.11.2025
zum Qualitätsstichtag: 20.11.2025

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194
BauGB) belastet¹: 249.000,00 €

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a
ZVG) unbelastet²: 249.000,00 €

Ausfertigung: PDF

Dieses Gutachten enthält 62 Seiten (+ 3 Seiten Literaturverzeichnis) und 4 Anlagen mit 22 Seiten. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Darüber hinaus wurden drei CD-Rom mit dem Gutachten als PDF erstellt.

¹ Siehe Erläuterungen unter Ziffer 9.1. und 9.2.

² Wie 1



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen	5
2.	Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten	6
2.1.	Details zum Auftrag	6
2.2.	Details zum Wertermittlungsgegenstand	6
2.5.	ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung	7
2.6.	Grundbuch- und Katasterdaten / Baulastenverzeichnis	8
3.	Zusammenfassung	9
3.1.	Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse	9
3.2.	Plausibilisierung mittels Gebäudefaktoren (BGF)	10
3.3.	Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit	11
4.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens / Hinweise	12
4.1.	Hinweise zur Darstellung im Gutachten	12
4.2.	Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens	12
4.3.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	14
4.4.	Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 (2) ImmoWertV	14
5.	Grundstücksbeschreibung	15
5.1.	Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale	15
5.1.1.	Makrolage	15
5.1.2.	Mikrolage	16
5.1.3.	Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV	17
5.2.	Umwelteinflüsse	17
5.3.	Städtebauliche Qualität	17
5.4.	Infrastruktur / Details siehe 5.1.2.	17
5.5.	Größe, Gestalt und Form / weitere Merkmale nach § 5 (5) ImmoWertV	17
5.6.	Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV / Erschließungszustand	18
5.7.	Abgabenrechtlicher Zustand nach § 5 (2) ImmoWertV	18
5.8.	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen nach § 8 (6) ImmoWertV	19
5.9.	Baurechtliche Festsetzungen nach § 5 (1) ImmoWertV	19
5.10.	Weitere Anmerkungen	19
6.	Gebäudebeschreibung	20
6.1.	Grundlagen nach ImmoWertV und ImmoWertA	20
6.2.	Vorbemerkungen	20
6.3.	Hinweise allgemein	20
6.4.	Reihen-Eckhaus / Garage	21
6.5.	Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär-/ Elektro-Installation	21
6.6.	Ausführung und Ausstattung Innenbereich	22
6.7.	Dach	24
6.8.	Fassade/Außenbereich	24
6.9.	Schallschutz	25
6.10.	Offensichtliche Wärmebrücken	25
6.11.	Gebäude-Dichtheit	25
6.12.	Transmissions-Wärmeverluste	25
6.13.	Besondere Bauteile	25
6.14.	Nebengebäude/Außenanlagen	25
6.15.	Zustands-Beurteilung	25
6.16.	Energetische Beurteilung (Gesamtgebäude incl. Anbau)	26
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	27
7.1.	Erläuterungen nach ImmoWertV und ImmoWertA	27
7.2.	Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise	27
7.3.	Foto-Dokumentation BoG	28
7.4.	Detailberechnung	28
7.5.	Feststellungen Ortstermin	28
7.6.	Erforderliche Maßnahmen / Kosten / Ansatz	30
8.	Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen	31



8.1.	Grundsätzliches	31
8.2.	Begriffe / Erläuterungen / Berechnungsgrundlagen	31
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)	32
8.4.	Zusätzliche Erläuterungen zur BGF bei nicht ausgebautem Dachgeschoss.....	33
8.5.	Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach der BauNVO, und den örtlichen Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO / GRZ und GFZ-Ausweis)	33
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	34
8.8.	Detailberechnung Flächen	35
9.	Verkehrswertermittlung	36
9.1.	Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB	36
9.2.	Der Verkehrswert nach ZVG	36
9.3.	Wertermittlungsverfahren / Schaubild	36
9.4.	Wertermittlungsverfahren / Übersicht / Grundlagen	37
9.5.	Sachwertverfahren.....	37
9.6.	Ertragswertverfahren	37
9.7.	Vergleichswertverfahren.....	38
9.8.	Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren.....	38
9.9.	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung.....	38
10.	Bodenwertermittlung	39
10.1.	Berechnungsgrundlagen nach der ImmoWertV / ImmoWertA	39
10.2.	Umrechnungskoeffizienten	40
10.3.	Detaillierte Bodenwertermittlung nach § 40 ff ImmoWertV / ImmoWertA.....	41
10.3.1.	Ausgangsdaten	41
10.3.2.	Bodenrichtwerte nach § 13 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 13.....	41
10.3.3.	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).4	41
10.3.4.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGfZ nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).5	42
10.3.5.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen nach § 41 ImmoWertV	42
10.3.6.	Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen.....	43
10.3.7.	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)	43
10.3.8.	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV.....	43
11.	Ertragswertermittlung	44
11.1.	Schaubild / Schema des Ertragswertverfahrens	44
11.2.	Allgemeine Erläuterungen	45
11.3.	Angewandtes Verfahren	46
11.4.	Ertragswertermittlung nach §§ 28 ff ImmoWertV / ImmoWertA zu § 28 ff.....	46
11.5.	Getrennte Bewertung von Hauptgebäude und Anbau aufgrund unterschiedlicher Nutzungsdauer	46
11.6.	Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV	46
11.7.	Ausgangslage für die Rohertragsermittlung / ortsübliche Mieten	46
11.8.	Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV	47
11.9.	Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV / Reinertrag nach § 31 ImmoWertV	47
11.10.	Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV / objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV	48
11.11.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA	49
11.12.	Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben	51
11.13.	Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7	51
12.	Sachwertermittlung	52
12.1.	Schaubild / Schema des Sachwertverfahrens.....	52
12.2.	Grundlagen der Sachwertermittlung nach § 35 ff ImmoWertV	53



12.3.	Ausgangsparameter / Normalherstellungskosten NHK 2010 / nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Allgemeines / Kostenkennwerte Bestandsgebäude ...	53
12.4.	Beschreibung Gebäudestandard nach für Gebäudetyp 2.11.	53
12.5.	Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.4.	54
12.6.	Korrekturfaktoren für Gebäudeart.....	54
12.7.	Brutto-Grundfläche nach § 36 ImmoWertV / Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3) / Grundlagen / Ziffer 2.....	54
12.8.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA.....	54
12.9.	Baupreisindex Basis 2021 = 100 zur Anpassung der Kostenkennwerte nach NHK nach § 36 (2) ImmoWertV	56
12.10.	Umrechnung Baupreisindex	56
12.11.	Sachwertermittlung nach §§ 36 und 37 / Vorläufiger Sachwert.....	57
12.12.	Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert.....	57
12.13.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert	60
13.	Verkehrs-/Marktwert.....	61
14.	Verzeichnis der Anlagen.....	62
14.1.	Fotos / Gutachter beim Ortstermin.....	63
14.2.	Übersichts-/Stadtpläne.....	78
14.3.	Lageplan.....	81
14.4.	Grundrisszeichnungen.....	82
15.	Literaturverzeichnis	86

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



1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidenheim Zwangsversteigerungsgericht AZ 2 K 32/24 Olgastraße 22 89518 Heidenheim
Eigentümer:	
Auftrag:	Schreiben des Amtsgerichts vom 14.02.2025 Schätzungsanordnung vom 13.02.2025
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 vom Sachverständigen beim Ortstermin (Anlage 14.1.) Orts- und Übersichtspläne ³ (Anlage 14.2.) Lageplan ⁴ (Anlage 14.3.) Grundrisspläne ⁵ (Anlage 14.4. / 14.5.) Bodenrichtwerte GAA ⁶ Heidenheim / BORIS-BW Sachwertfaktoren GAA ⁷ Heidenheim Mietspiegel Stadt Aalen Örtliche Feststellungen Ortstermin am 16.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	16.04.2025 (Innen- und Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Eigentümerin (Antragstellerin) 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 On-geo, lizenziert unter Bestell-Nr. 03212667 vom 17.02.2025

⁴ Wie 1

⁵ Aus Baugesuchsunterlagen / zur Verfügung gestellt von der Eigentümerin beim Ortstermin

⁶ Gutachterausschuss Heidenheim / Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

⁷ Wie 6 / Grundstücksmarktbericht 2025



2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten

2.1. Details zum Auftrag

Das Gutachten erstreckt sich auf die Bewertung eines bebauten Wohngrundstücks, bebaut mit einem Reihen-Eckhaus mit Garage nach der Detailbezeichnung auf Seite 1. Das Wohnhaus wird von der Eigentümerin (Antragstellerin) selbst bewohnt.

Das Amtsgericht Heidenheim hat mich mit Schreiben vom 14.02.2025 beauftragt, in der oben genannten Zwangsversteigerungssache ein Gutachten zu erstatten. Das Gutachtenthema ist aus dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts (Aktenzeichen 2 K 34/24 vom 13.02.2025) ersichtlich. Das Zwangsversteigerungsverfahren wird von einer Eigentümerin zur Aufhebung der Gemeinschaft betrieben.

Der Ortstermin (16.04.2025) wurde vom Sachverständigen anberaumt und die Beteiligten (Antragstellerin und Antragsgegner) über deren Prozessbevollmächtigten mit Schreiben vom 17.02.2025 geladen.

Beim anberaumten Termin war die Antragstellerin anwesend und verschaffte dem Sachverständigen Zutritt zur gegenständlichen Liegenschaft. Gleichzeitig konnten Baupläne vorgelegt werden, die auszugsweise als Anlage 14.4. beigefügt sind.

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

- 21.11.2025 (Ende der Recherchen)

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

2.2. Details zum Wertermittlungsgegenstand

Bei dem auf dem Grundstück (Flurstück 2903) aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein in Wohnhaus (Reihen-Eckhaus) mit Einzelgarage, das im Jahr 1922 errichtet wurde. Nach dem Erwerb durch die derzeitigen Eigentümer in 2005 erfolgte in 2021 eine grundlegende Renovierung des Gebäudes. Die Einzelgarage wurde in 1979 errichtet.

Weitere Details zum Gebäude siehe Lichtbilder (Anlage 14.1.), Grundriss- und Schnittzeichnungen (Anlage 14.4.) sowie detaillierte Gebäudebeschreibung unter Ziffer 4.

Das Grundstück ist gelegen im südöstlichen Stadtgebiet („Voith-Siedlung“) der Kreisstadt Heidenheim in einer Seitenstraße.

Weitere Details zur Lage siehe Übersichtskarte, Stadtpläne und Lagepläne Anlage 14.2. und 14.3. sowie in der detaillierten Grundstücksbeschreibung unter Ziffer 5.

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



2.5. ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung

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

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

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

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

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



2.6. Grundbuch- und Katasterdaten / Baulastenverzeichnis

Im Zuge der Auftragserteilung wurde kein Grundbuchauszug vorgelegt. Die bewertungsrelevanten Daten hat der Sachverständige der vorliegenden Unterlagen entnommen und plausibilisiert.

Es wird davon ausgegangen, dass in Abt. II des Grundbuchs keine bewertungsrelevanten Belastungen eingetragen sind.

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



3. Zusammenfassung

3.1. Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse

Übersicht / Zusammenfassung der Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse			
Bewertungs-Gegenstand:			
Objektart:	bebautes Wohn-Grundstück		
Objektadresse:	89522 Heidenheim, Friedrich-Voith-Straße 35		
Flurstück 1:	2903	Flurstück 2 :	
Größe m²	302,00 m²	Größe m²	
Bebauung:	Reihen-Eckhaus mit Garage		
Brutto-Grundfläche m²	202,80 m²		
Wohnfläche m²	105,31 m²		
Nutzfläche m²	0,00 m²		
		Stichtag 1:	Stichtag 2:
Wertermittlungsstichtag:		21.11.2025	
Qualitätsstichtag:		21.11.2025	
Bodenrichtwert:	Richwert-Zone	Bodenrichtwert €/m²	korrigierter 1) Bodenrichtwert €/m²
Stichtag 01.01.2025	25507000	235,00 €/m²	235,00 €/m²
1) kein Korrekturen vorgenommen			
Zusammenfassung:	Details Ziffer:	Verfahren:	Ergebnisse:
Bodenwert	10.4.	Vergleichswertverfahren	70.970,00 €
Ertragswert	11.9.	Ertragswertverfahren	243.000,00 €
Sachwert	12.15.	Sachwertverfahren	249.000,00 €
		BoG (nachrichtlich)	- 20.000,00 €
Verkehrswert	13.	Sachwert	249.000,00 €
Parameter zur Plausibilisierung:	Detailberechnungen Ziffer:	Ergebnisse:	
Rohertrag p.a.	11.4.	11.592,00 €	
Reinertrag p.a.	11.5.	9.405,00 €	
Kennzahlen aus dem Gutachten:			
Jahresrohertragsfaktor			19,76
Gebäundefaktoren (BGF)	einschl. Bodenwert		1129,19 €/m²
Gebäundefaktoren (BGF)	ohne Bodenwert		779,24 €/m²
Gebäundefaktoren (Wfl)	einschl. Bodenwert		2174,53 €/m²
Gebäundefaktoren (Wfl)	ohne Bodenwert		1500,62 €/m²
Kennzahlen des Gutachterausschusses:			Abweichung:
Jahresrohertragsfaktor	Mittelwert	20,00	-1,24%
Gebäundefaktoren (BGF)	einschl. Bodenwert	1100,00 €/m²	2,59%
Gebäundefaktoren (BGF)	ohne Bodenwert	800,00 €/m²	-2,66%
Gebäundefaktoren (Wfl)	einschl. Bodenwert	2250,00 €/m²	-3,47%
Gebäundefaktoren (Wfl)	ohne Bodenwert	1500,00 €/m²	0,04%



3.2. Plausibilisierung mittels Gebädefaktoren (BGF) ¹

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

¹ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim



3.3. Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit

Kleines Wohngrundstück mit aufstehendem Wohnhaus (Reihen-Eckhaus) mit Garage in ruhiger Stadtrandlage mit sehr guten Verkehrsverbindungen. Die örtliche Infrastruktur ist ausreichend vorhanden, die Innenstadt ist fußläufig oder über Straße und gute Stadtbusverbindungen erreichbar. Die überregionalen Verkehrsverbindungen über Bundesstraßen (B 19 Nord-Süd, B 466 Ost-West), Autobahn (A 7 Ulm-Würzburg / Ausfahrt Heidenheim/Nattheim) und Bahn (Bahnlinie Aalen-Würzburg / Bahnhof Heidenheim) sind als sehr gut zu bezeichnen.

Das Gebäude wurde in 1922 in Massivbauweise errichtet, die Garage in 1979. In 1996 wurde das Dach neu gedeckt, nach dem Erwerb in 2005 haben die derzeitigen Eigentümer einige grundlegende Renovierungen und Modernisierungen ausgeführt (Bad, Heizung, Installation, Innenausbau, teilweise neue Fenster).

Die detaillierte Aufstellung der Renovierungen und Modernisierungen siehe Ziffer 6.

Es bestehen Feststellungen nach Ziffer 7.

Die Marktgängigkeit und Marktattraktivität sind aufgrund Lage, Größe, Ausstattung und Zustand gegeben, wird jedoch durch die momentane Lage am Immobilienmarkt weiter eingeschränkt.

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



4. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens / Hinweise

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 (Typfehler 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
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 Scheingenaugkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswert 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 Verhältniskennzahlen (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 folgendes Zubehör festgestellt:

- **Einbauküche Erdgeschoss (eingebaut 2021, Alter 4 Jahre, Pauschaler Zeitwert € 5.000,00)**



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 / Lagemerkmale¹

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. Makrolage²

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

² Die Standortdaten stammen teilweise aus den Daten des online-Portals „on-geo“ und sind lizenziert unter Bestell-Nr. 03212667 vom 17.02.2025



5.1.2. Mikrolage¹

Infrastruktur (Luftlinie):

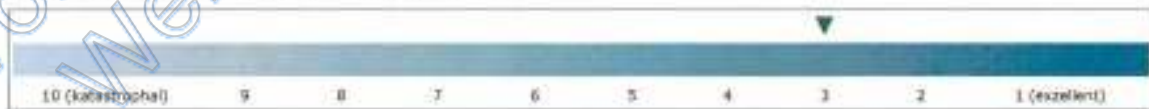
Verkehrsverbindungen (Bahn)	Aalen-Ulm / Bahnhof Heidenheim (1,2 km)
Verkehrsverbindungen (Bundes-Landesstraßen)	B 19 Ulm-Aalen B 466 Heidenheim-Göppingen
Verkehrsverbindungen (Autobahn)	A 7 Ulm-Würzburg/Ausfahrt Heidenheim (4,5 km)
Verkehrsverbindungen (Bas)	Bushaltestelle Grüner Kranz (0,1 km)
Verkehrsverbindungen (Radwege)	Gut ausgebautes Radwegenetz
Naherholungsgebiete	Unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzend

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Algemein Arzt	{0,9 km}
Zahnarzt	{1,0 km}
Krankenhaus	{1,9 km}
Apotheke	{0,9 km}
EkZ	{1,4 km}
Kinderkrippe	{0,1 km}
Grundschule	{1,1 km}
Mittelschule	{2,7 km}
Hauptschule	{6,8 km}
Gymnasium	{0,9 km}
Hochschule	{1,7 km}
DB_Bahnhof	{0,7 km}
DB_Bahnhof_IKE	{24,8 km}

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

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



¹ Die Standortdaten stammen teilweise aus den Daten des online-Portals „on-geo“ und sind lizenziert unter Bestell-Nr. siehe Fußnote Seite 16



5.1.3. Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV

Stadtteil/Gebiet: Kreisstadt Heidenheim, südöstliches Stadtgebiet, „Voith-Siedlung“
 Straßenlage: Grundstück nördlich der Strasse
 Art der Umgebungsbebauung: reine Wohnlage
 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: guter Gesamteindruck
 Grundstücksstruktur im Umfeld: gewachsene Struktur

5.4. Infrastruktur / Details siehe 5.1.2.

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

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

Grundstücksgröße: 302 m² Beurteilung für Nutzungsart: groß
 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

Entwicklungsstufe nach ImmoWertV:	Baureifes Land nach § 3 (4)		
Entwicklungsstufe (Details):	bebautes Grundstück		
Art der Bebauung:	Wohngebäude / Reihen-Eckhaus / Garage		
Straßenart:	Wohnstraße		
Verkehrsaufkommen:	Anliegerverkehr		
Verkehrsrecht/Beschränkungen:	Tempobeschränkung 30 km/h		
Straßenausbau:	voll ausgebaut	Fahrbahn:	geteert
Parken:	Parkplätze entlang der Straße und auf dem Grundstück		
Anschlüsse/Versorgung:	Strom, Wasser, Telefon, Gas, Medien		
Anschlüsse/Entsorgung:	Abwasserkanal		
Grenzverhältnisse:	einseitige Grenzbebauung		

5.7. Abgabenrechtlicher Zustand nach § 5 (2) ImmoWertV

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

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

¹ In den Bauunterlagen (Baubeschreibung) ist ein Hinweis auf ein Bodengutachten enthalten, dieses konnte jedoch dem Sachverständigen nicht vorgelegt werden

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 Schadstoffeinträge 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



6. Gebäudebeschreibung

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 allgemein

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 (siehe Ziffer 6.4.).

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.

¹ Wohnungseigentumsgesetz



6.4. Reihen-Eckhaus / Garage

Art des Gebäudes:	Wohngebäude	Nutzungsart:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Vollgeschosse:	II	Kniestock:	0 cm
Keller:	voll unterkellert	Dachgeschoss:	voll ausgebaut
Baujahr:	1922		

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:
 Maßnahmen:

- Erneuerung Dachdeckung 1996
- Teilweise Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenster 2021
- Erneuerung Böden / Wände / Decken / Türen 2021
- Austausch Zentralheizungsanlage 2021 (Brennwert-Technik)
- Einbauküche 2021
- Erneuerung Bäder 2021
- Erneuerung Elektro-Installation 2021
- Erneuerung Außenanlage 2021

6.5. Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär-/ Elektro-Installation

Sanitäre Installationen:	Warmwasser-/Kaltwasserleitungen:	Stahl	Abwasser:	PVC / Steinzeug
	Heizungsleitungen:	Kupfer / Edelstahl		
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizungsanlage / Brennwert-Technik / 2021			
Heizkessel:	Brennwert-Technik			
Energieträger:	Gas			
Solare Unterstützung:	keine			
Photovoltaik:	keine			
Heizkörper:	Stahl-Radiatoren	Regelung:	Thermostat-Ventile	
Fußbodenheizung:	nicht vorhanden			
Warmwasser:	Warmwasser-Pufferspeicher über Solarthermie			
Kamin:	einzügig			
Hinweise BImSchV ¹ :	nicht erhoben			
Lüftung und Feuchteschutz:				
Natürlicher Luftwechsel:	<input checked="" type="checkbox"/> Fenster-Lüftung <input checked="" type="checkbox"/> Gebäude-Undichtigkeiten <input type="checkbox"/> Fenster-Zwangslüftung			
Besondere Ausstattung:	keine			
Elektro-Installation:	Zählerschrank:	UG	Einspeisung:	Erdkabel

¹ Bundesimmissionsschutzgesetz



Ausstattung Bestandsgebäude:

normale Ausstattung

6.6. Ausführung und Ausstattung Innenbereich

Geschoss:	Untergeschoss	Nutzungsart:	Keller/Haustechnik / Zimmer
Fundamente:	Streifenfundamente Beton		
Konstruktion:	Massivbauweise	Umfassungswände:	HBL-Mauerwerk d= 40 cm
Innenwände:	HBL-Mauerwerk	d = 24 cm tragend	d = 11,5 cm nicht tragend
Außentreppe:	nein		
Decke:	Holzbalkendecke		
Treppe:	Beton-Blockstufentreppe mit Fliesenbelag		
Wände:	verputzt / gestrichen		
Decken:	verputzt / gestrichen		
Böden:	teilweise Fliesen		
Fenster:	Kunststoff-Kellerfenster		
Türen:	Holzfurnier-Türen (Buche)		
Sanitäre Einrichtungen:	keine		
Besondere Ausstattungen:	keine		
Baumängel/-schäden:	teilweise Putzschäden		

Geschoss: Erdgeschoss

Nutzungsart:	Wohnräume laut Grundrissplänen (Wohn-/Esszimmer/Küche/ WC)		
Konstruktion:	Massivbauweise HBL-Mauerwerk d = 24 cm		
Innenwände:	Massivbauweise HBL-Mauerwerk d = 24 cm tragend, d = 11,5 cm nicht tragend		
Decken:	Holzbalkendecke		
Treppen:	Massivholztreppe mit PVC-Belag		
Bodenbeläge:	Wohnräume/Esszimmer/Küche/Flur:	Vynil	
	WC:	Fliesen	
Wände:	Putz		
Decken:	Putz		
Fenster:	Holzfenster mit Verbundverglasung		



Innentüren: weiß-beschichtete Holz-Türen mit Holz-Zargen

Beschläge: durchschnittlich

Sanitäre Einrichtungen: WC mit WB

Besondere Einrichtungen: Einbauküche (2021)

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau Holzfenster / teilweise Schimmel-Schäden

Wirtschaftliche Wertminderung: keine

Geschoss: 1. Obergeschoss

Nutzungsart: Wohnräume laut Grundrissplänen (Schlafzimmer / Kinderzimmer / Bad)

Konstruktion: Massivbauweise HBL-Mauerwerk d = 24 cm

Innenwände: Massivbauweise HBL-Mauerwerk d = 24 cm tragend, d = 11,5 cm nicht tragend

Decken: Holzbalkendecke

Treppen: Massivholztreppe mit PVC-Belag

Bodenbeläge: Schlafzimmer/Kinderzimmer: Vinyl
Bad: Fliesen

Wände: Putz

Decken: Verkleidung mit Kunststoff-Platten

Fenster: Holzfenster mit Verbundverglasung

Innentüren: weiß-beschichtete Holz-Türen mit Holz-Zargen

Beschläge: durchschnittlich

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Dusche, Duschkabine, Handtuch-Heizkörper, WC

Besondere Einrichtungen: keine

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau Holzfenster / teilweise Schimmel-Schäden

Wirtschaftliche Wertminderung: keine

**Geschoss: Dachgeschoss**

Nutzungsart: 2 Zimmer ausgebaut

Konstruktion: wie EG

Innenwände: wie EG

Bodenbeläge: Vynil

Wände/Dachschrägen: Putz

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster (Dachgaube) / Dachflächenfenster

Innentüren: Holz-Furniertüren (Buche) mit Holz-Zargen

Beschläge: einfach

Sanitäre Einrichtungen: keine

Besondere Einrichtungen: keine

Baumängel/-schäden: keine

Wirtschaftliche Wertminderung: keine

6.7. Dach

Dachform: Walmdach Dachstuhl: Holzbalken

Aufbauten: Dachgaube (1) Fenster: Dachflächenfenster

Deckung: Ton-Dachsteine

Isolierung: Stand 1990er Jahre

Dachrinnen/Fallrohre: Blech gestrichen

Baumängel/-schäden: teilweise beschädigte Fall-Rohre

Sonst. Wertminderung: keine

6.8. Fassade/Außenbereich

Außenputz: Rauputz gestrichen

Wärmeschutz: kein Wärmeschutz

Haustüre: Alu Details: Glas-Ausschnitt Beschläge: einfache Beschläge

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau (Anstrich Fassade), teilweise Putz-Schäden,
Rep.-Stau Holzfenster

Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung): nicht feststellbar



6.9. Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109:

offensichtliche Mängel
Einschalige Zwischenwand zur
nächsten Haushälfte

6.10. Offensichtliche Wärmebrücken

Baujahrbedingt vorhanden

6.11. Gebäude-Dichtheit

Kann baujahrbedingt nicht vorausgesetzt werden, kein Blower-Door-Test vorhanden

6.12. Transmissions-Wärmeverluste

Kann baujahrbedingt vorausgesetzt werden

6.13. Besondere Bauteile

keine

6.14. Nebengebäude/Außenanlagen

Beton-Fertigarage / Flachdach / Blech-Schwingtor

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon / Gas

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

Wege/Zufahrt: Beton-Verbundsteine

Schäden: Putz- und Feuchtigkeitsschäden Garage

6.15. Zustands-Beurteilung

Bauzustand des Gebäudes: befriedigend

Belichtung und Besonnung: gut Architektur: dem Baujahr entsprechend

Grundrissgestaltung: zweckmäßig Erweiterungsmöglichkeiten: keine



6.16. Energetische Beurteilung (Gesamtgebäude incl. Anbau)

Energieausweis: nach EnEV 2009 / liegt nicht vor
nach EnEV 2014/2016¹ / liegt nicht vor
nach GEG 2023² / liegt nicht vor

Energetischer Gebäudezustand:

KfW-Standard:	liegt nicht vor
Blower-Door-Test:	liegt nicht vor
Wärmebild-Kamera-Einsatz:	liegt nicht vor
Wärmebrücken-Untersuchung :	liegt nicht vor

vom Sachverständigen vorgeschlagene Energetische Verbesserungen oder Sanierungen:

- Zustandserhebung Wärmebild-Kamera
- Austausch Holz-Verbundglasfenster / Einbau Fenster mit Isolierverglasung
- Wärmedämmung Fassade
- Solare Heizungsunterstützung
- Einschaltung Energieberater

¹ (es handelt sich hierbei um die „Zweite Vorordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013“, die das Ziel hat, den Energiestandard von Neubauten weiter zu erhöhen. Der Jahres-Primär-Energiebedarf liegt um 25% niedriger als bisher nach der EnEV 2009)

² Gebäude-Energiegesetz 2023



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 Werteeinfluss 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 (Mangelfolgegeschaden), 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 höhere 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.

¹ Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



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.

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

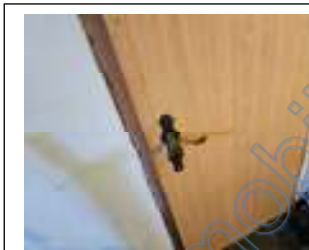
Die abgebildeten Lichtbilder sind in stark verkleinerter Form dargestellt. Der Sachverständige hat alle Bilder, die beim Ortstermin angefertigt wurden, in hoher Auflösung erstellt, diese können bei Bedarf weiter vergrößert werden, sodass auch weitere Details der Feststellungen erkennbar werden.

7.4. Detailberechnung

Nach den örtlichen Feststellungen beim Ortstermin wurden folgende bewertungsrelevanten Feststellungen gemacht, die als „BoG“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen sind:

7.5. Feststellungen Ortstermin

Beim Ortstermin wurden folgende Feststellungen gemacht:



a) Putzschäden Keller



b) Schimmelbefall WC EG



c) wie b) Schlafzimmer OG



d) Schäden Fallrohre



e) Rep.-Stau (Anstrich) Holzfenster



f) Putzschäden Sockelbereich außen



g) Rep.-Stau (Anstrich) Fassade



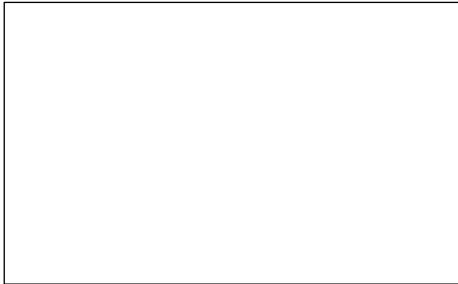
h) wie g)



i) wie e)



- j) Dachdeckung Holzschuppen mit asbesthaltigen Well-Eterinplatten



- k) Feuchtigkeitsschäden Innenbereich Garage

7.6. Erforderliche Maßnahmen / Kosten / Ansatz

Die Feststellungen erfordern verschiedene Maßnahmen, die im Rahmen dieser Bewertung nur schwer zu schätzen sind. Die angegebenen Minderungsbeträge sind nur überschlägige Schätzungen nach den Erfahrungswerten des Sachverständigen und ersetzen nicht eine detaillierte Schadensfeststellung durch Fachfirmen und einer damit verbundenen Kostenschätzung. Ggf. können die auszuführenden Gewerke koordiniert ausgeführt werden (z.B. gleichzeitige Neu-Verlegung von Leitungen u.a.). Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die angesetzten und geschätzten Minderungsbeträge nur einen Teil der Feststellungen umfassen, ein (wesentlicher) Teil ist bereits in den Alterswertminderungen enthalten.

Der Sachverständige setzt hierfür einen pauschalen Betrag von **€ 20.000,00** als Wertminderung an.



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:

<u>Verfahren / Richtlinien:</u>	<u>erforderliche Flächen:</u>
Bodenwertermittlung / Vergleichswertverfahren / § 13 ImmoWertV	Grundstücksgröße ¹
Ertragswertermittlung / Ertragswertverfahren / § 27 ImmoWertV	Wohnflächen / Nutzflächen
Vergleichswertermittlung / Vergleichswertverfahren / § 24 ImmoWertV	Wohnflächen / Nutzflächen
Sachwertermittlung / Sachwertverfahren / § 35 ImmoWertV	Brutto-Grundfläche (Ausgangsparameter 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 I.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

¹ Baunutzungsverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis

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

³ Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl



8.6. Ergänzende baurechtliche Berechnungen nach § 16 (4) ImmoWertV (WGFZ¹-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

8.7. Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV²

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.

¹ Wertrelevante Geschossflächenzahl

² Wohnflächenverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis



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. Vordergründig sind somit die „Verkehrswerte“ nach ZVG und nach BauGB gleich.

Gleichwohl ist zu differenzieren, ob der Verkehrswert (insbesondere durch Eintragungen in Abt. II des Grundbuches) „belastet“ oder „unbelastet“ ist. Bei dem Verkehrswertbegriff im Sinne des BauGB handelt es sich stets um den „**belasteten Verkehrswert**“ (also den Verkehrswert unter Berücksichtigung des Werteeinflusses aller Lasten und Beschränkungen). Der Rechtspfleger im Zwangsversteigerungsverfahren benötigt jedoch den „**unbelasteten Verkehrswert**“, dann jedoch separat auch die Werteeinflüsse aus den einzelnen Lasten und Beschränkungen. Beide Werte sind auf Seite 1 separat ausgewiesen.

9.3. Wertermittlungsverfahren / Schaubild²

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017

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



9.4. Wertermittlungsverfahren / Übersicht / Grundlagen

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

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

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

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

9.5. Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

9.6. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist eine finanzmathematische Methode. Sie umfasst den Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, wobei der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, marktüblich erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlichen Erträge von den ortsüblich marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, so sind die Differenzen entsprechend durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel, Schäden und sonstigere Besonderheiten (BoG)² sind, soweit sie der Immobilienmarkt diese berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

¹ Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV

² Wie 1



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

9.7. Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

9.8. Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren

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

Dies gilt bei der Ermittlung des:

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

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

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

9.9. Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung

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

Im vorliegenden Fall hat der Gutachter das Sachwertverfahren angewandt, da die nachhaltige Erzielung von Erträgen (Mieten) für die Werteschätzung am Markt nicht im Vordergrund steht. Dies gilt bei überwiegend bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, wie im vorliegenden Bewertungsfall.

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

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

¹ Wie 1



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.

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

¹ ImmoWertA zu § 24 Ziffer 24.1.

**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 Wertermittlungsstichtag zu ermitteln.
5. Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
 - 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 Vergleichswertverfahren 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 Vergleichswerttrichtlinie (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) Vergleichswerttrichtlinie angesetzt werden, jedoch nur unter sachverständiger Würdigung.

¹ § 9 ImmoWertV Eignung und Anpassung von Daten / ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse / Herkunft der Daten



10.3. Detaillierte Bodenwertermittlung nach § 40 ff ImmoWertV / ImmoWertA

10.3.1. Ausgangsdaten

Nr.	Flurstück Nr.	Nutzungsart	Größe m ²	WGFZ-errechnet 1)	WGFZ-Richtwert 2)
1	2903	Reihen-Eckhaus	302,00	0,46	0,55
1) wertrelevante Geschossflächenzahl / keine Berechnung / 2) WGFZ vorliegend					

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

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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Heidenheim
Gemarkungsname	Heidenheim
Gemarkungsnummer	082560
Bodenrichtwertnummer	35507000
Bodenrichtwert	235 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	Volksiedlung
Entwicklungszustand	Baurathes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Tabelle 1: Richtwertdetails

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

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

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 II/2025 3)
1	235,00 €/m ²	01.01.2025	126,90%	21.11.2025	133,60%

2) vorläufiger Bodenrichtwert ohne Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmalen 3) Baupreisindex Baden-Württemberg

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Index-Anpassung	Anpassungsfaktor 2)	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	235,00 €/m ²	105,28%	1	100,00%	235,00 €/m ²

2) 1 = keine Anpassung / 2 = Index-Anpassung

¹ Bodenrichtwert-Informationen-System Baden-Württemberg



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 Gutachterausschuss² gibt für die Richtwertzone keine lagetypischen WGFZ vor, somit erfolgt keine Anpassung.

Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	WGFZ-Anpassung	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	235,00 €/m ²	1,00	1	100,00%	235,00 €/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

Wegen geringer Kauffallzahlen und teils heterogener Marktverhältnisse ist ein Zusammenhang zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nicht statistisch nachzuweisen.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in der Bodenrichtwertkarte keine derartige Bezugsgrößen, somit kann keine Anpassung erfolgen.

Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Größe-Anpassung**	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m ²
1	235,00 €/m ²	1,00	1	100,00%	235,00 €/m ²
* 1 = keine Anpassung / 2 = Anpassung		**Umrechnungskoeffizienten (UK) nach Gutachterausschuss ... Ziffer 2.4.			

¹ WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

² Gutachterausschuss Heidenheim



10.3.6. Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen

vorläufige Bodenwertermittlung					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m ²	Grundstücksgröße	Anteil	Gesamt-Anteile	vorl. Bodenwert €
1	235,00 €/m ²	302,00	1,000	1	70.970,00 €

10.3.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

keine

10.3.8. Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV

lfd.Nr.	vorläufiger Bodenwert	Wertveränderung €	Bodenwert	Marktanpassung 4)	Bodenwert
1	70.970,00 €	- €	70.970,00 €	100%	70.970,00 €
				4) keine Anpassung	
Summe Bodenwerte:					70.970,00 €

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



11. Ertragswertermittlung

11.1. Schaubild¹ / Schema des Ertragswertverfahrens

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

¹ ImmoWertA zu § 27 Ziffer 27.(5)



11.2. Allgemeine Erläuterungen

Grundsätzliche Erläuterungen sind zunächst unter Ziffer 9.5. ausgeführt.

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

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

Für die Ermittlung des Ertragswertes stehen folgende Verfahrensvarianten zu Verfügung:

1. Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV):

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

2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV):

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

3. Periodisches Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV):

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



11.3. Angewandtes Verfahren

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

11.4. Ertragswertermittlung nach §§ 28 ff ImmoWertV / ImmoWertA zu § 28 ff

11.5. Getrennte Bewertung von Hauptgebäude und Anbau aufgrund unterschiedlicher Nutzungsdauer

11.6. Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV

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

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

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

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

11.7. Ausgangslage für die Rohertragsermittlung / ortsübliche Mieten

Die Stadt Heidenheim stellt keinen Mietspiegel zur Verfügung. Ersatzweise hat der Sachverständige folgende Recherchewerte herangezogen:

- Mietspiegel Stadt Aalen

Die online-Auswertung ergab unter Eingabe der Objekt-Daten (Alter, Größe, Lage, Zustand etc.) folgendes Ergebnis (Ausgangslage Wohnungsgröße² 105,31m², Baujahr 2000 (fiktiv), Stadtlage):

Der Sachverständige hält eine ortsübliche Miete in Höhe von € 8,75/m² für nachhaltig erzielbar.

¹ Über bzw. unter der ortsüblichen Miete liegende Vertragsmiete

² Der online-Mietspiegel der Stadt Aalen lässt nur Wohnungsgrößen bis 160 m² zu



11.8. Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV

Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar nach § 31 (2) ImmoWertV) i.V. ImmoWertA zu § 31 / Ziffer 31.2.				
Anzahl d.Einheiten	Nutzungsart	Wohnfläche	Miete €/m ² / Stp.	Monatsmiete €
1	Wohnräume Gesamt	105,31	8,75 €/m ²	921,00 €
1	Garage	1	45,00 €/Einheit	45,00 €
1		105,31		966,00 €
jährlicher Rohertrag nach § 31 (1) ImmoWertV				11.592,00 €

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

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

Detailberechnung



11.10. Liegenschaftzinssatz nach § 21 ImmoWertV / objektspezifisch angepasster Liegenschaftzinssatz nach § 33 ImmoWertV

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

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

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

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt entsprechenden Liegenschaftzinssätze für selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, wobei folgende Modellparameter zugrunde gelegt werden:



Nach § 33 ImmoWertV sowie ImmoWertA zu § 33 (Ziffer 33.1.) ist zur Sicherstellung der Modellkonformität das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes¹ verwendete Ableitungsmodell zu beachten.

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

Der Gutachter setzt aus diesen Erkenntnissen und Recherchen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 2,00% an.

11.11. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes bzw. Sachwertfaktoren verwendet wurde. Der örtliche Gutachterausschuss verwendet die unter Ziffer 11.9. abgedruckten Modell-Parameter.

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

¹ Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Heidenheim 2025



Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Detailberechnung nach den o.a. Vorgaben:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen **						
Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre / nach vorliegendem Modell der Ermittlung von Liegenschaftszinssatz GAA				
Baujahr:	1922	Baujahr				
bisheriges Alter:	103	Jahre zum Bewertungsstichtag 21.11.2025				
Restnutzungsdauer:	-23	Jahre				
Modernisierungsgrad:	8	Punkte				
modifizierte Restnutzungsdauer:	33	Jahre	*liegt die Maßnahme weiter zurück, ist nach gutachterlichem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen, dies erfolgt mittels eines Korrekturfaktors			
			durchgeführt im Jahr	maximale Punktzahl	anzusetzende Punktzahl	Faktor Korrektur*
						Korrigierte Punktzahl
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung			1996	4	1	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren				2	0	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)			2021	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlagen			2021	2	2	1
Wärmedämmung der Außenwände				4	0	1
Modernisierung von Bädern			2021	1	1	1
Modernisierung des Innenausbau			2021	2	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung				2	0	1
Summe Punktzahl:				19	8	8
Berechnungs-Schema zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer***						
	a	b	c	Rechenwert	Rundungswert	anwendbar ab einem Gebäudealter von ... Jahren
> = 1 Punkt	0,0125	2,6250	152,5000	17,39	17	60
4 Punkte	0,0073	1,5770	111,3300	23,44	23	40
8 Punkte	0,0050	1,1000	100,0000	33,01	33	20
13 Punkte	0,0033	0,7350	95,2800	44,28	44	15
<= 18 Punkte	0,0020	0,4400	94,2000	56,56	57	10
**Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalles und entspricht den Vorschriften der ImmoWertV / ImmoWertA						
***In der Anlage 2 der ImmoWertV sind Tabellen abgedruckt, die in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angeben. Den Tabellewerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer nach der o.a. Formel gestreckt wird.						
Bei Punktwerten, die zwischen den angegebenen Tabellenwerten liegen, erfolgt eine lineare Interpolation des Rundungswertes						
****im vorliegenden Fall haben wir Modernisierungspunkte:	8 Punkte					
keine Anwendung nach dem Berechnungsschema möglich, daher Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer nach den Tabellen (Anlage 2/ Ziffer II.4/ImmoWertA)						



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

jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV			9.405,88 €
Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV (objektspezifisch)	2,00%		
Bodenwert aus separater Berechnung			70.970,00 €
Bodenwertverzinsung nach § 28 Nr. 1 ImmoWertV		-	1.419,40 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen nach § 28 Nr. 1 ImmoWertV			7.986,48 €
Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5	Jahre	33	
Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV (objektspezifisch)	2,00%		
Vervielfältiger (Barwertfaktor nach § 34 (2) ImmoWertV)		23,988564	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:			191.584,23 €
Bodenwert aus separater Berechnung			70.970,00 €
vorläufiger Ertragswert:			262.554,23 €

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

marktangepasster vorläufiger Ertragswert:			262.554,23 €
Zu- und Abschläge besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV			
Art:		Ermittlung nach:	
Besondere Ertragsverhältnisse nach § 8 (3) Nr. 1		overrent	
Baumängel, Bauschäden nach § 8 (3) Nr. 2		BoG Ansätze / laut Ziffer 7	- 20.000,00 €
energetische Mängel nach § 8 (3) Nr. 2			- €
Zeitwert Einbauküche enthalten in Miete			
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Nr. 6)		Wohnungsrecht	- €
Ertragswert			242.554,23 €
Ertragswert		gerundet	243.000,00 €



12. Sachwertermittlung

12.1. Schaubild¹ / Schema des Sachwertverfahrens

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

¹ ImmoWertA zu § 35 Ziffer 35.1.



12.2. Grundlagen der Sachwertermittlung nach § 35 ff ImmoWertV

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Weitere Details sind dem Schaubild in Ziffer 12.1. zu entnehmen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch die Bildung der Summe aus:

1. Dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV
2. Dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach § 37
3. Dem nach §§ 40 bis 43 ermittelten Bodenwert

Der Marktangepasste Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Regionalfaktor) des § 39 ImmoWertV.

Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

12.4. Beschreibung Gebäudestandard nach für Gebäudetyp 2.11.



12.5. Zuordnung Gebäudestandard zum Objekt nach Ziffer 12.4.

Ermittlung von Kostenkennwerten NHK 2010						
Objektart:	Wohnhaus					
Gebäudeart:	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser, Keller, EG, OG, DG voll ausgebaut					
Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußboden 50% Teppichbelag und 50% Parkett						
	Standardstufe					Wägungs- Anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0	1	0	0	0	23%
Dächer	0	0	1	0	0	15%
Außentüren und Fenster	0	1	0	0	0	11%
Innenwände und -türen	0	1	0	0	0	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0	1	0	0	0	11%
Fußböden	0	0	1	0	0	5%
Sanitäreinrichtungen	0	0	1	0	0	9%
Heizung	0	0	1	0	0	9%
sonstige technische Ausstattung	0	0	1	0	0	6%
						100%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	615,00 €	685,00 €	785,00 €	945,00 €	1.180,00 €	
	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	/m² BGF	
						Kostenkennwert
Außenwände	- €	157,55 €	- €	- €	- €	157,55 €
Dächer	- €	- €	117,75 €	- €	- €	117,75 €
Außentüren und Fenster	- €	75,35 €	- €	- €	- €	75,35 €
Innenwände und -türen	- €	75,35 €	- €	- €	- €	75,35 €
Deckenkonstruktion und Treppen	- €	75,35 €	- €	- €	- €	75,35 €
Fußböden	- €	- €	39,25 €	- €	- €	39,25 €
Sanitäreinrichtungen	- €	- €	70,65 €	- €	- €	70,65 €
Heizung	- €	- €	70,65 €	- €	- €	70,65 €
sonstige technische Ausstattung	- €	- €	47,10 €	- €	- €	47,10 €
	Kostenkennwert (Summe):					729,00 €

12.6. Korrekturfaktoren für Gebäudeart

Für das Gebäude wurde der Gebäudetyp 2.11. (Erläuterung siehe 12.3.) angesetzt. Es sind keine Korrekturen erforderlich.

12.7. 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.

12.8. 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:

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

Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Detailberechnung nach den o.a. Vorgaben siehe Ziffer 11.11.



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, 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	132,1	121,8	129,2
	November
	Insgesamt	-	-	-	-	-	-
2024	Februar	125,2	127,3	126,2	125,7	119,3	123,3
	Mai	126,6	129,2	127,4	126,5	119,6	124,5
	August	127,6	130,2	128,4	128,7	120	126,1
	November	128,1	130,9	129,1	129,3	119,9	126,5
	Insgesamt	126,9	129,4	127,8	127,6	119,7	125,1

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach 2025 | Stand: 23.10.2025 / 13:30:22

12.10. Umrechnung Baupreisindex

Ermittlung von Baupreis-Indizes / Umrechnung 2010/2021		
Baupreis-Indizes Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Stand 10/2025		
Betragsgrundlage:	Ausgangsjahr NHK 2010 Index 2021=100 Jahresdurchschnitt	Bewertungsjahr 2025 Index 2021=100
	69,90	131,70
	Umrechnung auf August/2025	
	188,41%	

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



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

Gebäudedaten			
Gebäudeart			Reihen-Eckhaus
NHK-Typ-2010 / Standard-Stufe laut separater Berechnung			2.11.
Rechengröße			BGF/m ²
Bruttogrundfläche(BGF) nach separater Berechnung	m ²		202,80
Kostenkennwert nach NHK 2010	€/m ²		729,00 €
Korrekturfaktoren nach NHK 2010			1,000
Normalherstellungskosten NHK 2010	€/m ²		729,00 €
Zuschlag Garage			7.500,00 €
Herstellungswert Gebäude 2010			155.341,20 €
Herstellungswert bauliche Außenanlagen / Ver- und Entsorgungseinrichtungen pauschal in %		3,00%	4.660,24 €
Index am WE-Stichtag (Basis 2010=100)			188,41
Herstellungskosten der baulichen Anlagen § 36 (2) ImmoWertV			301.458,71 €
Gesamtnutzungsdauer (Modellansätze nach Anlage 3 zu § 12)	Jahre		80
modifizierte Restnutzungsdauer (nach Modell in Anlage 2 zu § 12)	Jahre		33
Alter (ggf. fiktiv)	Jahre		47
Wertminderungen wegen Alters (§ 38 ImmoWertV)			linear
lineare Abschreibung nach Modell des Gutachterausschusses	in %		58,75
			-177.106,99 €
Bodenwert der bebauten und unbebauten Grundstücke			70.970,00 €
Vorläufiger Sachwert nach § 35 (2) ImmoWertV			195.321,72 €

12.12. Marktanpassung / Sachwertfaktoren / Berechnung marktangepasster Sachwert

Der örtliche Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim stellt zum Stichtag 01.01.2025 entsprechende Sachwertfaktoren zur Verfügung, wobei folgende Modellparameter zugrunde gelegt werden:



Heidenheim

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



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

Das Bewertungsgrundstück wird in der Lageklasse 3 geführt.

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

- Lageklasse: 1,50
- Restnutzungsdauer: 1,50

Der Gutachter hält eine Marktanpassung mit dem Faktor 1,35 für marktgerecht.

Vorläufiger Sachwert nach § 35 (2) ImmoWertV				195.321,72 €
Regionalfaktor nach § 36 (3) ImmoWertV		1,00	0,00%	
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV		1,35	35,00%	68.362,60 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				263.684,32 €



12.13. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Berechnung Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert				263.684,32 €
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)				-20.000,00 €
				0,00 €
weitere BoG / wirtschaftliche Wertminderungen				0,00 €
Einbauküche Zeitwert				5.000,00 €
Sachwert aller Gebäude incl. Außenanlagen und Bodenwert				248.684,32 €
Sachwert			gerundet	249.000,00 €

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



13. Verkehrs-/Marktwert

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

Es wurden hierbei folgende Werte festgestellt:

- Sachwert (unbelastet): € 249.000,00
- Sachwert (belastet): € 249.000,00

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

- Ertragswert (unbelastet) im Allgemeinen Verfahren: € 243.000,00
- Ertragswert (belastet) im Allgemeinen Verfahren: € 243.000,00

Der Verkehrs-/Marktwert für das Bewertungsobjekt in Heidenheim, Friedrich-Voith-Straße 35 (siehe Detailbezeichnung auf Seite 1)

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 21.11.2025 auf

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194
BauGB) belastet: 249.000,00 €

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a
ZVG) unbelastet: 249.000,00 €

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir 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, 24.11.2025

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.



14.1. Fotos / Gutachter beim Ortstermin

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



Heidenheim, Friedrich-Voith-Straße 35

-1-



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

Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 16.04.2025



Heidenheim, Friedrich-Volth-Strasse 35

- 2 -



Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 16.04.2025



Heidenheim, Friedrich-Voith-Straße 35

- 3 -



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

Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 16.04.2025



Heidenheim, Friedrich-Volth-Strasse 35

- 4 -



Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 16.04.2025

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an andere Verkäufer durch
Dritter ist untersagt!



Heidenheim, Friedrich-Volth-Strasse 35

- 5 -



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

Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 16.04.2025



Heidenheim, Friedrich-Volth-Strasse 35

- 6 -



Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 16.04.2025



Heidenheim, Friedrich-Volth-Strasse 35

- 7 -



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an den Verkäufer durch
Dritte ist untersagt

Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 15.04.2025



Heidenheim, Friedrich-Volth-Strasse 35

- 8 -



Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 16.04.2025



Heidenheim, Friedrich-Volkh-Straße 35

- 9 -



Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 16.04.2025



Heidenheim, Friedrich-Volth-Strasse 35

- 10 -



Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 16.04.2025



Heidenheim, Friedrich-Volkh-Strasse 35

- 11 -

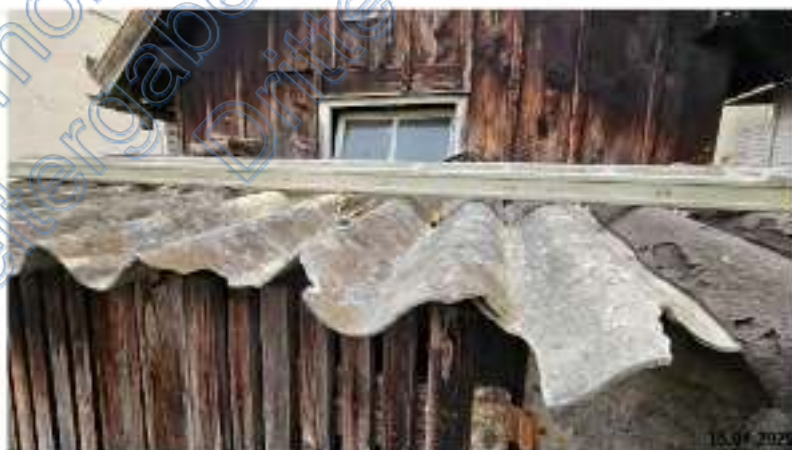


Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 15.04.2025



Heidenheim, Friedrich-Voith-Straße 35

- 12 -



Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 16.04.2025



Heidenheim, Friedrich-Volth-Strasse 35

- 13 -



Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 16.04.2025

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



Heidenheim, Friedrich-Voith-Straße 35

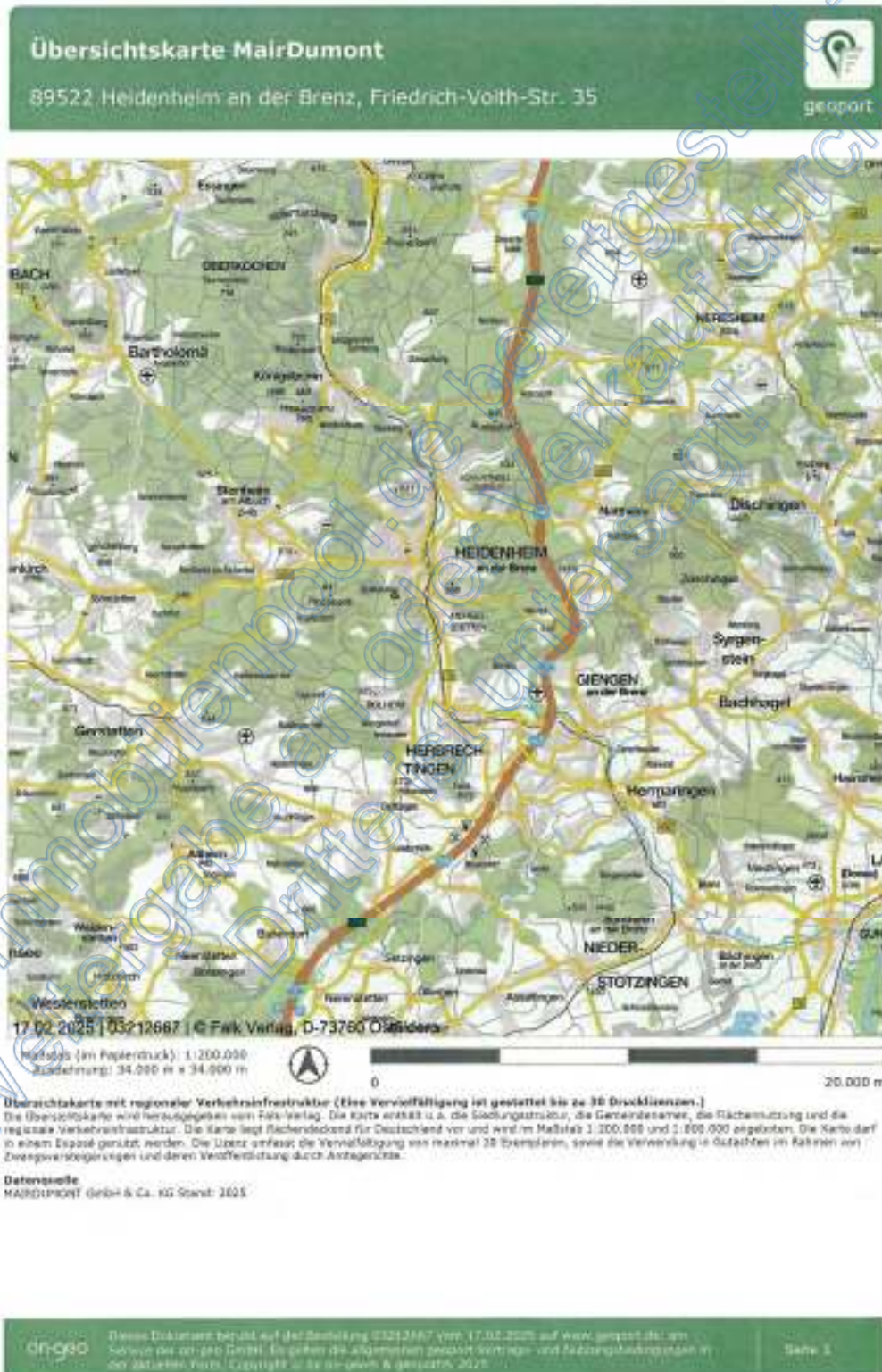
- 14 -

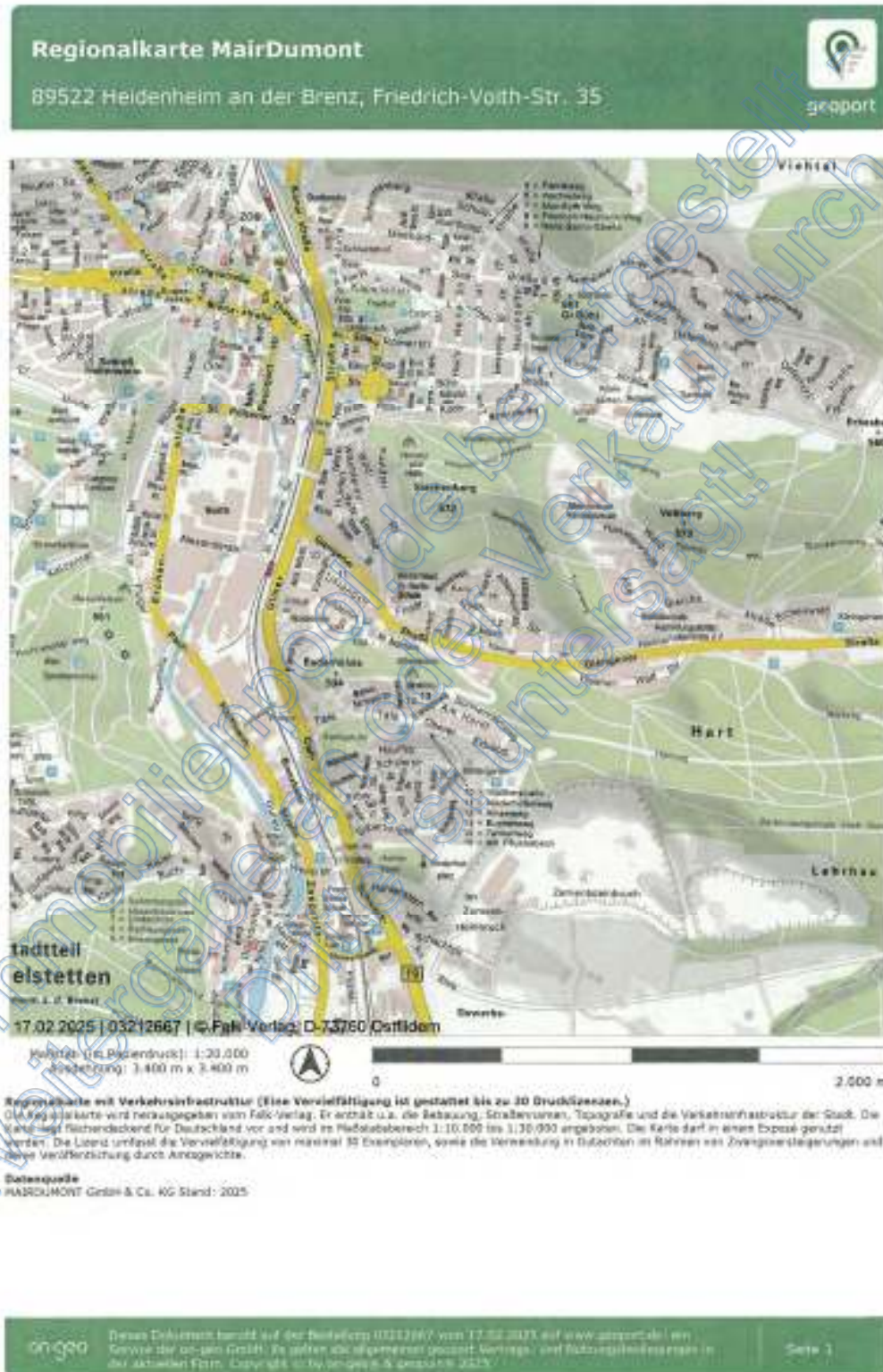


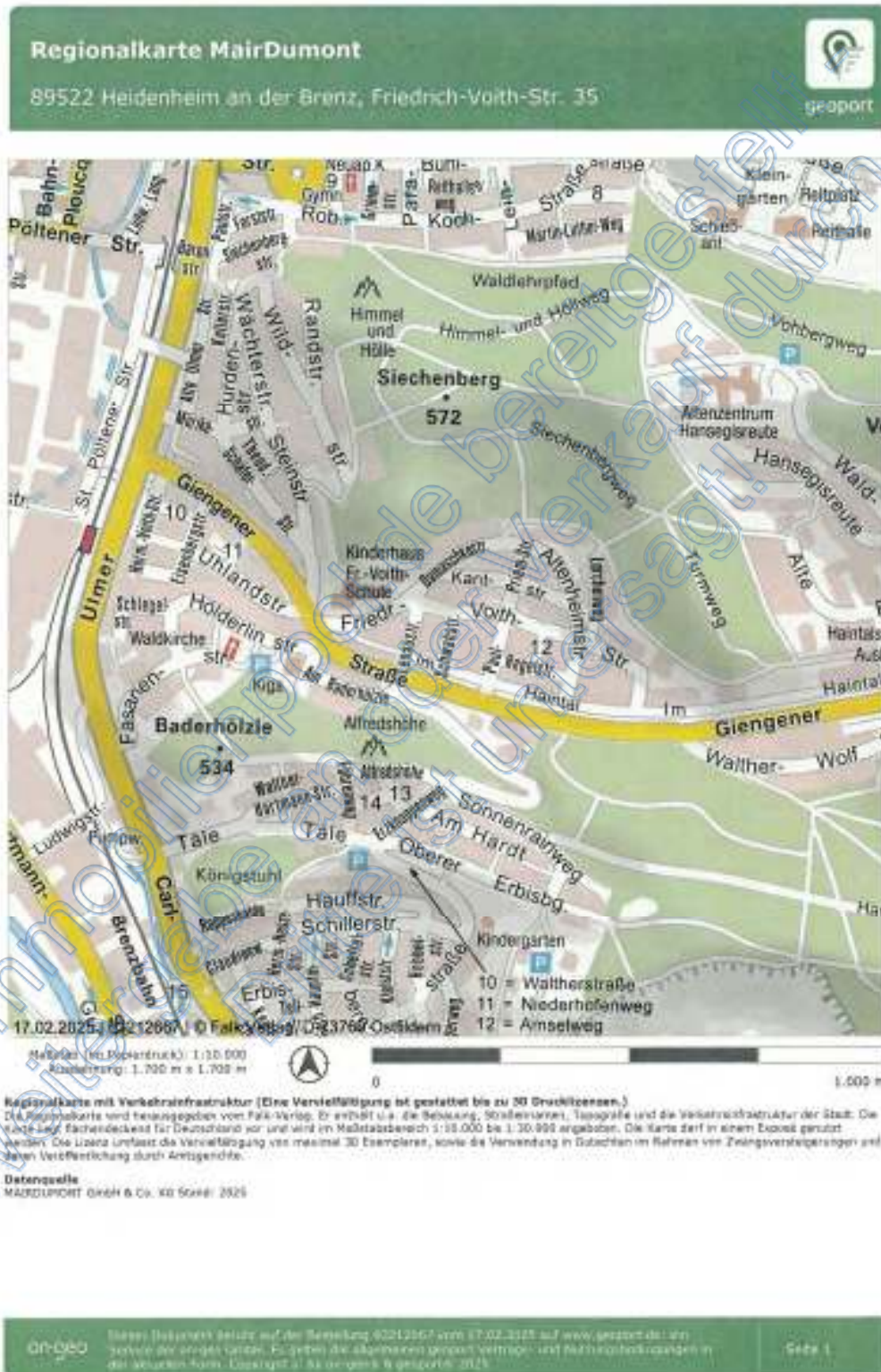
Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 15.04.2025



14.2. Übersichts-/Stadtpläne







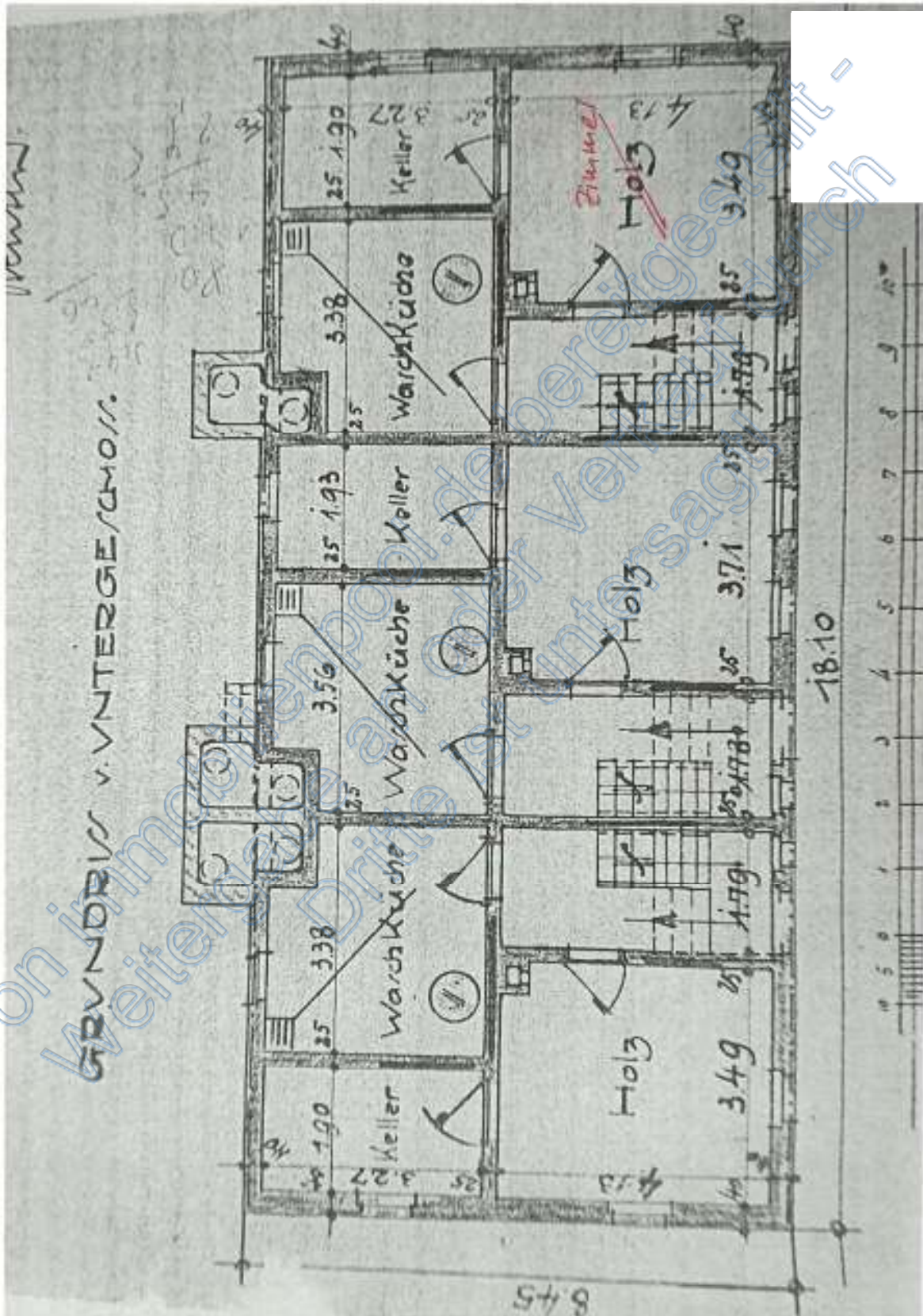


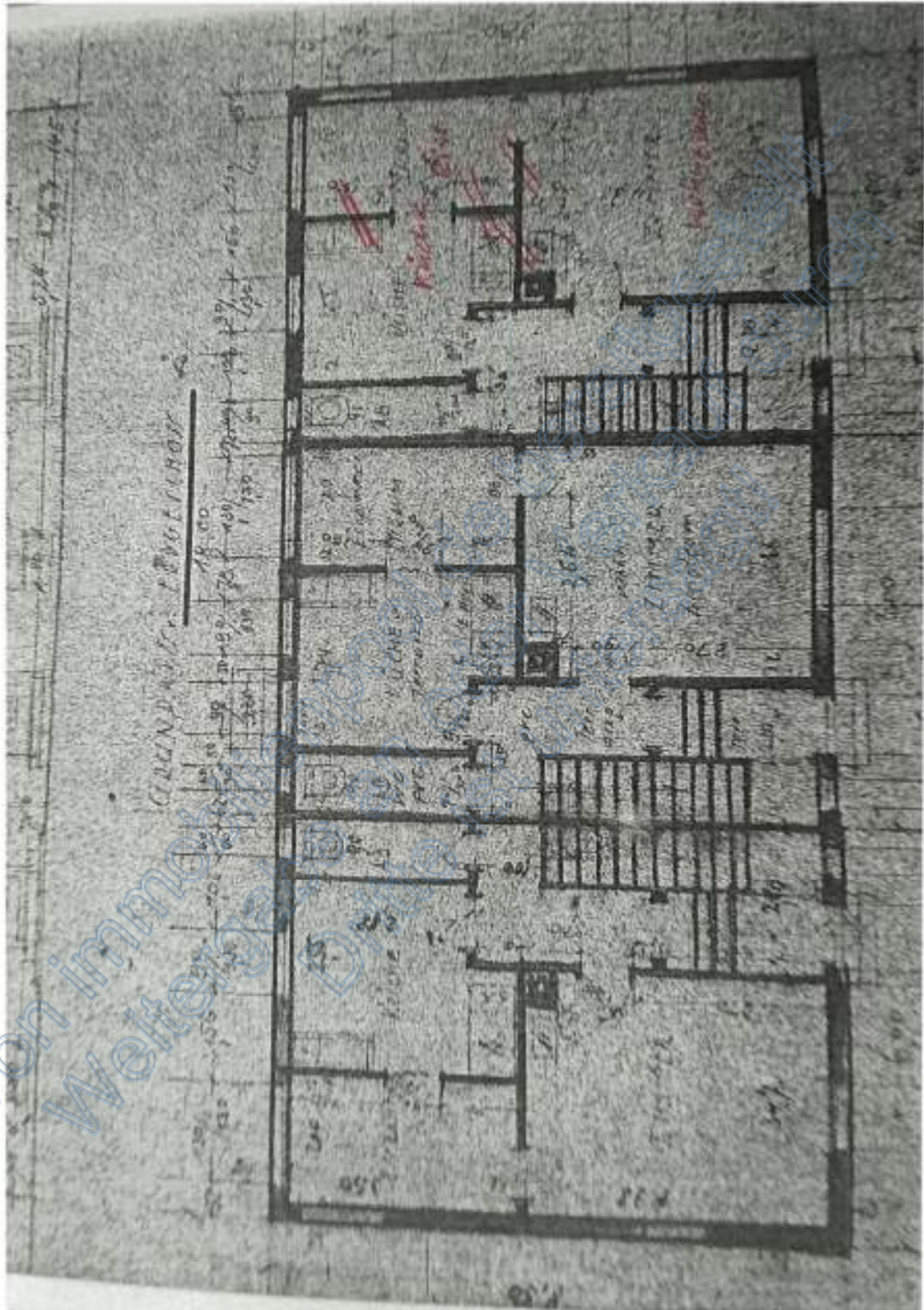
14.3. Lageplan

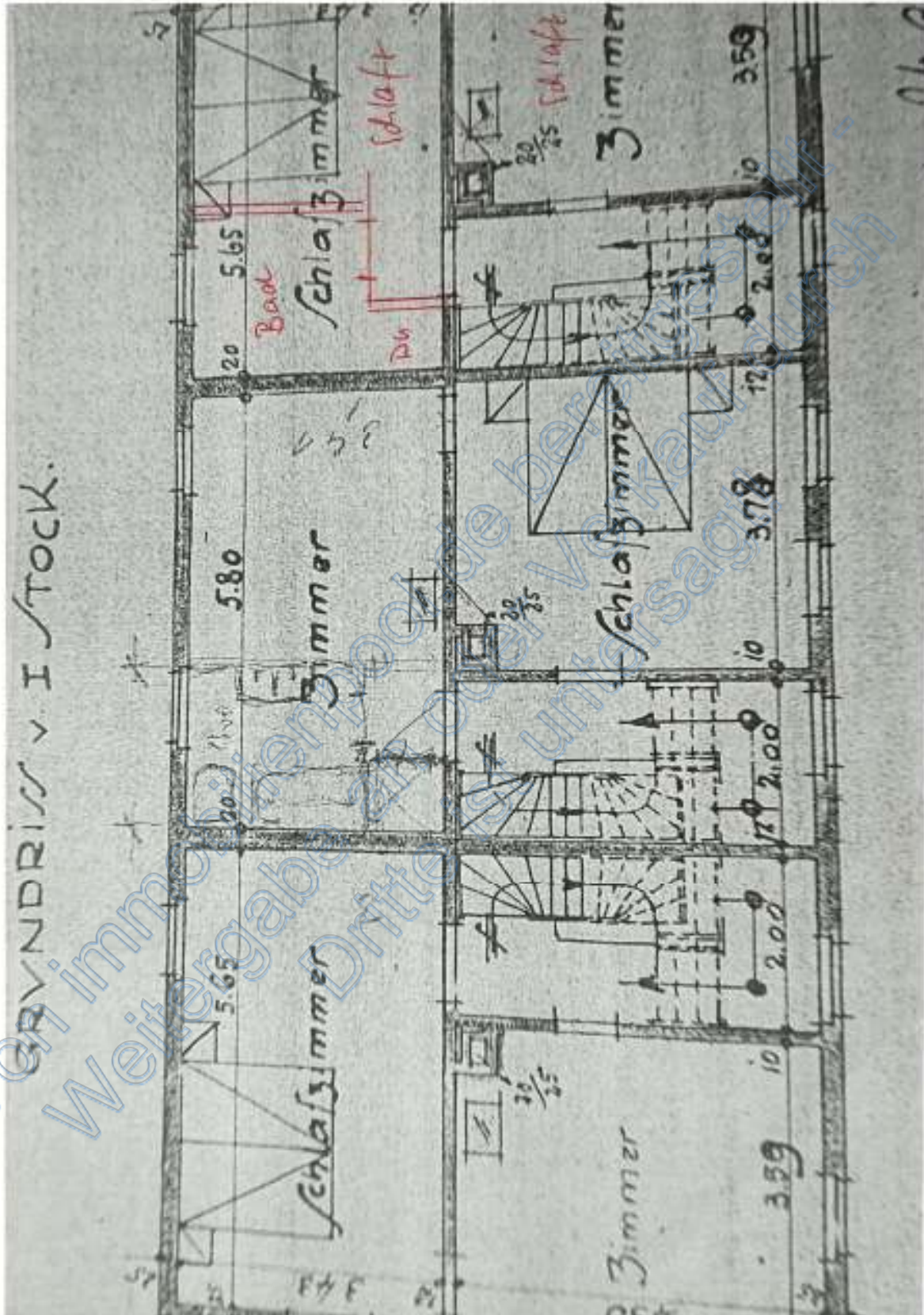
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



14.4. Grundrisszeichnungen









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

Mietrecht mit BGB-Mietrecht, WoFIV, BetrKV u.a.

51. Auflage 2021 Beck-Texte im dtv

BECK-TEXTE

Energierecht mit EnergiewirtschaftsG, Erneuerbare-Energien-G. EnergieleitungsbaubauG, Bundes-KlimaschutzG, GebäudeenergieG, Kraft-WärmeKopplungsG

17. Auflage 2022 Beck-Texte im dtv

BECK-TEXTE

Grundstücksrecht mit GeleihstellungsG, ProdukthaftungsG, WohnungseigentumsG u.a.

94. Auflage 2024 Beck-Texte im dtv



BECK-TEXTE

Bürgerliches Gesetzbuch 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
6. Auflage 2025 Luchterhand-Verlag (noch nicht erschienen, aber vorbestellt, als Ersatz für die 5. Auflage aus 2015 / veraltet)

Volland / Volland

Wärmeschutz und Energiebedarf nach EnEV 2014, 4. Aktualisierte und erweiterte Auflage 2014
Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG Köln

Finkelnburg/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)

¹ Ersetzt die bisherige „ImmoWertV 2010“



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

In der Fassung vom 12.01.2021

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)

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.



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