

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  
Zwangsvorsteigerungsgericht  
Aktenzeichen 2 K 8/24  
Olgastraße 22  
D-89518 Heidenheim



Aktenzeichen **02/2025**

Datum: **08.04.2025**

# GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für eine Eigentumswohnung (Wohnungseigentum nach § 1 (2) WEG)<sup>1</sup> sowie ein Tiefgaragen-Stellplatz (Teileigentum nach § 1 (3) WEG) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum nach den nachfolgenden Detaildaten (Wertermittlungsgegenstand):

Grundstück: Flurstück 426/6 mit 903 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Heidenheim, Ottilienstraße 5

Wohnungseigentum: ATP<sup>2</sup> MEA<sup>3</sup>: Sondereigentum:  
5 47,16/1.000 2 ½-Zi-Wohnung 1.OG, Keller<sup>4</sup>  
Tiefgaragen-Stellplatz

Grundbuch: Wohnung Grundbuch von Heidenheim, Blatt 13419, BV Nr. 1

Eigentümer:

zum Wertermittlungsstichtag: 12.02.2025  
zum Qualitätsstichtag: 12.02.2025

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194 BauGB) belastet<sup>5</sup>: 161.000,00 €  
Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a ZVG) unbelastet<sup>6</sup>: 161.000,00 €

Ausfertigung: PDF

Dieses Gutachten enthält 49 Seiten (+ 4 Seiten Literaturverzeichnis) und 7 Anlagen mit 16 Seiten. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Darüber hinaus wurden 3 Ausfertigungen als PDF auf CD-Rom angefertigt.

<sup>1</sup> Wohnungseigentumsgesetz

<sup>2</sup> Aufteilungsplan

<sup>3</sup> Miteigentumsanteil

<sup>4</sup> Wohnung befindet sich im Gebäudeteil „Ottilienstraße 5“

<sup>5</sup> Siehe Erläuterungen unter Ziffer 9.1. und 9.2.

<sup>6</sup> Wie 1



## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Versteigerungsbeschluss.....	4
1.1.	Details zum Gutachtauftrag .....	4
2.	Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten .....	5
2.1.	Details zum Auftrag / Beweisbeschluss / Besonderheiten.....	5
2.2.	Details zum Wertermittlungsgegenstand / Besonderheiten .....	5
2.5.	ImmoWertV 2021 / Seit 01.01.2022 / Anwendung Übergangsregelung .....	6
2.6.	Grundbuch- und Katasterdaten.....	7
3.	Zusammenfassung.....	8
3.1.	Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse Wohnung ATP 5 .....	8
3.2.	Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit.....	9
4.	Allgemeine Angaben und Bedingungen des Gutachtens.....	10
4.1.	Hinweise zur Darstellung im Gutachten .....	10
4.2.	Hinweise zum Inhalt, Aufbau und Umfang des Gutachtens.....	10
4.3.	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens .....	12
4.4.	Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 (2) ImmoWertV.....	12
5.	Grundstücksbeschreibung .....	13
5.1.	Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale .....	13
5.1.1.	Makrolage.....	13
5.1.2.	Mikrolage.....	14
5.1.3.	Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV .....	15
5.2.	Umwelteinflüsse .....	15
5.3.	Städtebauliche Qualität .....	15
5.4.	Infrastruktur / Details siehe 5.1.2. ....	15
5.5.	Größe, Gestalt und Form / weitere Merkmale nach § 5 (5) ImmoWertV.....	15
5.6.	Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV / Erschließungszustand .....	16
5.7.	Abgabenrechtlicher Zustand nach § 5 (2) ImmoWertV .....	16
5.8.	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen nach § 8 (6) ImmoWertV .....	16
5.9.	Baurechtliche Festsetzungen nach § 5 (1) ImmoWertV .....	17
5.10.	Weitere Anmerkungen .....	17
5.11.	Ergänzende Angaben für die Bewertungen von Wohnungs- und Teileigentum .....	18
6.	Gebäudebeschreibung / Beschreibung Wohnungseigentum .....	19
6.1.	Grundlagen nach ImmoWertV und ImmoWertA.....	19
6.2.	Vorbemerkungen .....	19
6.3.	Hinweise .....	19
6.4.	Besonderheiten fehlende Innenbesichtigung Wohnung .....	19
6.5.	Gesamt-Wohnanlage / Gemeinschaftseigentum .....	20
6.6.	Energetische Beurteilung nach EnEV / GEG .....	21
6.7.	Ausführung und Ausstattung der Eigentumswohnung ATP 5.....	23
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG).....	24
7.1.	Erläuterungen nach ImmoWertV und ImmoWertA .....	24
7.2.	Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise .....	24
7.3.	Foto-Dokumentation BoG .....	25
8.	Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen .....	26
8.1.	Grundsätzliches .....	26
8.2.	Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV .....	26
8.3.	Detailberechnung Flächen Wohnung ATP 5 .....	27
9.	Verkehrswertermittlung.....	28
9.1.	Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB .....	28
9.2.	Der Verkehrswert nach ZVG .....	28
9.3.	Wertermittlungsverfahren / Schaubild .....	28
9.4.	Wertermittlungsverfahren / Übersicht / Grundlagen .....	29
9.5.	Sachwertverfahren.....	29
9.6.	Ertragswertverfahren .....	29
9.7.	Vergleichswertverfahren.....	30



9.8.	Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren.....	30
9.9.	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung.....	30
10.	Bodenwertermittlung .....	31
10.1.	Berechnungsgrundlagen nach der ImmoWertV / ImmoWertA.....	31
10.2.	Umrechnungskoeffizienten .....	32
10.3.	Detaillierte Bodenwertermittlung nach § 40 ff ImmoWertV / ImmoWertA.....	33
10.3.1.	Ausgangsdaten / Wohnung ATP 4.2. und 3.2. ....	33
10.3.2.	Bodenrichtwerte nach § 13 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 13.....	33
10.3.3.	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).4 .....	34
10.3.4.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1.).5 .....	34
10.3.5.	Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen nach § 41 ImmoWertV .....	34
10.3.6.	Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen.....	35
10.3.7.	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG).....	35
10.3.8.	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV.....	35
11.	Ertragswertermittlung.....	36
11.1.	Schaubild / Schema des Ertragswertverfahrens .....	36
11.2.	Allgemeine Erläuterungen .....	37
11.3.	Angewandtes Verfahren .....	37
11.4.	Ertragswertermittlung nach §§ 28 ff ImmoWertV / ImmoWertA zu § 28 ff.....	38
11.5.	Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV .....	38
11.6.	Ausgangslage für die Rohertragsermittlung / ortsübliche Mieten .....	38
11.7.	Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV.....	39
11.8.	Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV / Reinertrag nach § 31 ImmoWertV.....	39
11.9.	Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV / objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV .....	40
11.10.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV / ImmoWertA.....	42
11.11.	Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben.....	44
11.12.	Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7 .....	44
12.	Vergleichswertermittlung .....	45
12.1.	Schaubild / Schema des Vergleichswertverfahrens.....	45
12.2.	Allgemeine Erläuterungen .....	45
12.3.	Angewandtes Verfahren .....	46
12.4.	Recherche Quadratmeter-Vergleichspreise Eigentumswohnungen.....	46
12.5.	Recherche Vergleichspreise Stellplätze .....	47
12.6.	Ausgangsdaten.....	47
12.7.	Ermittlung vorläufiger Vergleichspreis .....	47
12.8.	Zeitliche Anpassung der Vergleichspreise .....	47
12.9.	Anpassung der Vergleichspreise wegen Abweichung von sonstigen Merkmalen nach § 25 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 25 .....	48
12.10.	Ermittlung Vergleichswert Wohnung und TG-Stellplatz .....	48
13.	Verkehrs-/Marktwert.....	49
13.1.	Ermittlung Verkehrswert Wohnung mit Tiefgaragen-Stellplatz ATP 5.....	49
14.	Verzeichnis der Anlagen.....	50
14.1.	Fotos / Gutachter beim Ortstermin.....	51
14.2.	Fotos / Zwangsverwalter beim Räumungstermin.....	52
14.3.	Übersichts-/Stadtpläne .....	55
14.4.	Lageplan .....	58
14.5.	Grundriss Wohnung und TG .....	59
14.6.	Abrechnungsunterlagen Hausverwaltung.....	61
14.7.	Grundbuchauszug .....	63
15.	Literaturverzeichnis .....	66



# 1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Versteigerungsbeschluss

## 1.1. Details zum Gutachtauftrag

Auftraggeberin:	Amtsgericht Heidenheim Zwangsversteigerungsgericht AZ: 2 K 8/24 Olgastraße 22 89518 Heidenheim
Eigentümer:	
Auftrag / Versteigerungsbeschluss:	Schreiben des Amtsgerichts vom 11.12.2024 Versteigerungsbeschluss vom 10.12.2024
Auftragsinhalt und Zweck der Gutachtenerstellung:	Schätzung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und § 74a ZVG zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) <sup>1</sup> ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) <sup>2</sup> einschlägige Fachliteratur laut Literaturverzeichnis unter Punkt 15
Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen (Objektbezogene Arbeitsunterlagen):	Fotos, angefertigt beim Ortstermin (Anlage 14.1.) <sup>3</sup> Fotos, angefertigt vom Zwangsverwalter (Anlage 14.2.) Übersichts- und Stadtpläne <sup>4</sup> (Anlage 14.3.) Lageplan <sup>5</sup> (Anlage 14.4.) Grundrisspläne <sup>6</sup> (Anlage 14.5.) Energieausweis Bodenrichtwert GAA <sup>7</sup> zum Stichtag Vergleichspreise Eigentumswohnungen GAA <sup>8</sup> zum Stichtag Liegenschaftszinssätze GAA zum Stichtag Abrechnungsunterlagen Hausverwaltung (Anlage 14.6.) Grundbuchauszug (Anlage 14.7.) Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters Mietspiegel Stadt Aalen Örtliche Feststellungen Ortstermin am 12.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	12.02.2025 (Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Franz Gassner (Sachverständiger)

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, in Kraft getreten am 20.09.2023

<sup>3</sup> Nur Außenbesichtigung beim Ortstermin am 12.02.2025 möglich / Mieterin nicht anwesend

<sup>4</sup> Quelle: on-geo, lizenziert unter Bestell-Nr. 03329484 vom 07.04.2025

<sup>5</sup> Wie 4

<sup>6</sup> Aus Baugesuchsunterlagen / Hausverwaltung

<sup>7</sup> BORIS-BW (Bodenrichtwert-Informationssystem Baden-Württemberg)

<sup>8</sup> Gemeinsamer Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim, Grundstücksmarktbericht



## 2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten

### 2.1. Details zum Auftrag / Beweisbeschluss / Besonderheiten

Das Gutachten erstreckt sich auf die Bewertung einer Eigentumswohnung (Wohnungseigentum nach § 1 WEG) mit einem Kellerraum und einem Tiefgaragen-Stellplatz nach der Detailbezeichnung auf Seite 1. Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag vermietet.

Das Amtsgericht Heidenheim hat mich mit Schreiben vom 11.12.2024 beauftragt, in der oben genannten Zwangsversteigerungssache ein Gutachten zu erstatten. Das Gutachtenthema ist aus dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts (Aktenzeichen 2 K 8/24 vom 10.12.2024) ersichtlich. Das Zwangsversteigerungsverfahren wird von einer Grundschuldgläubigerin betrieben.

Auf dieser Grundlage erfolgte die Beauftragung.

Zum Ortstermin wurde der Eigentümer mit Schreiben vom 20.12.2024 geladen. Das Ladungsschreiben kam jedoch unzustellbar zurück. Da für die Wohnung auch gleichzeitig die Zwangsverwaltung beschlossen wurde, hat der Sachverständige anhand des ausgehändigten Inbesitznahmeberichts vom 04.10.2024 die Daten der Mieterin erhalten. Diese wurde dann nach Absprache mit dem Zwangsverwalter mit Schreiben vom 23.12.2024 zum Ortstermin am 12.02.2025 geladen.

Beim Ortstermin war die Mieterin nicht anwesend, somit konnte keine Innenbesichtigung der Wohnung erfolgen. Nach den Informationen des Zwangsverwalters ist die Mieterin zwischenzeitlich ausgezogen, und vom Zwangsverwalter wurde die Innen-Lichtbilder nach der Wohnungsübergabe zur Verfügung gestellt. Diese sind als Anlage 14.2. auszugsweise beigefügt. Nach diesen Lichtbildern kann der Sachverständige sich einen Überblick über den Zustand in den Ausstattungs-Standard im Innenbereich machen (ohne nennenswerte Bewertungsunsicherheiten).

Die Begutachtung ist nach dem äußeren Eindruck beim Ortstermin sowie den vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellten Lichtbilder erstellt worden.

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

- 12.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

### 2.2. Details zum Wertermittlungsgegenstand / Besonderheiten

Bei den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich um folgende Einheiten:

- Mehrfamilienhaus „Schnaitheimer Straße 53“ mit 10 Wohnungen
- Mehrfamilienhaus „Ottilienstraße 5“ mit 9 Wohnungen
- Gemeinsame Tiefgarage mit 19 Stellplätzen

Das Grundstück ist aufgeteilt in Wohnungseigentum nach dem WEG nach der Teilungserklärung vom 06.06.1990. Die Wohnanlage wurde in 1990 von einem Bauträger errichtet.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Wie 1



Die gegenständliche Wohnung (2 ½ -Zimmer-Wohnung) liegt im 1. OG von Haus „Ottilienstraße 5“. Zur Wohnung gehört noch ein Kellerraum im Untergeschoss sowie ein Tiefgaragen-Stellplatz.

Weitere Details zur Wohnung und zum Gemeinschaftseigentum siehe Gebäudebeschreibung Ziffer 4.

Wie Wohnanlage ist gelegen im nördlichen Innenstadtgebiet der Kreisstadt Heidenheim in einer Seitenstraße.

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

## **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 Fachliteratur<sup>1</sup> zu entnehmen.

---

<sup>1</sup> Marktwertermittlung nach der ImmoWertV, 9.Auflage 2022, Wolfgang Kleiber, Reguvis  
Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



**2.6. Grundbuch- und Katasterdaten**

Grundbuchdaten					
Grundbuchauszug					
Datum	02.09.2024				
Qualität	unbeglaubigter Grundbuchauszug				
Grundbuch	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch				
Grundbuchamt	Amtsgericht Schwäbisch Gmünd				
Grundbuch von	Heidenheim				
	Wohnungsgrundbuch				
Band / Blatt	13419				
Bestandsverzeichnis					
lfd. Nr. / Aufteilungsplan Nr.	Flurstück Nr.	Größe m <sup>2</sup>	ATP	Nutzung	Miteigentumsanteil
BV Nr. 1	426/6	903,00	5	Eigentumswohnung	47,16
				Tiefgaragen-Stellplatz	
Erste Abteilung					
Abt. I Nr.:	Eigentümer				
Nr. 5	Eigentümer werden im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht genannt				Alleineigentum
Zweite Abteilung / Belastetes Grundstück					
Abt. II Nr.:	Art der Belastung			Bewertung der Belastung	
Nr. 2	Dienstbarkeit Schutzraumrecht			keine	
Nr. 3	Zwangsverwaltungsvermerk			keine	
Nr. 4	Zwangsversteigerungsvermerk			keine	
Dritte Abteilung					
Abt. III Nr.:	Art der Belastung				
	nicht erhoben / nicht bewertungsrelevant				



### 3. Zusammenfassung

#### 3.1. Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse Wohnung ATP 5

Übersicht / Zusammenfassung der Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse

Bewertungs-Gegenstand:			
<b>Objektart:</b>		Eigentumswohnung mit Tiefgaragen-Stellplatz	
<b>Objektadresse:</b>		89518 Heidenheim, Ottilienstraße 5	
<b>Flurstück 1:</b>	426/6	<b>Flurstück 2 :</b>	
<b>Größe m²</b>	903,00 m²	<b>Größe m²</b>	
<b>Bebauung:</b>	19-Familienhaus		
<b>Bewertungseinheit:</b>	Wohnung / Tiefgaragen-Stellplatz		
<b>Miteigentumsanteil:</b>	47,16/1000		
<b>ATP:</b>	5		
<b>Wohnfläche m²:</b>	58,19 m²		
<b>Anzahl:</b>			
		<b>Stichtag 1:</b>	<b>Stichtag 2:</b>
<b>Wertermittlungstichtag:</b>		19.02.2025	
<b>Qualitätsstichtag:</b>		19.02.2025	
<b>Bodenrichtwert:</b>	<b>Richwert-Zone</b>	<b>Bodenrichtwert €/m²</b>	<b>korrigierter 1) Bodenrichtwert €/m²</b>
<b>Stichtag 01.01.2023</b>	25505800	200,00 €/m²	200,00 €/m²
1) kein Korrekturen vorgenommen			
<b>Zusammenfassung:</b>	<b>Details Ziffer:</b>	<b>Verfahren:</b>	<b>Ergebnisse:</b>
<b>Bodenwert</b>	10.4.	Vergleichswertverfahren	8.517,10 €
<b>Ertragswert</b>	11.9.	Ertragswertverfahren	160.000,00 €
<b>Vergleichswert</b>	12.15.	Vergleichswertverfahren	161.000,00 €
<b>Verkehrswert belastet</b>	13.	<b>Vergleichswert</b>	<b>161.000,00 €</b>
<b>Verkehrswert unbelastet</b>	13.	<b>Vergleichswert</b>	<b>161.000,00 €</b>
<b>Parameter zur Plausibilisierung:</b>	<b>Detailberechnungen Ziffer:</b>	<b>Ergebnisse:</b>	
<b>Rohertrag p.a.</b>		11.4.	7.416,00 €
<b>Reinertrag p.a.</b>		11.5.	5.894,00 €
<b>Kennzahlen aus dem Gutachten (Berechnet ohne BoG):</b>			
<b>Jahresrohertragsfaktor</b>			22,05
<b>Quadreatmerherpreis</b>			2.594,95 €



### **3.2. Abschließende Beurteilung / Marktgängigkeit**

2 ½ -Zimmer-Wohnung mit Kellerraum und Tiefgaragen-Stellplatz, enthalten in einer kleineren Wohnanlage (19 Wohnungen) in guter Innenstadt-Randlage mit sehr guten Verkehrsverbindungen und umfangreicher Infrastruktur.

Der Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums ist baujahrbedingt befriedigend, es bestehen keine Feststellungen. Der energetische Zustand ist baujahrtypisch (1990er Jahre). Der Rücklagen-Bestand ist zu gering, für den kurzfristig anstehenden Austausch der Zentralheizungsanlage ist mit Sonderumlagen zu rechnen, hierfür wurde ein Abschlag angesetzt.

Der Zustand des Sondereigentums (Wohnung) ist baujahrbedingt befriedigend, der Ausstattungsstandard ist baujahrtypisch durchschnittlich, es bestehen keine Feststellungen.

**Die Marktgängigkeit und Marktattraktivität sind aufgrund Lage, Größe und Ausstattung zum Bewertungsstichtag gegeben, wird jedoch durch die Lage am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag beeinträchtigt.**

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



## 4. Allgemeine Angaben und Bedingungen des Gutachtens

### 4.1. Hinweise zur Darstellung im Gutachten

Die Allgemeinen und erläuternden Beschreibungen erfolgend grundsätzlich weitgehend in verkleinerter Schrift (wie in diesem Abschnitt). Die individuellen Erläuterungen, Einfügungen und Angaben werden in größerer Schrift dargestellt.

Sämtliche Berechnungen im Gutachten werden mit „Microsoft-Excel“ erstellt und tabellarisch in das Gutachten übertragen. Die Größe und Darstellung der Tabellen ist individuell auf den jeweiligen Sachverhalt abgestellt und kann unterschiedliche Größen und Formen haben.

Die im Gutachten abgedruckten Pläne (Grundrisse / Lagepläne / sonstige Pläne) werden digital in das Gutachten eingescannt und entsprechend dem Seitenformat / Druckformat größentechnisch angepasst. Somit ist die Darstellung im Gutachten weitgehend nicht maßstabsgerecht.

Die im Gutachten enthaltenen Pläne (Stadtpläne / Übersichtskarten) stammen entweder aus frei zugänglichem Karten-Material. Andernfalls erfolgt ein Hinweis in den Fußnoten auf die Datenquelle und das Recht zur Darstellung im Gutachten.

Sofern im Gutachten Datenmaterial aus Grundstücksmarktberichten der zuständigen Gutachterausschüsse verwendet und abgebildet wird, kann davon ausgegangen werden, dass hierzu die Zustimmung zur Veröffentlichung im Gutachten vorliegt bzw. eingeholt wurde. Andernfalls erfolgt ein Hinweis.

Sofern im Gutachten Zitate oder Auszüge aus Gesetzen, Vorschriften oder Richtlinien auszugsweise wiedergegeben werden, erfolgt ein diesbezüglicher Hinweis auf die Literaturquelle.

Aus Gründen der übersichtlichen Darstellung erfolgten Erläuterungen zu einzelnen (nicht allgemein bekannten) Fachbegriffen, Vorschriften und Gesetzen in Fußnoten, die auf jeder Druckseite fortlaufend dargestellt sind.

Die Überprüfung der Rechtschreibung (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 Typfehler 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 Immobilienwertermittlungsverordnung<sup>1</sup> (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA)<sup>2</sup>, 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).

<sup>1</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung– ImmoWertV) vom 14. Juli 2021.

<sup>2</sup> Mustere-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA23), veröffentlicht am 04.10.2023



Nachfolgend wird der Auftraggeber immer als Auftraggeber und der Sachverständige immer als Sachverständiger bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um eine oder mehrere weibliche, männliche, diverse, juristische Personen, um Unternehmen, Institutionen oder Behörden handelt.

Das Gutachten ist in folgende Abschnitte gegliedert:

1. Allgemeine Angaben / Gutachtauftrag / Grundlagen
2. Weitere Details und Erläuterungen zum Gutachten
3. Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse / Plausibilisierung
4. Allgemeine Angaben und Bedingungen des Gutachtens
5. Grundstücksbeschreibung
6. Gebäudebeschreibung
7. Besondere objektspezifische Besonderheiten
8. Flächen und Maßangaben
9. Verkehrswertermittlung / Erläuterungen Verfahren
10. Bodenwertermittlung / Erläuterung Verfahren / Detailberechnung
11. Ertragswertermittlung / Erläuterungen Verfahren / Detailberechnung
12. Sachwertermittlung / Erläuterungen Verfahren / Detailberechnung bzw. Vergleichswertermittlung bei Eigentumswohnungen
13. Verkehrswert-Zusammenfassung / Stempel und Unterschrift des Sachverständigen
14. Anlagenverzeichnis
15. Literaturverzeichnis

In den Abschnitten 1 bis 4 werden allgemeine Sachverhalte, in den Abschnitten 5 bis 6 die Details zum Grundstück und zum Gebäude beschrieben. Die Abschnitte 7 und 8 bilden die ergänzenden Grundlagen für die Wertermittlung. Die nach dem deskriptiven Teil (Abschnitt 9, Erläuterungen der Verfahren und Verfahrenswahl) folgt in den Abschnitten 10 bis 12 die Wertermittlung, der bewertende Teil. In diesem Abschnitt werden die Basisdaten zur Wertermittlung, die Herleitung und Begründung der Wertansätze und die Berechnungen dargestellt. Den Abschluss bildet der Abschnitt 13 (Zusammenfassung) und Abschnitt 14, in welchem sich der Anhang mit den Anlagen zum Gutachten befindet.

Das Literaturverzeichnis unter Ziffer 15 enthält die vom Sachverständigen verwendeten Werke, Gesetze, Verordnungen u.a. Es ist möglich, dass zu einzelnen Bewertungen nicht alle Unterlagen herangezogen werden, sondern nur die für den Bewertungsfall erforderlichen Unterlagen. Das Literaturverzeichnis wird ständig auf die Aktualität angepasst. Sofern jedoch zu einzelnen Werken aktuellere Versionen oder Auflagen zwischenzeitlich erschienen sind, und die Literaturübersicht dies nicht berücksichtigt hat, stellt dies keinen Mangel nach §§ 633 ff BGB dar.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell (Microsoft Excel) erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben deshalb keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswerts gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden. Bei Entfernungsangaben 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 Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag (siehe Ziffer 2.1.) festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.



### 4.3. Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Nach dem heutigen Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. **Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind.**

Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund- und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht.

### 4.4. Gegenstand der Wertermittlung nach § 1 (2) ImmoWertV

Gegenstand der Verkehrswertermittlung nach § 1 (2) der ImmoWertV sind das **Grundstück einschließlich seiner Bestandteile und das Zubehör.**

Als Bestandteil (wesentliche-/ unwesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile) ist allgemein jeder Teil einer einheitlichen oder zusammengesetzten Sache anzusehen (siehe §§ 93 bis 95 BGB). Zu den wesentlichen Bestandteilen gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen (insbesondere das aufstehende Gebäude). Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. Zu den unwesentlichen Bestandteilen gehören solche, die voneinander getrennt werden können, ohne dass sie das andere Teil zerstören oder sein Wesen verändern. Nicht zu den Bestandteilen gehören solche Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Boden verbunden sind.

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (z.B. Einbauschränke / Einbaumöbel / Heizöl u.a.).

Grundsätzlich erstreckt sich diese Verkehrswertermittlung nur auf das Grundstück und die Bestandteile. Das Zubehör wird nicht bewertet. Sofern dies aufgrund der Auftragserteilung durch den Auftraggeber trotzdem mit bewertet werden soll, wird darauf separat hingewiesen.

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör festgestellt.



## 5. Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Grundstücksbeschreibung dokumentiert den Zustand des Grundstücks nach § 3 der ImmoWertV (ergänzend ImmoWertA zu § 3) sowie weitere Grundstücksmerkmale nach § 5 ImmoWertV (ergänzend ImmoWertA zu § 5). Dieser Zustand bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen nach der ImmoWertV gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 3), die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1), der abgabenrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 2), die Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3), die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4) und die Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5).

Neben dem Entwicklungszustand (§ 3) ist insbesondere zu berücksichtigen, ob eine anderweitige Nutzung und sonstige Kriterien (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8) vorliegen. Hierzu zählen Allgemeine Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2), und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3)

### 5.1. Allgemeine Beschreibung / Lagemerkmale<sup>1 2</sup>

Zu den Lagemerkmale nach § 5 (4) ImmoWertV gehören in Verbindung der Anwendung der ImmoWertA zu 5.(4) die dort aufgeführten Merkmale, im Einzelnen wird auf den Wortlaut in den Anwendungshinweisen verwiesen. Nachfolgend erfolgt die Beschreibung dieser Merkmale im Detail.

#### 5.1.1. Makrolage

Gebietszuordnung:

Bundesland	Baden-Württemberg
Region	Ostwürttemberg
Kreis (Entfernung zum Zentrum)	Heidenheim (0,3 km)
Gemeindetyp	Kreisstadt
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (723,9 km)
Nächstes Ortszentrum (Luftlinie)	Heidenheim (0,3 km)

Bevölkerung und Ökonomie:

Einwohner (Stadt)	49.129
Haushalte (Stadt)	23.426
Kaufkraft pro Einwohner in €	26.247

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

#### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

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



Quelle:	Mikromarkt, micron Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenfinanz Deutschland - Namensanmerkung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

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

<sup>2</sup> Datenquelle: on-geo, lizenziert unter Bestell-Nr. 03329484 vom 07.04.2025



**5.1.2. Mikrolage<sup>1</sup>**

Infrastruktur (Luftlinie):

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

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**



**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)**

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



<sup>1</sup> Wie Fußnote 2 Seite 14



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

Gemeinde/Gebiet:	Heidenheim / nördliches Innenstadtgebiet
Straßenlage:	Grundstück südöstlich der Straße
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend wohnbaulich
Funktionale Nachbarschaften:	homogene Struktur / keine Störungen

### 5.2. Umwelteinflüsse

Immissionsbelastungen:	Straßenverkehr Felsenstraße
Beurteilung der Belastung:	geringe 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.

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

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

Grundstücksgröße:	903 m <sup>2</sup>	Beurteilung für Nutzungsart:	üblich
Grundstücksform:	unregelmäßige Grundstücksform		
Topographie:	eben	Kunstabauten:	keine nötig
Besonnung:	gut	Nutzbarkeit:	gut



Bodengüte:	Bodengüte nicht bekannt
Baugrund/Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund <sup>1</sup>
Gründung:	normale Gründung <sup>2</sup>
Altlasten/Kontaminierungen:	keine Altlasten augenscheinlich erkennbar <sup>3</sup>
Besonderheiten.	Liegen nicht vor <sup>4</sup>

### 5.6. Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV / Erschließungszustand

Entwicklungsstufe nach ImmoWertV:	Baureifes Land nach § 3 (4)
Entwicklungsstufe (Details):	bebautes Grundstück
Art der Bebauung:	Wohngebäude (2) / Tiefgarage zusammen
Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehrsaufkommen:	mäßiger Verkehr
Verkehrsrecht/Beschränkungen:	Tempobeschränkung 30 km/h
Straßenausbau:	voll ausgebaut    Fahrbahn:    geteert
Parken:	Stellplätze entlang der Straße Tiefgarage
Anschlüsse/Versorgung:	Strom, Wasser, Telefon, Gas
Anschlüsse/Entsorgung:	Abwasserkanal
Grenzverhältnisse:	keine 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.

### 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
----------------------	---

<sup>1</sup> Angaben stützen sich auf Angaben im Baugesuch, vom Sachverständigen nicht nachgeprüft

<sup>2</sup> Wie 1

<sup>3</sup> Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt, ergänzend siehe Erläuterungen unter Ziffer 5.9.

<sup>4</sup> Besonderheiten sind Naturschutz, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche u.ä.



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:	M=Gemischte Baufläche	Bebauungsplan:	MK=Kerngebiet
B-Plan vorhanden <sup>1</sup> :	einfacher B-Plan vorhanden	Zulässigkeit nach:	§ 34 BauGB (einf.B-Plan)
Bodenordnung:	nicht einbezogen <sup>2</sup>		
Umlegungsverfahren:	nicht einbezogen <sup>3</sup>		
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz <sup>4</sup>		
Sanierungsgebiet:	kein Sanierungsgebiet <sup>5</sup>		

### 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 Schadstoffeintragungen 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.**

<sup>2</sup> Angaben beziehen sich auf Recherchen bei den entsprechenden Behörden bzw. den zur Verfügung stehenden Unterlagen

<sup>3</sup> Wie 5

<sup>4</sup> Wie 5

<sup>5</sup> Wie 5



### 5.11. Ergänzende Angaben für die Bewertungen von Wohnungs- und Teileigentum

- Teilungserklärung: Notariell beurkundet am 06.06.1990,  
die Teilungserklärung liegt dem Sachverständigen vor
- Aufteilungsplan: Der Aufteilungsplan wurde im Zusammenhang mit der  
Beurkundung der Teilungserklärung vorgelegt, die die Abgeschlossenheit nach  
erteilt. Der Aufteilungsplan war Grundlage der Teilungserklärung.
- Verwalter: Gassner-Hausverwaltung GmbH
- Kostenabrechnung: Einzelkostenabrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 (maßgeblich zum Be-  
wertungsstichtag) liegt vor, in Auszügen als Anlage 14.7. beigefügt, Besonder-  
heiten: Es bestehen Hausgeld-Rückstände des Eigentümers in Höhe von rd.  
€ 6.000,00, die im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens vorrangig  
angemeldet werden. Die Hausverwaltung ist dem Zwangsversteigerungs-  
verfahren beigetreten.
- Rücklagenbildung: Der Rücklagenstand 31.12.2023 (€ 70.000,00), und zum 31.12.2024 (€  
73.000,00) ist in Anbetracht von Alter (34 Jahre) und Größe der Wohnanlage  
als nicht ausreichend zu bezeichnen, es ist davon auszugehen, dass kurz- /  
mittelfristig bewertungsrelevante Sanierungen (Austausch Heizungsanlage /  
Anlagenstand 1990) oder Reparaturen anstehen, die zu Sonderumlagen füh-  
ren. **Hierfür wurde ein entsprechender Abschlag angesetzt.**
- Relevante Beschlüsse: Protokoll der letzten Eigentümerversammlung liegt vor. Es bestehen keine be-  
wertungsrelevanten Besonderheiten oder Beschlüsse. Es ist jedoch im letzten  
Protokoll (2023) der Hinweis zum Austausch der Heizungsanlage enthalten,  
wonach mit Sonderumlagen zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund ist für  
2024 eine Rücklagen-Erhöhung vorgesehen.



## 6. Gebäudebeschreibung / Beschreibung Wohnungseigentum

### 6.1. Grundlagen nach ImmoWertV und ImmoWertA

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung dokumentiert den Zustand des/der aufstehenden Gebäude (Grundlagen der Wertermittlung nach § 2 (3) Nr. 10 a) bis f) ImmoWertV, insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, Größe, Ausstattung und Qualität, den baulichen Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer. Weiter zu dokumentieren sind Hinweise über durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Detaillierte Berechnungen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer sind weitgehend unter der Rubrik „Ermittlung von Nutzungsdauer und Normalherstellungskosten“ enthalten. Weitere Angaben zu Instandsetzungen oder Modernisierungen sind unter der Rubrik „Grundsätzliche Erläuterungen“ enthalten.

### 6.2. Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen (z.B. aus Baugesuchunterlagen) und sonstige Unterlagen sowie die Unterlagen des Hausverwalters (z.B. bei Wohnungseigentum / Teileigentum nach WEG<sup>1</sup>). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

### 6.3. Hinweise

**Die nachstehende Baubeschreibung bezieht sich auf die örtlichen Feststellungen beim Besichtigungstag. Sofern der Bewertungsstichtag vom Besichtigungstag abweicht, kann der Zustand nur nach der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie ergänzenden Angaben der Beteiligten erfolgen, die jedoch vom Sachverständigen plausibel nachvollzogen werden müssen, soweit dies im Einzelfall möglich ist. Ansonsten setzt der Sachverständige einen Bewertungsabschlag nach § 8 ImmoWertV für die Bewertungsunsicherheit an. Ergänzend gilt dies, wenn z.B. eine Innenbesichtigung nicht möglich war. In diesem Fall erfolgen entsprechende Hinweise im Gutachten.**

**Sofern in dieser Gebäudebeschreibung Einzelangaben zu Ausstattungs- oder Bauwerks-Details nicht korrekt angegeben werden (z.B. wenn sie nicht zweifelsfrei ermittelt werden können, wie Alter oder Fabrikat der Heizungsanlage, Alter der eingebauten Fenster u.a.) stellt dies keinen Mangel nach §§ 633 ff BGB dar, sofern sich bei einer korrekten Darstellung keine bewertungsrelevanten Veränderungen ergeben.**

### 6.4. Besonderheiten fehlende Innenbesichtigung Wohnung

**Die Wohnung konnte nicht innen besichtigt werden. Nach plausibel nachvollziehbaren Angaben des Zwangsverwalters, der die Wohnung nach Auszug der Mieterin im März abgenommen hat, befindet sich die Wohnung in einem baujahr-angemessenen Allgemeinzustand ohne bewertungsrelevante Mängel. Der Zustand ist durch die Lichtbilder dokumentiert, die der Zwangsverwalter am 10.03.2025 angefertigt hat. Diese wurden vom Zwangsverwalter dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt, sie sind auszugsweise als Anlage 14.2. beigelegt.**

---

<sup>1</sup> Wohnungseigentumsgesetz



## 6.5. Gesamt-Wohnanlage / Gemeinschaftseigentum

Angaben zur Gesamtanlage: 2 Wohngebäude /Tiefgarage

<u>Anzahl:</u>	Wohnungen	9 / 10
	Gewerbe	0
	Tiefgaragen	19 Stellplätze in gemeinsamer Tiefgarage
	Stellplätze	keine
	Carports	keine
	Aufzug:	nein

Angaben zur Gebäudekonstruktion / Gemeinschaftseigentum:

Keller:	voll unterkellert	Dach:	Satteldach / Krüppelwalm Giebel
Fundamente:	Streifenfundamente Beton		
Keller-Bauweise:	Beton	Umfassungswände:	Schalbeton d= 30 cm
Gebäude-Bauweise :	Massivbauweise	Umfassungswände:	Ziegel-Poroton d= 30 cm
Wärmeschutz:	kein besonderer Wärmeschutz vorhanden		
Schallschutz:	DIN 4109 erfüllt		
Innenwände:	Massivbauweise Details: tragend: d= 24 cm, nicht tragend 11,5 cm		
Decken:	Schalbetondecke	Treppe:	Blockstufentreppen / Kunststeinbelag
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Kunststoff-Rollladen		
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung / Stand Anlagentechnik 1990		
Eingangstüre:	Alu-Element mit Briefkasten-/Sprechanlage		
Baujahr:	1990		
Modernisierungen/Renovierungen:	keine		
Baumängel/-schäden <sup>1</sup> :	keine		
Rep.-Instandhaltungs-Rückstau:	Heizungsanlage stark veraltet		
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine		
Gemeinschaftsräume:	Trockenraum / Fahrradraum im UG		
Bewohner-Struktur:	ausgewogen		
Besonderheiten:	keine		
Leerstände:	geringer Leerstand		
Wohnwert:	sehr günstig	Lagewert:	günstig

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



**6.6. Energetische Beurteilung nach EnEV / GEG <sup>1</sup>**

Energieausweis liegt dem Verwalter vor, er wurde dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt:

EXPRESS-PASS 239453

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

---

Gültig bis: **01.12.2028**      **Registriernummer** <sup>2</sup> BW-2018-002360238  
(oder „Registriernummer wurde beantragt am:“)

---

### Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Schnalzheimer/Ottilien 51+53/5, 89520 Heidenheim an der Brenz		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1990		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1990		
Anzahl Wohnung	19 (Wohnfläche: 1236,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1485,6 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Gas / Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

---

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

**Registriernummer** <sup>2</sup> BW-2018-002360238  
(oder „Registriernummer wurde beantragt am:“)

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch  
(161,9 kWh/m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch  
(178,1 kWh/m<sup>2</sup>·a)

---

**Energieverbrauch dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **161,90 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.2017	12.2017	Gas	1,1	259191	46654,4	212536,6	0,88
01.2016	12.2016	Gas	1,1	261260	47026,8	214233,2	0,88
01.2015	12.2015	Gas	1,1	272186	48993,5	223192,5	0,91

<sup>1</sup> Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz  
Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



**Energetischer Gebäudezustand:**

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

**vom Energieberater vorgeschlagene Energetische Verbesserungen oder Sanierungen:**

Registriernummer 7 074-2015-002392208  
(oder „Registernummer wurde beauftragt am...“)

### Empfehlungen des Ausstellers

#### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  sind möglich empfohlen  sind nicht möglich (freiwillige Angaben)

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung. Photovoltaikanlage für die Produktion von Solarstrom.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Flachdach: 14, besser 20cm Dämmung. Steildach: 20 bis 24cm Dämmung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	oberste Geschossdecke	Dämmung von mindestens 12cm sollte vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Außenwand gg. Außenluft	Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke	Kellerdecke (unbeheizte Keller) min. 6cm Dämmschicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

**Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen verbrauchsorientierten Energieausweis handelt, der lediglich das Verbrauchsverhalten der Bewohner darstellt.**



## 6.7. Ausführung und Ausstattung der Eigentumswohnung ATP 5

Geschosslage:	1. OG Haus Ottilienstraße 5	Ausrichtung: Süd
Miteigentumsanteil Wohnung:	47,10/1.000	ATP-Nr. 5
Sondereigentumseinheit:	Wohnung / Keller / Tiefgaragen-Stellplatz	
Wohnfläche:	58,19 m <sup>2</sup>	Berechnungsgrundlage: Abrechnungsunterlagen HV <sup>1</sup>
Balkon/Terrasse:	nein	Sondernutzungsrechte: keine
Besonderheiten:	keine	
<u>Wohnräume:</u>		
Böden:	schwimmender Estrich	
Bodenbeläge:	Wohnzimmer: Laminat	
	Flur: Laminat	
	Küche/Bad: Fliesen	
	Schlafzimmer: Laminat	
Wände:	verputzt / tapeziert (Raufaser)	
Decken:	Holz-Verkleidung	
Fenster:	Kunststoff-Isolierfenster	
Innentüren:	Holz furnier-Türen mit Holz-Zargen	
Besonderheiten:	Einbauküche (im Eigentum der Mieterin)	
Sanitäre Einrichtungen:	Bad mit Wanne, WB, WC	
Stellplatz-Regelung:	Tiefgaragen-Stellplatz im Eigentum enthalten	
Keller-/Abstellraum:	1 Kellerraum UG	
Baumängel/-schäden <sup>2</sup> :	nicht vorhanden	
Wirtschaftliche Wertminderungen <sup>3</sup> :	keine	

---

<sup>1</sup> Hausverwaltung

<sup>2</sup> Es handelt sich um „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nach § 8 (3) ImmoWertV, die durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt wurden

<sup>3</sup> wie 1



## 7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

### 7.1. Erläuterungen nach ImmoWertV und ImmoWertA

Nach § 8 (3) der ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden u.a. durch geeignete Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren (Sachwert- / Ertragswert- / Vergleichswertverfahren) durchgeführt, sind die BoG (soweit möglich) in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Dies ist nicht in allen Bewertungsfällen bzw. Bewertungsverfahren möglich. So sind z.B. beim Sachwertverfahren energetische Schwachstellen und baujahrtypische energetische Mängel bereits weitgehend in den NHK 2010 enthalten. Gleichzeitig muss darauf geachtet werden, dass z.B. im Ertragswertverfahren derartige BoG bereits im Mietansatz Berücksichtigung gefunden hat. Sofern dies der Fall ist, wird im Berechnungsteil des Gutachtens entsprechend darauf hingewiesen.

Die Zuordnung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen obliegt sachverständiger Einschätzung (ImmoWertA zu § 8.1.). Die Merkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstückmarkt entspricht (ImmoWertA zu § 8.2.).

**Baumängel** nach § 8 (3) Satz 2 (2) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit aufheben oder mindern.

**Bauschäden** nach § 8 (3) Satz 2 (2) sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (z.B. Sturm, Starkregen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung auftreten (siehe hierzu auch ImmoWertA zu § 8 Ziffer 8. (3).3).

### 7.2. Ermittlung der Wertminderung bzw. Werterhöhung / Vorgehensweise

Die Ermittlung der Werterhöhung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

Die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden können nach Ziffer 8.(3).3 ImmoWertA wie folgt ermittelt werden:

- a. Unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen
- b. nach Erfahrungswerten
- c. Durch einen angemessenen Abzug von Schadensbeseitigungskosten

Die Schadensbeseitigungskosten werden nur in voller Höhe berücksichtigt, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Ansonsten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Zu a) Bauteiltabelle (BKI)<sup>1</sup>:

- 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.**

**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.**

<sup>1</sup> Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern  
Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



**Des Weiteren müssen zur weiteren und exakten Schadensermittlung bei Schädlingsbefall (Holzwurm u.a.), Verwendung von Problembaustoffen (Asbest, Formaldehyd u.a.), oder Rissbildungen / Setzungen zwingend entsprechende Spezialisten eingeschaltet werden, die Bewertung durch den unterzeichnenden Sachverständigen ist daher für diese Bereiche mit großen Bewertungsunsicherheiten behaftet.**

Der Gutachter wendet hierfür im vorliegenden Bewertungsfall folgendes Verfahren an:

- Erfahrungswerte

Die Detailberechnung ist unter Ziffer 7.3. erläutert.

### **7.3. Foto-Dokumentation BoG**

Beim Ortstermin konnten keine bewertungsrelevanten Feststellungen getroffen werden.

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



## 8. Flächen- und Maßangaben / Prüfung Unterlagen

### 8.1. Grundsätzliches

Flächen sind geometrische Elemente und fester Bestandteil der Bewertungspraxis.

In allen drei gesetzlich verankerten Wertermittlungsverfahren stellt die Fläche eine Größe in der Grundstücksbewertung dar, die aus **konkreten** Maßen ermittelt werden kann und nicht geschätzt werden muss. Eine fehlerhafte Flächenermittlung wirkt sich unmittelbar und zumeist auch in **voller Höhe auf das Ergebnis** der Wertermittlung aus.

Im Detail werden zur Bewertung in den einzelnen Verfahren folgende Flächen herangezogen:

Verfahren / Richtlinien:	erforderliche Flächen:
Bodenwertermittlung / Vergleichswertverfahren / § 13 ImmoWertV	Grundstücksgröße <sup>1</sup>
Ertragswertermittlung / Ertragswertverfahren / § 27 ImmoWertV	Wohnflächen / Nutzflächen
Vergleichswertermittlung / Vergleichswertverfahren / § 24 ImmoWertV	Wohnflächen / Nutzflächen
Sachwertermittlung / Sachwertverfahren / § 35 ImmoWertV	Brutto-Grundfläche (Ausgangsparameter NHK <sup>2</sup> 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. Nachtrag zur Maßgeblichkeit der Wohnfläche nach der WoFIV<sup>3</sup>

Bei Bewertungen im Kreisgebiet Heidenheim kann der Mietspiegel der Stadt Aalen herangezogen werden (da der örtliche Gutachterausschuss keinen Mietspiegel veröffentlicht), der entweder in Papierform berechnet oder über den „online-Mietspiegel“ ermittelt werden kann.

Der Mietspiegel der Stadt Aalen folgende Ortsüblichkeit dar, nachstehen ein Auszug:

**„...Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden.**

**Maßgeblich ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) ...“**

Der Gutachter hat im vorliegenden Bewertungsfall die Wohnflächenverordnung (WoFIV) als Berechnungsgrundlage herangezogen, da sie als ortsüblich gewertet werden kann.

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

<sup>2</sup> Normalherstellungskosten

<sup>3</sup> Wohnflächenverordnung / Details siehe Literaturverzeichnis



**8.3. Detailberechnung Flächen<sup>1</sup> Wohnung ATP 5**

Teilfläche		5	
(Ebene		2)	
Wohnen/Essen	4,01 x 4,78		
+	2,75 x 2,155	=	25,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,385 x 4,78	=	16,18 m <sup>2</sup>
Küche	2,635 x 2,625	=	6,92 m <sup>2</sup>
Bad	2,385 x 2,51		
-	0,75 x 0,50		
-	0,75 x 0,235	=	5,44 m <sup>2</sup>
Diele	2,50 x 1,135	=	2,84 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,76 x 0,905	=	1,59 m <sup>2</sup>
Garderobe/ Eingang	0,625 x 0,905		
+	1,51 x 0,895	=	1,92 m <sup>2</sup>
			59,99 m <sup>2</sup>
	./. 3 % Putz		1,80 m <sup>2</sup>
			58,19 m <sup>2</sup>
Summe Wohnfläche		=	58,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum (Ebene 0)	2,10 x 1,50	=	3,15 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz (Ebene 1)	2,35 x 5,00	=	11,75 m <sup>2</sup>
			11,75 m <sup>2</sup>
Summe Teilfläche 5		=	73,09 m <sup>2</sup>
			=====

<sup>1</sup> Quelle: Wohnflächenberechnung im Baugesuch  
 Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



## 9. Verkehrswertermittlung

### 9.1. Gesetzliche Definition des Verkehrs-/Marktwertes nach BauGB <sup>1</sup>

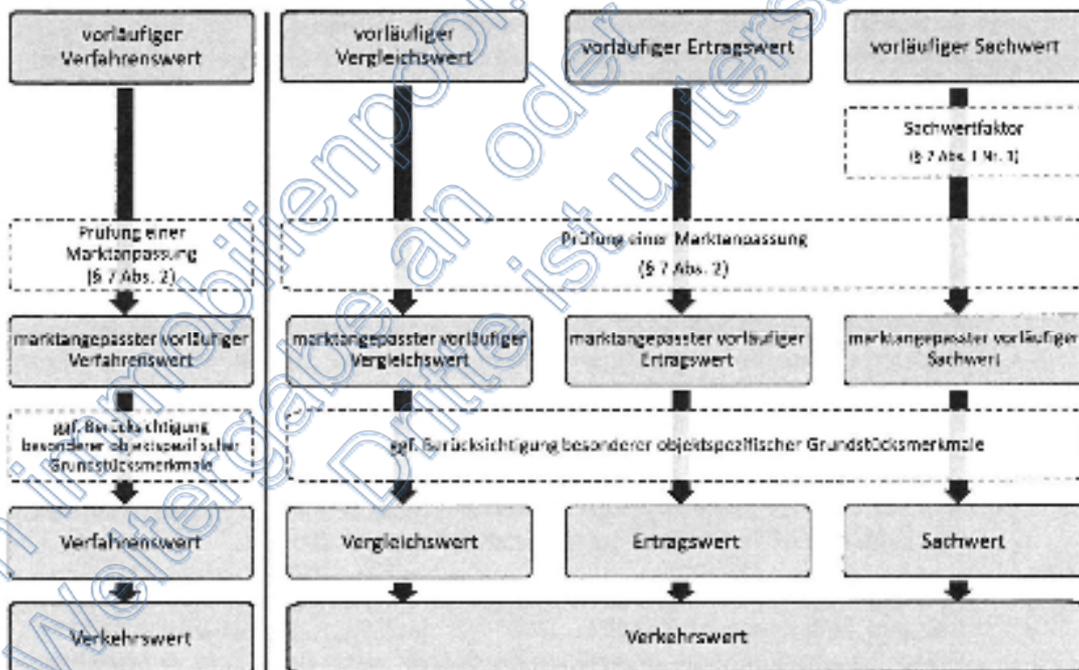
Der Verkehrs-/Marktwert ist in **§ 194 BauGB** gesetzlich definiert: „Der Verkehrs-/Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit 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. Vordringend 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 Werteinflusses 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 / Schaubild<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017

<sup>2</sup> 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)<sup>1</sup> 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 Restnutzdauer 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)<sup>2</sup> 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.

<sup>1</sup> Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV

<sup>2</sup> Wie 1



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

## 9.7. Vergleichswertverfahren

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

Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel, Schäden und sonstiger Besonderheiten (BoG)<sup>1</sup> 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 Vergleichswertverfahren (indirektes Verfahren), da als Datengrundlage entsprechende Vergleichspreise des Gutachterausschusses für Eigentumswohnungen und Garagen-Stellplätze vorliegen.**

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

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

---

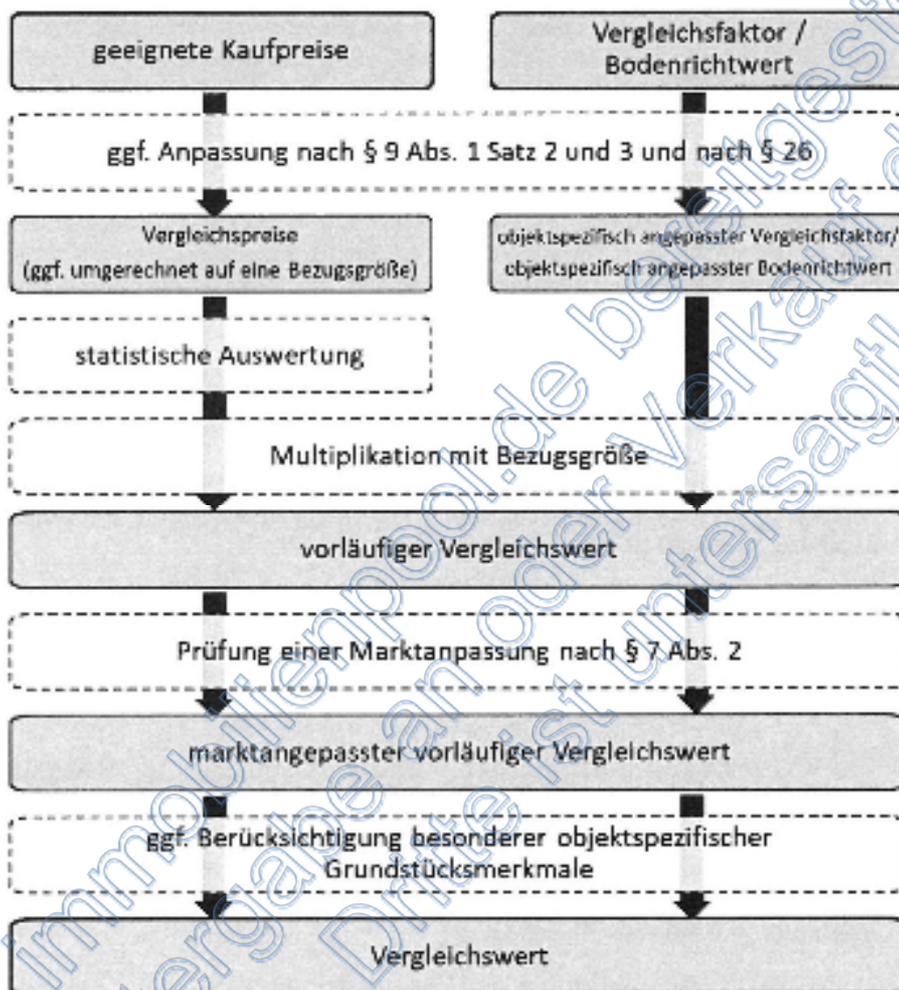
<sup>1</sup> Wie 1



## 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 Schaubild<sup>1</sup> enthalten.



Bei der Ermittlung des Bodenwertes gelten die Verordnungen nach § 40 ImmoWertV.

1. Der Bodenwert ist vorbehaltlich Ziffer 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen Baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im **Vergleichswertverfahren** nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.
2. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
3. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
4. Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 (1) oder § 166 (3) Satz 4 BauGB sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln.
5. Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

<sup>1</sup> ImmoWertA zu § 24 Ziffer 24.1.



- Wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 (1) maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung bebauter Grundstücke zu berücksichtigen (weitere Erläuterungen siehe Ziffer 10.2.).
- Wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.
- Wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 (3) mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichsverfahren einbezogen werden.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch **geeignete Bodenrichtwerte** zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

Zur Ermittlung der objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 (1) Satz 1<sup>1</sup> zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

## 10.2. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungen bzw. Anpassungen von Bodenrichtwerten erfolgend i.d.R. mittels Umrechnungskoeffizienten (z.B. zur Berücksichtigung von abweichenden wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGFZ) oder abweichenden Grundstücksgrößen). Diese Umrechnungskoeffizienten werden von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt.

Liegen derartige Umrechnungskoeffizienten **nicht** vor, war in der Vergangenheit die Heranziehung der entsprechenden Umrechnungskoeffizienten aus der Vergleichswertrichtlinie (Anlage 1 und Anlage 2) möglich.

**Die neue ImmoWertV bzw. die ImmoWertA veröffentlichen keine derartigen Umrechnungskoeffizienten mehr. In diesen (Ausnahme-) Fällen können ersatzweise die Umrechnungskoeffizienten aus der (alten) Vergleichswertrichtlinie angesetzt werden, jedoch nur unter sachverständiger Würdigung.**

---

<sup>1</sup> § 9 ImmoWertV Eignung und Anpassung von Daten / ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse / Herkunft der Daten  
Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



**10.3. Detaillierte Bodenwertermittlung nach § 40 ff ImmoWertV / ImmoWertA**

**10.3.1. Ausgangsdaten / Wohnung ATP 4.2. und 3.2.**

Ausgangsdaten

Nr.	Flurstück Nr.	Nutzungsart	Größe m <sup>2</sup>	WGFZ-errechnet 1)	WGFZ-Richtwert 2)
5	426/6	Eigentumswohnung	903,00	0,00	0,00

1) wertrelevante Geschossflächenzahl / keine Berechnung / 2) keine WGFZ vorliegend

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

Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist nachfolgend abgedruckt (Quelle: BORIS-BW<sup>1</sup> / Gutachterausschuss Heidenheim):

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Heidenheim
Gemarkungsname	Heidenheim
Gemarkungsnummer	082650
Bodenrichtwertnummer	25505800
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>200 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	Zollamt
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Mischgebiet

Tabelle 1: Richtwertdetails

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023. Diese wurden im Juni 2023 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.

<sup>1</sup> Bodenrichtwert-Informationssystem Baden-Württemberg  
Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



**10.3.3. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).4**

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> 2)	Stichtag	Index 2021=100	Bew.-Stichtag	Index 2024 D
5	200,00 €/m <sup>2</sup>	01.01.2023	114,40%	12.02.2025	120,90%
2) vorläufiger Bodenrichtwert ohne Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmalen					
<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes</b>					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Index-Anpassung	Anpassungsfaktor 2)	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
5	200,00 €/m <sup>2</sup>	105,68%	1	100,00%	200,00 €/m <sup>2</sup>
2) 1 = keine Anpassung / 2 = Index-Anpassung					

**10.3.4. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender WGFZ<sup>1</sup> nach § 9 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 9 Ziffer 9.(1).5**

Der Bodenwert renditeorientierter Grundstücke wird maßgeblich von der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit (Maß der baulichen Nutzung) beeinflusst. Je mehr Geschossfläche (somit potentielle Mietfläche) auf einem Grundstück hergestellt werden kann, umso höherwertig sollte das Grundstück einzuschätzen sein.

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für typische Renditezonen keine lagetypischen WGFZ vor, somit erfolgt im vorliegenden Fall keine Anpassung.

**Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen**

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	WGFZ-Anpassung	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
5	200,00 €/m <sup>2</sup>	0,73	1	100,00%	200,00 €/m <sup>2</sup>
* 1 = keine Anpassung / 2 = WGFZ-Anpassung			**Umrechnungskoeffizienten (UK) nach VW-RL (Anlage 1) / sep.Berechnung		

**10.3.5. Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen nach § 41 ImmoWertV**

Nach Angaben im Grundstücksmarktbericht<sup>2</sup> ist ein Zusammenhang zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bisher nicht statistisch nachgewiesen worden. Die Größe eines Richtwert-Grundstücks ist in der Bodenrichtwertkarte nicht enthalten, das Grundstück entspricht jedoch den Größen der umliegenden Grundstücke in dieser Richtwertzone, daher erfolgt keine Anpassung.

**Umrechnung zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen**

lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Größe-Anpassung**	Anpassungsfaktor*	Ergebnis	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
5	200,00 €/m <sup>2</sup>	1,00	1	100,00%	200,00 €/m <sup>2</sup>
* 1 = keine Anpassung / 2 = Anpassung			**Umrechnungskoeffizienten (UK) nach Gutachterausschuss Stadt Aalen Ziffer 2.4.		

<sup>1</sup> WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

<sup>2</sup> Grundstücksmarktbericht 2023 Stadt Heidenheim



**10.3.6. Vorläufige Bodenwertermittlung nach Umrechnungen**

vorläufige Bodenwertermittlung					
lfd.Nr.	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße	Anteil	Gesamt-Anteile	vorl. Bodenwert €
5	200,00 €/m <sup>2</sup>	903,00	47,160	1000	8.517,10 €

**10.3.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)**

keine

**10.3.8. Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV**

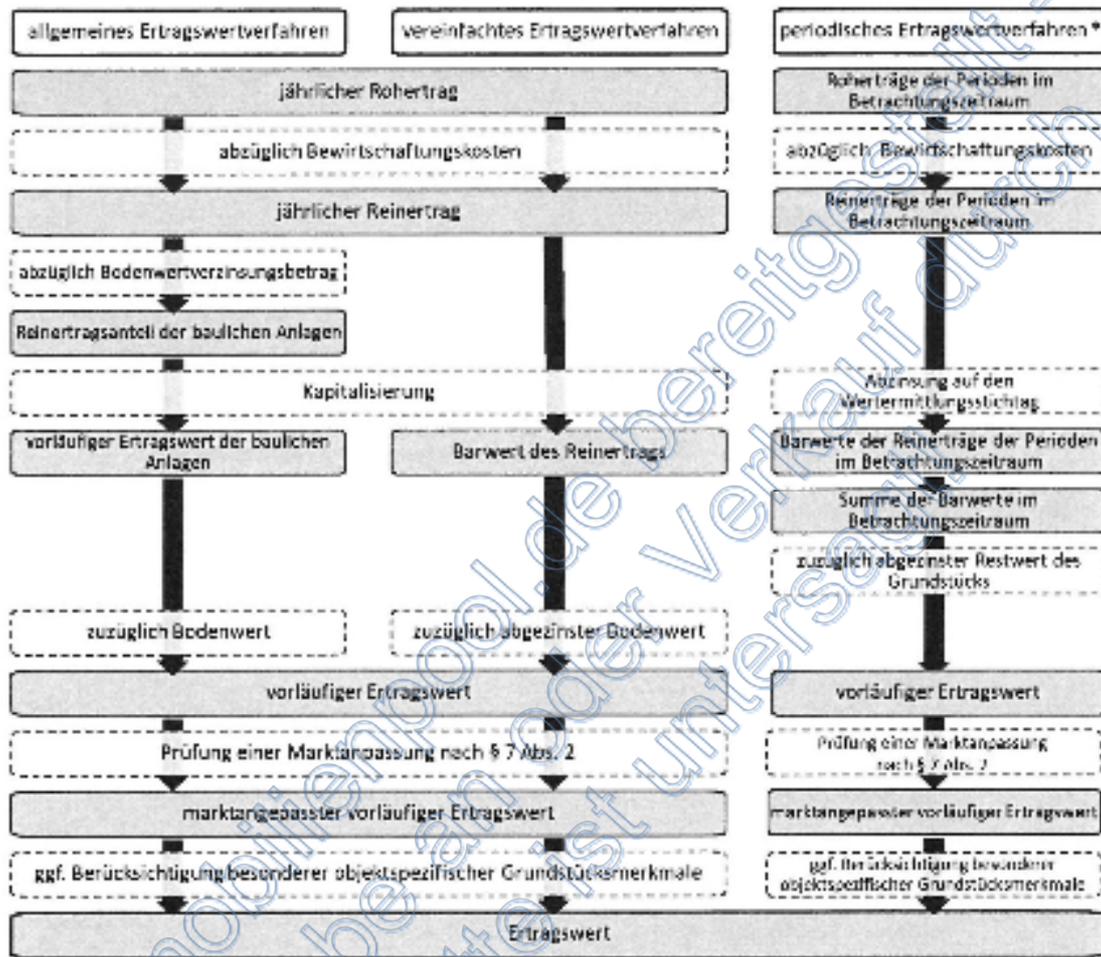
Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV					
lfd.Nr.	vorläufiger Bodenwert	Wertminderung €	Bodenwert	Marktanpassung 4)	Bodenwert
5	8.517,10 €	- €	8.517,10 €	100%	8.517,10 €
				4) keine Anpassung	
<b>Summe Bodenwerte:</b>					<b>8.517,10 €</b>

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



# 11. Ertragswertermittlung

## 11.1. Schaubild<sup>1</sup> / Schema des Ertragswertverfahrens



<sup>1</sup> 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. 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“)<sup>1</sup> sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

#### 11.6. Ausgangslage für die Rohertragsermittlung / ortsübliche Mieten

Der örtliche Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim stellt keinen Mietspiegel zur Verfügung. Ersatzweise hat der Sachverständige folgende Recherchewerte herangezogen

- Mietspiegel der Stadt Aalen

Die online-Auswertung ergab unter Eingabe der Objekt-Daten (Alter, Größe, Lage, Zustand etc.) folgendes Ergebnis (Ausgangslage Wohnungsgröße 58 m<sup>2</sup>, Baujahr 1990, zentrale Lage):

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup>:

7,9576 €

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:

461,54 €

Spannbreite

- 17 %:

383,08 €

+ 18 %:

544,62 €

Folgende Mietansätze für ortsüblich waren zum Bewertungsstichtag erzielbar:

- € 9,50/m<sup>2</sup>

Angaben über vertragliche Mieten liegen nicht vor, die Wohnung steht leer.

<sup>1</sup> Über bzw. unter der ortsüblichen Miete liegende Vertragsmiete  
Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



**11.7. Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV**

Ertragsverhältnisse (Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV i.V. ImmoWertA zu § 31 / Ziffer 31.2.)

Anzahl d. Einheiten	Nutzungsart	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup> / Stp.	Monatsmiete €
1	Wohnräume	58,19	9,50 €/m <sup>2</sup>	553,00 €
1	Tiefgaragen-Stellplatz	1	65,00 €/Einheit	65,00 €
1		58,19		618,00 €
<b>jährlicher Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV</b>				<b>7.416,00 €</b>

**11.8. 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.

<b>Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung</b>									
(nach § 32 ImmoWertV und ImmoWertA / Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 / Modellansätze für Bewirtschaftungskosten)									
<b>Verwaltungskosten in € nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II.BV</b>									
2002	2017	2018	2019	2020	2021*	2022	2023	2024	jährlich Anpassung **
230,00 €	285,00 €	289,00 €	296,00 €	299,00 €	298,00 €	312,00 €	338,00 €	351,00 €	jährlich je Wohnung
275,00 €	341,00 €	345,00 €	354,00 €	358,00 €	358,00 €	272,00 €	405,00 €	420,00 €	jährlich je Eigentumswohnung
30,00 €	37,00 €	38,00 €	39,00 €	39,00 €	39,00 €	41,00 €	44,00 €	46,00 €	jährlich je Garagen-/Einstellplatz
<b>Instandhaltungskosten in € nach § 28 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 5 II.BV</b>									
2002*	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	jährlich Anpassung siehe EW-RL
9,00 €	11,10 €	11,26 €	11,55 €	11,70 €	11,70 €	12,21 €	13,25 €	13,80 €	jährlich je m <sup>2</sup> Wohnfläche
68,00 €	83,85 €	85,17 €	87,27 €	88,00 €	88,00 €	92,00 €	100,00 €	104,00 €	jährlich je Garagen-/Einstellplatz
<b>Mietausfallwagnis 2% des Rohertrages bei Wohnnutzung</b>									
*(Ausgangswert nach Anlage 3 zu § 12 ImmoWertA / Modellansätze)									
**(jährliche Anpassung auf Basis Verbraucherpreis-Index Deutschland, Anpassung über Oktober-Index / nach ImmoWertA zu § 12 III)									
Quelle: Kleiber, ImmoWertV 2021 mit Anwendungshinweisen, 14. Auflage, Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 (Seite 259)									
Aktualisierung: Veröffentlichung Immobilienverband Deutschland (IVD), gültig ab 01.01.2024									



**Detailberechnung**

<b>jährlicher Rohertrag nach § 31 (2) ImmoWertV</b>		<b>7.416,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV i.V. ImmoWertA (Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 / Modellansätze)		
Verwaltungskosten Wohnungen	420,00 €	420,00 €
Verwaltungskosten Garagen	46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten Wohnungen	€ / m <sup>2</sup> 13,80 €	803,02 €
Instandhaltungskosten Garagen	€ / Stp. - €	- €
Instandhaltungskosten Garagen	€ / Stp. 104,00 €	104,00 €
Betriebskosten	€ / m <sup>2</sup> - €	- €
	in % des Rohertrages 0,00%	- €
Mietausfallwagnis	in % des Rohertrages 2,00%	148,32 €
Summe der Bewirtschaftungskosten	in % des Rohertrages <b>20,51%</b>	<b>1.521,34 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV</b>		<b>5.894,66 €</b>

**11.9. Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV / objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV**

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

Die Liegenschaftszinssätze 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 Liegenschaftszinssatz 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 Marktkennntnissen geschätzt oder auf der Grundlage der Fachliteratur bestimmt.

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt zum Bewertungsstichtag entsprechenden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 zum Stichtag 01.01.2023):



Übersicht Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum im Landkreis Heidenheim

		Heidenheim	Giengen	Herbrechtingen	Gerstetten, Steinheim, Königsbrunn und Nattheim	Sontheim, Niederstotzingen, Dischingen und Hermaringen
Wohnfläche bis 39 m²	Min	-2,0				
	Max	4,3				
	Mittel	1,4				
	Median	1,1				
	Anzahl	23				
Wohnfläche 40 bis 59 m²	Min	-6,0	-1,2	-3,6	-1,2	0,7
	Max	6,5	3,6	2,3	3,7	2,1
	Mittel	0,7	2,0	0,8	2,1	1,3
	Median	1,7	2,2	2,0	2,2	1,2
	Anzahl	107	34	8	12	3
Wohnfläche 60 bis 79 m²	Min	-5,7	-4,5	-3,7	-4,3	-0,5
	Max	4,5	4,3	2,4	2,5	2,2
	Mittel	0,6	0,2	0,7	0,7	1,1
	Median	1,1	-0,4	1,5	0,8	1,7
	Anzahl	87	29	16	11	7
Wohnfläche 80 bis 119 m²	Min	-5,4	-4,2	-2,3	-1,7	0,3
	Max	5,0	4,4	3,5	2,4	1,6
	Mittel	0,6	1,1	1,2	0,5	1,0
	Median	1,3	0,9	1,7	0,7	0,9
	Anzahl	134	35	26	12	4
Wohnfläche 120 bis 150 m²	Min	2,1				
	Max	2,4				
	Mittel	2,2				
	Median	2,1				
	Anzahl	5				

Die o.a. Werte beinhalten weitgehend noch den Datenbestand aus dem Immobilienmarkt 2021-2022. Aufgrund der Entwicklung am Immobilienmarkt ist eine weitere Korrektur erforderlich. Nachfolgen hierzu abgedruckt auszugsweise die Hinweise hierzu des Gutachterausschusses der Stadt Aalen:

*Aufgrund der allgemein veränderten Marktverhältnisse ab Mitte 2022 (Zinswende, Krisen – siehe auch Entwicklung im 1. Halbjahr 2023 am Ende des Berichtes) sind die Marktdaten 2022 nicht ohne Prüfung und sachverständige Erkundigungen/Anpassungen für aktuelle Bewertungsfälle in 2023 verwendbar. Beispielsweise können sich Liegenschaftszinssätze bei weiter steigenden Mieten aber plötzlich sinkenden Kaufpreisen in 2023 deutlich verändert darstellen.*

Ergänzen herangezogen werden die vom IVD<sup>1</sup> veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zum 01.01.2025, die bereits die Marktentwicklung in 2023/2024 berücksichtigen:

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %

Nach § 33 ImmoWertV sowie ImmoWertA zu § 33 (Ziffer 33.1.) ist zur Sicherstellung der Modellkonformität das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes<sup>2</sup> verwendete Ableitungsmodell zu beachten:

<sup>1</sup> Spanne der Liegenschaftszinsen / Empfehlungen des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband

<sup>2</sup> Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Heidenheim 2022

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



Nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszins der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.

Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstückslage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene Liegenschaftszinssätze ergeben.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 der ImmoWertV 2021 festgelegt, sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. **Die Übergangsregelung zur ImmoWertV 2021 wird angewandt.**

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 Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätze geänderten Lage am Immobilienmarkt erfolgt auf dieser Grundlage eine Anpassung.

**Der Gutachter setzt aus diesen Erkenntnissen und Recherchen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 1,50% an.**

#### **11.10. 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 verwendet wurde. Der örtliche Gutachterausschuss verwendet folgende Modell-Parameter:

Nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszins der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.

Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstückslage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene Liegenschaftszinssätze ergeben.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 der ImmoWertV 2021 festgelegt, sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. **Die Übergangsregelung zur ImmoWertV 2021 wird angewandt.**

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

Ausgehend von einer abweichenden Gesamtnutzungsdauer (laut GAA 70 Jahre) wird im vorliegenden Bewertungsfall die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach der Anlage 2 (zu § 12 (5) Satz 1 („Modernisierungsmodell“)) berechnet, unter Anwendung der Übergangsregelung (siehe Ziffer 2.5.) wird jedoch von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen (siehe auch Liegenschaftszins-Modell und Sachwert-Modell des Gutachterausschusses).



**Detailberechnung nach den o.a. Vorgaben:**

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen 1)																																																							
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	70	Jahre / nach vorliegendem Modell der Ermittlung von Liegenschaftszinssatz GAA																																																					
<b>Baujahr:</b>	1990	tatsächliches Baujahr																																																					
<b>bisheriges Alter:</b>	35	Jahre zum Bewertungsstichtag 19.02.2025																																																					
<b>Restnutzungsdauer:</b>	35	Jahre																																																					
<b>Modernisierungsgrad:</b>	0	Punkte																																																					
<b>modifizierte Restnutzungsdauer:</b>	<b>35</b>	<b>Jahre</b>																																																					
		durchgeführt im Jahr 2)	maximale Punktzahl	anzusetzende Punktzahl 2)	Faktor Korrektur 4)	<b>Korrigierte Punktzahl</b>																																																	
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung			4	0	1	0,00																																																	
Modernisierung der Fenster und Außentüren			2	0	1	0,00																																																	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)			2	0	1	0,00																																																	
Modernisierung der Heizungsanlagen			2	0	1	0,00																																																	
Wärmedämmung der Außenwände			4	0	1	0,00																																																	
Modernisierung von Bädern			2	0	1	0,00																																																	
Modernisierung des Innenausbau / Anbau			2	0	1	0,00																																																	
Sanierung Fassade / Balkone			2	0	1	0,00																																																	
<b>Summe Punktzahl:</b>			<b>20</b>	<b>0</b>		<b>0</b>																																																	
Berechnungs-Schema zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer 3)						anwendbar ab einem																																																	
	a	b	c	Rechenwert	Rundungswert	Gebäudealter von ... Jahren																																																	
> = 1 Punkt	0,0125	2,6250	152,5000	36,75	<b>37</b>	60																																																	
4 Punkte	0,0073	1,5770	111,3300	35,51	<b>36</b>	40																																																	
8 Punkte	0,0050	1,1000	100,0000	40,25	<b>40</b>	20																																																	
13 Punkte	0,0033	0,7350	95,2800	46,75	<b>47</b>	15																																																	
<= 18 Punkte	0,0020	0,4400	94,2000	54,04	<b>54</b>	10																																																	
1) Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalles und entspricht den Vorschriften der ImmoWertV																																																							
2) liegt die Maßnahme weiter zurück, ist nach gutachterlichem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen, dies erfolgt nach der u.a. Tabelle (Quelle ImmoWertA zu § 12 ImmoWertV / ImmoWertA Anlage 2 zu § 12 (5) Ziffer II.3.)																																																							
3) In der Anlage 4 der SW-RL sind Tabellen abgedruckt, die in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angeben. Den Tabellenwerten 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.																																																							
4) Sofern nicht alle Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt wurden (z.B. Dach ohne Isolierung) erfolgt eine Korrektur																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Modernisierungsmaßnahmen</th> <th colspan="4">Restnutzungsdauern in Punkten</th> </tr> <tr> <th>bis ca. 5 Jahre zu Ende</th> <th>bis ca. 10 Jahre zu Ende</th> <th>bis ca. 15 Jahre zu Ende</th> <th>bis ca. 20 Jahre zu Ende</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Fenster und Außentüren</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Heizungsanlagen</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Wärmedämmung der Außenwände</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung von Bädern</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Verbesserung der Grundlagengestaltung</td> <td colspan="4">1 bis 4</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>1) Quelle: Tabelle 10 des Sachverständigenrat für Sachverständigenleistungen (Sachverständigenrat für Sachverständigenleistungen) (www.sachverständigenrat.de)</small></p> <p><small>2) Quelle: Anlage 4 der SW-RL (www.sachverständigenrat.de)</small></p>							Modernisierungsmaßnahmen	Restnutzungsdauern in Punkten				bis ca. 5 Jahre zu Ende	bis ca. 10 Jahre zu Ende	bis ca. 15 Jahre zu Ende	bis ca. 20 Jahre zu Ende	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	Modernisierung der Heizungsanlagen	2	2	1	0	Wärmedämmung der Außenwände	4	4	2	1	Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	Wesentliche Verbesserung der Grundlagengestaltung	1 bis 4			
Modernisierungsmaßnahmen	Restnutzungsdauern in Punkten																																																						
	bis ca. 5 Jahre zu Ende	bis ca. 10 Jahre zu Ende	bis ca. 15 Jahre zu Ende	bis ca. 20 Jahre zu Ende																																																			
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1																																																			
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0																																																			
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1																																																			
Modernisierung der Heizungsanlagen	2	2	1	0																																																			
Wärmedämmung der Außenwände	4	4	2	1																																																			
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0																																																			
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1																																																			
Wesentliche Verbesserung der Grundlagengestaltung	1 bis 4																																																						



**11.11. Berechnung vorläufiger Ertragswert nach den o.a. Kriterien und Vorgaben**

<b>jährlicher Reinertrag nach § 31 (1) ImmoWertV</b>		<b>5.894,66 €</b>
Liegenschaftszinssatz (objektspezifisch) nach § 33 ImmoWertV	<b>1,50%</b>	
Bodenwert aus separater Berechnung		8.517,10 €
Bodenwertverzinsungsbetrag		- 127,76 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>		<b>5.766,90 €</b>
Restnutzungsdauer nach § 6 (6) ImmoWertV	Jahre <b>35</b>	
Liegenschaftszinssatz nach § 14 (3) ImmoWertV / Ziffer 7 EW-RL	<b>1,50%</b>	
Kapitalisierungsfaktor nach § 34 ImmoWertV i.V. Anhang B zur ImmoWertA	27,075595	
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>		<b>156.142,29 €</b>
Bodenwert aus separater Berechnung / Gesamtfläche		8.517,10 €
<b>vorläufiger Ertragswert:</b>		<b>164.659,39 €</b>

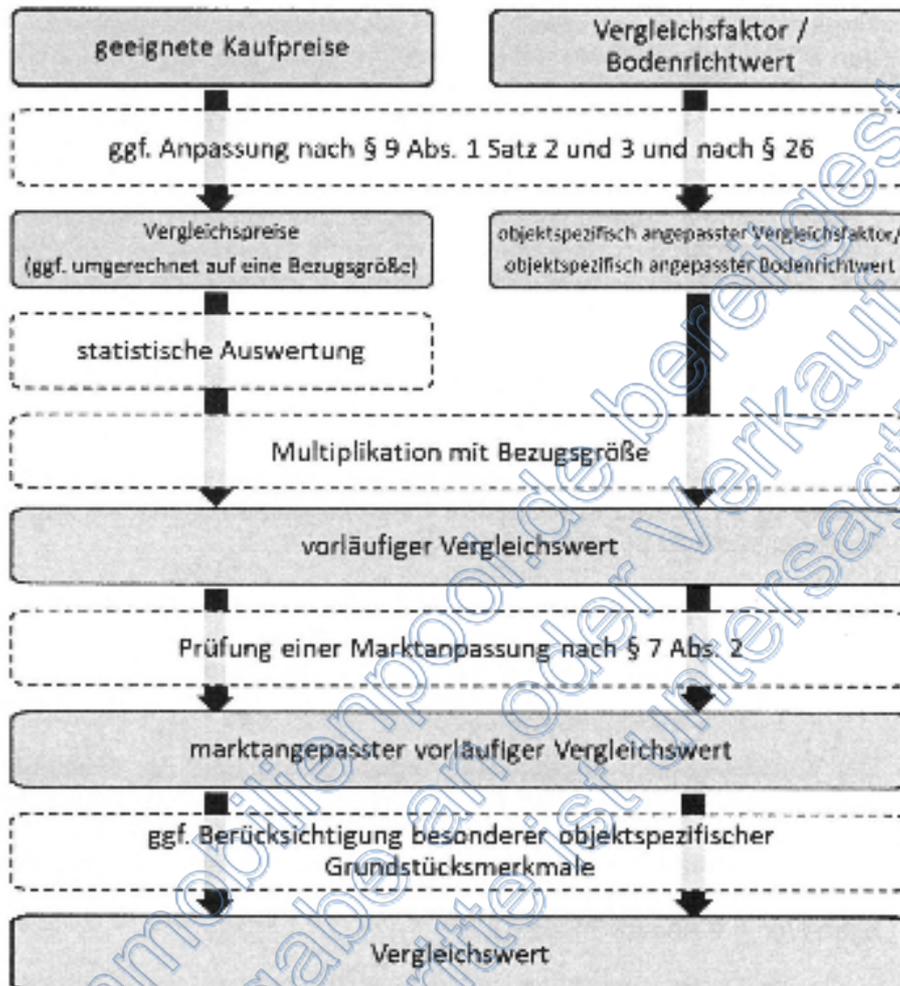
**11.12. Ermittlung Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Ziffer 7**

<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert:</b>		<b>164.659,39 €</b>
<b>Zu- und Abschläge besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV / ImmoWertA</b>		
<b>Art:</b>	<b>Ermittlung nach:</b>	
Besondere Ertragsverhältnisse nach § 8 (3) Nr. 1		- €
Baumängel, Bauschäden nach § 8 (3) Nr. 2	BoG Ansätze / laut Ziffer 7	- €
energetische Mängel	enthalten in Mieten	- €
unzureichende Rücklagen		- 5.000,00 €
Rechte und Belastungen nach § 8 (3) Nr. 6		- €
<b>Ertragswert</b>		<b>159.659,39 €</b>
Ertragswert gerundet		<b>160.000,00 €</b>



## 12. Vergleichswertermittlung

### 12.1. Schaubild<sup>1</sup> / Schema des Vergleichswertverfahrens



### 12.2. Allgemeine Erläuterungen

Es ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen. Mit der Heranziehung von Vergleichspreisen kann der „gewöhnliche Geschäftsverkehr“ am ehesten unmittelbar in das Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB Eingang finden. Vergleichswerte sind die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern sie aussagefähig vorliegen.

Das Vergleichswertverfahren ist im Regelfall die einfachste und zuverlässigste Methode. Die grundlegende Problematik des Verfahrens liegt in der Begutachtung der tatsächlichen Vergleichbarkeit und in der Findung möglichst gegenwartsnah zustande gekommener Vergleichspreise.

Der Preisvergleich erfolgt nach 2 Verfahren:

- Unmittelbarer (direkter) Preisvergleich nach § 24 (2) 1. ImmoWertV mit vorliegenden Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken oder Eigentumswohnungen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück/Eigentumswohnung hinreichend übereinstimmen
- Mittelbarer (indirekter) Preisvergleich nach § 24 (2) 2. mit Bodenrichtwerten, Vergleichsfaktoren oder sonstigen vorliegenden Vergleichsdaten (z.B. aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse)

<sup>1</sup> ImmoWertA zu § 24 Ziffer 24.1



Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte vom Zustand des zu bewertenden Objekts ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise nach § 9 (1) ImmoWertV zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Praxis durch die Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten („Interqualitativer Abgleich“) oder/und durch Hochrechnung von aus der Vergangenheit stammenden Vergleichspreise auf den Wertermittlungstichtag mittels Indexreihen („Intertemporärer Abgleich“).

Ein weiteres Merkmal des Vergleichswertverfahrens ist die Identifizierung von Ausreißern bei der Ableitung der Vergleichspreise, da Kaufpreise, die „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen (mehr als +/- 30%), das Vorliegen von „ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen“ nach § 9 ImmoWertV indizieren.

Die Wertermittlung auf der Basis von Vergleichen und Vergleichswerten ist prinzipiell die überzeugendste Methode und am besten geeignet, marktgerechte Verkehrswerte zu ermitteln. Hinreichend vergleichbar müssen aber sein der Boden, die Baulichkeiten und die Marktsituation. Mangelnde Vergleichbarkeit kann durch entsprechende Umrechnungskoeffizienten behoben werden. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse müssen gesichert erfasst und korrigiert bzw. eliminiert werden.

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertA zu den §§ 24 bis 26 heranzuziehen.

### **12.3. Angewandtes Verfahren**

**Im vorliegenden Bewertungsfall wurde das „indirekte Verfahren“ angewandt, wobei als Vergleichsgrundlage die vorliegenden und recherchierten Quadratmeter-Vergleichspreise des Gutachterausschusses herangezogen wurden.**

**Eine weitere Plausibilisierung der Ausgangsdaten erfolgt im direkten Verfahren anhand eines Auszuges aus der Kaufpreissammlung.**

### **12.4. Recherche Quadratmeter-Vergleichspreise Eigentumswohnungen**

Grundlage bilden die vom Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Vergleichswerte:



Aufgrund der Daten aus den vorliegenden Recherchen setzt der Gutachter einen Quadratmeter-Vergleichspreis in Höhe von € 2.7000/m<sup>2</sup> an. Gleichzeitig erfolgen hierzu noch Korrekturen nach Ziffer 12.10.

**12.5. Recherche Vergleichspreise Stellplätze**

Wiederverkauf	Tiefgaragenstellplätze		
	Preisspanne in €	Mittelwert	Zahl der Kauffälle
Heidenheim	2.500 - 15.000	8.000 €	28
Göppingen an der Brenz	3.000 - 16.000	8.000 €	15
Königsbrunn	8.000 - 20.000	13.500 €	8
Sonthofen an der Brenz	20.500 - 21.500	21.000 €	2

Aufgrund der Daten aus den vorliegenden Recherchen setzt der Gutachter einen Quadratmeter-Vergleichspreis in Höhe von € 10.000,00/m<sup>2</sup> an. Gleichzeitig erfolgen hierzu noch Korrekturen nach Ziffer 12.10.

**12.6. Ausgangsdaten**

Ausgangsdaten

ATP-Nr.	Baujahr	Art:	Miteigenumsanteile	Gesamt-Anteile	Größe/Wfl./Nfl. m <sup>2</sup>
5	1990	Eigentumswohnung	35,00	1000,00	58,19
5	1990	TG-Stellplatz	1,00	1000,00	1,00

**12.7. Ermittlung vorläufiger Vergleichspreis**

Zuordnung zu den Bewertungsobjekten					
ATP-Nr.	Baujahr	Art:	Vergleichspreis	Baujahr-Korrektur*	Vergleichspreis
5	1990	Eigentumswohnung	2700,00 €/m <sup>2</sup>	100,00%	2700,00 €/m <sup>2</sup>
5	1990	TG-Stellplatz	10000,00 €/m <sup>2</sup>	100,00%	10000,00 €/m <sup>2</sup>

**12.8. Zeitliche Anpassung der Vergleichspreise**

Zeitliche Anpassung der Vergleichspreise					
ATP-Nr.	Stichtag	Index 2021=100*	Bew.-Stichtag	Index	korr. Vergleichspreis
5	01.01.2023	114,40%	19.02.2025	126,90%	2995,02 €/m <sup>2</sup>
5	01.01.2023	114,40%	19.02.2025	126,90%	11092,66 €/m <sup>2</sup>



**12.9. Anpassung der Vergleichspreise wegen Abweichung von sonstigen Merkmalen nach § 25 ImmoWertV / ImmoWertA zu § 25**

Anpassung wegen Abweichung von sonstigen Merkmalen nach § 26 ImmoWertV					
ATP-Nr.	Lage	Ausstattung	Anzahl WE	Wohn.-Größe	Sonstiges
5	2,50%	0,00%	0,00%	7,50%	-20,00%
5	2,50%	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%
Korrekturfaktoren in %					
10,0%	außergewöhnlich	außergewöhnlich		unter 50 m <sup>2</sup>	Abschläge**:
7,5%	sehr gut	sehr gut		50-60 m <sup>2</sup>	derzeitige Lage am
5,0%	gut / sehr gut	gut / sehr gut	3	60-70 m <sup>2</sup>	Immobilienmarkt
2,5%	gut	gut	4-6	70-80 m <sup>2</sup>	
0,0%	durchschnittlich	durchschnittlich	7-12	80-90 m <sup>2</sup>	
-2,5%	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	13-20	90-100 m <sup>2</sup>	
-5,0%	schlecht	schlecht	20-40	100-110 m <sup>2</sup>	
-7,5%	schlecht / sehr schlecht	schlecht / sehr schlecht	40-60	110-120 m <sup>2</sup>	Zuschläge**:
-10,0%	sehr schlecht	sehr schlecht	über 60	über 120 m <sup>2</sup>	Beondere Eigenschaften
ind.*	ind.*	ind.*			
* z.B. Standorte in Kreis-Gemeinden mit individueller Anpassung				** nach gutacht. Ermessen	
**Begründung Ab- und Zuschläge: Baumängel/energetische Mängel/wirtschaftliche Wertminderung/Unterredt lt Ertragswertberechnung					
Ermittlung Vergleichspreis nach Korrekturen und Ermittlung Vergleichswert ATP 4.2.					
ATP-Nr.	Vergleichspreis	Korrekturen Summe	korrigierter Vergl.Preis	Wfl./Nfl./Einheit	Vergleichswert
5	2.995,02 €	-10,00%	2.695,52 €	58,19	156.852,06 €
5	11.092,66 €	-17,50%	9.151,44 €	1,00	9.151,44 €
<b>Summe vorläufige Vergleichswerte:</b>					<b>166.003,50 €</b>

**12.10. Ermittlung Vergleichswert Wohnung und TG-Stellplatz**

<b>Summe vorläufige Vergleichswerte:</b>	<b>166.003,50 €</b>
Abschlag BoG unzureichende Rücklagen	- 5.000,00 €
Zuschlag BoG Einbauküche Zeitwert	
<b>Vergleichswert:</b>	<b>161.003,50 €</b>
<b>Vergleichswert (gerundet):</b>	<b>161.000,00 €</b>



## 13. Verkehrs-/Marktwert

### 13.1. Ermittlung Verkehrswert Wohnung mit Tiefgaragen-Stellplatz ATP 5

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

Es wurden hierbei folgende Werte festgestellt:

- Vergleichswert (unbelastet): € 161.000,00
- Vergleichswert (belastet): € 161.000,00

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

- Ertragswert (unbelastet) im Allgemeinen Verfahren: € 160.000,00
- Ertragswert (belastet) im Allgemeinen Verfahren: € 160.000,00

Der Verkehrs-/Marktwert für das Bewertungsobjekt in 89518 Heidenheim, Ottilienstraße 5 (siehe Detailbezeichnung auf Seite 1)

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.03.2025 auf

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 194  
BauGB) belastet: 161.000,00 €

Verkehrs-/Marktwert (lt. § 74 a  
ZVG) unbelastet: 161.000,00 €

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir von Außen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Giengen, 08.04.2025

Im Original vom Sachverständigen eigenhändig unterzeichnet und mit dem Gutachtersiegel versehen

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

Heidenheim, Ottilienstraße 5

- 1 -



2025 02 12 14:08

2025 02 12 14:08



2025 02 12 14:08

2025 02 12 14:08

Lichtbilder, aufgenommen beim Ortstermin am 12.02.2025



## 14.2. Fotos / Zwangsverwalter beim Räumungstermin

Heidenheim, Dillienstraße 5

1



Foto 07/25



Foto 08/25



Foto 09/25



Foto 10/25



Foto 11/25



Foto 12/25

Lichtbilder, aufgenommen vom Zwangsverwalter beim Ortstermin am 30.03.2025



Heidenheim, Otlikstraße 5

- 2 -



F 10001010a



F 10001010b



F 10001010c



F 10001010d



F 10001010e



F 10001010f

Lichtbilder, aufgenommen vom Zwangsverwalter beim Ortstermin am 10.03.2025



Heidenheim, Otlikstraße 5

-3-

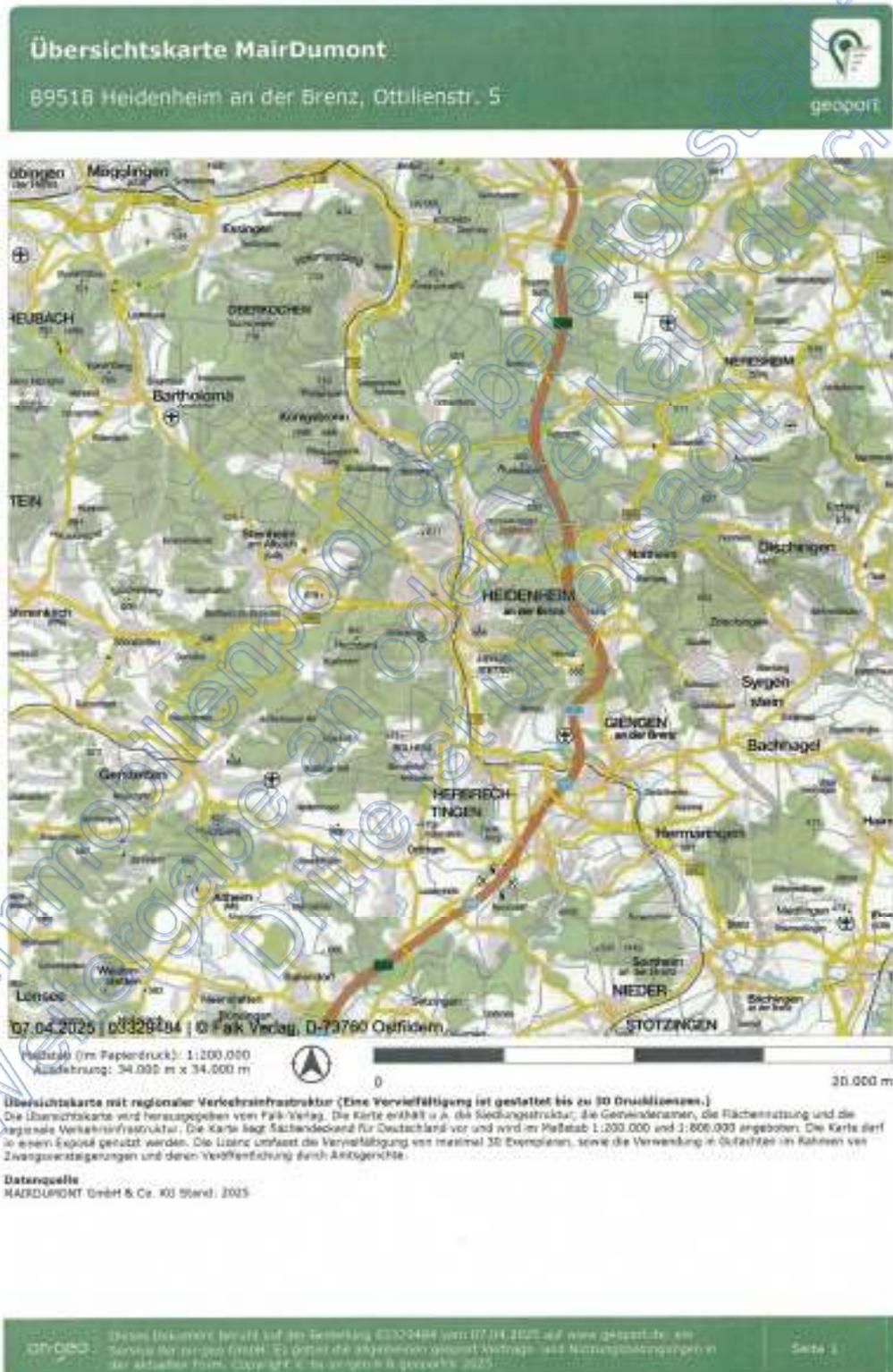


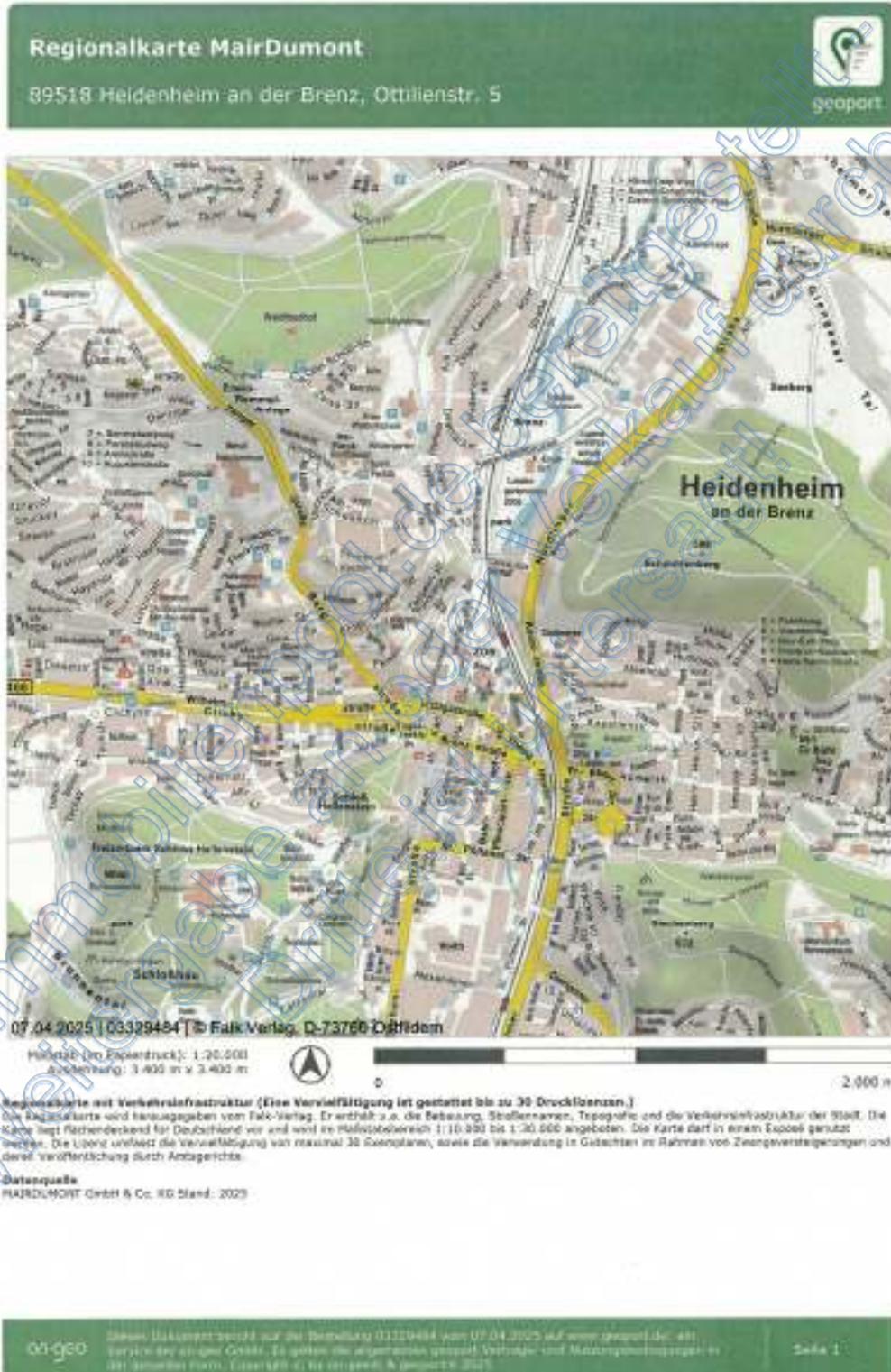
Von immobilienpool.de bereitgestellt!  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

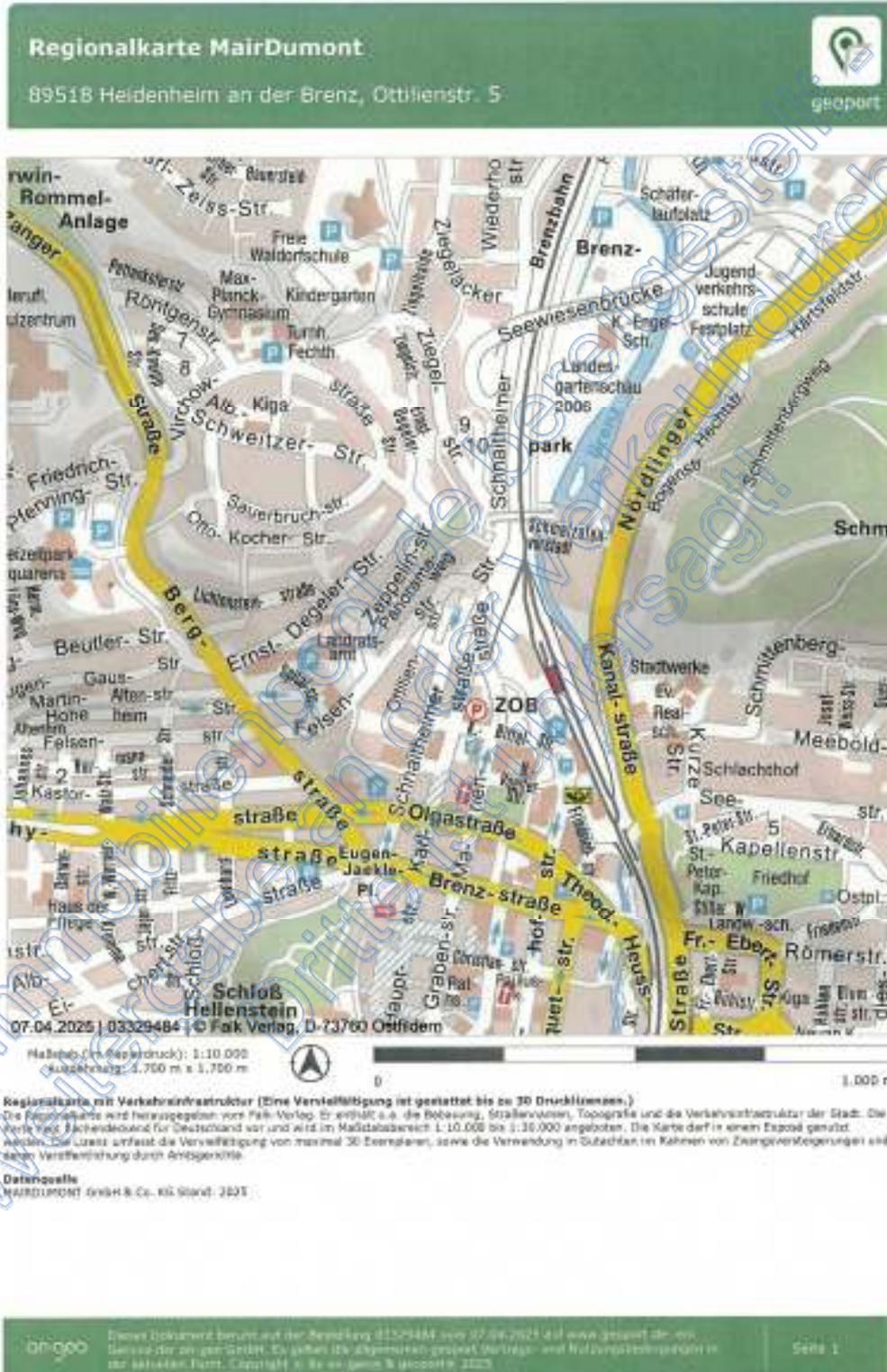
Lichtbilder, aufgenommen vom Zwangsverwalter beim Ortstermin am 10.03.2025



### 14.3. Übersichts-/Stadtpläne





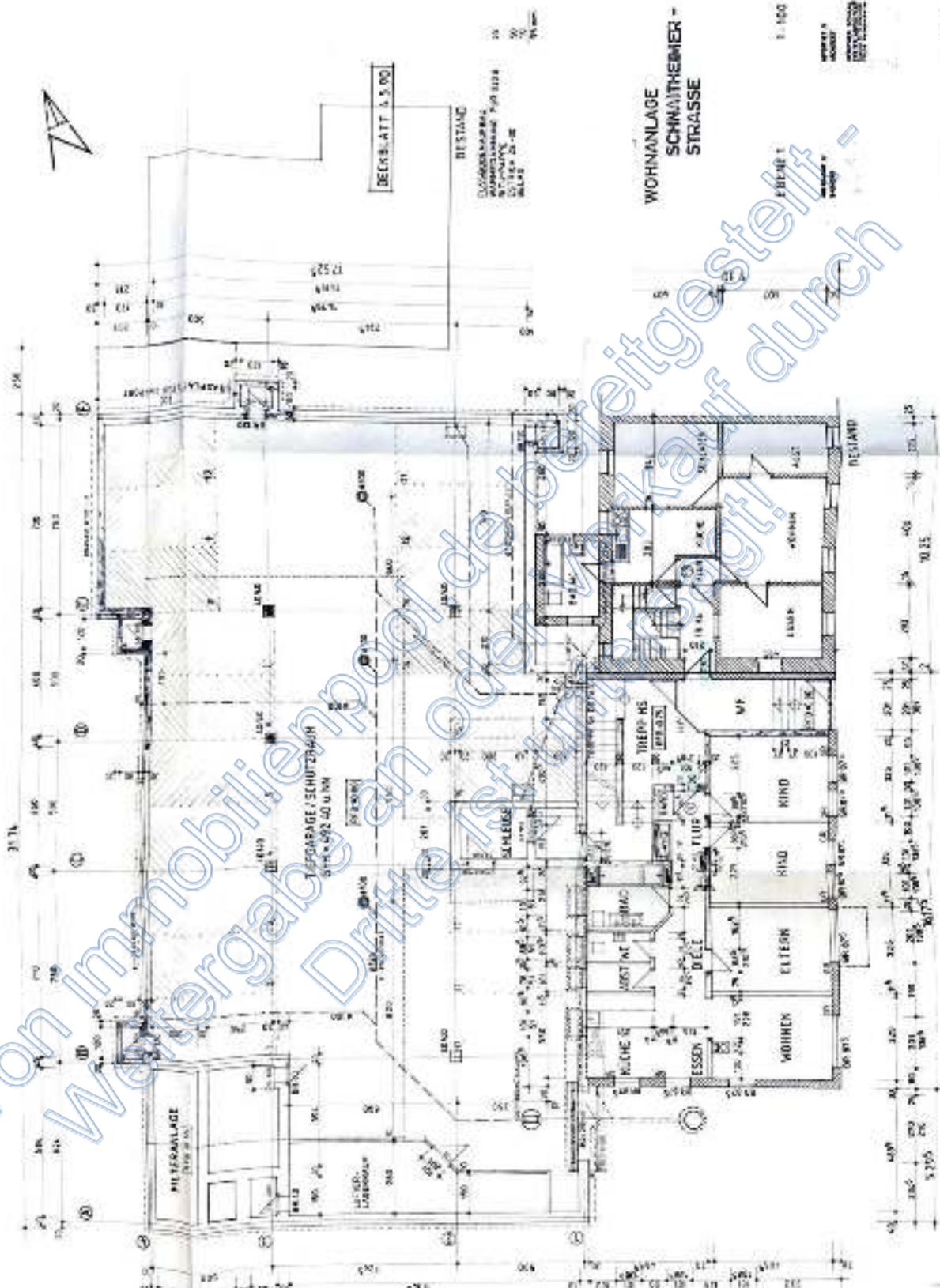




### 14.4. Lageplan







**Hinweise Allgemein:**

Die nachstehenden Werke stellen eine Gesamtübersicht des Gutachters dar. Je nach Anwendung des Wertermittlungsverfahrens (z.B. Sachwertermittlung, Ertragswertermittlung, Vergleichswertermittlung, Beleihungswertermittlung, Erbbaurechte) werden diese Quellen nur teilweise herangezogen. Bei besonderen Bewertungen oder bei der Bewertung von Spezialimmobilien können u.U. weitere Quellen herangezogen werden, die in der u.a. Aufstellung nicht enthalten sind. In diesen Fällen erfolgt ein separater Hinweis im Gutachten.

**Hinweise ImmoWertV / ImmoWertA:**

Mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertV 2021“ (01.01.2022) ist die bis dorthin gültige „ImmoWertV 2010“ nicht mehr Bestandteil der Bewertungslehre. Gleichzeitig sind mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertV 2021“ die bis dorthin gültige „Sachwert-Richtlinie“, „Ertragswert-Richtlinie“, „Vergleichswert-Richtlinie“ weggefallen bzw. in der ImmoWertV 2021 enthalten.

Mit dem Inkrafttreten der „ImmoWertA 23“ zum 04.10.2023 sind auch die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) nicht mehr anzuwenden bzw. wurden in die ImmoWertA übernommen.

Bei der in den Gutachten-Texten enthaltenen Begriffen zur „ImmoWertV“ sind grundsätzlich die „ImmoWertV 2021“ gemeint, auch wenn die Zusatzbezeichnung „2021“ nicht explizit erwähnt ist. Sofern die ImmoWertV 2010 herangezogen wird (z.B. bei Bewertungen zu zurückliegenden Stichtagen), erfolgt explizit ein Hinweis.

**KLEIBER**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021

10. vollständig überarbeitete Auflage 2023 Reguvis Verlag

**KLEIBER**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV 2021

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

9. Auflage 2022 Reguvis Verlag

**KLEIBER**

ImmoWertV 2021

Mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA 23)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken

14. Auflage 2024 Reguvis Verlag

**Bobka**

Spezialimmobilien von A bis Z

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

4. Auflage 2024, Reguvis Verlag

**Ertl, Egenhofer, Hergenröder, Strunck**

Typische Bauschäden im Bild

Erkennen, bewerten, vermeiden, instandsetzen

3. aktualisierte und erweiterte Auflage, RM Rudolf Müller

**BECK-TEXTE**

Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, ImmoWertV, Raumordnungsgesetz

56. Auflage 2024 Beck-Texte im dtv

**BECK-TEXTE**

Grundstücksrecht mit BGB, BeurkG, WEG, BauGB, Flurbereinigungsg, GrundbuchO, ZVG

10. Auflage 2023 Beck-Texte im dtv

**BECK-TEXTE**

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

51. Auflage 2021 Beck-Texte im dtv

**BECK-TEXTE**

Energierrecht mit Energiewirtschaftsg, Erneuerbare-Energien-G. EnergieleitungsbaubauG, Bundes-KlimaschutzG, GebäudeenergieG, Kraft-WärmeKopplungsG

17. Auflage 2022 Beck-Texte im dtv

**BECK-TEXTE**

Grundstücksrecht mit BGB, BeurkG, WohnungseigentumsG, BauGB, Flurbereinigungsg, GrundbuchO, ZVG (jeweils Auszüge)

10. Auflage 2023 Beck-Texte im dtv



**POHNERT**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen  
Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung  
8. Auflage 2015 IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft Wiesbaden

**RALF KRÖLL**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
5. Auflage 2015 Luchterhand-Verlag

**Volland / Volland**

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

**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)<sup>1</sup>**

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 €/m<sup>2</sup> BGF einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer / Kostenstand 2010

**Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BeiWertV)**

In der Fassung vom 12.5.2006 (BGBl 2006 Teil I Nr. 24, ausgegeben zu Bonn am 22.5.2006)

**i.V. Erste Verordnung zur Änderung der Beleihungswertermittlungsverordnung**

vom 16.9.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 60, ausgegeben zu Bonn am 24.9.2009)

Aktualisierung in Kraft getreten am 08.10.2022

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

In Kraft getreten am 01.11.2020, Änderung zum 01.01.2023  
(als Ersatz der bisherigen „Energieeinsparverordnung / EnEV 2014“)

**Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen / Zweite Berechnungsverordnung - II. BV**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 22 Zweites G über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des BMJ v. 21.11.2007

**Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten / Betriebskostenverordnung -BetrKV**

Vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 1.1.2004 (BGBl. I 2003, 2346)

**Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnungsrecht (Wohnungseigentumsgesetz / WEG)**

In der Fassung vom 12.01.2021

**Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)**

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**

<sup>1</sup> Ersetzt die bisherige „ImmoWertV 2010“



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.