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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Alexander Schwehr
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Tel. (0 75 82) 92 64 28
Fax (0 75 82) 92 65 78

Mobil (0171) 69 80 111

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) 88422 Bad Buchau, Immengardisstraße 2

Amtsgericht Ulm
Herr Geiselmann
Az.: 2 K 9/26
Zeughausgasse 14
89073 Ulm

88422 Bad Buchau Immengardisstraße 2
www.schwehr-immobilien.de
alexander-schwehr@t-online.de

Datum: 22.06.2026
Az: 2 K 9/26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück
in 89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

Es handelt sich um ein Grundstück in mittlerer Wohnlage. Laut vorliegenden Bauunterlagen und Auskünfte Stadtverwaltung Ehingen ist ein Grundbaujahr nicht ermittelbar. Es wird ein fiktives Baujahr mit ca. 1979 laut Planunterlagen für das Wohngebäude und die Doppelgarage angenommen Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung möglich war. Aus diesem Grund wird auftragsgemäß eine Bewertung nach dem äußeren Eindruck erstellt und ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Siehe Bewertung. Laut Planunterlagen ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 177,92 m² die Nutzfläche Doppelgarage beträgt ca. 34,62 m² und die Nutzfläche für Abstellraum/Lager ca. 32,91 m². Die Grundstücksgröße beträgt laut vorliegendem Grundbuchauszug 1.038 m². Die Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Berechnungen wird angenommen. Für die Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte wird vom SV keine Haftung übernommen.

Auftraggeber:
Amtsgericht Ulm, Rechtspfleger Herr Geiselmann, Zeughausgasse 14, 89073 Ulm

Antragstellerin:
geb.

Verfahrensbevollmächtigte:
Rechtsanwalt

Gz.: 145/25 KH01

Antragsgegner:

Der **Verkehrswert**
wurde zum **Wertermittlungsstichtag 22.06.2026** mit rd. **573.000 €** ermittelt.
(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt)

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. _11_ Anlagen mit insgesamt _117_ Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

Zusammenfassung bewertungstechnischer Daten:

Auftraggeber/Aktenzeichen:	Amtsgericht Ulm, Rechtspfleger Herr Geiselmann, Zeughausgasse 14, 89073 Ulm
Grundstücks-/ Objektdaten:	89584 Ehingen-Nasgenstadt Flst. Nr. 523/13, 1.038 m² Gebäude- und Freifläche
Objektart:	Wohnhaus mit Doppelgarage
Wertermittlungsstichtag:	22.06.2026
Bodenrichtwert:	210 €/m² Stichtag 01.01.2024
Bodenwertanpassung:	Laut GAA keine Anpassung an Wertermittlungsstichtag notwendig
Bodenwert (ebf):	210 €/m² Gebäude- und Freifläche
Grundbaujahr/Fiktives Baujahr:	Wohnhaus mit Doppelgarage 1979 Baujahr laut Planunterlagen angenommen.
Modernisierungen/Modernisierungspunkte:	Wohnhaus mit Doppelgarage 1979 Baujahr laut Planunterlagen angenommen. 1,5 Punkte geschätzt angenommen
Gesamtnutzungsdauer:	Wohnhaus 80 Jahre angenommen Doppelgarage 60 Jahre angenommen
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	Wohnhaus 34 Jahre angenommen Doppelgarage 16 (Jahre angenommen

Beim Wohnhaus und Garage wird von einer engen baulichen Verbindung ausgegangen und somit von einer gleichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Bereich Ertragswertverfahren, welches nur der Plausibilisierung dient.

Wohnfläche/Nutzfläche:	Wohnhaus ca. 177,92 m² Doppelgarage ca. 67,53 m² (2 Stellplätze)
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus ca. 493,83 m² Doppelgarage ca. 81,00 m²
Normalherstellungskosten:	Wohnhaus ca. 726,00 €/m² BGF Doppelgarage ca. 365,00 €/m² BGF
Baupreisindex:	Wohnhaus 193,4 Doppelgarage 193,4
Alterswertminderung Linear:	Wohnhaus 57,50 % (Faktor 0,425) Doppelgarage 73,33 % (Faktor 0,2667)
Außenanlagen:	5,00 % (356.346,60 €) 17.817,33 €

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sachwertfaktor:	Wohnhaus Doppelgarage 1,07
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	-60.634,66 €
Sachwert:	rd. 573.000 €
Nachhaltige marktübliche Nettokaltmiete:	Wohnhaus Die Wohnfläche beträgt ca. 177,92 m² 1.494,53 € monatlich und 17.934,36 € jährlich Doppelgarage/Lager 110,00 € monatlich und 1.320,00 € jährlich 32,91 € monatlich und 394,92 € jährlich Gesamter monatlicher Rohertrag = 1.637,44 € Gesamter jährlicher Rohertrag = 19.649,28 €
Bewirtschaftungskosten:	Wohnhaus und Doppelgarage 3.830,53 € jährlich, 19,49 %
Liegenschaftszinssatz:	Wohnhaus und Doppelgarage 1,20 %
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	- 60.634,66 €
Ertragswert:	rd. 524.000 €
Verkehrswert:	573.000 € nach dem Sachwertverfahren
monatlicher objektiver Mietwert/Wohnwert rd.:	rd. 1.637,00 €

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**6**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**10**
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	12
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	14
2.5.3	Bauordnungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**16**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Wohnhaus	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.2.4.1	Wohnhaus	18
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
3.3	Doppelgarage	19
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
3.3.4.1	Doppelgarage	21
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.4	Nebengebäude	21
3.5	Außenanlagen	21
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**22**
4.1	Grundstücksdaten	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	23
4.4	Sachwertermittlung	24
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.4.3	Sachwertberechnung	27

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

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung 28
4.5 Ertragswertermittlung 34
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 34
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 35
4.5.3 Ertragswertberechnung 37
4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 38
4.6 Verkehrswert 41
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 44
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 44
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 45
5.3 Verwendete fachspezifische Software 45
6 Verzeichnis der Anlagen 46

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage.

Fehlende Innenbesichtigung und eingeschränkte Einsehbarkeit
Im vorliegenden Fall war eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nicht möglich. Darüber hinaus war das Grundstück nach dem äußeren Eindruck nur sehr eingeschränkt bzw. nahezu nicht einsehbar. Die Beurteilung konnte daher nicht auf einer vollständigen eigenen Inaugenscheinnahme sämtlicher wertrelevanter Objektbereiche beruhen.

Insbesondere konnten innenliegende Gebäudeteile, Ausstattungsmerkmale, technische Anlagen, Instandhaltungszustand, Modernisierungsumfang, etwaige Feuchteschäden, verdeckte Baumängel, Bauschäden oder sonstige nicht äußerlich erkennbare wertbeeinflussende Umstände nicht abschließend sachverständig festgestellt werden.

Unterlagenlage und Angaben der Antragstellerin
Die vorliegenden Unterlagen, insbesondere die Unterlagen mit Bezug zur Besichtigung bzw. Dokumentation vom 02.03.2026, wurden ausgewertet. Sie geben jedoch nicht zu sämtlichen wertrelevanten Bereichen vollständige Auskunft. Nach Mitteilung der Antragstellerin sind hinsichtlich Ausstattung, Mängeln oder etwaiger Bauschäden keine nennenswerten Besonderheiten bekannt. Auch aus den weiteren vorliegenden Unterlagen ergeben sich keine konkreten Hinweise auf erhebliche wertrelevante Mängel oder Bauschäden.

Diese Angaben und Unterlagen ersetzen jedoch keine Innenbesichtigung und keine vollständige bautechnische Zustandsprüfung. Sie sind daher als Plausibilitätsgrundlage, nicht jedoch als gesicherte Feststellung des tatsächlichen Innenzustands zu werten. Diese quellenkritische Begrenzung entspricht dem Grundsatz, dass die Aussagekraft eines Gutachtens von der Erhebung und Dokumentation seiner tatsächlichen Grundlagen abhängt.

Sicherheitsabschlag
Zur Berücksichtigung der verbleibenden Bewertungsunsicherheit wurde ein objektspezifischer Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % sachverständig geschätzt angesetzt. Dieser Abschlag stellt keine Feststellung konkreter Baumängel oder Bauschäden dar. Er ist auch nicht als pauschale Schadensposition zu verstehen. Vielmehr dient er der risikoadäquaten Berücksichtigung der eingeschränkten Erkenntnislage infolge der fehlenden Innenbesichtigung, der eingeschränkten Einsehbarkeit des Grundstücks sowie der nicht vollständig verifizierbaren Angaben zum baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand.

Die Höhe des Abschlags wurde unter Abwägung der vorliegenden Erkenntnisse bestimmt. Risikobegründend war zu berücksichtigen, dass wesentliche tatsächliche Eigenschaften und Beschaffenheitsmerkmale des Objekts nicht eigenständig überprüft werden konnten. Abschlagsmindernd wurde berücksichtigt, dass weder aus den vorliegenden Unterlagen noch aus den Angaben der Antragstellerin konkrete Hinweise auf erhebliche wertrelevante Mängel oder Bauschäden ersichtlich sind.

Von immobilienpool.de verifiziert
Weitergabe an Dritte, Kauf und Verkauf durch Dritte ist untersagt

Der Sicherheitsabschlag dient somit der nachvollziehbaren, vorsichtigen und quellenkritischen Plausibilisierung der Marktdatenanwendung. Er trägt der Tatsache Rechnung, dass andernfalls eine Genauigkeit der Zustandsbeurteilung unterstellt würde, die aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der eingeschränkten Informationslage tatsächlich nicht gegeben ist.

Überprüfungsvorbehalt
Sollten nachträglich eine Innenbesichtigung ermöglicht oder weitere belastbare Unterlagen zu Ausstattung, Modernisierungen, technischen Anlagen, Instandhaltungszustand, Mängeln oder Bauschäden vorgelegt werden, ist der Ansatz des Sicherheitsabschlags sachverständig zu überprüfen und der abgeleitete Wert erforderlichenfalls anzupassen.

Beim Wohnhaus und Garage wird von einer engen baulichen Verbindung ausgegangen und somit von einer gleichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Bereich Ertragswertverfahren, welches nur der Plausibilisierung dient.

Vom SV wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Objektadresse:	Alte Steige 45 89584 Ehingen-Nasgenstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ehingen-Nasgenstadt, Blatt 536, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ehingen-Nasgenstadt, Flurstück 523/13, Fläche 1.038 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ulm vom 20.04.2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG Beweis erhoben werden über den Verkehrswert zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	22.06.2026
Qualitätsstichtag:	22.06.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.06.2026 wurden die Beteiligten durch Einschreiben Einwurf vom 22.05.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im vorliegenden Fall war eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nicht möglich. Darüber hinaus war das Grundstück nach dem äußeren Eindruck nur sehr eingeschränkt bzw. nahezu nicht einsehbar. Die Beurteilung konnte daher nicht auf einer vollständigen eigenen Inaugenscheinnahme sämtlicher wertrelevanter Objektbereiche beruhen. Insbesondere konnten innenliegende Gebäudeteile, Ausstattungsmerkmale, technische Anlagen, Instandhaltungszustand, Modernisierungsumfang, etwaige Feuchteschäden, verdeckte Baumängel, Bauschäden oder sonstige nicht äußerlich erkennbare wertbeeinflussende Umstände nicht abschließend sachverständig festgestellt werden.

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

Sollten nachträglich eine Innenbesichtigung ermöglicht oder weitere belastbare Unterlagen zu Ausstattung, Modernisierungen, technischen Anlagen, Instandhaltungszustand, Mängeln oder Bauschäden vorgelegt werden, ist der Ansatz des Sicherheitsabschlags sachverständig zu überprüfen und der abgeleitete Wert erforderlichenfalls anzupassen.

Zur Berücksichtigung der verbleibenden Bewertungsunsicherheit wurde ein objektspezifischer Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % sachverständig geschätzt angesetzt.

Teilnehmer am Ortstermin:

die Antragstellerin, der Lebensgefährte,
die Töchter sowie der der Sachverständige.
Weitere Parteien waren nicht anwesend.

Eigentümer:

1.)
Frau

Anteil in Bruchteilen: 1/2;

2.)
Herr

Anteil in Bruchteilen: 1/2

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug (ohne Ant. III) vom 25.03.2026
-

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:500 vom 26.05.2026. Liegenschaftskataster-auszug. Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.
- Stadtverwaltung/Gemeindeverwaltung/LRA, bezüglich notwendiger Auskünfte sowie Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte usw.) nicht vollständig aber in ausreichender Form
- Marktdaten Internetrecherchen für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

A. Beantwortung der Fragen des Gerichtsauftrages

a.) Wer Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist (Name und Anschrift) sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- oder Teileigentum:

Unbekannt.
Keine Rückmeldung des Antragsgegners und Bewohner

b.) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift), die Beiträge im Sinne des § 57 c ZVG geleistet haben

Unbekannt.
Keine Rückmeldung des Antragsgegners und Bewohner

c.) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Zubehör)

Unbekannt.
Keine Rückmeldung des Antragsgegners und Bewohner

d.) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang);

Unbekannt.
Keine Rückmeldung des Antragsgegners und Bewohner

Auf dem Grundstück befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung:
1x PKW (ohne Kennzeichen)

e.) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

Lt. Auskunft, LRA Alb-Donau-Kreis
bestehen aktuell keine bekannten baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Im Baulastenbuch sind keine Einträge vorhanden.

f.) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der GEG vorliegt

Es liegt kein Energieausweis oder Energiepass im Sinne des GEG vor.

g.) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

augenscheinlich, nach dem äußeren Eindruck, wurde kein Hausschwamm wahrgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung möglich war sowie, dass das Grundstück fast vollumfänglich nicht einsehbar war.

h.) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen

nach dem äußeren Eindruck kann der bauliche Zustand mit baujahrsgemäß angenommen werden mit einem Unterhaltungsstau.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Alb-Donau-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Ehingen-Nasgenstadt; Stadtteil (ca. 1.615 Einwohner) Stand 31.12.2025
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte:

Ulm	(ca. 25 km entfernt)
Memmingen	(ca. 65 km entfernt)
Stuttgart	(ca. 100 km entfernt)
München	(ca. 170 km entfernt)

Nasgenstadt ist ein Teilort der Großen Kreisstadt Ehingen (Donau) im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg. Das Dorf wurde im Jahr 1971 nach Ehingen eingemeindet.

Ehingen (Donau) ist eine Stadt im Südosten Baden-Württembergs, etwa 23 Kilometer südwestlich von Ulm und 67 Kilometer südöstlich von Stuttgart. Sie ist die größte Stadt des Alb-Donau-Kreises und Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit 1. Januar 1974 ist Ehingen Große Kreisstadt (die einzige im Alb-Donau-Kreis). Mit den Nachbargemeinden Griesingen, Oberdischingen und Öpfingen ist die Stadt eine Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft eingegangen. Der Teil der Ehinger Gemarkung auf der Albhochfläche (33,8 %) gehört zum Biosphärengebiet Schwäbische Alb.

Geographische Lage
Ehingen liegt am Südrand der Mittleren Flächenalb am nördlichen Ufer der Donau in einer Flussschleife der Schmiech. Dieser kleine Fluss entspringt rund 20 km nördlich von Ehingen in den Lutherischen Bergen, erreicht das Stadtgebiet bei Berkach, durchquert die Kernstadt und mündet südöstlich von ihr in die Donau.

Die Donau streift die Stadt nur im äußersten Südosten: Von Munderkingen und Rottenacker kommend gelangt sie beim Stadtteil Herbertshofen in das Stadtgebiet, fließt dann in nordöstlicher Richtung vorbei an den Stadtteilen Dintenhofen und Dettingen, zwischen der Kernstadt im Norden und dem Stadtteil Berg im Süden hindurch, bevor sie die Schmiech aufnimmt und anschließend südlich der Stadtteile Nasgenstadt und Gamerschwang verläuft, um schließlich das Stadtgebiet nordöstlich in Richtung Ulm wieder zu verlassen.

Der Stadtteil Rißtissen liegt als Exklave rund acht Kilometer östlich des Stadtzentrums in der Donauebene an der Riß, die nur wenig weiter nördlich in die Donau mündet.

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt

Am Westrand Ehingens steigt das Gelände um über 200 Höhenmeter zur Ehinger Alb und dem Stoffelberg (730 m) an. Auf dieser welligen Hochfläche bis Mundingen verlaufen zahlreiche Wanderwege, die zum Besinnungsweg Ehinger Alb vernetzt sind.

Verkehr
Ehingen liegt an der Donautalbahn Ulm – Donaueschingen und ist Regionalexpress-Halt. Die Regionalexpress-Züge sind im Stunden-Takt schnelle Verbindungen nach Ulm und Sigmaringen. Nach Donaueschingen und Neustadt (Schwarzwald) besteht ein Zwei-Stunden-Takt. Ehingen ist auch Ausgangspunkt der stündlich verkehrenden Regionalbahn-Linie Ehingen-Ulm-Memmingen. Damit fahren zwei Züge pro Stunde nach Ulm. Die Stadt in den Donau-Iller-Nahverkehrsverbund (DING) eingegliedert.

Durch die Bundesstraße 465 (Kirchheim unter Teck-Leutkirch im Allgäu), die Bundesstraße 311 (Ulm-Geisingen) und die Bundesstraße 492 (Blaubeuren-Ehingen) ist Ehingen an das überregionale Straßennetz angebunden.

Ehingen liegt am Donauradweg, der sich dort teilt: der direkte Weg führt der Donau entlang über Erbach nach Ulm; der landschaftlich reizvollere verläuft über das Urdonautal in Richtung Blaubeuren, das heute von der Blau durchzogen wird. In Ulm vereinigen sich die beiden Zweige des Weges wieder.

Ortsansässige Unternehmen
Unternehmen in der Stadt sind Liebherr (Fahrzeug- und Raupenkranbau), Sappi (Papierfabrik), HTE Tries (Hydraulikelemente), Möbel Borst, die Berg Brauerei im Stadtteil Berg und der Maschinen- und Anlagenbauer Kottmann. Ehingen hat insgesamt vier kleine, wirtschaftlich unabhängige Bierbrauereien und bezeichnet sich selbst, nach dem Gewinn des „Touristischen Ideenwettbewerb Genießerland Baden-Württemberg", als Bierkulturstadt. Ehingen ist überregional bekannt als Sitz der ehemaligen Drogeriemarkt-Kette Schlecker, die im gesamten deutschen Raum und im europäischen Ausland Filialen hatte.

Medien
In der Stadt erscheinen die zur Schwäbischen Zeitung gehörende Schwäbische Zeitung Ehingen und das Ehinger Tagblatt, eine Lokalausgabe der Südwest Presse. Seit einigen Jahren gibt es das online Nachrichtenportal wir-sind-Ehingen.de.

Gericht und Einrichtungen
Das Amtsgericht Ehingen gehört zum Landgerichtsbezirk Ulm und zum OLG-Bezirk Stuttgart. Weitere Behörden sind eine Außenstelle des Landratsamts Alb-Donau-Kreis und ein Finanzamt.

Das Kreiskrankenhaus Ehingen besitzt 198 Betten in den Abteilungen Chirurgie, Innere Medizin, Geburtshilfe/Gynäkologie, Hals-Nasen-Ohren und Urologie. Ein Dialysezentrum ist ebenfalls vorhanden. Die BruderhausDiakonie betreibt in Ehingen Einrichtungen der Behindertenhilfe und der Sozialpsychiatrie.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte, Verkauf und Vervielfältigung untersagt!

Bildung
Die Stadt Ehingen ist Schulträger des Johann-Vanotti-Gymnasiums Ehingen, der Realschule Ehingen und der Hermann-Gmeiner-Schule (Förderschule). Ferner unterhält sie zwei Grund- und Hauptschulen (Grund- und Hauptschule Längenfeld und Michel-Buck-Schule), eine Hauptschule (in Kirchbierlingen) und fünf selbständige Grundschulen (Berg, Erbstetten und Frankenhofen, Grundschule im alten Konvikt, Kirchen und Rißtissen).

Der Alb-Donau-Kreis ist Träger der beruflichen Schulen (Gewerbliche Schule, Kaufmännische Schule und Magdalena-Neff-Schule – Haus- und Landwirtschaftliche Schule), der Schmiechtalschule für geistig Behinderte mit Schulkindergarten und der Krankenpflegeschule am Kreiskrankenhaus Ehingen.

Von 1983 bis 2009 befand sich in Ehingen das nun nach Tübingen verlegte Theologische Vorseminar Ambrosianum der Diözese Rottenburg-Stuttgart, das die Möglichkeit bietet, in einem Jahr das Hebraicum, Graecum und große Latinum zu erwerben, und Grundkenntnisse der Philosophie vermittelt.

Im katholischen Internat Kolleg St. Josef wohnen Schüler, die die umliegenden Schulen besuchen.

Die Private Berufsfachschule des Internationalen Bundes e. V. (IB) rundet das schulische Angebot Ehingens ab.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	gering bis normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	tlw. eben, tlw. Hanglage angenommen; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Grundstücksgröße: insgesamt 1.038,00 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

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

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	angenommen: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwichgarage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird angenommen.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.05.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Siehe Anlage, Seite 59
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 25.03.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ehingen-Nasgenstadt, Blatt 536, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 19.03.2026 (Az.: 2 K 9/26). Eingetragen (ULM013/108/2026) am 25.03.2026.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	unbekannt. Keine Rückmeldung des Antraggegner/Bewohner
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	unbekannt Keine Rückmeldung des Antraggegner/Bewohner

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Siehe Anlage, Seiten 57-58
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft Stadtverwaltung nicht. Siehe Anlage, Seite 50

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Siehe Anlage, Seite 20
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; II = Vollgeschosse (max.); = I+IS GRZ = 0,5 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl); SD 27° bis 30°; Bebauungsplan "Gollenäcker – 1. Änderung 28.02.1979
Bodenordnungsverfahren:	Laut telefonischer Auskunft vom 19.06.2026 ist das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne und Berechnungen (nicht vollständig jedoch in ausreichender Form) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Es war keine Innenbesichtigung möglich. Vom SV wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) Siehe Anlage, Seite 51
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Siehe Anlage, Seite 49

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Doppelgarage (unterkellert) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist laut Aussage Antragstellerin vom Antragsgegner eigengenutzt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung möglich war. Vom SV wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie weitere Auskünfte der Antragstellerin.

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 wesentlich 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 und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden 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 ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend Laut Planunterlagen, Laut weiterer Auskünfte angenommen.
Baujahr:	1979 laut Planunterlagen angenommen
Modernisierung:	Laut weiterer Auskünfte wurde ca. 2025 die Heizung erneuert weiter wurde nach Erwerb ca. 2020 anteilig der Innenbereich modernisiert jedoch ohne genau Angabe was genau modernisiert wurde. Bäder EG und DG laut Auskünfte ca. 1990
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt ca. 177,82 m² Siehe Anlage, Seite 5 die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 493,83 m² Siehe Anlage, Seite 61
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Außenansicht:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar

Von immobilienpool.de zur Weitergabe an jeder Verkäufer dürfen Dritte ist untersagt!

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau laut Planunterlagen angenommen Siehe Anlage, Seite 27
Fundamente:	Streifenfundament, Beton Siehe Anlage, Seite 27
Keller:	tlw. Beton, tlw. Mauerwerk Siehe Anlage, Seite 27
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk Siehe Anlage, Seite 27
Innenwände:	Ziegelmauerwerk Siehe Anlage, Seite 27
Geschossdecken:	Stahlbeton Siehe Anlage, Seite 27
Treppen:	Kelleraußentreppe: unbekannt es war keine Innenbesichtigung möglich Geschosstreppe: Beton und Kunststein Siehe Anlage, Seite 27 bzw. weitere Auskünfte massive Marmortreppe
Hauseingang(sbereich):	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz angenommen Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre: unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar Dachraum: unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Dachflächen gedämmt: unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz angenommen.

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

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz angenommen.
Elektroinstallation:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Heizung:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Laut weiterer Auskünfte: Ölzentralheizung Durchlauf (nicht schlüssig was damit gemeint ist) 2025 Brenner 2025 Metalltank Fassung ca. 10.000 Liter Kaminofen, anteilig Fußbodenheizung/Heizkörper
Lüftung:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Warmwasserversorgung:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Laut weiterer Auskünfte tlw. Marmorboden, tlw. Fertigparkett, tlw. Feinsteinzeugfließen, tlw. Laminat
Wandbekleidungen:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Laut weiterer Auskünfte Fliesen
Deckenbekleidungen:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Fenster:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
Türen:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
sanitäre Installation:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
besondere Einrichtungen:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
Küchenausstattung:	unbekannt

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

Es war keine Innenbesichtigung möglich
Grundstück nahezu nicht einsehbar

Laut weiterer Auskünfte
Einbauküche mittlere Ausführung

Bauschäden und Baumängel: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich
Grundstück nahezu nicht einsehbar

Grundrissgestaltung: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich
Grundstück nahezu nicht einsehbar

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich
Grundstück nahezu nicht einsehbar

laut Planunterlagen und weiterer Auskünfte
Balkon, Terrasse, Kelleraußentreppe

Allgemeinbeurteilung: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich
Grundstück nahezu nicht einsehbar

3.3 Doppelgarage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Doppelgarage;
eingeschossig;
unterkellert;
Flachdach;
freistehend
angenommen laut Planunterlagen und örtlicher Besichtigung nach dem äußeren Eindruck.

Baujahr: 1979 laut Planunterlagen angenommen

Modernisierung: unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

Flächen und Rauminhalte die Nutzfläche beträgt ca. 67,53 m²;
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 81,00 m²

Außenansicht: von der Straßenseite aus betrachtet verputzt und gestrichen.

Rest
unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich
Grundstück nahezu nicht einsehbar

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

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau angenommen Siehe Anlage, Seite 32
Fundamente:	Beton angenommen Siehe Anlage, Seite 32
Keller:	Beton angenommen Siehe Anlage, Seite 32
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk angenommen Siehe Anlage, Seite 33
Innenwände:	Ziegelmauerwerk angenommen Siehe Anlage, Seite 32
Geschossdecken:	Stahlbeton angenommen Siehe Anlage, Seite 34
Eingang(sbereich):	Garagentor aus Holz angenommen. Türe unten unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Folie mit Bekiesung angenommen Siehe Anlage, Seite 34

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
Abwasserinstallationen:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
Elektroinstallation:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
Heizung:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Lüftung:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Warmwasserversorgung:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich

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

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.4.1 Doppelgarage

Bodenbeläge:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Wandbekleidungen:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Deckenbekleidungen:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Fenster:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
Türen:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
sanitäre Installation:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
besondere Einrichtungen:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
Bauschäden und Baumängel:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig angenommen Siehe Anlage, Seiten 32 und 33

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
besondere Einrichtungen:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar
Allgemeinbeurteilung:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich Grundstück nahezu nicht einsehbar

3.4 Nebengebäude

Unbekannt. Es war keine Innenbesichtigung möglich. Grundstück nahezu nicht einsehbar
Laut weiterer Auskünfte ein Holzschuppen

3.5 Außenanlagen

Unbekannt. Es war keine Innenbesichtigung möglich. Grundstück nahezu nicht einsehbar
Laut weiterer Auskünfte Außentreppen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45 zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ehingen-Nasgenstadt	536	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ehingen-Nasgenstadt		523/13	1.038 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Vollständig oder teilweise bereitgestellt - Verwendung nur durch Interessenten!

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **210,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.038 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 210,00 €/m²**	

II. **Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts**					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.06.2026	x	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	210,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.038	x	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**210,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 210,00 €/m²**	
Fläche	x 1.038 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 217.980,00 € **rd. 218.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2026 insgesamt **218.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt. Vervielfältigung oder Verkauf durch

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt" innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Von immobilienmakler bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche" oder „€/m² Wohnfläche" des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen" definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Von Immobilien Pool. de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Vervielfältigung oder Verkauf dürfen

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	726,00 €/m² BGF	365,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	493,83 m²	81,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	42.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	400.520,58 €	29.565,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	774.606,80 €	57.178,71 €
Regionalfaktor	x	1,020	1,020
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	790.098,92 €	58.322,28 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre	16 Jahre
• prozentual		57,50 %	73,33 %
• Faktor	x	0,425	0,2667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	335.792,05 €	15.554,55 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	340.792,05 €	15.554,55 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**356.346,60 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**17.817,33 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**374.163,93 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**218.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**592.163,93 €**
Sachwertfaktor	×	**1,07**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**633.615,41 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**60.634,66 €**
Sachwert	=	**572.980,75 €**
	rd.	**573.000,00 €**

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF), ohne Wohnflächen (WF)), wurde von mir durchgeführt anhand der übermittelten Planunterlagen. Sowie der weiteren Auskünfte durch die Antragstellerin. Für die Richtigkeit der ausgehändigten Unterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage jedoch in ausreichender Form bei dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:
(geschätzt angenommen anhand der Bauunterlagen/weitere Auskünfte)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhafter Beschrieb)

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	100,0	835,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 835,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		835,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
□ Objektgröße	□	0,870
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	726,45 €/m² BGF
	rd.	726,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 365,00 gewogener Standard = 3,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	365,00 €/m² BGF
	rd.	365,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrasse, geschätzt angenommen	8.000,00 €
Treppen Außenanlage, geschätzt angenommen	6.000,00 €
Kelleraußentreppe, geschätzt angenommen	8.000,00 €
2x Balkone, geschätzt angenommen	20.000,00 €
Geschätzte angenommene Summe	42.000,00 €

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

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kaminofen laut Planunterlagen, geschätzt angenommen	5.000,00 €
Geschätzte angenommene Summe	5.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (356.346,60 €)	17.817,33 €
Summe	17.817,33 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Wohnhaus

Das laut Planunterlagen angenommen ca. 1979 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich geschätzte 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Angenommene Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Geschätzte angenommene Summe		1,5	0,0		

Ausgehend von den geschätzten 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2026 – 1979 = 47 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 47 Jahre =) 33 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Doppelgarage

Das laut Planunterlagen angenommen ca. 1979 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2026 – 1979 = 47 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 47 Jahre =) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1982.

Beim Wohnhaus und Garage wird von einer engen baulichen Verbindung ausgegangen und somit von einer gleichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Bereich Ertragswertverfahren, welches nur der Plausibilisierung dient.

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird wie folgt bestimmt:

Laut GAA Ehingen wird kein Sachwertfaktor abgeleitet und auch aktuell kein Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

Es wird nach sachverständiger Meinung der Sachwertfaktor mit 1,07 bei der Bewertung als marktkonform angenommen und in der Bewertung berücksichtigt.

Siehe Seite 105 und106 in der Anlage.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-25.000,00 €
• Keine Innenbesichtigung möglich gewesen. Grundstück nicht einsehbar, geschätzt angenommen	-25.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-35.634,66 €
• Sicherheitsabschlag da keine Innenbesichtigung möglich war sowie Grundstück nahezu nicht einsehbar, 10 % angenommen	-35.634,66 €	
Geschätzte angenommene Summe		-60.634,66 €

Vom Immobilienbüro.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt! Verkauf durch

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens".

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert" und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen" zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Vom Immobilienpool.de erstellt. Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		Wohnung	177,92		8,40	1.494,53	17.934,36
Doppelgarage		Lager Gartengeschoss	32,91		1,00	32,91	394,92
		Garage EG		2,00	55,00	110,00	1.320,00
Summe			210,83	2,00		1.637,44	19.649,28

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**19.649,28 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **(vgl. Einzelaufstellung)**	–	**3.830,53 €**
jährlicher Reinertrag	=	**15.818,75 €**
Reinertragsanteil des Bodens **1,20 %** von **218.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**2.616,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**13.202,75 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **1,20 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **34** Jahren Restnutzungsdauer	×	**27,784**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**366.825,21 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**218.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**584.825,21 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**584.825,21 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**60.634,66 €**
Ertragswert	=	**524.190,55 €**
	rd.	**524.000,00 €**

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

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der ausgehändigten Planunterlagen durchgeführt sowie der weiteren Unterlagen und Auskünfte der Antragstellerin. Für die Richtigkeit der Bauunterlagen sowie der weiteren Unterlagen und Auskünfte wird vom SV keine Haftung übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von Internetrecherchen ermittelt. Die Auswertung Mietspiegel hat nach intersubjektiven Vergleich durch Rückfrage bei Bank-Immobilienmaklern, freien Immobilienmaklern, Sachverständigen, ergeben, dass der Mietspiegel im Bereich der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten, nicht marktkonform sind aus diesem Grund wurden diese durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten unter zusätzlicher Berücksichtigung der Ergebnisse der Internetrecherchen herangezogen und als marktkonform bei der Bewertung berücksichtigt. Siehe Anlage, Seite 103

Es wurde ein mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Wohnhaus

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m²)	K0	K1	K2	(€/m²)
	Wohnung	8,40	1,00	1,00	1,00	8,40

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Doppelgarage

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m²)	K0	K1	K2	(€/m²)
	Lager Gartengeschoss	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Garage EG	55,00	1,00	1,00	1,00	55,00

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 48,00 €	96,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	177,92 m² × 14,40 €/m²	2.562,05 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 108,00 €	216,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		358,69 €
Gewerbe	2,0 % vom Rohertrag		34,30 €
Betriebskosten	1,00	---	196,49 €
Summe			3.830,53 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen, IVD, GUG sowie Internetrecherchen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf ein Standardobjekt in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde.

Der GAA Ehingen weist keine LZ aus.
Es wird sachverständig wie folgt eine Gewichtung angenommen:

Nach sachverständiger Meinung wird ein lage- und objektabhängiger Liegenschaftszinssatz von 1,20 als am marktkonformsten angenommen und zugrunde gelegt.
Siehe Anlage, Seiten 104 und 105

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.
Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-25.000,00 €
• Keine Innenbesichtigung möglich gewesen. Grundstück nicht einsehbar, geschätzt angenommen	-25.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-35.634,66 €
• Sicherheitsabschlag da keine Innenbesichtigung möglich war sowie Grundstück nahezu nicht einsehbar, 10 % angenommen	-35.634,66 €	
Geschätzte angenommene Summe		-60.634,66 €

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

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **573.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **524.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ehingen-Nasgenstadt	536	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ehingen-Nasgenstadt		523/13

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2026 mit rd.

573.000 €

in Worten: fünfhundertdreiundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Buchau, den 22. Juni 2026

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts.

Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 EUR begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Grundstück **Wohnhaus mit Doppelgarage** in **Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45**
Flur Flurstücksnummer **523/13** Wertermittlungsstichtag: **22.06.2026**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	210,02	1.038,00	218.000,00
		Summe:	210,02	1.038,00	218.000,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Wohnhaus		493,83	177,92	1979	80	34
Gesamtfläche	Doppelgarage		81,00	32,91	1979	60	16

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	19.649,28	3.830,53 € (19,49 %)	1,20	1,07

Relative Werte

relativer Bodenwert:	1.034,01 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-287,60 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**2.717,83 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**29,16**
Verkehrswert/Reinertrag:	**36,22**

Ergebnisse

Ertragswert:	524.000,00 € (91 % vom Sachwert)
Sachwert:	573.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**573.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	22.06.2026

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

[7] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber-Simon, 10. Auflage 2023 und vorherige Auflagen

[8] GUG Grundstückmarkt und Grundstückswert 2025, 2026

[9] Wolfgang Kleiber, EzGuG Loseblattsammlung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.06.2026), 22.06.2026 erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Fotos der Ansichten (nur tlw. da keine Innenbesichtigung möglich war und das Grundstück nahezu nicht einsehbar war)

Anlage 2: Fotolageplan

Anlage 3: Innenfotos (Es war keine Innenbesichtigung möglich und das Grundstück ist nahezu nicht einsehbar)

Anlage 4: Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:500 vom 26.05.2026, Liegenschaftskatasterauszug (ALB). Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.

Anlage 5: Auskünfte Stadtverwaltung Ehingen mit Auszug Bauunterlagen

Anlage 6: Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Flächen durch den SV anhand der vorliegenden Bauunterlagen des vorliegenden Lageplans. Vom SV wird hinsichtlich der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen keine Haftung übernommen.

Anlage 7: Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 25.03.2026

Anlage 8: Auskünfte Landratsamt Alb-Donau-Kreis

Anlage 9: Auskünfte der Stadtverwaltung Ehingen

Anlage 10: Auskünfte Gutachterausschuss Ehingen

Anlage 11: Marktdatenerhebungen Internet und Sprengnetter

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

Fotos der Ansichten:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

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

Datum: 17.06.2026

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Vermessungsbehörde
Schillerstraße 30
89077 Ulm

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

Innenfotos:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war keine Innenbesichtigung möglich
da der Eigentümer nicht anwesend war.
Die Eigentümerin war zum Ortsbesichtigungstermin anwesend
konnte jedoch auch keinen Zutritt gewähren.
Aus diesem Grund wird nach dem äußeren Eindruck bewertet
und ein üblicher Sicherheitsabschlag berücksichtigt.
Das Grundstück ist nahezu uneinsehbar.
Vom SV wird diesebezüglich keine Haftung übernommen.

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

Datum: 17.06.2026

Planunterlagen:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

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

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

Datum: 17.06.2026

Planunterlagen:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

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

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

Datum: 17.06.2026

Planunterlagen:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

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

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

Datum: 17.06.2026

Planunterlagen:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

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

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

Datum: 17.06.2026

Planunterlagen:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

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

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

Datum: 17.06.2026

Planunterlagen:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

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

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

Datum: 17.06.2026

Planunterlagen:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

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

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

10

Datum: 17.06.2026

Planunterlagen:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

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

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

Datum: 17.06.2026

Landkarten:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

Karte entspricht unter Umständen nicht dem aktuellen Bautenstand.

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

Datenlizenzen: http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0 und www.lgl-bw.de

Datum: 17.06.2026

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Landkarten:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

Karte entspricht unter Umständen nicht dem aktuellen Bautenstand.

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

Datenlizenzen: http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0 und www.lgl-bw.de

Datum: 17.06.2026

Landkarten:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

Karte entspricht unter Umständen nicht dem aktuellen Bautenstand.

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

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Datenlizenzen: „Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de" bzw. "Datenquelle: BKG, www.bkg.bund.de".

Datum: 17.06.2026

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Landkarten:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

Karte entspricht unter Umständen nicht dem aktuellen Bautenstand.

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

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Datenlizenzen: „Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de" bzw. "Datenquelle: BKG, www.bkg.bund.de".

Datum: 17.06.2026

Landkarten:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

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

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Datenlizenzen: http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0, 1987-2019 HERE, Swisstopo, BEV, Deutschland und www.lgl-bw.de

Datum: 17.06.2026

Landkarten:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

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

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Datenlizenzen: http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0, 1987-2019 HERE, Swisstopo, BEV, Deutschland und www.lgl-bw.de

Datum: 17.06.2026

Landkarten/Überflutungsflächen:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

Karte entspricht unter Umständen nicht dem aktuellen Bautenstand.

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

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Datum: 17.06.2026

Landkarten/Überflutungsflächen:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

Karte entspricht unter Umständen nicht dem aktuellen Bautenstand.

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

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Datum: 17.06.2026

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Landkarten/EMF-Datenbank/Funkanlage:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

Karte entspricht unter Umständen nicht dem aktuellen Bautenstand.

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

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Datenlizenzen: https://emf3.bundesnetzagentur.de/karte/ und www.lgl-bw.de, © Geobasis-DE/BKG 2017

Datum: 17.06.2026

Landkarten/FNP:
89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45

Karte entspricht unter Umständen nicht dem aktuellen Bautenstand.

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

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Datenlizenzen: http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0 und www.lgl-bw.de

Datum: 17.06.2026

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Vermessungsbehörde
Schillerstraße 30
89077 Ulm

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte s/w 1:500

Stand vom: 26.05.2026

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

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Landratsamt Alb-Donau-Kreis **Vermessungsbehörde** Schillerstraße 30 89077 Ulm	**Flurstücksnachweis** Stand vom: 25.05.2026

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

Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

1978/191

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

12 I

DIETMAR ALBUS FR. ARCHITEKT 7957 SCHEMMERHOFEN 3

BAUGESUCH

WGBVA: geschützt auf 1.1.1987

1. FERT.

BAUHERR: , 7930 EHINGEN-NASGENSTADT

GEMEINDE: EHINGEN KREIS: ALB-DONAU

Genehmigt!
Ehingen (Donau), den 8. AUG. 1978
Oberbürgermeister

Stadt Ehingen (Donau)

Gesehen!
Ehingen (Donau), den 8. AUG. 1978
Stadtoberbaurat

26

8 **Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften** (§ 2 Abs. 6 Nr. 5 BauVorlVO)

8.1 Bebauungsplan (Name u. RegNr.): Gollenäcker

8.2 rechtsverbindlich (§ 12 BBauG): JA / ~~NEIN~~ seit: 31.12.77

8.3 Art der baulichen Nutzung (Baugebiet): Reines Wohngebiet (WR)

8.4 Ausnahmen und besondere Festsetzungen: JA / ~~NEIN~~

Maß der baulichen Nutzung:

8.5.1 Zahl der Vollgeschosse = **Z**: I+IS oder Höhe der Gebäude:

8.5.2 Grundflächenzahl = **GRZ**: 0.5 oder Größe der Grundfläche:

8.5.3 Geschoßflächenzahl = **GFZ**: 0.6 oder Größe der Geschoßfläche:

8.5.4 Baumassenzahl = **BMZ**: oder Baumasse:

8.6 Bauweise (§ 22 BauNVO): offen / ~~geschlossen~~ / abweichende Bauweise GHH

8.7 Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauG): JA / ~~NEIN~~

8.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO): JA / ~~NEIN~~

9 **Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes** (§ 2 Abs. 6 Nr. 7 BauVorlVO)

9.1 Fläche des Baugrundstückes: 1040 qm

9.1.1 **zu** Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO : + qm

9.1.2 **ab** Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie : -- qm

9.1.3 **ab** Teilflächen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO) : -- qm

9.1.4 **ab** Flächenbaulasten : -- qm

9.2 Maßgebende Grundstücksfläche = **MGF** 1040 qm

		bauliche Grundfläche	Geschoßfläche	Baumasse
9.3	baul. Nutzung d. Baugrundstückes			
9.4.1	baul. Anlagen (ohne Garagen und überdachte Stellplätze) vorhanden	qm	qm	cbm
9.4.2	geplant	164 qm	205 qm	cbm
9.5.1	Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	qm	qm	cbm
9.5.2	geplant	40 qm	qm	cbm
9.6	vorhanden + geplant	40 qm	qm	cbm
9.7	Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO ab 0,1 × MGF	104 qm		
9.8	verbleiben	0 qm		
9.9	anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a	Abs. 3 BauNVO 164 qm	Abs. 4 BauNVO 205 qm	Abs. 4 BauNVO cbm
9.10	in Anspruch genommen	164 qm	205 qm	cbm
9.11		MGF × GRZ = 520 qm	MGF × GFZ = 624 qm	MGF × BMZ = cbm
9.12			Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO qm	Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO cbm
9.13	zulässige Nutzung	520 qm	624 qm	cbm
9.14	zulässige Nutzung überschritten	zu qm = %	zu qm = %	zu cbm = %

10 **Unterschriften (§ 90 Abs. 4 LBO)**

Das im Lageplan dargestellte Vorhaben entspricht dem Bauantrag (§ 79 Abs. 1 LBO)

Lageplan zeichnerischer und schriftlicher Teil gefertigt.
Der Sachverständige (§ 79 Abs. 2 LBO)
Ehingen, den 19.6.78

Bearbeitungsvermerke

Kreis: Alb - Donau Stadt/Gemeinde: Ehingen Gemarkung: Nasgenstadt

LAGEPLAN

– SCHRIFTLICHER TEIL –
zum Bauantrag § 2 BauVorlVO

1	Bauherr (Name und Anschrift)	
2	Bauliche Nutzung des Baugrundstückes (§ 2 Abs. 6 Nr. 6 BauVorlVO) geplant / vorhanden	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage Bauplatz in Ehiggen/Nasgenstadt
3	Baugrundstück (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauVorlVO) Flurstück(e) Nr.	Teil von 523 522
	Grundbuch	Heft N 26 lfd. Nr. 26 N 120/21
	Fläche	(neu ca. 10 ar, 40 qm)
4	Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauVorlVO)	siehe unter Pos. 7 Erwerber lt. Kaufvertrag
5	Baulasten und sonstige öffentl. Lasten oder Beschränkungen mit Fundstelle (§ 2 Abs. 6 Nr. 3 BauVorlVO)	Vormerkungen zur Sicherung des Eigentums für die jeweiligen Erwerber.
6	Bemerkungen und Hinweis auf Schutzraumbauten (§ 2 Abs. 6 Nr. 4 BauVorlVO)	

7 Nachbargrundstücke (§ 2 Abs. 6 Nr. 2 BauVorlVO)

Flurstück Nr.	Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift
523	
522	
523/1	
523/2	
Erwerber nördlich	
nordöstl.	
östlich	

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

Anlage zum Bauantrag

Bauherr (Vor- und Zuname)		**Verz. Nr.**
Bauort	7930 Ehingen-Nasgenstadt	

Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem **Zweck** soll das Gebäude dienen?	Wohnen	
2. Bei **Gewerbebetrieb:** Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich *)	----	
3. **Umbauter Raum** (DIN 277)	1.369,065 m³	
4. Reine **Baukosten** ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276) davon Rohbaukosten	266.000,-- DM 120.000,-- DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	- DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des **Baugrundes**	Lehm und Kalksteine	
7. **Fundamente** (Gründungsart und Baustoff)	Betonstreifen-Fundament	
8. **Außenwände** (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	 Beton u. Ziegel Ziegel (Klimapor) - Ziegel (Klimapor)	
9. **Trennwände** (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	 Ziegel Ziegel - Ziegel	
10. **Decken** (Baustoff) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	 Stahlbeton Stahlbeton -	
11. **Dach** (Konstruktion und Baustoff)	Holzkonstruktion	
12. **Dachdeckung** (Baustoff, Farbe)	Ziegel braun	
13. **Treppen** (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	 Beton u. Kunststein Beton u. Kunststein -	
14. **Spül-** oder **Trockenaborte** Art der Entlüftung innenliegender Aborte	Spülaborte ☒ Trockenaborte ☐	
15. Besondere bauliche **Einrichtungen** (z. B. Aufzug oder dergleichen)	-	
16. Baustoff und Farbe der **Außenflächen** des Gebäudes	heller Putz	27
17. Art der **Einfriedigung**	lebende Hecke	

*) BOORBERG Vordruck Nr. 3101/2 B – Zusätzliche Baubeschreibung für gewerbliche Anlagen –

Nr. 022/021 Baubeschreibung – Anlage zum Bauantrag Nr. 022/011
Richard Boorberg Verlag, 7 Stuttgart-Vaihingen, Scharrstraße 2

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt! -

Baubeschreibung für Feuerungsanlagen und Heizöllagerbehälter

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
18. Art der **Raumheizung**	Einzelheizung ☐ Sammelheizung ☒ Fernheizung ☐	
19. **Brennstoffe**	fest ☐ flüssig ☒ gasförmig ☐ elektr. Beheizung ☐	
20. **Sammelheizung** a) Handelt es sich um eine bestehende Feuerstätte oder um eine Neueinrichtung	bestehend ☐ Umbau ☐ Neueinrichtung ☒	
b) Wärmemittler	Niederdruckdampf ☐ Hochdruckdampf ☐ Warmluft ☐ Warmwasser ☒ Heißwasser ☐	
c) Art der Feuerstätte	Heizkessel ☒ / Lufterhitzer ☐ / Heiztherme ☐	
d) Anzahl	1	
e) Nennheizleistung der einzelnen Feuerstätte (kcal/h)	35.000	
f) Abmessungen der einzelnen Heizkessel in cm	Länge 80 / Breite 80 / Höhe 160	
g) höchstzulässige Vorlauftemperatur d. Kessel	90°	
21. **Schornsteine** a) Querschnitte	2 x Ø 18/ cm i. L. 12/30 cm i. L.	
Wangendicke	10 cm	
Baustoffe	Ziegelsplitt m. Schamotteeinsatz cm	
b) Bedachung des Gebäudes an den Schornsteinmündungen (Ziff. 12)	Hartdach	
22. **Heizöl** a) Wie erfolgt die Lagerung?	oberirdisch ☒ unterirdisch ☐	
b) Art der Behälter	Kunststofftank	
Anzahl (Stück)	5	
Fassungsvermögen je Behälter (Liter)	2.000	
c) Schutzmaßnahmen ölundurchlässige Wanne doppelwandige Behälter automatische Leckanzeige sonstige	☒ ☐ ☒ ☐ ☐ ☐ ☒ ☐ ☐ ☐	
d) Heizölsorte (EL = Extraleicht, L = Leicht, M = Mittel, S = Schwer	EL ☐ L ☒ M ☐ S ☐	

23. Erläuterungen

Ingerkingen, den 26.6.1978

Der Planverfasser

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

DIETMAR ALBUS
FREIER ARCHITEKT

7957 SCHEMMERHOFEN 3
INGERKINGEN
KREIS BIBERACH-RISS
TELEFON 07350/651

WOHNHAUSNEUBAU MIT GARAGE

, 7930 EHINGEN - NASGENSTADT

Umbauter Raum

Wohnhaus							
Untergeschoß	11,3o	x	15,o5	x	2,55	=	433,666 m³
./.	o,94	x	4,31	x	2,55	=	1o,331 m³
./.	5,25	x	2,oo	x	2,55	=	26,775 m³
Erdgeschoß	11,61	x	15,36	x	2,95	=	526,o72 m³
./.	4,31	x	1,oo	x	2,95	=	12,715 m³
./.	5,31	x	2,25	x	2,95	=	35,245 m³
Dachgeschoß	11,61	x	15,36	x	o,25 x 1/3	=	14,861 m³
	11,61	x	15,36	x	3,65 x 1/6	=	1o8,484 m³
	7,635	x	14,8o	x	1,4o x 2/3	=	1o5,465 m³
	6,oo	x	14,8o	x	1,1o x 2/3	=	65,12o m³
Zusammen							1.168,6o2 m³
Garage	6,49	x	6,24	x	4,95	=	2oo,463 m³
Gesamter umbauter Raum							1.369,o65 m³

Nutzfläche

Garage	5,76	x	6,o1	=	34,62 m²
./. 3 % Putz				=	1,o4 m²
Zusammen					33,58 m²

Reine Baukosten

Wohnhaus	1.168,6o2 m³	x 21o,-- DM	=	246.ooo,-- DM
Garage	2oo,463 m³	x 1oo,-- DM	=	2o.ooo,-- DM
Zusammen				266.ooo,-- DM

Aufgestellt:
Ingerkingen, den 26. Juni 1978

29

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

DIETMAR ALBUS
FREIER ARCHITEKT

7957 SCHEMMERHOFEN 3
INGERKINGEN
KREIS BIBERACH-RISS
TELEFON 07356/651

WOHNHAUSNEUBAU MIT GARAGE

, 7930 EHINGEN – NASGENSTADT

Wohnfläche

Erdgeschoß

WC	1,51 x 2,01	=	3,04 m²
Abstellraum	3,885 x 2,01	=	7,81 m²
Kochen	2,51 x 3,885	=	9,75 m²
Essen	4,01 x 4,01	=	16,08 m²
Wohnen	4,76 x 5,90	=	28,08 m²
Eltern	4,26 x 4,51	=	19,21 m²
Bad	3,01 x 2,885	=	8,68 m²
Kinder	3,51 x 4,51	=	15,83 m²
Flur	1,51 x 3,01	=	4,55 m²
Diele	2,76 x 2,26	=	6,24 m²
	1,01 x 2,51	=	2,54 m²
	2,00 x 2,26	=	4,52 m²
Windfang	1,76 x 2,26	=	3,98 m²

Dachgeschoß

Spielzimmer	2 x 4,135 x 1,20 x 1/2	=	4,96 m²
	4,135 x 4,985	=	20,61 m²
Galerie	4,495 x 4,76	=	21,40 m²
Dusche u. WC	1,20 x 2,385 x 1/2	=	1,43 m²
	0,685 x 2,385	=	1,63 m²
Flur	1,00 x 2,26	=	2,26 m²
Zusammen			182,60 m²
./. 3 % Putz		=	5,48 m²
./. 10 %		=	18,26 m²
./. Kamin	0,50 x 1,76	=	0,88 m²
	0,50 x 1,00	=	0,50 m²
./. off. Kamin	1,76 x 0,60	=	1,06 m²
Zusammen			~~156,42 m²~~

Siehe Seite 5

Aufgestellt:
Ingerkingen, den 26. Juni 1978

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

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

NICHT UNTER- KELLERT

BIRKORNNASE

KSR Ø125 2% ←

RR

ZUM ORTSKANAL

GRENZE

GRENZE

11.61

6 | 30 | 3.45 | 115 | 1.635 | 115 | 5.385 | 30 | 25

25 | 30 | 4.76 | 115 | 5.635 | 30

15.36

25 | 30 | 4.26 | 24 | 2.26 | 24 | 2.26 | 24 | 2.01 | 115 | 2.825 | 30

Stadt Ebingen (Donau)

KELLER

FLUR

BAD

WC

WM

WT

WASCHRAUM

SK

KSR Ø 100 2%

KSR Ø125 2% →

KONTROLLSCHACHT

ZUM ORTS-KANAL

ABSTELLRAUM

TROCKENRAUM

KSR Ø125

ZULUFT 25/25

VERZ. ERDBAND

2 X Ø18 12/30 SCHIEDELKAMIN

RT

WC

VORRAUM

WASSERVERTEILER

KSR Ø125 2% ←

HEIZUNG 35 000 KCAL

ÖLRAUM

5 KUNSTSTOFFTANKS 5 X 2000 L = 10 000 L

FROSTTÜRE

SPÜLE

FÜLLEN

LÜFTUNG

GRENZE

30 | 1.385 | 115 | 1.01 | 115 | 2.065

6 | 30 | 4.575 | 115 | 4.01 | 30 | 2.80 | 25

11.61

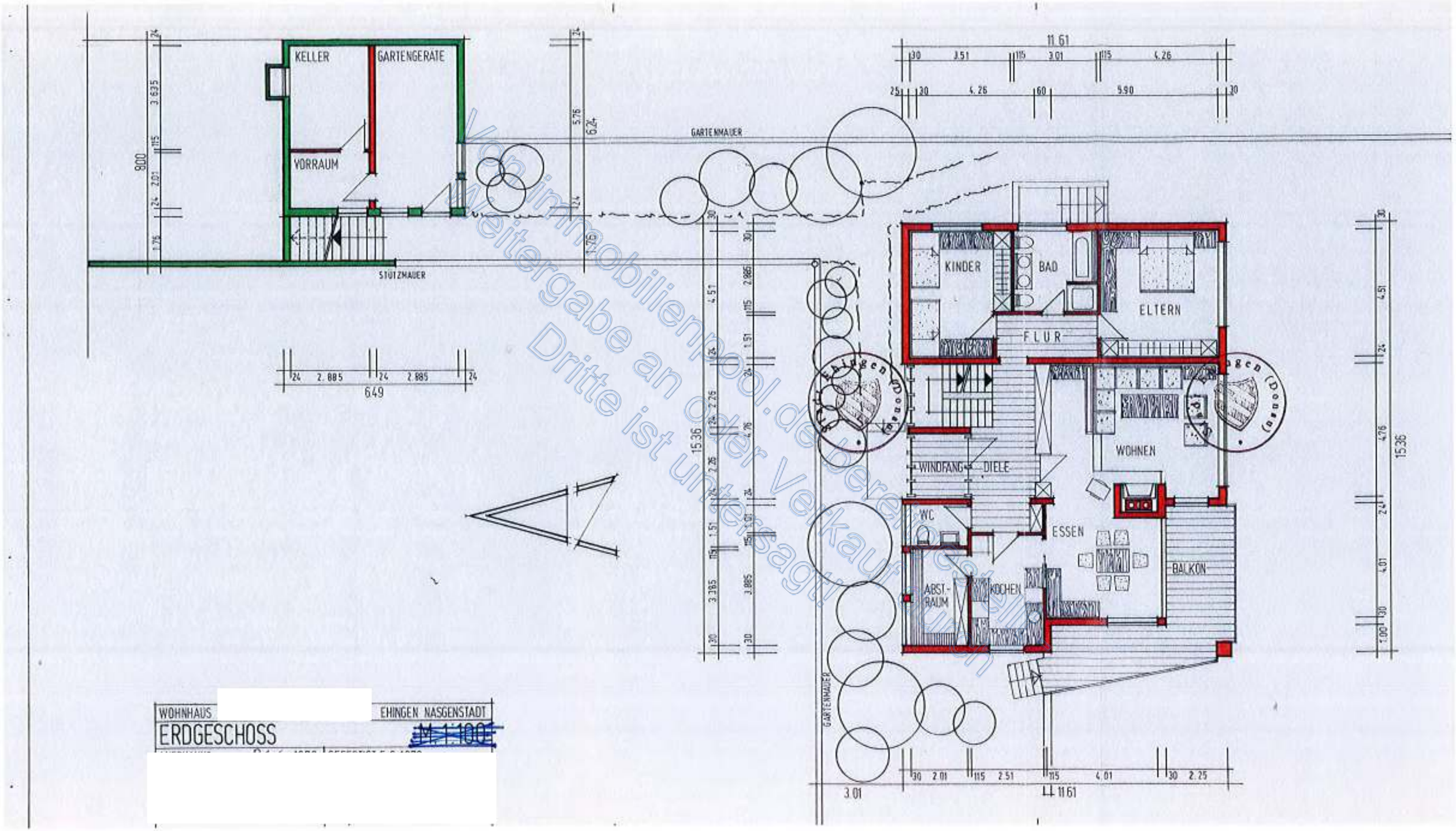
15.36

25 | 30 | 4.26 | 24 | 4.26 | 24 | 4.01 | 30 | 6 | 94

WOHNHAUS EHINGEN NASGENSTADT

UNTERGESCHOSS M 1:100

31



WOHNHAUS EHINGEN NASGENSTADT

ERDGESCHOSS M 1:100

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

STRASSE

MAUER = GRENZE

GARAGE

BIRKDRINKE

800

5.76

24

1.76

24

STÜTZMAUER = GRENZE

GRENZE

11.61

2.00 | 115 | 3.635 | 115 | 3.63 | 115 | 2.00

25 | 1.75 | 115 | 1.885 | 115 | 4.495 | 3.00

24 | 6.01 | 24

649

30 | 4.635 | 115 | 2.26 | 15.36 | 2.385 | 115 | 4.735 | 12 | 1.18

DV 0.30

BÜHNE

ABSTELLRAUM

GALERIE

DACH FENSTER

DACH FENSTER

WC DUSCHE FLUR

SPIELZIMMER

BALKON

DV 0.40

DV 0.30

DV 0.40

2.00 | 115 | 7.385 | 115 | 2.00

11.61

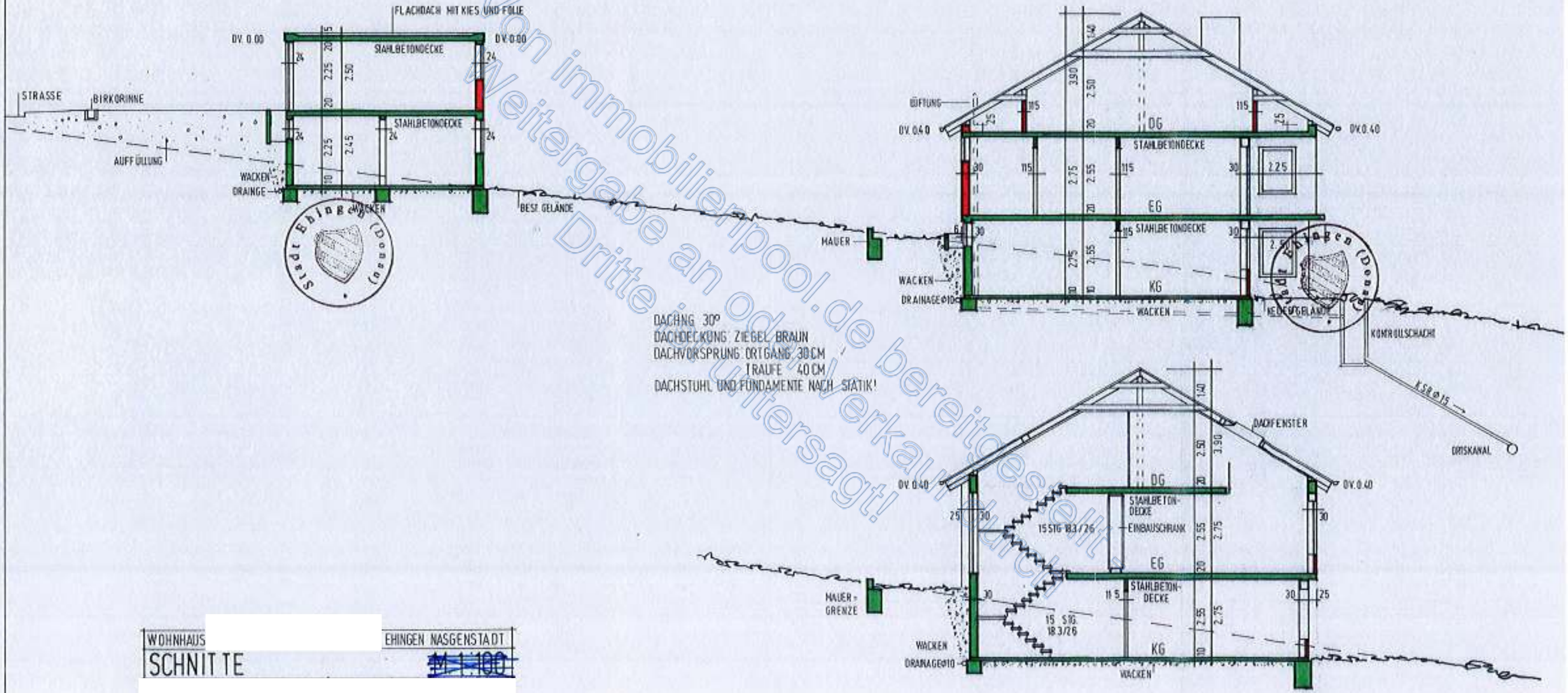
30 | 4.635 | 115 | 4.76 | 15.36 | 4.735 | 12 | 1.18

WOHNHAUS EHINGEN NASGENSTADT

DACHGESCHOSS M 1:100

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

Stadt Ehingen (Donau)



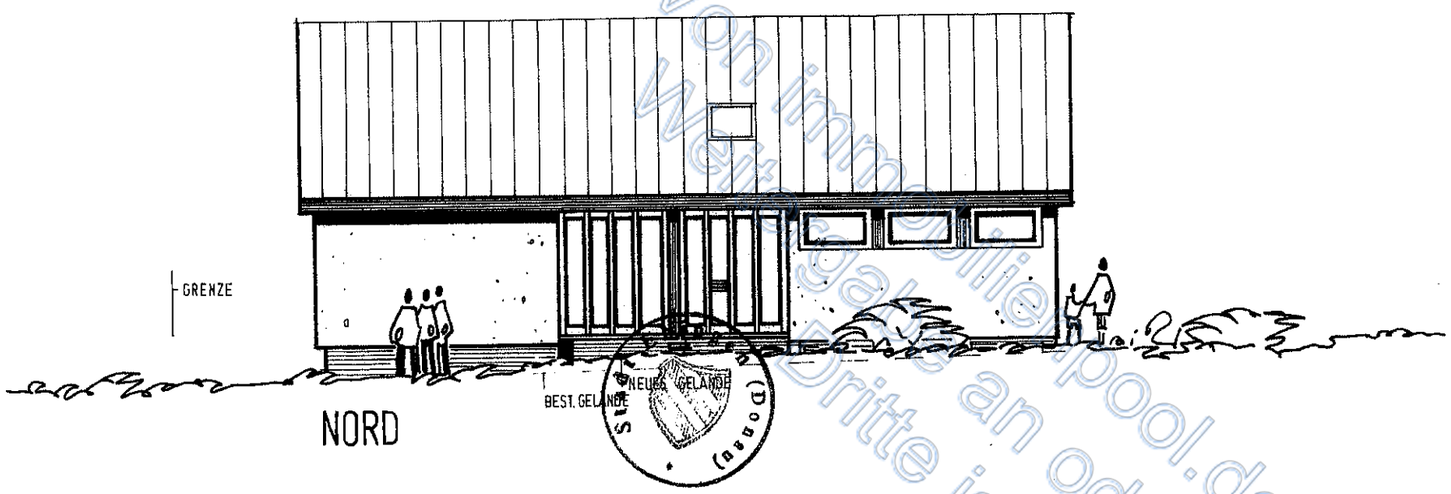
DACHNG 30°
DACHDECKUNG ZIEGEL BRAUN
DACHVORSPRUNG ORTGANG 30 CM
TRAUFE 40 CM
DACHSTUHL UND FUNDAMENTE NACH STATIK!

Stadt Ebingen (Donau)

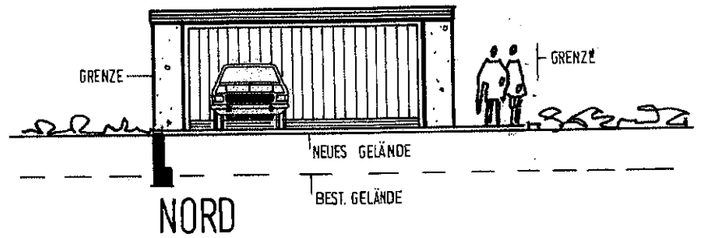
WOHNHAUS EHINGEN NASGENSTADT

SCHNITTE M 1:100

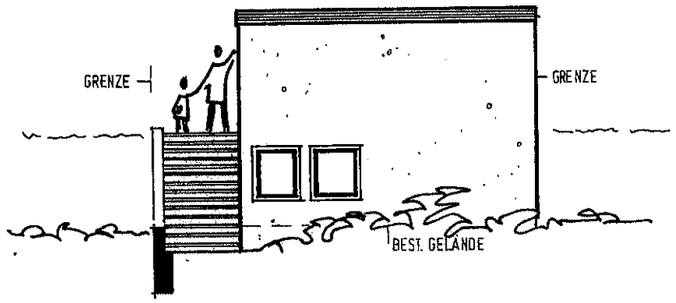
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



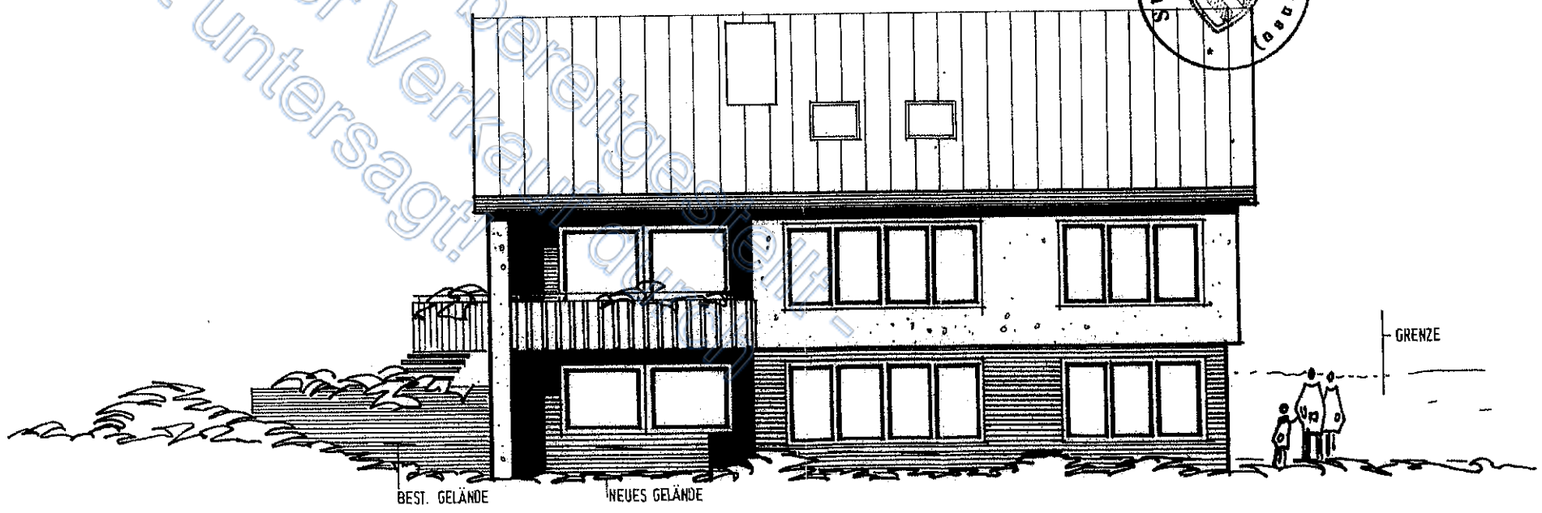
NORD



NORD



SUED

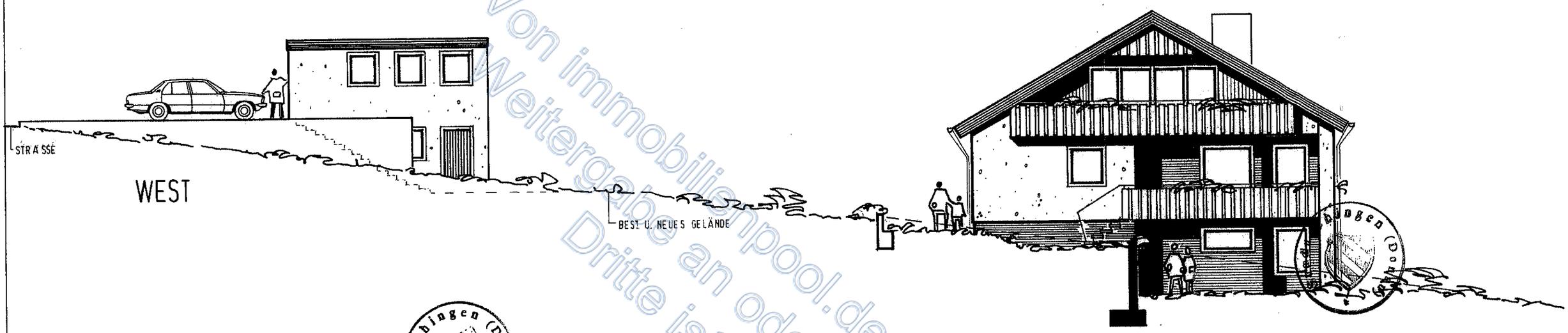


SUED

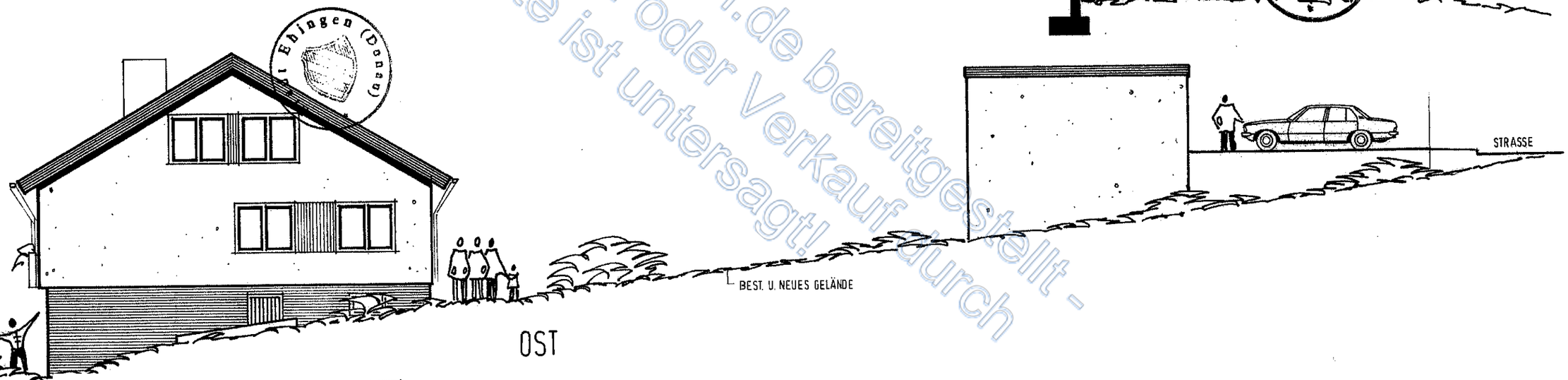
WOHNHAUS EHINGEN NASGENSTADT

ANSICHTEN ~~M 1:100~~

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



WEST



OST

WOHNHAUS

ANSICHTEN

EHINGEN NASGENSTADT

M 1:100

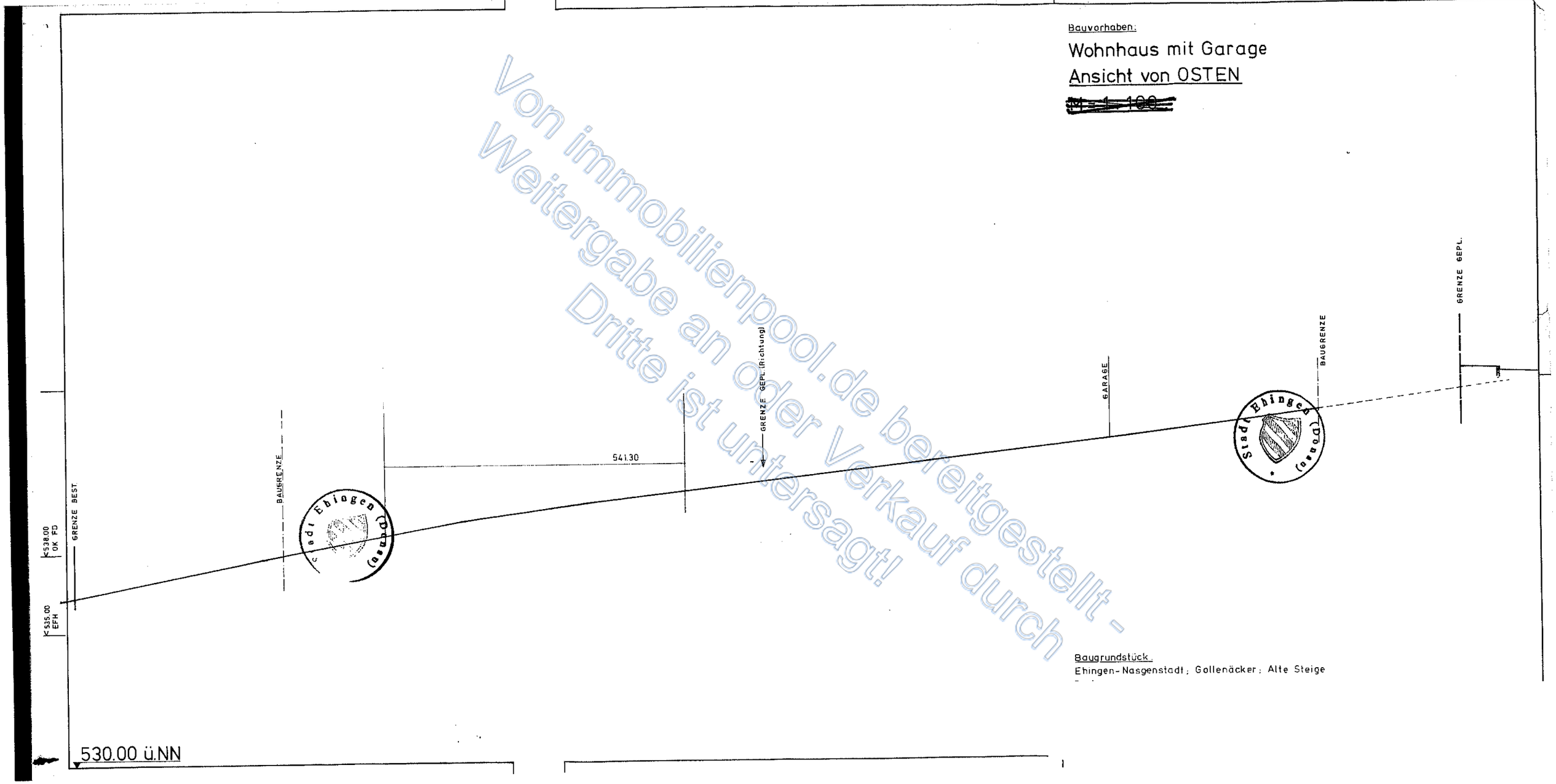
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bauvorhaben:

Wohnhaus mit Garage

Ansicht von OSTEN

~~M = 1:100~~



Baugrundstück

Ehingen-Nasgenstadt; Gollenäcker; Alte Steige

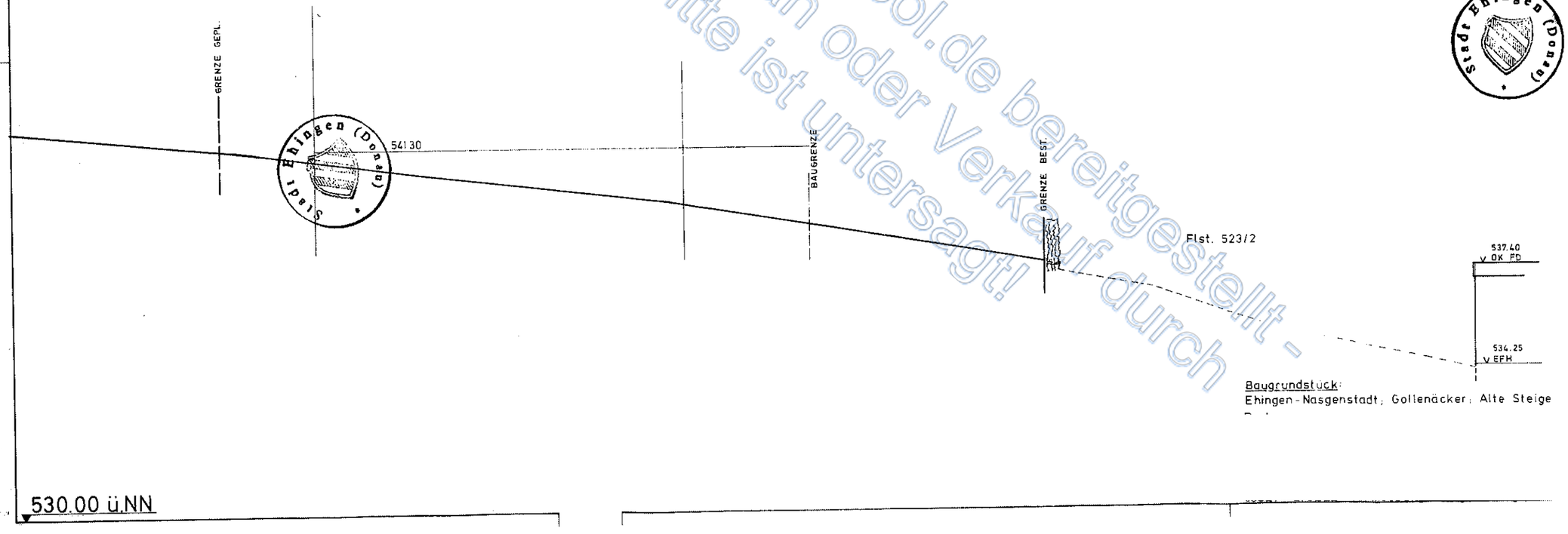
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bauvorhaben:

Wohnhaus mit Garage

Ansicht von WESTEN

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



Baugrundstück:
Ehingen-Nasgenstadt; Gollenäcker; Alte Steige

38

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus , Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt
Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:
- ☐ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ vorliegenden, Berechnungen, Bauzeichnungen und weiteren Auskünften
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐ wohnwertabhängig
- ☐ DIN 283

- ☐ DIN 277
- ☒ WoFlV
- ☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnhaus	1	+							177,92	1,00	177,92	177,92	E01

Summe Wohnfläche Mieteinheit 177,92 m²
Summe Wohnfläche Gebäude 177,92 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Wohnhaus , Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt
Mieteinheit: Wohnung

Erläuterung

E01	Es liegt eine Berechnung vor, und weitere Auskünfte bezüglich Balkone und Terrasse. Auf dieser Grundlage wurde die Verkehrswertermittlung berechnet. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Berechnung und der weiteren Auskünfte keine Haftung übernommen.

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnhaus , Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt

Die Berechnung erfolgt aus
- ☐ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ vorliegenden Bauzeichnungen und weiteren Auskünften
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	Dachgeschoss	-	1,00	7,385	1,180	a		-8,71			E01
2	Dachgeschoss	+	1,00	15,360	11,610	a		178,33			E02
3	Erdgeschoss	-	1,00	1,000	6,560	a		-6,56			E03
4	Erdgeschoss	-	1,00	4,310	2,250	a		-9,70			E04
5	Erdgeschoss	+	1,00	15,360	11,610	a		178,33			E05
6	Untergeschoss	-	1,00	0,990	6,560	a		-6,49			E06
7	Untergeschoss	-	1,00	4,310	2,250	a		-9,70			E07
8	Untergeschoss	+	1,00	15,360	11,610	a		178,33			E08
						Summe		493,83			m²
						Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt		**493,83**			m²

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Wohnhaus , Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt

Erläuterung

E01 Bis E08	Laut vorliegenden Planunterlagen und Lageplan angenommen. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen und Lageplan keine Haftung übernommen.

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

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Doppelgarage, Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt
Mieteinheit: Lager Gartengeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:
- ☐ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ vorliegenden, Berechnungen, Bauzeichnungen und weiteren Auskünften
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ nutzwertabhängig
- ☐ DIN 283
- ☐ DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen-faktor / Sonder-form	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Nutzwert) (k)	Nutz-fläche Raumteil (m²)	Nutz-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Lager	1	+							32,91	1,00	32,91	32,91	E01

Summe Nutzfläche Mieteinheit 32,91 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 67,53 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Doppelgarage, Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt
Mieteinheit: Lager Gartengeschoss

Erläuterung

E01	Maße wurden den vorliegenden Planunterlagen bzw. dem Lageplan entnommen. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Lageplan keine Haftung übernommen.

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

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Doppelgarage, Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt

Mieteinheit: Garage EG

Die Berechnung erfolgt aus:
- ☐ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ vorliegenden, Berechnungen, Bauzeichnungen und weiteren Auskünften
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ nutzwertabhängig
- ☐ DIN 283
- ☐ DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen-faktor / Sonder-form	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Nutzwert) (k)	Nutz-fläche Raumteil (m²)	Nutz-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Doppelgarage	1	+							34,62	1,00	34,62	34,62	E01

Summe Nutzfläche Mieteinheit 34,62 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 67,53 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Doppelgarage, Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt

Mieteinheit: Garage EG

Erläuterung

E01	Maße wurden den vorliegenden Planunterlagen bzw. dem Lageplan entnommen. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Lageplan keine Haftung übernommen.

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Doppelgarage, Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt

Die Berechnung erfolgt aus
- ☐ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ vorliegenden, Berechnungen, Bauzeichnungen und weiteren Auskünften
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	Erdgeschoss	+	1,00	6,240	6,490	a		40,50			E01
2	Gartengeschoss	+	1,00	6,240	6,490	a		40,50			E02
						Summe		**81,00**			m²
						Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt		**81,00**			m²

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Doppelgarage, Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt

Erläuterung

E01 Bis E02	Laut vorliegenden Planunterlagen und Lageplan angenommen. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen und Lageplan keine Haftung übernommen.

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

Durchschnittswerte Mietpreise:

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

Mietpreisermittlung für die Wohnungen/Häuser in 89584 Ehingen-Nasgenstadt, Alte Steige 45
Durchschnittswerte anhand der Statistiken über Internetrecherchen

Wohnungen/Häuser
7,15 €
9,77 €
9,78 €
9,99 €
10,14 €
10,92 €
10,95 €
11,27 €
11,29 €
11,35 €
10,53 € Median
10,26 € Mittelwert

Datum: 19.06.2026

Mietpreise:

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

Mietpreise:

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

Mietpreise:

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

Mietpreise:

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

Mietpreise:

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

Mietpreise:

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

Datum: 19.06.2026

Mietpreise:

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

Mietpreise:

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

Mietpreise:

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

Mietpreise:

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

Mietpreise:

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

Mietpreise:

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

Datum: 19.06.2026

Mietpreise:

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

Mietpreise:

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

Durchschnittswerte Liegenschaftszinsatz: Ehingen-Nasgenstadt

Für ein freistehendes Einfamilienhaus in Ehingen-Nasgenstadt mit diesen Kerndaten
bewegt sich der marktübliche Liegenschaftszinssatz in einer Spanne von 1,5 % bis 3,0 %

Liegenschaftszins berechnen: Definition, Formel und aktuelle ....
Für die steuerliche Bewertung (z. B. Erbschafts- oder Schenkungssteuer)
wird gesetzlich ein pauschaler Zinssatz von 2,5 % herangezogen
GrStH 2022/2025 - § 256 Liegenschaftszinssätze.

Die genannten Objektdaten wirken sich wie folgt auf die Wertermittlung
und die Berechnung der Restnutzungsdauer (RND) aus:
1. Wohnhaus (Baujahr 1979, Wohnfläche ~177,92 m²)

Gesamtnutzungsdauer (GND):
Bei Einfamilienhäusern wird standardmäßig von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen
(nach Anlage 1 der ImmoWertV)

Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftszinssätzen
....Auswirkung der neuen Heizung (2025):
Durch den Einbau der neuen Heizungsanlage im Jahr 2025 liegt eine wesentliche Modernisierung vor.
In der Immobilienbewertung führt dies zu einer rechnerischen Verlängerung der Restnutzungsdauer
(Modell der fiktiven Baujahrverschiebung).
Das Gebäude wird dadurch jünger eingestuft, als es rein kalendarisch ist
(kalendarische RND ohne Modernisierung läge bei 33 Jahren).

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

Datum: 19.06.2026

Liegenschaftszinsatz

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

Liegenschaftszinsatz

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

Datum: 19.06.2026

Liegenschaftszinsatz

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

SPRENGNETTER

Mieten für Wohnraum

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl:	89584
Ort:	Ehingen-Nasgenstadt
Straße:	Alte Steige
Hausnummer:	45
Ausstattung:	mittel (bezogen auf einen für das Baujahr durchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand)
Baujahr:	1979
Wertermittlungsstichtag:	19.06.2026
Transaktionsnummer:	20260619-87244-160000
Ermittelte marktübliche Miete:	**8,70 €/m² Wohnfläche**
Spanne:	8,15 - 9,27 €/m²
Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.01.2026
Datengrundlage:	Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 538 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.854 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 59% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 458.624 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.01.2026, veröffentlicht am 07.05.2026.

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

84

Hinweis:

Die ermittelte marktübliche Miete bezieht sich auf eine 70 m² große Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten.
Bei einem Baujahr 1918 und älter wird bei einfacher und mittlerer Ausstattung von einem unsanierten Altbau ausgegangen, bei gehobener Ausstattung hingegen von einem sanierten Altbau.
Die ermittelte marktübliche Miete ist als Basiswert für ein Marktwertgutachten geeignet, sie ersetzt jedoch kein Mietwertgutachten.
Dieser Ausdruck aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal umfasst insgesamt vier Seiten.

1 Datengrundlage

Das Sprengnetter-Vergleichsmietensystem basiert auf einer systematischen Auswertung nahezu aller in Deutschland verfügbaren Mietspiegel der Gemeinden, Städte und Kreise. Diese Mietspiegel wurden auf ein einheitliches System normiert und bilden die Stützstellen für die Hochrechnung in die Fläche. In die Hochrechnung fließen auch einzelne Mieten der Sprengnetter-Mietdatenbank (u.a. Einzelmieten aus der landesweiten Gutachtertätigkeit). Die Hochrechnung für einzelne Orte erfolgt in Abhängigkeit von der Entfernung zu den Stützstellen und von bestimmten Lageindikatoren. Ergebnis ist ein flächendeckendes Vergleichsmietensystem.

Das Sprengnetter-Vergleichsmietensystem wird durch Stützstellenausbau kontinuierlich verdichtet. Es wird laufend aktualisiert und örtlich verprobt.

2 Begriffliche Erläuterungen

Baujahr
Als Baujahr ist das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen.
Ausstattung
Die Ausstattung ist in Abhängigkeit des Baujahrs des Gebäudes definiert. Liegt für dieses Baujahr ein typischer Modernisierungs- und Instandhaltungszustand vor, so handelt es sich um eine „mittlere" Ausstattung. Überwiegen negative oder positive Abweichungen von dem baujahrestypischen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand, so handelt es sich um eine „einfache" oder „gehobene" Ausstattung. Bei besonders positiven Abweichungen liegt eine „stark gehobene" Ausstattung vor.

Stichtag
Der Stichtag gibt an, zu welchem Datum die Auswertung abgeschlossen wurde.
Spanne

85

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

Die Spanne gibt ein Intervall an, in dem sich die marktüblich und nachhaltig erzielbare Miete für das angegebene Standardobjekt in Abhängigkeit von der Wohnlage bewegt.

3 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH (im folgenden Sprengnetter) bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von Sprengnetter im Rahmen dieser Internetdienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how von Sprengnetter dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Sprengnetter steht vorbehaltlich des in Abs. 3 eingeräumten Nutzungsrechts insbesondere das ausschließliche Recht zu, die vorgenannten Werke zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten, auszustellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

(2) Bearbeitungen und Umgestaltungen der von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten in Form von dessen Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder sonstigen Veränderungen bedürfen vor jeder Verwertung und/oder Veröffentlichung derselben der vorherigen, schriftlichen Einwilligung von Sprengnetter. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.

(3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenztes Nutzungsrecht an den von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten.

(4) Inhaltlich ist das Nutzungsrecht der gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten zur einmaligen Verwendung in der vom Anwender selbst vorgenommenen Immobilienbewertung beschränkt. Eine Weitergabe der Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten an Dritte ist nur in Verbindung mit der vorgenannten Bewertung gestattet.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
E marktdaten-support@support.sprengnetter.de
Geschäftsführer Christoph Barniske, David Niedzielski
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

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

86

SPRENGNETTER

Sachwertfaktor

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl:	89584
Ort:	Ehingen-Nasgenstadt
Straße:	Alte Steige
Hausnummer:	45
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	592.164 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert:	210,00 €/m²
Wertermittlungsstichtag:	19.06.2026
Transaktionsnummer:	20260619-87244-162000
Adress- und stichtagsbezogener Sachwertfaktor:	**1,07**
Standardfehler:	4,60 %
95%-Konfidenzintervall:	0,98 - 1,17
Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.01.2026
Datengrundlage:	Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 429.549 Kaufpreisen abgeleitet, davon 229.868 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 467 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.01.2026 veröffentlicht am 07.05.2026.

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

87

Hinweis:

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem[1] in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.
Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das oben beschriebene Standardobjekt; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.
Bei den mit dem Hinweis „extrapoliert" gekennzeichneten Sachwertfaktoren handelt es sich um Sachwertfaktoren, die aus den aus Kaufpreisanalysen gewonnenen Funktionen extrapoliert wurden. Ein extrapolierter Sachwertfaktor kann grundsätzlich mit hinreichender Sicherheit in Wertermittlungen angesetzt werden.
Der Sachwertfaktor kann grundsätzlich nur in dem Modell sachgemäß angewendet werden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue).
Dieser Ausdruck aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal umfasst insgesamt fünf Seiten.

1 Datengrundlage und Analysemethode

Datengrundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist die Sprengnetter Transaktionsdatenbank. Diese enthält rd. 800.000 Kaufpreise sowie Daten zu über 10 Millionen Immobilien mit insgesamt über 1 Mrd. Einzelinformationen. Jährlich kommen Informationen zu ca. 150.000 Objekten mit aktuellen Kaufpreisen hinzu. Die Kaufpreise stammen aus Markt- und Beleihungswertermittlungen, die von Kreditinstituten mit der von Sprengnetter zur Verfügung gestellten Softwarelösung durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind zu allen Objekten die genauen Angaben zu den wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Merkmalen vollständig bekannt. Da zu jedem dieser Kaufpreise von der Adresse, über die Größe und das Baujahr bis hin zum Standard und zum detailliert angegebenen Modernisierungsgrad des Objekts, alle wichtigen Eigenschaften in der Datenbank vorliegen, können damit höchst belastbare Aussagen zu den lokalen Immobilienwerten getroffen werden. Angereichert werden diese Daten mit den Informationen aus mehreren 100.000 Objektbesichtigungen, die Sprengnetter im Auftrag seiner Kunden durchführt.

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

1) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03 (jeweils aktueller Stand).

Aus der Sprengnetter Transaktionsdatenbank werden geeignete, deutschlandweit verteilte repräsentative Stichproben gebildet und für das zugrundeliegende Bewertungsmodell mittels Regressionsanalysen die immobilienwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten abgeleitet (sogenannte Referenzmodelle). Auf der Grundlage der jährlich neu hinzukommenden rd. 150.000 Kaufpreise wird vierteljährlich geprüft, ob die resultierenden Sachwertfaktoren die örtlichen Immobilienmärkte aktuell zutreffend abbilden. Erforderlichenfalls erfolgen vierteljährlich örtliche Korrekturen der Referenzmodelle.

2 Bewertungsmodell

Folgendes Auswertemodell liegt den Gesamt- und Referenzsystemen zu Grunde:

Normalherstellungskosten:	NHK 2010 inkl. Baunebenkosten mit Objektgrößenanpassung[2]
Baukostenregionalfaktor:	1,00
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche gemäß Anl. 4 Nr. I.2 ImmoWertV bzw. Wohnfläche gemäß WoFlV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
Baupreisindex:	Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
Gesamtnutzungsdauer:	nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard
Restnutzungsdauer:	GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht weitgehend Anlage 4 SW-RL)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	pauschaler Ansatz in [€]
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft

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

2) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.01.2, Abschnitt 2 und 3 (jeweils aktueller Stand).

3 Begriffliche Erläuterungen

Bodenwert

Beitragsfrei bedeutet, dass keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch (z.B. Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeträge in der städtebaulichen Sanierung) oder dem Kommunalabgabengesetz (z.B. Beiträge für die Erneuerung, die Erweiterung, den Umbau oder die Verbesserung von Erschließungsanlagen) bestehen.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen. Hierbei handelt es sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basierenden Wert, der für die Anwendbarkeit des Sachwertfaktors in dem angegebenen Bewertungsmodell zu ermitteln ist.

Stichtag

Der Stichtag gibt an, zu welchem Datum die Auswertung abgeschlossen wurde.

Standardfehler

Der Standardfehler des Mittelwerts ist ein statistisches Maß für die Genauigkeit des Sachwertfaktors für die angegebene Kombination von Bodenwertniveau und Vorläufiger Sachwert. Der Standardfehler gibt Auskunft darüber, wie stabil der Sachwertfaktor bei Hinzunahme weiterer Kaufpreise ist.

95%-Konfidenzintervall

Das 95%-Konfidenzintervall ist ein statistisches Maß für die Spanne, in der der Sachwertfaktor bei einer ähnlich großen Anzahl von Kaufpreisen mit hoher Wahrscheinlichkeit liegen wird.

„Keine Angabe" bei Standardfehler und 95%-Konfidenzintervall

Bei selten auftretenden Kombinationen von Bodenwertniveau und Vorläufiger Sachwert, beispielsweise sehr niedriger Bodenwert und sehr hoher Vorläufiger Sachwert, ist die Datengrundlage naturgemäß sehr gering. Daher wird in diesen Fällen kein Standardfehler und kein 95%-Konfidenzintervall angegeben, sondern „keine Angabe" ausgewiesen. Der Sachwertfaktor dient in diesen Fällen als Orientierung und muss ggf. sachverständig überprüft und angepasst werden.

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

90

4 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH (im folgenden Sprengnetter) bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von Sprengnetter im Rahmen dieser Internetdienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how von Sprengnetter dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Sprengnetter steht vorbehaltlich des in Abs. 3 eingeräumten Nutzungsrechts insbesondere das ausschließliche Recht zu, die vorgenannten Werke zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten, auszustellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

(2) Bearbeitungen und Umgestaltungen der von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten in Form von dessen Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder sonstigen Veränderungen bedürfen vor jeder Verwertung und/oder Veröffentlichung derselben der vorherigen, schriftlichen Einwilligung von Sprengnetter. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.

(3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenztes Nutzungsrecht an den von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten.

(4) Inhaltlich ist das Nutzungsrecht der gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten zur einmaligen Verwendung in der vom Anwender selbst vorgenommenen Immobilienbewertung beschränkt. Eine Weitergabe der Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten an Dritte ist nur in Verbindung mit der vorgenannten Bewertung gestattet.

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

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
E marktdaten-support@support.sprengnetter.de
Geschäftsführer Christoph Barniske, David Niedzielski
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

SPRENGNETTER

Liegenschaftszinssatz

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	89584
Ort:	Ehingen-Nasgenstadt
Straße:	Alte Steige
Hausnummer:	45
Bebaut mit:	Mehrfamilienwohnhaus (reines Wohnhaus)
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	34 Jahre
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Wohnfläche:	178 m²
Wertermittlungsstichtag:	19.06.2026
Transaktionsnummer:	20260619-87244-162700
Liegenschaftszinssatz:	**1,20 %**
Standardfehler:	11,10 %
95%-Konfidenzintervall:	0,94 - 1,46 %
Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.01.2026
Datengrundlage:	Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 429.549 Kaufpreisen abgeleitet, davon 90.087 Kaufpreise für die Objektart Mehrfamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 31 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.01.2026 veröffentlicht am 07.05.2026.

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

92

SPRENGNETTER

Hinweis:

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem[1] in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt.
Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das oben beschriebene Standardobjekt in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.
Der Liegenschaftszinssatz ist in dem Modell anzuwenden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue).
Dieser Ausdruck aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal umfasst insgesamt vier Seiten.

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

1) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.04 (jeweils aktueller Stand).

93

1 Datengrundlage und Bewertungsmodell

Die Sprengnetter Immobilienbewertung analysiert seit Jahrzehnten bundesweit Kaufpreise von bereits bewerteten und/oder nachbewerteten Objekten. Dazu erfolgen Objektbesichtigungen, die sicherstellen, dass alle wertbestimmenden Eigenschaften des jeweiligen Objekts in einem einheitlichen Schema sachverständig erfasst und berücksichtigt werden. Als Ergebnis dieser Analysen veröffentlicht die Sprengnetter GmbH regelmäßig bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze in Gesamt- und Referenzsystemen.

Folgendes Auswertemodell liegt den Gesamt- und Referenzsystemen zu Grunde:

Mieten:	marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten)
Bewirtschaftungskosten:	gemäß Sprengnetter (entspricht im Mittel Anlage 3 ImmoWertV)[2]
Gesamtnutzungsdauer:	in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Ausstattungsstandards des Gebäudes
Restnutzungsdauer:	Restnutzungsdauer i.S.v. § 4 Abs. 3 ImmoWertV
Bodenwert:	beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 40 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)
Kaufpreis:	bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe

Weitergehende Analysen der Sprengnetter Immobilienbewertung belegen, dass die in den Gesamt- und Referenzsystemen dargestellten Zusammenhänge global (bzw. deutschlandweit) gelten, die Märkte jedoch lokal sind. Dies bedeutet, dass Liegenschaftszinssätze auch eine Abhängigkeit von der Makrolage aufweisen.
Aus diesem Grund leitet die Sprengnetter Immobilienbewertung zusätzlich zu den Gesamt- und Referenzsystemen zur Berücksichtigung der Makrolage auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte und größeren kreisangehörigen Städten spezielle regionale Korrekturfaktoren ab. Diese werden laufend aktualisiert und örtlich verprobt.
Der hier ausgewiesene Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die regionale Anpassung wegen der Makrolage.

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

2) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.05, Abschnitt 4 f. (jeweils aktueller Stand).

96

2 Begriffliche Erläuterungen

Gesamtnutzungsdauer
Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Ausstattungsstandard des Gebäudes zwischen 60 und 80 Jahren.

Restnutzungsdauer
Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Ausstattungsstandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter Immobilienbewertung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt und mit Hilfe von zahlreichen Sachverständigengutachten verprobt.[3]

Anzahl der Wohneinheiten
Anzahl der Wohneinheiten des Objektes.

Wohnfläche
Gesamtwohnfläche im Mehrfamilienwohnhaus in m^2.

Stichtag
Der Stichtag gibt an, zu welchem Datum die Auswertung abgeschlossen wurde.

Standardfehler
Der Standardfehler des Mittelwerts ist ein statistisches Maß für die Genauigkeit des Liegenschaftszinssatzes. Der Standardfehler gibt Auskunft darüber, wie stabil der Liegenschaftszinssatz bei Hinzunahme weiterer Kaufpreisfälle ist.

95%-Konfidenzinterval
Das 95%-Konfidenzintervall ist ein statistisches Maß für die Spanne, in der der Liegenschaftszinssatz bei einer ähnlich großen Anzahl von Kaufpreisfällen mit hoher Wahrscheinlichkeit liegen wird.

„Keine Angabe" bei Standardfehler und 95%-Konfidenzinterval
Falls die Datengrundlage für die angegebenen Objekteigenschaften in der Region sehr gering ist, wird kein Standardfehler und kein 95%-Konfidenzintervall angegeben, sondern „keine Angabe" ausgewiesen. Der Liegenschaftszinssatz dient in diesen Fällen als Orientierung und muss ggf. sachverständig überprüft und angepasst werden.

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

3) Zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.02.4 (jeweils aktueller Stand).

95

3 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH (im folgenden Sprengnetter) bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von Sprengnetter im Rahmen dieser Internetdienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how von Sprengnetter dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Sprengnetter steht vorbehaltlich des in Abs. 3 eingeräumten Nutzungsrechts insbesondere das ausschließliche Recht zu, die vorgenannten Werke zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten, auszustellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

(2) Bearbeitungen und Umgestaltungen der von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten in Form von dessen Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder sonstigen Veränderungen bedürfen vor jeder Verwertung und/oder Veröffentlichung derselben der vorherigen, schriftlichen Einwilligung von Sprengnetter. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.

(3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenztes Nutzungsrecht an den von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten.

(4) Inhaltlich ist das Nutzungsrecht der gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten zur einmaligen Verwendung in der vom Anwender selbst vorgenommenen Immobilienbewertung beschränkt. Eine Weitergabe der Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten an Dritte ist nur in Verbindung mit der vorgenannten Bewertung gestattet.

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

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
E marktdaten-support@support.sprengnetter.de
Geschäftsführer Christoph Barniske, David Niedzielski
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

96

Baustein für das Marktdatenmodul

Fehlende Innenbesichtigung, eingeschränkte Einsehbarkeit und Sicherheitsabschlag

Hinweis: Dieser Textbaustein ist als fachlich-rechtlich begründete Formulierungshilfe für eine sachverständige Verwendung konzipiert. Er ersetzt keine eigenverantwortliche Prüfung des konkreten Einzelfalls, der Aktenlage, des gerichtlichen Auftrags und der jeweils maßgeblichen Landes- bzw. Gerichtsanforderungen.

Anwendungsbereich und Erkenntnisgrundlage

Bei dem vorliegenden Marktdatenmodul handelt es sich um eine vertiefte Prüffassung mit ergänzender quellenkritischer Gewichtung der herangezogenen Mietauswertungen, des Liegenschaftszinssatzes sowie des Sachwertfaktors. Das Marktdatenmodul stellt eine fachliche Zuarbeit zur sachverständigen Verkehrswertermittlung dar. Es ersetzt weder ein vollständiges Verkehrswertgutachten noch die eigenverantwortliche sachverständige Endprüfung, Würdigung und Plausibilisierung sämtlicher wertrelevanter Grundlagen.

Die Ableitung und Gewichtung der herangezogenen Marktdaten erfolgte unter Berücksichtigung der verfügbaren Quellenlage, der jeweiligen Marktnähe, der Modellkonformität und der objektspezifischen Übertragbarkeit auf das Bewertungsobjekt. Soweit einzelne Marktdaten nicht unmittelbar objektbezogen abgeleitet werden konnten, wurden sie quellenkritisch eingeordnet und nur insoweit berücksichtigt, wie ihre Anwendung im konkreten Bewertungsfall nachvollziehbar und sachverständig vertretbar erscheint.

Normativer Bewertungsrahmen

Maßgeblich ist, dass die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB an den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung auszurichten ist [1]. Nach der ImmoWertV 2021 sind hierbei insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag sowie der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen [2]. Der Grundsatz der Modellkonformität ist bei der Heranziehung und Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu beachten [3]. Die ImmoWertA wurde, soweit einschlägig, als ergänzende fachliche Anwendungshilfe zur ImmoWertV berücksichtigt [4].

Fehlende Innenbesichtigung und eingeschränkte Einsehbarkeit

Im vorliegenden Fall war eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nicht möglich. Darüber hinaus war das Grundstück nach dem äußeren Eindruck nur sehr eingeschränkt bzw. nahezu nicht einsehbar. Die Beurteilung konnte daher nicht auf einer vollständigen eigenen Inaugenscheinnahme sämtlicher wertrelevanter Objektbereiche beruhen.

Insbesondere konnten innenliegende Gebäudeteile, Ausstattungsmerkmale, technische Anlagen, Instandhaltungszustand, Modernisierungsumfang, etwaige Feuchteschäden, verdeckte Baumängel, Bauschäden oder sonstige nicht äußerlich erkennbare wertbeeinflussende Umstände nicht abschließend sachverständig festgestellt werden.

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

Unterlagenlage und Angaben der Antragstellerin
Die vorliegenden Unterlagen, insbesondere die Unterlagen mit Bezug zur Besichtigung bzw. Dokumentation vom 02.03.2026, wurden ausgewertet. Sie geben jedoch nicht zu sämtlichen wertrelevanten Bereichen vollständige Auskunft. Nach Mitteilung der Antragstellerin sind hinsichtlich Ausstattung, Mängeln oder etwaiger Bauschäden keine nennenswerten Besonderheiten bekannt. Auch aus den weiteren vorliegenden Unterlagen ergeben sich keine konkreten Hinweise auf erhebliche wertrelevante Mängel oder Bauschäden.

Diese Angaben und Unterlagen ersetzen jedoch keine Innenbesichtigung und keine vollständige bautechnische Zustandsprüfung. Sie sind daher als Plausibilitätsgrundlage, nicht jedoch als gesicherte Feststellung des tatsächlichen Innenzustands zu werten. Diese quellenkritische Begrenzung entspricht dem Grundsatz, dass die Aussagekraft eines Gutachtens von der Erhebung und Dokumentation seiner tatsächlichen Grundlagen abhängt [6].

Sicherheitsabschlag
Zur Berücksichtigung der verbleibenden Bewertungsunsicherheit wurde ein objektspezifischer Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % sachverständig geschätzt angesetzt. Dieser Abschlag stellt keine Feststellung konkreter Baumängel oder Bauschäden dar. Er ist auch nicht als pauschale Schadensposition zu verstehen. Vielmehr dient er der risikoadäquaten Berücksichtigung der eingeschränkten Erkenntnislage infolge der fehlenden Innenbesichtigung, der eingeschränkten Einsehbarkeit des Grundstücks sowie der nicht vollständig verifizierbaren Angaben zum baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand.

Die Höhe des Abschlags wurde unter Abwägung der vorliegenden Erkenntnisse bestimmt. Risikobegründend war zu berücksichtigen, dass wesentliche tatsächliche Eigenschaften und Beschaffenheitsmerkmale des Objekts nicht eigenständig überprüft werden konnten. Abschlagsmindernd wurde berücksichtigt, dass weder aus den vorliegenden Unterlagen noch aus den Angaben der Antragstellerin konkrete Hinweise auf erhebliche wertrelevante Mängel oder Bauschäden ersichtlich sind.

Der Sicherheitsabschlag dient somit der nachvollziehbaren, vorsichtigen und quellenkritischen Plausibilisierung der Marktdatenanwendung. Er trägt der Tatsache Rechnung, dass andernfalls eine Genauigkeit der Zustandsbeurteilung unterstellt würde, die aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der eingeschränkten Informationslage tatsächlich nicht gegeben ist.

Überprüfungsvorbehalt
Sollten nachträglich eine Innenbesichtigung ermöglicht oder weitere belastbare Unterlagen zu Ausstattung, Modernisierungen, technischen Anlagen, Instandhaltungszustand, Mängeln oder Bauschäden vorgelegt werden, ist der Ansatz des Sicherheitsabschlags sachverständig zu überprüfen und der abgeleitete Wert erforderlichenfalls anzupassen.

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

Quellen- und Rechtsprechungsverzeichnis

Die nachfolgenden Normen, Anwendungshinweise und Rechtsprechungsnachweise wurden für die Formulierung herangezogen. Sie sind im konkreten Gutachten nur insoweit zu verwenden, wie sie zur tatsächlichen Aktenlage und zum gerichtlichen bzw. privaten Gutachtenauftrag passen.

[1] § 194 BauGB – Verkehrswert: Definition des Verkehrswerts nach rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und Lage des Grundstücks; abrufbar bei Gesetze im Internet: https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__194.html

[2] ImmoWertV 2021, insbesondere § 2 Abs. 4 und Abs. 5 ImmoWertV – Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag und maßgeblicher Grundstückszustand; abrufbar bei Gesetze im Internet: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/__2.html

[3] ImmoWertV 2021, insbesondere § 10 Abs. 2 ImmoWertV – Modellkonformität; abrufbar bei Gesetze im Internet: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/

[4] BMWSB, Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Veröffentlichung vom 05.10.2023; abrufbar über BMWSB: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/wohnen/immowerta.html

[5] § 74a Abs. 5 ZVG – Festsetzung des Grundstückswerts/Verkehrswerts durch das Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen; abrufbar bei Gesetze im Internet: https://www.gesetze-im-internet.de/zvg/__74a.html

[6] BFH, Urteil vom 24.10.2017 – II R 40/15: Anforderungen an Erhebung und Dokumentation der Begutachtungsgrundlagen; je weniger unmittelbare tatsächliche Erkenntnisse vorliegen, desto geringer der Nachweiswert des Gutachtens; abrufbar beim Bundesfinanzhof: https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE201810015/

[7] BGH, Beschluss vom 07.12.2017 – V ZB 109/17: Rechtsschutzbedürfnis gegen Verkehrswertfestsetzung auch bei verweigerter Innenbesichtigung; Rechtsprechungsnachweis über dejure: https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=07.12.2017&Aktenzeichen=V%20ZB%20109/17

[8] BGH, Beschluss vom 07.06.2018 – V ZB 221/17: § 74a Abs. 5 ZVG und Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren; Rechtsprechungsnachweis über RWS: https://www.rws-verlag.de/aktuell/wirtschaftsrecht-aktuell/bgh-beschluss-vom-7-juni-2018-v-zb-22117-58445/

[9] OLG Hamm, Urteil vom 03.02.2021 – 11 U 63/20: Verkehrswertgutachten nach § 74a Abs. 5 ZVG, Sorgfaltsmaßstab und Sachverständigenhaftung unter Bezugnahme auf BGH-Rechtsprechung; Rechtsprechungsdatenbank NRW: https://nrwe.justiz.nrw.de/pdfdownload/downloadEntscheidung.php?entscheidung=%2Fnrwe%2Folgs%2Fhamm%2Fj2021%2F11_U_63_20_Urteil_20210203.html

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

Marktdatenmodul bezüglich Plausibilisierung zur Immobilienbewertung
Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 22.06.2026

Bearbeitungsstand: 22.06.2026; vertiefte Prüffassung mit zusätzlicher Quellengewichtung der Mietauswertungen, des Liegenschaftszinssatzes und des Sachwertfaktors. Dieses Marktdatenmodul ist eine quellenkritische Zuarbeit für die sachverständige Verkehrswertermittlung. Es ersetzt kein vollständiges Verkehrswertgutachten und keine eigenverantwortliche sachverständige Endprüfung. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung möglich war und aus diesem Grund nach dem äußeren Eindruck bewertet wurde. Üblicherweise wird diesbezüglich ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt dieser wurde mit 10 % geschätzt angenommen da von der Antragstellerin bezüglich Ausstattung, Mängel oder eventuelle Bauschäden mitgeteilt wurde, dass nichts Nennenswertes angenommen wird. Auch aus weiteren Unterlagen geht nichts Wesentliches hervor. Seit der Besichtigung, über die die weiteren Unterlagen Auskunft geben sind vom 02.03.2026, wobei nicht alle wichtigen Bereich Auskunft erteilt wird. Aus diesem Grund kann auf einen Sicherheitsabschlag nicht verzichtet werden.

1. Einleitung und Aufgabenstellung

Gegenstand dieses Moduls ist die objektbezogene Herleitung und Plausibilisierung von Marktdatenbausteinen für das mit einem selbst genutzten Einfamilienhaus und einer unterkellerten Doppelgarage bebaute Grundstück: Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt. Bewertungsstichtag und Qualitätsstichtag wurden einheitlich mit dem 22.06.2026 angenommen. Ziel ist eine nachvollziehbare, prüffähige und modellkonforme Datenbasis für das Hauptgutachten nach § 194 BauGB, ImmoWertV 2021 und ImmoWertA.

2. Rechtsgrundlagen und fachlicher Rahmen

Grundlage	Bedeutung für dieses Modul
BauGB	§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert/Marktwert. Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB aus der Kaufpreissammlung als durchschnittliche Lagewerte zu ermitteln; in bebauten Gebieten wird der Wert des unbebauten Bodens zugrunde gelegt.
ImmoWertV 2021	Maßgeblich sind insbesondere Stichtagsprinzip, allgemeine Wertverhältnisse, Modellkonformität, Bodenwertermittlung, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren und Bewirtschaftungskosten.
ImmoWertV Anlage 3	Für Wohnnutzung sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis modellbezogen anzusetzen; die Werte sind jährlich fortzuschreiben. Für 2026 liegen fortgeschriebene Modellansätze vor.
ImmoWertA / Fachquellen	Anwendungshinweise und Fachquellen werden nur ergänzend herangezogen, soweit sie objekt-, segment- und stichtagsbezogen plausibel übertragbar sind.

3. Eingangsdatenprüfung und fehlende Unterlagen

Position	Feststellung	Quelle / Hinweis
Adresse / Lage	Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt	belegt durch Grundbuch, Liegenschaftskataster, Flächenunterlagen und Marktdatenunterlagen
Grundbuch / Gemarkung	Grundbuch von Nasgenstadt Nr. 536; Flurstück 523/13	Grundbuchauszug, Abruf 25.03.2026
Grundstücksgröße	10 a 38 m² = 1.038 m²	Grundbuchauszug
Objektart / Nutzung	Einfamilienhaus, selbst genutzt; Doppelgarage mit Unterkellerung	Angabe Auftraggeber, Planheft, Flächenunterlagen
Wohnfläche	177,92 m²	Flächenzusammenstellung, Berechnung nach WoFlV auf Grundlage vorhandener

Von immobilienpool.de erstellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt
Darf nicht für Verkauf genutzt werden

100

		Berechnung, Bauzeichnungen und Auskünfte
BGF Wohnhaus	493,83 m²	Flächenzusammenstellung, Berechnung nach NHK-Bezugsmaßstab
Nutzfläche Doppelgarage / Lager	Garage EG 34,62 m²; Lager Gartengeschoss 32,91 m²; zusammen 67,53 m²	Flächenzusammenstellung
BGF Doppelgarage	81,00 m²	Flächenzusammenstellung
Baujahr / Planstand	Bauantrag/Lageplan 1978; in Marktdatenunterlagen Baujahr 1979 angesetzt	Planheft und Sprengnetter-Ausdrucke; für die Wertermittlung ist das Grundbaujahr 1978/1979 quellenkritisch zu benennen
Modernisierung	Heizung 2025 laut Auftraggeber und weiteren Unterlagen	wirkt grundsätzlich auf Restnutzungsdauer/Modernisierungsgrad; Umfang, Rechnung, technische Daten und Einbaudatum sind im Hauptgutachten zu prüfen
Außenanlagen	2 Balkone, 1 Terrasse, Treppen in Außenanlage, Kelleraußentreppe	Angabe Auftraggeber; Flächenzusammenstellung verweist auf Auskünfte zu Balkonen/Terrasse
Energieausweis	nicht vorhanden	fehlende Tatsachengrundlage; energetische Qualität nur eingeschränkt beurteilbar
Grundstücksmarktbericht	kein Grundstücksmarktbericht vorhanden	Negativrecherche/Angabe Auftraggeber; örtliche Primärdaten zu LZ/SWF fehlen damit derzeit

4. Objektbezogene Zuständigkeitsprüfung des örtlich und sachlich zuständigen Gutachterausschusses und des maßgeblichen regionalen Marktbereichs

Für das Flurstück 523/13, Alte Steige 45, Stadt Ehingen (Donau), Gemarkung Nasgenstadt, ist nach den vorliegenden Auskünften der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen für den gesamten Alb-Donau-Kreis als örtlich zuständige Stelle für Bodenrichtwertauskünfte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten heranzuziehen. Der maßgebliche regionale Marktbereich ist zunächst Ehingen (Donau), Ortsteil Nasgenstadt, innerhalb des Wohnmarktsegments freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser. Mangels veröffentlichtem Grundstücksmarktbericht ist für Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor eine ergänzende Plausibilisierung über fachliche Sekundärquellen erforderlich.

5. Quellenhierarchie, Suchstrategie und Negativrecherche

Quellenstufe	**geprüfte/verfügbare Quellen**	**Bewertung**
Stufe 1: örtlicher Gutachterausschuss	Bodenrichtwertauskunft vorhanden; Grundstücksmarktbericht nach Angabe nicht vorhanden; keine örtlich veröffentlichten LZ/SWF für das konkrete Segment vorgelegt.	hoch für Bodenwert; keine ausreichende Primärquelle für LZ/SWF
Stufe 2: amtliche/kommunale Zusatzquellen	Grundbuch, Liegenschaftskataster, Baulasten-/Baulastrechteauskünfte, Altlastenauskunft, Bebauungsplanunterlagen.	hoch für Tatsachenbasis und rechtliche/planungsrechtliche Prüfung
Stufe 3: regionale Vergleichsräume	Keine eigenständigen Kaufpreisdaten aus benachbarten Gutachterausschüssen vorgelegt.	derzeit nicht verwertbar; ggf. nachzurecherchieren

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

Stufe 4: Fachliche Sekundärquellen	Sprengnetter Miete/LZ/SWF; IVD-Liegenschaftszinssatzempfehlungen; eigene Auswertung	ergänzend verwertbar, modellkritisch zu würdigen
Stufe 5: Marktindizien	Internetrecherchen zu Mietpreisen mit Median/Mittelwert.	nur indiziell; keine Transaktionsdaten, keine Mietvertragsauswertung

Negativrecherche: Ein Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses liegt nach Auftraggeberangabe nicht vor. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 waren nach Auskunft der Geschäftsstelle zum Bearbeitungszeitpunkt noch nicht veröffentlicht, sondern sollten erst ab 01.07.2026 über BORIS-BW bereitgestellt werden. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Mietverträge liegen nicht vor, da Eigennutzung angegeben wurde. Eine separate, belastbare Marktmiete für die Doppelgarage wurde nicht als Primär- oder amtliche Quelle vorgelegt.

6. Tatsächliche Ausgangsdaten des Bewertungsobjekts

Bereich	Feststellung
Grundstück	Flst. 523/13, Gebäude- und Freifläche, Alte Steige 45, Größe 1.038 m²
Bebauung	Wohnhaus mit Garage; nach Planunterlagen Wohnhaus mit Garage; Doppelgarage mit Unterkellerung nach Auftraggeberangabe und Flächenzusammenstellung
Wohnfläche	177,92 m²
Nutz-/Nebengebäude	Doppelgarage EG 34,62 m²; Lager Gartengeschoss 32,91 m²; BGF Garage 81,00 m²
Bauplanungsrecht	Bebauungsplan Gollenäcker 1. Änderung; Bodenrichtwertauskunft benennt Wohnbaufläche W; Planheft benennt reines Wohngebiet WR, GRZ 0,5, GFZ 0,6 sowie I+IS/II-geschossige Prägung nach Lageplan/Planunterlagen
Rechte/Belastungen	Baulasten nach Auskunft Stadt Ehingen nicht eingetragen; Baulastrechte zugunsten des Bewertungsgrundstücks auf anderen Grundstücken ebenfalls nicht vorhanden. Grundbuch Abt. II enthält Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; wertrelevante dingliche Rechte sind im Hauptgutachten gesondert zu prüfen.
Altlasten	Flurstück 523/13 ist laut Landratsamt Alb-Donau-Kreis nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst; eine Garantie für Schadstofffreiheit wird ausdrücklich nicht übernommen.

7. Stichtagsprüfung und Modellkonformität

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 22.06.2026. Die herangezogenen Sprengnetter-Marktdaten weisen als Marktdatenstichtag den 01.01.2026 und als Ausdruck/Bearbeitung den 19.06.2026 aus. Die Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024; die zum Stichtag 01.01.2026 fortgeschriebenen Bodenrichtwerte waren nach Auskunft der Geschäftsstelle am 29.05.2026 noch nicht veröffentlicht. Damit ist der Bodenwertansatz zum 22.06.2026 mit einem Stichtagsvorbehalt zu versehen, sofern bis zur Fertigstellung des Hauptgutachtens keine aktuelle Auskunft zum 01.01.2026 eingeholt wird.

Modellkonformität: Der Sachwertfaktor 1,07 aus Sprengnetter ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend, NHK 2010, Bodenwertniveau 210 €/m² und vorläufigen Sachwert 592.164 € adress- und stichtagsbezogen abgeleitet. Er ist modellkonform nur in diesem Sachwertmodell bzw. bei nachvollziehbarer Modellangleichung verwendbar. Der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz 1,20 % wurde hingegen auf ein als Mehrfamilienwohnhaus/reines Wohnhaus bezeichnetes Standardobjekt mit einer Wohneinheit bezogen; für das hier vorliegende selbst genutzte Einfamilienhaus ist dieser Wert daher nicht unkritisch als Endansatz zu übernehmen, sondern nur als unteres Plausibilitätsindiz.

Vorläufige Version bereitgestellt - Weitergabe an Dritte Isolierung auf dürfen

8. Ortsübliche nachhaltige Mieten und Pachten

Quelle	Wert / Aussage	Würdigung
Qualifizierter Mietspiegel Ehingen 2024	150 m²; Basismiete 7,15 €/m²; Baujahrsklasse 1978 bis 1994 -9 %; Endergebnis 6,5065 €/m²; Bandbreite monatlich -17 % bis +17 %.	hoch bis mittel; amtlicher Mietspiegel, aber Objektgröße 150 m² statt 177,92 m² und Eigennutzungs-/EFH-Situation nur eingeschränkt abgebildet
Sprengnetter Wohnraummiete	8,70 €/m²; Spanne 8,15 bis 9,27 €/m²; Marktdatenstichtag 01.01.2026; Standardobjekt 70 m² im 1. OG eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 WE.	mittel; aktuell und lagebezogen, aber deutlicher Modellunterschied zum großen EFH
Internet-/Marktindizien /	Wohnungen/Häuser: Werte 7,15 bis 11,35 €/m²; Median 10,53 €/m²; Mittelwert 10,26 €/m².	gering bis mittel; Angebots-/Internetdaten, keine Transaktions- oder Vertragsmieten
Eigene Würdigung	Für das große, selbst genutzte EFH mit 177,92 m², Baujahr 1978/1979, Heizung 2025, aber ohne Energieausweis und ohne belegte Innenausstattungs-/Zustandsdetails ist eine nachhaltige Marktmiete unterhalb der Sprengnetter-Wohnungsmiete und oberhalb des Mietspiegelrechenwerts plausibel.	Endansatz nur als gutachterliche Schätzung mit Vorbehalt

Zusätzliche Gewichtung der Mietauswertungen nach erneuter Prüfung

Quelle / Datenbasis	Wert / Bandbreite	Datengüte	Gewicht	gewichteter Beitrag	Begründung der Gewichtung
Qualifizierter Mietspiegel Ehingen 2024	6,5065 €/m²; Auswertung 150 m²; Spanne monatlich 810,06 € bis 1.141,89 €	B	35 %	2,28 €/m²	örtlich-amtlicher Anker; stichtags- und größenbedingt nicht allein maßgeblich
Sprengnetter Wohnraummiete	8,70 €/m²; Spanne 8,15 bis 9,27 €/m²; Marktdatenstichtag 01.01.2026	B/C	30 %	2,61 €/m²	aktuell, lagebezogen und systematisch; aber Standardobjekt 70 m² im MFH und nicht EFH mit 177,92 m²
/ Internet-/Marktindizien	Median 10,53 €/m²; Mittelwert 10,26 €/m² aus vorliegenden Internetrecherchen	D	20 %	2,11 €/m²	aktuelle Marktindizien; Angebots-/Portaldaten mit Selektions- und Angebotscharakter
Objektsegment Häuser >150 m² / ergänzende Portaldaten	u. a. 9,05 €/m² für Häuser über 150 m²; weitere Portaldaten teils oberhalb 9 €/m²	D	15 %	1,36 €/m²	segmentnäher zur Objektgröße; dennoch keine Transaktions-/Vertragsmieten
Gewichtetes Ergebnis			100 %	8,35 €/m²	gutachterlich gerundet: 8,40 €/m²; Bandbreite 7,80 bis 8,90 €/m²

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

Endansatz Wohnraummiete nach erneuter Quellenprüfung und Gewichtung: Für das Hauptgutachten wird eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für die Wohnnutzung von 8,40 €/m² Wohnfläche monatlich angesetzt. Der rechnerische Gewichtungswert aus amtlichem Mietspiegel, Sprengnetter-Auswertung und den vorliegenden Markt-/Internetindizien beträgt gerundet ca. 8,35 €/m²; der gutachterlich gerundete Endansatz beträgt 8,40 €/m². Bei 177,92 m² Wohnfläche entspricht dies rd. 1.495 €/Monat bzw. rd. 17.934 €/Jahr. Eine vertretbare Bandbreite wird mit 7,80 €/m² bis 8,90 €/m² gesehen. Die Gewichtung berücksichtigt ausdrücklich, dass keine objektbezogenen Mietdaten des Gutachterausschusses vorliegen, der qualifizierte Mietspiegel jedoch als örtlich-amtlicher Anker höher zu gewichten ist als reine Angebots-/Internetdaten.

Garagen-/Nebennutzungen: Für die Doppelgarage mit Unterkellerung liegt keine gesondert belastbare Markt-/Vertragsmiete vor. Eine separate Garagenmiete wird daher in diesem Modul nicht als endgültiger Endansatz festgesetzt. Falls das Ertragswertverfahren oder eine Mietwertableitung eine getrennte Garagenmiete benötigt, sind lokale Garagenvergleichsmieten oder belastbare Vergleichsangebote nachzurecherchieren und kritisch zu würdigen.

9. Bodenrichtwert/Bodenwertmerkmale und weitere erforderliche Marktdaten

Die Bodenrichtwertauskunft des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Ehingen für den gesamten Alb-Donau-Kreis nennt für das Flurstück 523/13, Alte Steige 45, Gemarkung Nasgenstadt, zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 210,00 €/m² bei Geschosszahl II und 250,00 €/m² bei Geschosszahl III. Der Auftraggeber weist ergänzend darauf hin, dass der anzuwendende Bodenrichtwert nach II Geschossen zu berücksichtigen ist. Daraus folgt als vorläufiger Bodenrichtwertansatz 210,00 €/m².

Rechnerischer Bodenwert auf dieser Grundlage: 1.038 m² × 210,00 €/m² = 217.980,00 €. Dieser Betrag ist ein stichtagskritischer Ausgangswert, weil der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 erteilt wurde und die Werte zum 01.01.2026 zum Bearbeitungszeitpunkt noch nicht veröffentlicht waren. Der Ansatz ist im Hauptgutachten nach Veröffentlichung der BORIS-BW-/Gutachterausschusswerte zum Stichtag 01.01.2026 zwingend zu überprüfen.

10. Liegenschaftszinssatz

Quelle	Wert / Aussage	Würdigung
Sprengnetter LZ	1,20 %; Konfidenzintervall 0,94 bis 1,46 %; Marktdatenstichtag 01.01.2026; Standardobjekt Mehrfamilienwohnhaus/reines Wohnhaus mit 1 WE, RND 34 Jahre.	objekt- und lagebezogen sowie Stichtagsbezogen
/ Auswertung	marktübliche Spanne für freistehendes EFH in Ehingen-Nasgenstadt 1,5 % bis 3,0 %.	mittel; objekt- und lagebezogen, aber Herleitung/Einzeldaten nicht vollständig prüfbar
IVD 2026	freistehendes EFH: 1,5 % bis 4,0 %; große Villa/großes EFH: 1,0 % bis 3,5 %.	Orientierungshilfe, nicht empirisch vom lokalen Gutachterausschuss abgeleitet

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

Zusätzliche Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes nach erneuter Prüfung

Quelle / Datenbasis	Wert / Bandbreite	Datengüte	Gewicht	gewichteter Beitrag	Begründung der Gewichtung
Sprengnetter Liegenschaftszinssatz	1,20 %; 95 %-Konfidenzintervall 0,94 bis 1,46 %	C	40 %	0,48 %-Punkte	aktuell und lagebezogen; wegen Objektartbezeichnung MFH/reines Wohnhaus bei tatsächlich EFH nicht isoliert endwertfähig
IVD-Empfehlung 2026 freistehendes EFH	1,5 % bis 4,0 %; Mittelwert 2,75 %	C	35 %	0,96 %-Punkte	EFH-segmentbezogene Orientierung, jedoch Erfahrungswerte und keine lokale Kaufpreissammlung
/ Auswertung EFH Ehingen-Nasgenstadt	1,5 % bis 3,0 %; Mittelwert 2,25 %	C/D	25 %	0,56 %-Punkte	objekt- und lagebezogener Korridor; Herleitung/Einzelfälle nicht vollständig prüfbar
Gewichtetes Ergebnis			100 %	2,00 %-Punkte	Endansatz 1,20 % Sprengnetter Bandbreite 1,50 % bis 2,50 % für Sensitivität

Endansatz Liegenschaftszinssatz nach erneuter Quellenprüfung und Gewichtung: Für eine ertragswertliche Plausibilisierung des selbst genutzten freistehenden Einfamilienhauses wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % angesetzt. Der rechnerische Kontrollwert aus Sprengnetter, IVD-Spanne und objektbezogener / -Auswertung liegt bei rd. 2,00 %. Der Sprengnetter-Wert von 1,20 % bildet wegen seiner aktuellen, stichtags- und lagebezogenen Ableitung einen unteren Anker und wird als marktkonform übernommen. Der Ansatz bleibt eine ertragswertliche Plausibilisierungsgröße; das marktübliche Hauptgewicht des Bewertungsobjekts liegt sachgerecht im Sachwertverfahren.

11. Sachwertfaktor

Für das Sachwertverfahren liegt eine adress- und stichtagsbezogene Sprengnetter-Auswertung für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, Alte Steige 45, vor. Ausgewiesen sind ein vorläufiger Sachwert von 592.164 € im Modell NHK 2010, ein abgabenfreier Bodenwert von 210,00 €/m², ein Marktdatenstichtag 01.01.2026, ein Sachwertfaktor von 1,07, ein Standardfehler von 4,60 % und ein 95%-Konfidenzintervall von 0,98 bis 1,17. Mangels örtlich veröffentlichtem Grundstücksmarktbericht bzw. lokalem Sachwertfaktor des Gutachterausschusses ist diese Quelle als fachliche Sekundärquelle mit hoher Objekt- und Stichtagsnähe verwertbar.

Endansatz Sachwertfaktor nach erneuter Quellenprüfung und Gewichtung: Für das Hauptgutachten wird vorbehaltlich der Modellgleichheit des angewendeten Sachwerfverfahrens ein Sachwertfaktor von 1,07 angesetzt. Die erneute Prüfung bestätigt den Ansatz, weil die Sprengnetter-Auswertung adress- und stichtagsbezogen für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, NHK 2010, Bodenwertniveau 210 €/m² und vorläufigen Sachwert 592.164 € erstellt wurde. Mangels veröffentlichter Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses ist keine lokale Primärquelle vorhanden. Die Gewichtung führt daher nicht zu einer mechanischen Mittelwertbildung, sondern zur Bestätigung des Sprengnetter-Wertes als bestverfügbarer, modellnaher Sekundäransatz mit Sensitivitätsrahmen 1,00 bis 1,14.

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

Quelle / Prüfschritt	Wert / Aussage	Datengüte	Gewichtungsfunktion	Ergebniswirkung	Begründung
örtlicher Gutachterausschuss / Grundstücksmarktbericht	kein veröffentlichter Grundstücksmarktbericht; kein lokaler Sachwertfaktor vorliegend	E	0 % quantitativ	keine Übernahme	Negativrecherche; Primärdaten fehlen
Sprengnetter Sachwertfaktor	1,07; 95 %-Konfidenzintervall 0,98 bis 1,17; regional 467 Kaufpreise auf Kreisebene	B	85 % quantitativ	tragender Ansatz	adress- und stichtagsbezogen; EFH/ZFH, freistehend, NHK 2010, Bodenwertniveau 210 €/m²
Modellkonformitätsprüfung	NHK 2010, vorläufiger Sachwert 592.164 €, abgabenfreier Bodenwert 210 €/m²	B	10 % kontrollierend	bestätigend	kein eigener Marktwertfaktor, aber wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Modelltreue
intersubjektive Markt-/Plausibilitätsprüfung	keine unabhängige lokale Faktorableitung; Marktdaten sprechen nicht gegen Faktor > 1,00	C/D	5 % plausibilisierend	bestätigend	nur Plausibilitätskontrolle, keine Transaktionsdatenersatzquelle
Gewichtungsergebnis	1,07		100 % Prüfgewichtung	Endansatz 1,07	keine mechanische Mittelwertbildung; Sensitivitätsrahmen 1,00 bis 1,14

Zusätzliche Gewichtung des Sachwertfaktors nach erneuter Prüfung

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

12. Bewirtschaftungskosten

Kostenart	Ansatz	Würdigung / Berechnung
Verwaltungskosten Wohngebäude EFH/ZFH	367 €/Jahr	2026 fortgeschriebener Modellansatz
Verwaltungskosten Garage/Einstellplatz	48 €/Jahr je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	bei Doppelgarage im Hauptgutachten klären, ob 1 Garage oder 2 Einstellplätze anzusetzen sind; rechnerisch bei 2 Einstellplätzen: 96 €/Jahr
Instandhaltung Wohnfläche	14,40 €/m² Wohnfläche jährlich	177,92 m² × 14,40 €/m² = 2.562,05 €/Jahr
Instandhaltung Garage/Einstellplatz	108 €/Jahr je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	bei 2 Einstellplätzen: 216 €/Jahr
Mietausfallwagnis Wohnnutzung	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags	bei Wohnrohertrag 17.934,34 €/Jahr = 358,69 €/Jahr
Nicht umlagefähige Betriebskosten	keine objektbezogenen Daten vorgelegt	nicht als separater Endwert angesetzt; ggf. im Hauptgutachten bei Miet-/Betriebskostenunterlagen ergänzen

Zusammenfassung Bewirtschaftungskosten bei wohnwirtschaftlicher Ertragswertplausibilisierung: Verwaltung Wohngebäude 367 €, Verwaltung Doppelgarage bei 2 Einstellplätzen 96 €, Instandhaltung Wohnfläche 2.562,05 €, Instandhaltung Doppelgarage bei 2 Einstellplätzen 216 €, Mietausfallwagnis auf Wohnrohertrag 358,69 €. Daraus ergibt sich vorläufig ein Ansatz von 3.599,74 €/Jahr ohne gesonderte nicht umlagefähige Betriebskosten. Der Ansatz ist modellbezogen; für ein selbst genutztes EFH dient er primär der Ertragswertplausibilisierung und nicht der Hauptmarktanpassung im Sachwertverfahren.

13. Intersubjektiver Preisvergleich

Baustein	Quellenkorridor	Würdigung
Miete	6,51 €/m² Mietspiegel; 8,70 €/m² Sprengnetter; 10,53 €/m² Median Internet-/Marktindizien; 9,05 €/m² Häuser >150 m² als ergänzendes Segmentindiz	gewichteter rechnerischer Kontrollwert 8,35 €/m²; gutachterlicher Endansatz 8,40 €/m²; wegen fehlender GAA-Mietdaten keine Scheingenauigkeit, sondern Bandbreite 7,80-8,90 €/m²
Liegenschaftszinssatz	1,20 % Sprengnetter; 1,5-3,0 % / 1,5-4,0 % IVD	gewichteter Kontrollwert 1,20 %; Sprengnetter als unterer Anker
Sachwertfaktor	1,07 Sprengnetter; 95 %-Konfidenzintervall 0,98-1,17; keine GAA-Primärdaten	bestätigter Endansatz 1,07; Sprengnetter aufgrund Objektart-/Modellnähe tragend; Sensitivitätsrahmen 1,00-1,14
Bodenwert	210 €/m² II Geschosse; 250 €/m² III Geschosse; Stichtag 01.01.2024	Auftraggeber gibt II Geschosse vor; Ansatz 210 €/m², aber zwingender Stichtagsvorbehalt wegen fehlendem BRW 01.01.2026.

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

14. Zielbaumverfahren

Kriterium	Gewicht %	Begründung	Punkt 1-5	Würdigung
Lage / Marktsegment	20	Wohnlage Ehingen-Nasgenstadt, Wohnbaufläche, EFH-Segment; keine gegenteiligen Markthinweise aus Unterlagen.	3	mittlere bis gute Plausibilität
Objektart / Drittverwendungsfähigkeit	15	Freistehendes EFH mit Doppelgarage; typisches Eigennutzerobjekt, grundsätzlich marktgängig.	4	hohe Marktgängigkeit im Sachwertsegment
Flächenstruktur	15	177,92 m² Wohnfläche; 1.038 m² Grundstück; Garage/Lager zusätzlich; große Einheit, daher Mietspiegel nur eingeschränkt.	3	positiv für Eigennutzer, mietseitig größenbedingt gedämpft
Baujahr / Modernisierung / Zustand	20	Baujahr 1978/1979; Heizung 2025; Energieausweis fehlt; Innenzustand nicht vollständig belegt.	2	mittlere Unsicherheit
Datenqualität Marktdaten	20	BRW-Auskunft vorhanden, Sprengnetter-Daten vorhanden, Mietspiegel vorhanden; Grundstücksmarktbericht fehlt.	3	belastbar für SWF/BRW, eingeschränkt für lokale Primärdaten
Modellkonformität	10	Sachwertfaktor modellnah; LZ/Miete teilweise Standardobjektabweichungen.	3	Sachwertverfahren vorzugswürdig

Zielbaum-Ergebnis: Die Marktdatenlage spricht für eine vorrangige Sachwertorientierung mit Sachwertfaktor 1,07 und für ertragswertliche Plausibilisierungen nur mit deutlichen Quellen- und Modellvorbehalten. Die fehlenden lokalen Primärdaten und der fehlende Energieausweis erhöhen die Unsicherheit, führen aber nicht zur Unverwertbarkeit der vorliegenden objektbezogenen Sekundärdaten.

15. Sensitivitäts- und Plausibilitätsprüfung

Baustein	untere Sensitivität	Endansatz	obere Sensitivität	Wertwirkung / Kommentar
Miete	7,80 €/m²	8,40 €/m²	8,90 €/m²	Jahresrohertrag Wohnnutzung ca. 16.653 € bis 19.002 €; Endansatz ca. 17.934 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	1,20 %	1,20 %	2,50 %	deutliche Wertwirkung im Ertragswert; Ertragswert nur Plausibilisierung
Sachwertfaktor	0,98	1,07	1,17	bei vorläufigem Sachwert 592.164 €: Marktanpassung ca. 580.321 € / 633.615 € / 692.832 €
Bodenrichtwert	210 €/m²	210 €/m²	250 €/m² als III-Geschoss-Indiz	bei 1.038 m²: 217.980 € bzw. 259.500 €; II-Geschosse nach Auftraggeber maßgeblich

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

16. Zusammenfassende Endansätze für die Übernahme in das Hauptgutachten

Marktdatenbaustein	Endansatz	Übernahmehinweis
Bodenrichtwert	210,00 €/m²	II Geschosse; GAA-Auskunft Stichtag 01.01.2024; BRW 01.01.2026 noch nicht veröffentlicht; zwingend nachzuprüfen.
Vorläufiger Bodenwert	217.980 €	1.038 m² × 210 €/m²; stichtagskritischer Ausgangswert.
Wohnraummiete	8,40 €/m² monatlich	Bandbreite 7,80-8,90 €/m²; jährliche Nettokaltmiete Wohnnutzung rd. 17.934,34 €.
Liegenschaftszinssatz	1,20 %; Sensitivität 1,20 bis 2,50 %	gewichteter Kontrollwert aus Sprengnetter, IVD und ; nur ertragswertliche Plausibilisierung
Sachwertfaktor	1,07; Sensitivität 1,00 bis 1,14	Sprengnetter adress-/stichtagsbezogen; keine GAA-Primärdaten; Anwendung nur bei Modellgleichheit NHK 2010
Bewirtschaftungskosten	3.599,74 €/Jahr vorläufig	bei 2 Garagen-/Einstellplätzen und Wohnmiete 8,40 €/m²; keine separaten nicht umlagefähigen Betriebskosten mangels Daten.
Altlasten	kein BAK-Eintrag	keine Garantie für Schadstofffreiheit; behördlicher Vorbehalt übernehmen.
Baulasten	keine Baulasten / keine Baulastrechte	nach Auskunft Stadt Ehingen vom 27.05.2026.

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

17. Quellen-, Rechtsgrundlagen-, Auskunfts- und Negativrechercheverzeichnis

Quelle	Dokument / Stand	Verwertung
Grundbuch	Amtlicher Ausdruck Amtsgericht Ulm, Grundbuch von Nasgenstadt Nr. 536, Abruf 25.03.2026	Flst. 523/13, Größe 1.038 m², Abt. II-Hinweis
Liegenschaftskataster	Auszug Liegenschaftskarte s/w 1:500, Stand 26.05.2026	Flurstückslage und Katasterbezug
Planheft	Nasgenstadt Alte Steige 45, Baugesuch/Planheft 1978/191	Baujahr-/Planungsgrundlagen, Wohnhaus mit Garage, Bebauungsplanangaben
Flächenzusammenstellung	26.06.19 Flächenzusammenstellung Ehingen-Nasgenstadt Alte-Steige 45	Wohnfläche, Nutzflächen, BGF Wohnhaus und Garage
GAA Ehingen	Bodenrichtwertauskunft vom 29.05.2026	BRW 210 €/m² II, 250 €/m² III, Stichtag 01.01.2024, W Wohnbaufläche, erschließungsbeitragsfrei
GAA ergänzend	E-Mail Maurer vom 29.05.2026	BRW 01.01.2026 erst ab 01.07.2026 in BORIS-BW
Stadt Ehingen	E-Mails Baulasten/Baulastrechte vom 27.05.2026	keine Baulasten; keine Baulastrechte
LRA Alb-Donau-Kreis	Altlastenauskunft vom 22.05.2026	Flst. 523/13 nicht im BAK erfasst; keine Garantie Schadstofffreiheit
Mietspiegel	Qualifizierter Mietspiegel 2024 Ehingen-Auswertung vom 19.06.2026	6,5065 €/m² für Rechenobjekt 150 m² nach äußerem Eindruck
Sprengnetter Miete	Ausdruck 19.06.2026, Marktdatenstichtag 01.01.2026	8,70 €/m², Spanne 8,15-9,27 €/m²; Standardobjekt 70 m² MFH
Sprengnetter LZ	Ausdruck 19.06.2026, Marktdatenstichtag 01.01.2026	1,20 %, Konfidenz 0,94-1,46 %
Sprengnetter SWF	Ausdruck 19.06.2026, Marktdatenstichtag 01.01.2026	Sachwertfaktor 1,07, Konfidenz 0,98-1,17, Modell NHK 2010
IVD	Empfehlungen 2026	Orientierung LZ freistehendes EFH 1,5-4,0 %
Negativrecherche	kein Energieausweis; kein Grundstücksmarktbericht; keine Mietverträge; keine separate Garagenmiete	führt zu Vorbehalten und Bandbreiten

Schlussvermerk: Die vorstehenden Endansätze sind nach erneuter Prüfung der unterschiedlichen Mietauswertungen sowie der Daten zu Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor als prüffähige Marktdatenbausteine für das Hauptgutachten formuliert. Die Gewichtungstabellen ersetzen keine lokale Kaufpreissammlung und keine sachverständige Endverantwortung. Sie dokumentieren jedoch transparent, warum bei fehlenden Primärdaten des Gutachterausschusses die jeweils bestverfügbaren Quellen unterschiedlich gewichtet und mit Unsicherheitsbandbreiten versehen wurden.

Selbstprüfung der Endansätze: Die zusammenfassenden Endansätze wurden mit den vorstehenden Gewichtungstabellen abgeglichen. Die Wohnraummiete beträgt durchgehend 8,40 €/m² monatlich; daraus folgt bei 177,92 m² Wohnfläche ein Wohnrohertrag von rd. 17.934,34 €/Jahr. Das Mietausfallwagnis von 2 % hieraus beträgt rd. 358,69 €/Jahr; die vorläufigen Bewirtschaftungskosten betragen damit rd. 3.599,74 €/Jahr. Die Zusammenfassung wurde rechnerisch und textlich an die vorstehenden Auswertungen angepasst.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellte Wertgutachten oder Verkaufsunterlagen Dritte ist unzulässig.

Makro-/Mikrolagebeschreibung zur Immobilienbewertung
Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 22.06.2026

Bearbeitungsstand: 22.06.2026. Dieser Lagebaustein ist eine quellenkritische, lagebezogene Zuarbeit für ein bestehendes Verkehrswertgutachten. Er ersetzt keine vollständige Verkehrswertermittlung, keine Marktdatenherleitung, keine bautechnische Schadensbegutachtung und keine eigenverantwortliche sachverständige Endprüfung.

1. Ausgangspunkt und Abgrenzung

Gegenstand dieses Lagebausteins ist ausschließlich die Makro- und Mikrolage des Bewertungsgrundstücks Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt. Die Ausarbeitung stützt sich auf die bereits übermittelten objekt- und grundstücksbezogenen Daten, die vorliegenden Aktenunterlagen, das Marktdatenmodul, das Verkehrswertgutachten mit Marktdatenabgleich, die nachgereichten Hinweise sowie eine ergänzende Internetrecherche zu allgemein zugänglichen öffentlichen Lageinformationen.

Die Lagebeschreibung trifft keine eigenständigen Endwertansätze. Lagebezogene Feststellungen werden nur wertrelevant eingeordnet, soweit sie aus Unterlagen, behördlichen Auskünften, Marktdaten oder ausdrücklich gekennzeichneten sachverständigen Ableitungen nachvollziehbar sind. Nicht belegte Entfernungen, Fahrzeiten, Infrastrukturdetails oder objektbezogene Innenzustände werden nicht behauptet.

2. Eingangsdaten- und Unterlagenübersicht

Position	Feststellung	Quelle / Hinweis
Adresse / Lage	Alte Steige 45, 89584 Ehingen-Nasgenstadt	Grundbuch, Liegenschaftskataster, Marktdatenmodul, Flächenunterlagen
Gemeinde / Ortsteil / Landkreis	Stadt Ehingen (Donau), Ortsteil Nasgenstadt, Alb-Donau-Kreis, Baden-Württemberg	behördliche Unterlagen; ergänzende Online-Recherche Stadt Ehingen und Alb-Donau-Kreis
Gemarkung / Flurstück / Grundbuch	Gemarkung Nasgenstadt, Flst. 523/13, Grundbuch von Nasgenstadt Nr. 536	Grundbuchauszug, Liegenschaftskataster
Grundstücksgröße	10 a 38 m² = 1.038 m²	Grundbuchauszug / Marktdatenmodul
Objektart / Nutzung	Einfamilienhaus, selbst genutzt; Doppelgarage mit Unterkellerung	Angabe Auftraggeber, Planheft, Flächenzusammenstellung
Wohnfläche / BGF	Wohnfläche 177,92 m²; BGF Wohnhaus 493,83 m²; BGF Doppelgarage 81,00 m²	Flächenzusammenstellung
Baujahr / Planstand	Baugenehmigung 08.08.1978; Marktdatenansätze Baujahr 1979	Planheft, Bauamtsauskunft, Marktdatenunterlagen
Baurecht / Planung	Bebauungsplan Gollenäcker - 1. Änderung; Wohnnutzung und Garage genehmigt; weitere baurechtliche Beschränkungen oder behördliche Beanstandungen nach Auskunft nicht bekannt	Stadt Ehingen, Baurechtsauskunft vom 16.06.2026
Erschließung	Sämtliche Anliegerbeiträge für die derzeit vorhandenen Erschließungsanlagen erledigt	Stadt Ehingen, Auskunft vom 08.06.2026
Baulasten / Baulastrechte	Keine Baulasten; keine Baulastrechte zugunsten des Bewertungsgrundstücks auf anderen Grundstücken	Stadt Ehingen, Auskünfte vom 27.05.2026

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Altlasten	Flst. 523/13 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst; keine Garantie für Schadstofffreiheit	Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Auskunft vom 22.05.2026
Energieausweis / Innenbesichtigung	Energieausweis nicht vorhanden; Innenbesichtigung nicht möglich; Grundstück nach jüngster Angabe nur eingeschränkt bzw. nahezu nicht einsehbar	Angaben Auftraggeber / bisherige Gutachtenbearbeitung

3. Tatsächliche Lage- und Objektgrundlagen

Das Bewertungsgrundstück liegt nach den vorliegenden Unterlagen im Bereich Alte Steige 45 in Ehingen-Nasgenstadt. Das Grundbuch weist das Grundstück als Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 1.038 m² aus. Die vorhandene Bebauung besteht aus einem Wohnhaus und einer Doppelgarage mit unterkellertem bzw. im Gartengeschoss nutzbarem Bereich. Die Flächenunterlagen weisen für das Wohnhaus 177,92 m² Wohnfläche und 493,83 m² Bruttogrundfläche aus; für die Doppelgarage werden 34,62 m² Nutzfläche Garage EG, 32,91 m² Nutzfläche Lager Gartengeschoss und insgesamt 81,00 m² BGF angegeben.

Die bodenrichtwertbezogene und planungsrechtliche Tatsachengrundlage spricht für ein wohnbaulich geprägtes Grundstück. Die Bodenrichtwertauskunft nennt Wohnbaufläche W, baureifes Land und erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die Zuordnung zum Bodenrichtwert erfolgt nach der Geschosszahl; nach den vorliegenden Angaben ist der niedrigere Wert für II Geschosse maßgeblich. Für die Lagebeschreibung wird daraus keine eigenständige Bodenwertermittlung abgeleitet, sondern lediglich festgehalten, dass das Grundstück nach Aktenlage in einem wohnbaulich geprägten Bewertungszusammenhang steht.

Eine Innenbesichtigung war nach Angabe des Auftraggebers nicht möglich. Zusätzlich wurde im Bewertungszusammenhang eine eingeschränkte bzw. nahezu fehlende Einsehbarkeit des Grundstücks angesprochen. Soweit frühere Formulierungen zugleich von einem einsehbaren und einem nahezu uneinsehbaren Grundstück sprechen, wird dies nicht als gesicherte Tatsache verabsolutiert. Für diesen Lagebaustein wird nur die Unsicherheit und eingeschränkte Prüfbarkeit der augenscheinlichen Grundstücks- und Objekteigenschaften festgehalten.

4. Makrolage

Die Stadt Ehingen (Donau) liegt im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg. Nach der offiziellen städtischen Datenseite beträgt die Gesamtfläche der Stadt 178,38 km². Die Stadt weist zum Stand 31.12.2025 insgesamt 27.980 Einwohner aus, davon 18.106 in der Kernstadt und 9.874 in den Teilorten. Die offizielle städtische Beschreibung ordnet Ehingen landschaftlich zwischen Donau und Schmiech sowie am Fuße der Schwäbischen Alb ein; zugleich verweist sie auf die 17 Teilorte. Diese Angaben belegen eine Stadt- und Teilortstruktur mit eigenem zentralörtlichem Gewicht innerhalb des Alb-Donau-Kreises, ohne dass hieraus ohne weitere Marktdaten ein konkreter Preiszuschlag abgeleitet wird.

Nasgenstadt ist nach öffentlich zugänglichen städtischen Jahrbuchangaben einer der bedeutenden Teilorte Ehingens. Das Jahrbuch 2024 nennt Nasgenstadt mit 1.688 Einwohnern zum damaligen Stand als größten Teilort. Diese Quelle ist nicht als unmittelbar stichtagsbezogene Grundstücksmarktquelle zu verstehen, sie unterstützt jedoch die Einordnung, dass Nasgenstadt kein völlig isolierter Kleinstweiler, sondern ein gewachsener und einwohnerstarker Teilort im Stadtgefüge von Ehingen ist.

Für die verkehrliche und infrastrukturelle Einordnung ist ergänzend zu berücksichtigen, dass die offizielle ÖPNV-Seite der Stadt Ehingen ausführt, der Ehinger Stadtbus bediene acht verschiedene Buslinien und alle Teilorte seien an den Buslinienverkehr angebunden. Eine konkrete Haltestellenentfernung, Fahrzeit oder Taktung für das Bewertungsgrundstück wird hieraus nicht abgeleitet, weil diese nicht objektbezogen geprüft wurde. Lagebewertend spricht die allgemeine Teilortanbindung jedoch gegen die Annahme einer vollständig abgekoppelten Lage.

Der Alb-Donau-Kreis stellt nach eigener Darstellung online Geodaten unter anderem zu Bebauungsplänen, Schulen, Radwegen, Wanderwegen und Zuständigkeitsbereichen über das Tool ADOKA zur Verfügung. Diese Information wird nur als Hinweis auf verfügbare öffentliche Geodateninfrastruktur gewertet. Eine konkrete, lagebezogene Einzelabfrage für das Grundstück wird hier nicht fingiert.

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

1/2

5. Mikrolage

Die Mikrolage ist nach den vorliegenden Unterlagen durch eine wohnbauliche Nutzung im Bereich Alte Steige / Gollenäcker geprägt. Der Lageplan und die Bauunterlagen weisen auf das Wohnhaus mit Garage innerhalb des planungsrechtlichen Zusammenhangs des Bebauungsplans Gollenäcker - 1. Änderung hin. Die Bodenrichtwertauskunft benennt die Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche. Nach der baurechtlichen Auskunft der Stadt Ehingen wurde für das Grundstück ein Wohnhaus mit Wohnnutzung sowie eine Garage genehmigt; weitere baurechtliche Beschränkungen oder behördliche Beanstandungen waren der Stadt nach dieser Auskunft derzeit nicht bekannt.

Der vorliegende Lageplan zeigt das Bewertungsgrundstück an der Alten Steige sowie das Wohnhaus und die Garage in einer durch Wohnbebauung und Grundstücksgrenzen geordneten Gebietssituation. Aus dem Lageplan ist zudem erkennbar, dass die Garage im straßennahen Bereich und das Wohnhaus weiter grundstückseinwärts angeordnet ist. Diese Anordnung kann die Privatheit der Wohnnutzung begünstigen, erschwert aber ohne aktuelle Orts-/Innenbesichtigung eine belastbare Aussage zu Einsehbarkeit, tatsächlicher Aufenthaltsqualität, Belichtung und Grundstückswirkung.

Die Grundstücksgröße von 1.038 m² ist für ein selbst genutztes Einfamilienhaus mit Doppelgarage grundsätzlich eigennutzungsorientiert plausibel. Für Marktteilnehmer kann ein solches Grundstück im Teilortsegment aufgrund der Kombination aus Wohnhaus, unterkellerter Doppelgarage, Garten-/Außenanlagen und Wohnbauflächencharakter grundsätzlich marktgängig sein. Gleichzeitig ist die tatsächliche Marktreaktion wegen fehlender Innenbesichtigung, fehlendem Energieausweis und nur eingeschränkter augenscheinlicher Prüfbarkeit mit einem Vorbehalt zu versehen.

Gesicherte Aussagen zu Lärm, Geruch, Durchgangsverkehr, Hochwasser, besonderen Immissionen, tatsächlicher Besonnung, konkreten Sichtbeziehungen oder exakten Entfernungen zu Einrichtungen werden nicht getroffen. Derartige Aussagen wären nur auf Grundlage einer konkreten Ortsbesichtigung, belastbarer Karten-/Fachauskünfte oder dokumentierter Mess-/Planunterlagen sachgerecht.

6. Fotobezogene Lageauswertung

Eine eigenständige Außenfotoanlage mit vollständig prüfbaren Ansichten des Grundstücks, der Straße, der Nachbarschaft und der Grundstückseinsehbarkeit liegt für diesen Lagebaustein nicht vollständig als gesicherte Tatsachengrundlage vor. Vorhanden sind Planunterlagen, Liegenschaftskarte, Marktdaten-/Gutachtenunterlagen und ProSa-Screenshots. Diese Unterlagen ersetzen keine vollständige Ortsbesichtigung und keine belastbare Fotoauswertung der Mikrolage.

Die vorhandenen Pläne und die Liegenschaftskarte ermöglichen eine grundsätzliche Einordnung der Grundstückslage, der Bebauung und der Flächenstruktur. Sie lassen jedoch keine abschließende Aussage zur tatsächlichen optischen Grundstückswirkung am Stichtag, zum Pflegezustand der Außenanlagen, zur Nachbarbebauung in der tatsächlichen Erscheinung oder zu verdeckten lage- bzw. objektbezogenen Nachteilen zu. Die fotobezogene Lagewürdigung bleibt daher ausdrücklich auf die aktenkundige, planbezogene Außeneinordnung beschränkt.

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

7. Lagebeurteilung der konkreten Objektart und Nutzung

Für die konkrete Objektart - selbst genutztes freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage - ist die Lage nach den vorliegenden Unterlagen vorrangig eigennutzungsorientiert zu würdigen. Der Teilortcharakter, die wohnbauliche Prägung, die Grundstücksgröße und die vorhandene Doppelgarage sprechen für ein Marktsegment, das typischerweise eher von Eigennutzern als von rein kapitalanlageorientierten Käufern nachgefragt wird.

Die Marktdatenunterlagen stützen diese Einordnung mittelbar: Das Marktdatenmodul ordnet den maßgeblichen regionalen Marktbereich zunächst Ehingen (Donau), Ortsteil Nasgenstadt, innerhalb des Wohnmarktsegments freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Der Sachwertfaktor wurde in den vorliegenden Sprengnetter-Unterlagen für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus adress- und stichtagsbezogen abgeleitet; der Ertragswert wurde demgegenüber nur plausibilisierend verwendet. Hieraus folgt lage- und marktbezogen, dass die Mikrolage im Zusammenhang mit dem typischen Eigennutzer-/Sachwertsegment zu betrachten ist.

Die Vermietbarkeit ist nicht ausgeschlossen, aber bei einem großen, selbst genutzten Einfamilienhaus mit 177,92 m² Wohnfläche nicht das vorrangige Marktbild. Das Marktdatenmodul hat für die Wohnnutzung eine gewichtete Nettokaltmiete von 8,40 €/m² als plausibilisierten Ansatz abgeleitet, zugleich aber darauf hingewiesen, dass lokale Primärdaten und objektbezogene Mietverträge fehlen. Für die Lagebeurteilung bedeutet dies: Die Lage ist für Wohnnutzung verwertbar, die ertragswertliche Aussagekraft bleibt aber gegenüber der eigennutzungsorientierten Sachwertbetrachtung nachrangig.

8. Wertsteigernde, neutrale und wertmindernde Lagefaktoren

Kategorie	Tatsachengrundlage / Ableitung	gutachterliche Würdigung
wertsteigernd / positiv	Wohnbauliche Prägung; Grundstück im Bereich eines Bebauungsplans; Grundstücksgröße 1.038 m²; Einfamilienhaus mit Doppelgarage; keine Baulasten nach Auskunft; Anliegerbeiträge für vorhandene Erschließungsanlagen erledigt.	Positiv für Eigennutzersegment; keine isolierte Wertsteigerung ohne Abgleich mit Zustand und Marktdaten.
neutral / bestätigend	Ehingen als Große Kreisstadt mit Teilortstruktur; Nasgenstadt als größerer Teilort; allgemeine ÖPNV-Anbindung der Teilorte nach städtischer Information; Bodenrichtwertauskunft und planungsrechtliche Unterlagen vorhanden.	Stützt eine geordnete Wohnmarkt- und Standortlage; konkrete Entfernungen/Fahrzeiten werden nicht behauptet.
wertmindernd / unsicherheitsbegründend	Keine Innenbesichtigung; Grundstück nur eingeschränkt bzw. nahezu nicht einsehbar nach jüngster Angabe; Energieausweis fehlt; Bodenrichtwert 01.01.2026 war nach vorliegender Auskunft zum Bearbeitungszeitpunkt noch nicht veröffentlicht; kein Grundstücksmarktbericht vorhanden.	Erhöht die Unsicherheit und rechtfertigt im Hauptgutachten risiko-/marktreaktionsbezogene Vorbehalte; keine bautechnische Schadensbehauptung.

Vorimmobilienmodul.de bereitgestellt – Weiterverkauf durch Verkauf durch ist untersagt!

9. Abgleich mit vorhandenen Marktdaten-, Gutachten- und Lagevorarbeiten

Lage-/Objektaspekt	vorhandene Unterlage / Vorarbeit	Aussage dieser Ausarbeitung	gutachterliche Würdigung
Objekt- und Marktsegment	Marktdatenmodul: freistehendes Ein-/Zweifamilienhaussegment in Ehingen-Nasgenstadt; Verkehrswertgutachten: Sachwertverfahren vorrangig.	Lagebaustein bestätigt die vorrangig eigennutzungsorientierte Wohnlage.	Kein Widerspruch.
Bodenrichtwert / Lagequalität	GAA-Auskunft: 210 €/m² bei II Geschossen; Wohnbaufläche; baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei.	Lagebaustein übernimmt nur die wohnbauliche Einordnung, nicht die Bodenwertermittlung.	Stichtagsvorbehalt BRW 01.01.2026 bleibt bestehen.
Marktmiete	Marktdatenmodul: Wohnraummiete 8,40 €/m²; Bandbreite 7,80 bis 8,90 €/m².	Lagebaustein nutzt dies nur zur Aussage, dass Wohnnutzung marktlich plausibel ist.	Keine eigenständige Mietwertermittlung im Lagebaustein.
Sachwertfaktor	Sprengnetter SWF 1,07; nachgerechneter ProSa-Ansatz 1,08 im Rahmen der Plausibilität.	Lagebaustein verweist auf Sachwertorientierung des Eigennutzerobjekts.	Keine rechnerische Marktanpassung im Lagebaustein.
boGm / Unsicherheit	Verkehrswertgutachten: fehlende Innenbesichtigung und eingeschränkte Einsehbarkeit als risiko-/marktreaktionsbezogene Abschläge.	Lagebaustein übernimmt die Unsicherheit in der Mikrolage- und Prüfbarkeitswürdigung.	Keine bautechnische Schadensfeststellung.

10. Gesamtwürdigung der Lagequalität

Die Lage ist nach der vorliegenden Tatsachengrundlage als wohnbaulich geprägte Teilortlage innerhalb der Großen Kreisstadt Ehingen (Donau) zu würdigen. Für ein selbst genutztes Einfamilienhaus mit Doppelgarage ist die Lage grundsätzlich marktgängig und überwiegend eigennutzungsorientiert. Die Grundstücksgröße, die planungsrechtliche Einordnung, die erledigten Erschließungsbeiträge und die fehlenden Baulasten stützen die Verwertbarkeit der Lage.

Eine Einstufung als einfache Lage wäre nach den vorhandenen Unterlagen nicht zwingend, weil weder belastbare negative Lagefaktoren noch öffentlich-rechtliche Beschränkungen vorliegen, die eine deutlich unterdurchschnittliche Wohnlage belegen. Eine Einstufung als sehr gute Lage ist ebenso nicht belegbar, weil hierfür belastbare Spitzenlagekriterien, besondere Aussichtslage, überdurchschnittliche Mikrolagequalitäten oder entsprechend eindeutige Marktdaten fehlen. Sachgerecht ist daher eine vorsichtige Einordnung als mittlere bis lagebedingt solide Wohnlage im Teilortsegment, mit eigennutzungsorientierter Nachfrage und erhöhtem Objektprüfungsrisiko wegen fehlender Innenbesichtigung und eingeschränkter Einsehbarkeit.

Die Lage wirkt insgesamt nicht wertvernichtend, sondern bildet eine grundsätzlich tragfähige Grundlage für die Wohnnutzung. Wertrelevant sind jedoch die Aktenlage, der fehlende Energieausweis, die nicht mögliche Innenbesichtigung und die eingeschränkte Prüfbarkeit der tatsächlichen Grundstücks- und Objektwirkung. Diese Punkte sind nicht als Lagefehler im engeren Sinne, sondern als Erkenntnis- und Vermarktungsrisiken zu behandeln.

Kommunalenpool.de bereitgestellt – Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

11. Hinweise zu Unsicherheiten, Annahmen, fehlenden Unterlagen und Grenzen

Die Ausarbeitung enthält keine selbstständig überprüften Entfernungs- oder Fahrzeitangaben. Infrastrukturangaben werden nur allgemein aus offiziellen Quellen übernommen und nicht objektbezogen quantifiziert. Eine genaue Haltestellen-, Schul-, Versorgungs- oder Ortskernentfernung wurde nicht ermittelt.

Eine vollständige Ortsbesichtigung, Innenbesichtigung und foto-/lagebezogene Zustandsanalyse liegt nicht als gesicherte Grundlage vor. Die tatsächliche Einsehbarkeit, Privatheit, Belichtung, Nachbarschaftswirkung, Immissionslage und Aufenthaltsqualität des Grundstücks können deshalb nur eingeschränkt beurteilt werden.

Die Lagebeschreibung ersetzt keine Bodenwertermittlung, keine Sachwert- oder Ertragswertermittlung, keine bautechnische Schadensdiagnostik und keine abschließende Verkehrswertableitung. Die lagebezogenen Aussagen sind im Hauptgutachten mit den Marktdaten, den boGm-Ansätzen, dem Sachwert-/Ertragswertabgleich und der rechtlichen Grundstückssituation zusammenzuführen.

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

12. Quellen- und Tatsachengrundlagenverzeichnis

Quelle / Unterlage	Aussage / Stand	Verwertung
Grundbuch / Liegenschaftskataster	Grundbuch von Nasgenstadt Nr. 536; Flst. 523/13; Gebäude- und Freifläche; 1.038 m²; Liegenschaftskarte Stand 26.05.2026.	Grundstücksidentität, Größe, Lagebezug
Flächenzusammenstellung Alte Steige 45	Wohnfläche 177,92 m²; BGF Wohnhaus 493,83 m²; Nutzflächen Doppelgarage/Lager 67,53 m²; BGF Doppelgarage 81,00 m².	Objekt- und Flächenbezug der Lagebeurteilung
Planheft / Bauamtsunterlagen	Baugenehmigung 08.08.1978; Wohnhaus mit Garage; Bebauungsplan Gollenäcker - 1. Änderung.	bauliche und planungsrechtliche Einordnung
Stadt Ehingen, Baurecht, 16.06.2026	Wohnhaus mit Wohnnutzung sowie Garage genehmigt; weitere baurechtliche Beschränkungen oder behördliche Beanstandungen nicht bekannt.	rechtliche Lage- und Nutzungsplausibilität
Stadt Ehingen, Erschließung, 08.06.2026	Sämtliche Anliegerbeiträge für die derzeit vorhandenen Erschließungsanlagen erledigt.	erschließungsbezogene Lagequalität
Stadt Ehingen, Baulasten, 27.05.2026	Keine Baulasten; keine Baulastrechte zugunsten des Grundstücks.	rechtliche Lagequalität
Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Altlasten, 22.05.2026	Flurstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst; keine Garantie für Schadstofffreiheit.	öffentlich-rechtlicher Risikovorbehalt
GAA Ehingen, Bodenrichtwertauskunft, 29.05.2026	BRW 210 €/m² bei Geschosszahl II; 250 €/m² bei Geschosszahl III; Stichtag 01.01.2024; BRW 01.01.2026 noch nicht veröffentlicht.	wohnbauliche und bodenwertbezogene Lageeinordnung
Marktdatenmodul Alte Steige 45, Stand 19./22.06.2026	Mieten, Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor, Bodenwert, Sensitivitäten und Marktsegment.	Abgleich und Plausibilisierung
Verkehrswertgutachten mit Marktdatenabgleich	ProSa-Ansätze, boGm, Sachwert-/Ertragswertabgleich und Marktdatenwürdigung.	Abgleich der Lageaussagen mit vorhandener Bewertungslogik
Stadt Ehingen (Donau), offizielle Website, Daten & Fakten, Abruf 22.06.2026	Fläche, Einwohner, Teilortstruktur, Höhenlage.	Makrolage
Stadt Ehingen (Donau), Stadt & Bürger, Abruf 22.06.2026	Einordnung zwischen Donau und Schmiech, am Fuße der Schwäbischen Alb, 17 Teilorte.	Makrolage
Stadt Ehingen (Donau), ÖPNV, Abruf 22.06.2026	Stadtbus, acht Buslinien, Teilorte an Buslinienverkehr angebunden.	allgemeine Erreichbarkeitsplausibilisierung ohne Objektentfernung
Stadt Ehingen, Jahrbuch 2024, Abruf 22.06.2026	Nasgenstadt als einwohnerstarker bzw. größter Teilort im Jahrbuchkontext.	Teilortgewichtung
Alb-Donau-Kreis, ADOKA/Geodatenhinweis, Abruf 22.06.2026	öffentlich zugängliche Geodaten u. a. Bebauungspläne, Schulen, Rad- und Wanderwege.	ergänzende Rechercheoption; keine objektbezogene Einzelfeststellung

Vorläufig nicht zur Veröffentlichung bestimmt - Weitergabe nur mit Zustimmung