

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!**



REUTTER GMBH
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
_ IMMOBILIENBEWERTUNG

REUTTER GmbH Sachverständigenbüro Immobilienbewertung
Hauptstraße 11 · 72525 Münsingen

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm

Datum: 12.02.2026

AktZ.:

20260211_1046_GA_AGUlm_Westerheim_Silcherweg 7

AktZ. des Gerichts: 3 K 47/25

GUTACHTEN¹

Über den Verkehrs- / Marktwert für das bebaute
Grundstück Silcherweg 7, 72589 Westerheim



Grundbuch
Gemarkung
Blatt

Amtsgericht Ulm
Westerheim
2258

Flur / Karte
Flurstück

SO0138
526/4

Wertermittlungstichtag
Qualitätstichtag

23.01.2026
23.01.2026

Verkehrs- / Marktwert²

370.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 71 Seiten mit 64098 Zeichen (72337 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.





Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	4
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	8
2.1.	Grundstück	8
2.1.1.	Bodenwertermittlung.....	8
2.1.2.	Sachwertermittlung	8
2.2.	Verkehrswert.....	8
2.3.	Zusammenfassende Objektbeurteilung.....	9
2.4.	Künftige Wertentwicklung	9
2.5.	Immobilienmarkt	10
2.6.	Plausibilitätsprüfung.....	10
3.	Grundbücher	11
3.1.	Grundbuch Amtsgericht Ulm	11
4.	Grundstücksbeschreibung	12
4.1.	Makrolage	12
4.2.	Mikrolage	14
4.3.	Topographie.....	16
4.4.	Erschließung.....	17
4.5.	Amtliches	18
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	20
5.	Gebäudebeschreibung	21
5.1.	Gebäudebezeichnung: Einfamilienhaus	21
5.1.1.	Allgemeines	21
5.1.2.	Ausstattung.....	24
5.1.3.	Keller	24
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	24
5.1.5.	Außenverkleidung	25
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen.....	25
5.1.7.	Energetische Qualität	25
5.1.8.	Mieteinheiten	26
5.1.8.2.	Einheit: Einliegerwohnung Dachgeschoss	28



5.1.9.	Berechnung der BGF von: Einfamilienhaus	30
5.1.10.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	31
6.	Wertermittlung	32
6.1.	Allgemeines	33
6.2.	Methodik	36
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	36
6.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	38
6.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	42
6.3.	Wertermittlung - Grundstück	44
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	44
6.3.2.	Bodenwertermittlung	45
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	45
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	45
6.3.2.3.	Ansätze der Bodenwertermittlung	46
6.3.3.	Sachwertermittlung	47
6.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Einfamilienhaus	48
6.3.3.2.	Außenanlagen	51
6.3.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	51
6.3.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	52
6.3.3.6.	Begründungen zu den Faktoren	54
7.	Verkehrs- / Marktwert	57
8.	Verzeichnis der Anlagen	58
8.1.	Fotos	58
8.2.	Fotos Baumängel/Bauschäden	60
8.3.	Grundbuchauszug	62
8.4.	Amtlicher Lageplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)	64
8.5.	Grundrisse, Schnitt und Ansichten	65
8.6.	Übersicht Höhendifferenz	68
8.7.	Kurzbericht K.A.R.L. der Firma vdpResearch (Naturgefahren)	69
9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	70
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	70
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	71



1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm

Eigentümer

Auftrag vom

10.10.2025

Grund der Gutachtenerstellung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit im Zuge eines angestrebten Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

Auftraggeber ist das Amtsgericht Ulm,
Aktenzeichen 3 K 47/25.

Es wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB i. V. m. der gültigen ImmoWertV ermittelt.

Zwangsversteigerung

Zu bewerten ist das Versteigerungsobjekt Flst. Nr. 526/4, Silcherweg 7 in 72589 Westerheim.

Betreibende Gläubigerin ist die Kreissparkasse Göppingen, vertreten durch den Vorstand, Zentrales Kreditmanagement, Marktstraße 2, 73033 Göppingen, Gz.: 1177431022 -0460560

Schuldner sind:

1) , geb. am ,

2) , geb. am ,



Wertermittlungs-Grundlagen

- Aktuelle Pläne - Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Amtlicher Lageplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- Aussagen zu Altlastenverdacht
- Aussagen zu Baulasten
- Auszug Bodenrichtwert
- Auszug des Bebauungsplans
- Berechnung der Bruttogrundfläche
- Fotos
- Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate)
- Wohnflächenberechnung
- Angaben zu ausstehenden Erschließungsbeiträgen

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Konformitätshinweise

Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV gem. § 10 Abs. 1 kann eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV abgeleitet und veröffentlicht hat.

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.



Rechte an Karten und
Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Tag der Ortsbesichtigung

19.01.2026

23.01.2026

Teilnehmer am Ortstermin

Herr Uwe Reutter - beauftragter Sachverständiger
Herr Christoph Barth - Mitarbeiter des beauftragten Sachverständigen

Herr - Eigentümer
Frau - Eigentümerin

Herr
Der Sachverständige Uwe Reutter
Herr Christoph Barth, Mitarbeiter des Sachverständigen.

Umfang der Ortsbesichtigung

Es wurden die Räumlichkeiten im Dachgeschoss des Wohnhauses in Augenschein genommen.

Weitere Räumlichkeiten konnten aufgrund einer Zutrittsverweigerung durch die Schuldnerin/Eigentümerin, Frau nicht in Augenschein genommen werden.

Vom Schuldner/Eigentümer, Herr wurde ordentlich Auskunft über die Liegenschaft erteilt.

Es erfolgte eine Außenbesichtigung des Grundstückes und Wohnhauses. Es konnten lediglich die Räume im Dachgeschoss in Augenschein genommen werden. Die Miteigentümerin Frau war nicht zum Termin anwesend. Ein Zutritt in die von ihr genutzten Räume im Erd- und Untergeschoss war somit nicht möglich.



Bemerkung zum Ortstermin

Beim ersten Ortstermin am 19.01.2026 wurde von Frau
der Zutritt zum Haus verweigert.

Herr wollte die Räumlichkeiten im
Dachgeschoss öffnen, hatte jedoch zum Ortstermin
nicht den richtigen Schlüssel bei sich. Es wurde ein
weiterer Termin auf den 23.01.26 um 15:30 Uhr
vereinbart.

Zum Zweittermin erschien Herr . Frau
war nicht anwesend. Herr
verschaffte dem Sachverständigen den Zutritt der
Räumlichkeiten im Dachgeschoss.

Die weiteren Räumlichkeiten wurden zum Zeitpunkt der
Ortsbesichtigung durch Frau genutzt,
welche den Zugang verweigerte.



2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit Wohnhaus
Straße, Hausnummer Silcherweg 7
Postleitzahl, Ort 72589 Westerheim

Tag der Ortsbesichtigung 19.01.2026

Wertermittlungstichtag 23.01.2026
Qualitätsstichtag 23.01.2026

Auftraggeber Amtsgericht
Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm

Grundstücksfläche 820,00 m²

2.1. Grundstück

Größe 820,00 m²
Verkehrswert 370.000,00 €

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	820,00	170,00	139.400,00

Bodenwert boG-frei und ohne 139.400,00 €
selbstständig nutzbare Flächen

Wert je m² ohne BoGs 170,00 €

Das sind 37,68 % vom Verkehrswert

2.1.2. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Einfamilienhaus	1975	80	29	220.510,65

Sachwert 370.000,00 € (inkl. boG)

2.2. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte 370.000,00 €



2.3.

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im Silberweg 7 in 72589 Westerheim.

Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche (laut Grundbuch) von 820 m² und ist bebaut mit einem Wohnhaus aus dem Jahr 1970, bestehend aus einem Untergeschoss samt integrierter Einzelgarage, Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Dem Augenschein nach, wurden von den derzeitigen Eigentümern Modernisierungsmaßnahmen im Bereich des Innenausbaus (Wand-, Boden-, Deckenbeläge) und der Fenster in Eigenleistung vorgenommen, welche zum Stichtag - soweit ersichtlich - nicht beendet wurden. Das Mauerwerk und die Elektrik sowie die Heizungsanlage entsprechen dem Baujahr des Hauses bzw. des Ausbaus des Dachgeschosses im Jahr 1986. Bereits der äußere Eindruck erweckt den Anschein eines halbfertig gestellten Umbauprozesses.

Es konnten lediglich nur die Dachgeschossräume betreten werden, weswegen der Sachverständige sich kein vollständiges Bild von der Immobilie machen konnte.

Ein Gewerbebetrieb besteht nicht, somit sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

2.4.

Künftige Wertentwicklung

Aufgrund der nicht vollendeten Modernisierungsmaßnahmen und der gestiegenen Anforderungen an Gebäude bezüglich des Gebäudeenergiegesetzes, sind Wohnhäuser mit Baujahren zwischen 1960 - 1990 mit erhöhtem Risikoabschlag zu bewerten und erfahren in Zukunft eine Wertminderung.



2.5.

Immobilienmarkt

Aufgrund der letztjährigen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt, geschuldet durch den Ukrainekrieg, die geänderte Zinspolitik und die zunehmenden Anforderungen hinsichtlich des Gebäudeenergiegesetzes, geht der Sachverständige auch kurz- bis mittelfristig von einer Seitwärtsbewegung auf dem Immobilienmarkt aus.

In den letzten zwei Jahren waren in Westerheim am Immobilienmarkt lediglich drei Immobilienangebote mit einer vergleichbaren Grundstücksfläche, einem vergleichbaren Baujahr und einer vergleichbaren Wohnfläche inseriert. Dies zeigt, dass es sich um einen sehr eingeschränkten Immobilienmarkt handelt.

2.6.

Plausibilitätsprüfung

Es wurden lediglich drei vergleichbare Wohnimmobilien im Bereich von Westerheim in den letzten zwei Jahren gehandelt. Im weiteren Umfeld, im nahegelegenen Laichingen, wurden insgesamt 16 Immobilien bei einem durchschnittlichen Preis von ca. 500.000 € gehandelt.

Teilweise weichen die Baujahresangaben und die Flächenangaben deutlich von der zu bewertenden Immobilie ab. Weswegen der ermittelte Verkehrswert als realistisch zu erachten ist, da sich der Sachverständige - aufgrund der Zutrittsverweigerung - keinen ordentlichen Eindruck von der Immobilie verschaffen konnte und somit entsprechende Sicherheitsabschläge ansetzten musste.

Zu erwähnen ist zudem, dass der Sachverständige nun seit mehr als 20 Jahren am Immobilienmarkt auf der Schwäbischen Alb tätig ist und somit umfassende Erfahrungswerte besitzt. Aus Sicht des Sachverständigen ist somit für die vorstehende Immobilie der Wert als plausibel zu bezeichnen.



3. Grundbücher

3.1.

Grundbuch Amtsgericht Ulm

Grundbuch von Westerheim

Blatt 2258

Gemarkung Westerheim

Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen

Eintragungen in Abteilung II

Lfd. Nr. 3 der Eintragung zu Lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im BV:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 11.09.2025 (3 K 47/25).
Eingetragen (ULM003/360/2025) am 23.09.2025.

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
SO0138	526/4	Gebäude und Freifläche	820,00

Summe Flurstücke 820,00 m²

Bemerkung zu Flurstück 526/4 Als Eigentümer in Abt. 1 des Grundbuches sind eingetragen:

1. geb. am
- Anteil 1/2 -
2. , geb.
geb. am
- Anteil 1/2 -



4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Bundesland

Baden-Württemberg

Beschreibung

Westerheim ist eine Gemeinde im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg. Westerheim ist mit seiner gesamten Gemarkung Teil des Biosphärengebiets Schwäbische Alb und des UNESCO Geoparks Schwäbische Alb.

Geographische Lage:

Der Luftkurort Westerheim liegt auf der Schwäbischen Alb rund 38 Kilometer nordwestlich von Ulm. Westerheim liegt im nordwestlichen Zipfel des Alb-Donau-Kreises und ist die höchstgelegene Gemeinde des Landkreises.

Nachbargemeinden:

Die Gemeinde grenzt im Norden an die Stadt Wiesensteig und im Osten an Hohenstadt (beide im Landkreis Göppingen) und im Süden an die Stadt Laichingen sowie im Westen an die Gemeinde Römerstein (Landkreis Reutlingen) an.



Der Großteil der Gemarkung wurde als Landschaftsschutzgebiet Westerheim ausgewiesen.

Westlich der Ortschaft liegt ein Teilgebiet des FFH-Gebiets Kuppenalb bei Laichingen und Lonetal. Die Gemeinde liegt im Biosphärengebiet Schwäbische Alb, auf dem Gemeindegebiet befindet sich aber keine Kernzone.

Naturdenkmäler:

Die "Schertelshöhle" ist eine 212 m lange Tropfsteinhöhle. Sie ist eine der schönsten Schauhöhlen der Schwäbischen Alb, beleuchtet und kann von Mai bis Oktober täglich besichtigt werden. Sie ist seit September 2016 als bedeutendes Geotop und Geopoint des UNESCO Geopark Schwäbische Alb ausgezeichnet.

Verkehr:

Westerheim liegt an der Landesstraße 252, die "Schwäbische Albstraße" als Ferienstraße führt durch den Ort. Im Rahmen der am 11. Dezember 2022 eröffneten Schnellfahrstrecke Wendlingen-Ulm, ging auch der Bahnhof Merklingen - Schwäbische Alb in Betrieb, an dessen Kosten sich Westerheim finanziell beteiligte. Westerheim liegt verkehrsgünstig durch die unmittelbare Autobahnnähe zur Autobahn A8 über die Behelfsausfahrt in Hohenstadt, welche in ca. 10 min. Fahrzeit zu erreichen ist.

Von Westen nach Osten durchläuft der "Schwäbische Alb-Oberschwaben-Weg" als "Hauptwanderweg 7" die Gemeinde Westerheim. Dieser Fernwanderweg führt vom Remstal zum Bodensee und wird vom Schwäbischen Albverein betreut

Bildung und Betreuung:

Westerheim verfügt über eine eigene Grundschule, die Schule am Sellenberg sowie zwei Kindergärten.

Tourismus:

Westerheim besitzt verschiedenste Freizeiteinrichtungen für Touristen und Besucher, sie verfügen über ein Alb-Bad mit einer Liegewiese, Sauna und einem Bistro sowie auch eine Alb-Halle mit Kegelbahnen; Inliner Bahn, Spielgelände und Tennisplatz. Dazu kommt eine Sommerbobbahn mit Tierpark. Auch örtliche Rad- und Wanderwege sind angelegt und markiert.

Im Winter gibt es die Möglichkeit, vier Skilifte zu nutzen; zugleich wird ein gepflegtes Loipennetz für Skilanglauf vorgehalten.



4.2.

Mikrolage

Ort	Westerheim
Einwohnerzahl	ca. 3.074
Grundstücksgröße	820,00 m ² (Summe der Flurstücke)
Wohn- bzw. Geschäftslage	Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet aus den 1960/70er Jahren.
Art der Bebauung	Wohnhausbebauung als Einfamilienhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss.
Immissionen	Der Silcherweg ist eine reine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Das Bewertungsobjekt grenzt im Norden an die Laichinger Straße, welche im östlichen Verlauf in die Landstraße L1236 übergeht. Die Straße ist die Hauptverbindungsstraße zur benachbarten Kleinstadt Laichingen. Somit ist zu den Stoßzeiten von einem erhöhten Verkehrsaufkommen und somit von Verkehrsimmissionen auszugehen.
Verkehrslage	Ruhige Verkehrslage in der Straße "Silcherweg" als reine Anliegerstraße und Sackgasse. Erhöhtes Verkaufsaufkommen an der nördlich gelegenen Laichinger Straße. Gleichzeitig gute und direkte Verkehrsanbindung nach Laichingen.



Entfernungen

Ortsmitte Westerheim, ca. 0,5 km;
Laichingen, ca. 6 km;
Merklingen, ca. 12,5 km;
Ulm, ca. 42 km;
Blaubeuren, ca. 19 km;
Ehingen (Donau), ca. 37,5 km;
Bad Urach, ca. 20 km;
Reutlingen, ca. 40 km;
Kirchheim unter Teck, ca. 34 km;
Stuttgart Flughafen, ca. 53 km;
Stuttgart Innenstadt, ca. 65 km.

Beschreibung der Mikrolage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im Bereich des östlichen Ortsrandes von Westerheim, in einem gewachsenen Wohngebiet.

Die Liegenschaft befindet sich in der Straße "Silcherweg", einer Sackgasse als Anliegerstraße mit wenig Straßenverkehr. Die Anfahrt zur Bewertungsliegenschaft erfolgt über die Straße "Silcherweg". Parkplätze sind auf dem Grundstück und in der Garage, welche sich auf Untergeschossniveau innerhalb des Hauses befindet sowie im öffentlichen Raum gegeben.

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus aus dem Jahr 1969/70, welches sich in einem unterdurchschnittlichen Allgemeinzustand befindet. Die Nachbargrundstücke sind mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut. Die Umgebung kann als gute Wohnlage von Westerheim mit gepflegtem Umfeld bezeichnet werden.

Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind in Westerheim gegeben. Eine überregionale Schienenanbindung ist durch den Bahnhof in Merklingen in ca. 12 km Fahrtstrecke vorhanden. Der Individualverkehr ist über die Landstraße L1236 oberhalb der Bewertungsliegenschaft und im weiteren Verlauf über die Autobahn A8 in ca. 7,5 km nördlicher Fahrtrichtung gut an den regionalen und überregionalen Verkehr, in Richtung Osten nach Ulm und in Richtung Westen nach Stuttgart, angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Bäcker und Metzger sind im Ort vorhanden. Eine Grundschule ist ebenfalls am Ort.



Die Gesundheitsversorgung wird durch eine Apotheke und einen Zahnarzt sowie einen Allgemeinmediziner gewährleistet, Gaststätten sind innerhalb Westerheims zu finden. Ein darüberhinausgehendes Angebot ist in der benachbarten Kleinstadt Laichingen gewährleistet.

4.3.

Topographie

Topographische Lage

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 4,22 m über eine Länge von 39,39 m mit einer mittleren Steigung von - 10,55 %.

Von der Straße "Silcherweg" wird die Liegenschaft befahren. Das Untergeschoss ist oberhalb des Straßenniveaus, in welchem sich auch die Einzelgarage befindet. An der östlichen Giebelseite befinden sich mehrere Treppen, welche zum Eingang an der nördlichen Traufseite führen.

Straßenfront

Die Straßenfrontlänge an der nördlich verlaufenden Laichinger Straße beträgt ca. 21 m.

Die Straßenfrontlänge an der Straße "Silcherweg" beträgt ca. 21 m.

Mittlere Tiefe

Die mittlere Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 39 m.

Grundstücksform

Das Grundstück kann als weitestgehend rechteckig mit einem trapezförmigen Versatz im nördlichen Grenzverlauf bezeichnet werden.

Höhenlage zur Straße

Von der Straße bis zur südlichen Traufseite des Hauses besteht eine Höhendifferenz von 1,27 m auf einer Länge von 13,76 m und einer mittleren Steigung von 9,06 %.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten

Die Grenzverhältnisse wurden eingesehen und mittels des amtlichen Liegenschaftskatasters plausibilisiert.

Einfriedung

Das zu bewertende Grundstück ist nicht eingefriedet. Das östliche Nachbargrundstück ist durch einen Stabmattenzaun eingefriedet.



Bodenqualität

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens, hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit, liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung.

Der Sachverständige wurde daher, im Rahmen der Gutachtenerstattung, nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfähigen Untergrund festgestellt werden.

4.4.

Erschließung

Erschließungszustand

Frau des Gemeindeverwaltungsverband Laichinger Alb hat am 23.02.2026 telefonisch bestätigt, dass für die zu bewertende Liegenschaft Flst. Nr. 526/4 alle Erschließungs- und Anliegerbeiträge abgegolten sind.

Straßenausbau

Die Straße "Silcherweg" ist asphaltiert und verfügt über keinen Gehweg.

Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung

Die Anschlüsse und Versorgungsleitungen konnten während dem Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden. Da es sich um eine Bebauung aus den Ende 1960er Jahren handelt geht der Sachverständige von ortsüblichen Anschlüssen aus.



4.5.

Amtliches

Altlastenverzeichnis

Das zu bewertende Grundstück wird nicht im BAK (Bodenschutz- und Altlastenkataster) erfasst. Dies wurde bestätigt von Herrn Wiedemann des Landratsamts Alb-Donau-Kreis - Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz in Ulm am 21.10.2025.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Angaben von Frau [Name] vom 21.11.2025 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsgrundstücks vorhanden.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Grundstück ist laut Grundbuch nicht in ein Bodenordnungsverfahren eingebunden.

Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudecharakters und des Alters des Wohnhauses ist von keinem Denkmalschutz auszugehen. Vor Ort bestanden hieran keine Zweifel, weswegen keine weiteren Recherchen vorgenommen wurden.

Festsetzungen im Bebauungsplan

B-Plan "Steinige II" in Kraft getreten am 18.03.1970. Einfacher B-Plan mit folgenden Festsetzungen:
WR= reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse= I
Offene Bauweise
Geschossflächenzahl 0,3
Dachneigung 26°
Satteldach.

Bauweise / Abstandsflächen / Überbau

Offene Bauweise,
Abstandsflächen - soweit ersichtlich eingehalten -,
kein Überbau feststellbar.

Bebaubarkeit / zusätzliche Nutzung

Das Grundstück kann in einem (lt. B-Plan) reinen Wohngebiet als Wohnnutzung genutzt und mit einem Einfamilienhaus bebaut werden.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität)

Nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV ist die zu bewertende Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von 820 m² als baureifes Land einzustufen und zu qualifizieren.

Baugenehmigung

Dem Sachverständigen liegen genehmigte Bauplanunterlagen mit Genehmigungsvermerk vom 04.03.1970 bezüglich des Neubaus des Wohnhauses sowie Planunterlagen bezüglich des Ausbaus des Dachgeschosses mit Genehmigungsvermerk vom 15.05.1986 vor.



Naturgefahren

Laut K.A.R.L. - Pro Kurzbericht der Firma vdpResearch GmbH bestehen folgende Risiken:

Vulkanismus = 0,0000 % (p.a.)
Erdbeben = 0,0011 % (p.a.)
Tsunami = 0,0000 % (p.a.)
Überschwemmung = 0,0000 % (p.a.)
Sturmflut = 0,0000 % (p.a.)
Sturm = 0,0739 % (p.a.)
Tornado = 0,0095 % (p.a.)
Hagel = 0,0152 % (p.a.)
Starkregen = 0,00319 % (p.a.)

Für Werte 0,0000 gilt keine Gefährdung.

Für Werte $< 0,05$ gilt sehr geringe Gefährdung.

Der Bericht ist als Anlage dem Gutachten beigelegt.

Anmerkung

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.



4.6.

Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte

Eingetragene Rechte und Lasten wurden soweit wertrelevant jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

Eintragungen in Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung zur Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.



5. Gebäudebeschreibung

5.1. Gebäudebezeichnung: Einfamilienhaus



5.1.1. Allgemeines

Art des Gebäudes

Unterkellertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss im Jahr 1986.

Bauweise

Massivbauweise.

Baujahr

1970

Allgemeinbeurteilung

Das Wohnhaus wurde 1970 errichtet und im Jahr 1986 wurde das Dachgeschoss mit weiteren Wohnräumen ausgebaut. Es handelt sich um ein klassisches Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss.

Dem Augenschein nach, wurden die meisten Modernisierungsarbeiten der letzten Jahre, wie z.B. die Erneuerung der Außentüre und Fenster sowie die Renovierung der Dachgeschosswohnung, in Eigenleistung durchgeführt.

Eine weitere Beurteilung des Hauses kann nicht erfolgen, da die Räume nicht zugänglich waren. Der Sachverständige geht, anhand der gesammelten Eindrücke, von einem ähnlichen Zustand des restlichen, nicht zu betretenden Gebäudeteils (Erdgeschoss und Untergeschoss) aus.



Bauschäden und Baumängel

Es wurden beim Ortstermin keine tragenden Teile jeglicher Beschaffenheit, Form und Materials inspiziert, die verdeckt, überbaut oder nicht mit dem bloßen Auge sichtbar waren. Aufgrund dessen kann keine Auskunft über Schäden, Schädlinge und Mängel erteilt werden. Baumängel und Bauschäden konnten nur augenscheinlich erfasst und beurteilt werden. Es wurde keine tiefgehende Prüfung oder gar zerstörerische Maßnahme zur Identifizierung nicht sichtbarer Mängel oder Schäden vorgenommen. Sämtliche offensichtlich erkennbaren Mängel wurden nach bestem Wissen und Gewissen in diesem Gutachten aufgenommen.

Die Identifizierung von Bauschäden und Baumängeln ist ebenfalls nicht hauptsächlicher Bestandteil und Gegenstand des Gutachtens, sondern wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung - soweit mit bloßem Auge feststellbar - berücksichtigt. Sollten Zweifel an den Annahmen in diesem Gutachten aufkommen, muss ggf. ein Bauschadenssachverständiger eingeschaltet werden. Dieses Gutachten dient lediglich der Wertermittlung. Insofern werden Mängel und Schäden auf Relevanz für die Verkehrswertermittlung geprüft, nicht auf eine Relevanz technischer oder statischer Natur.

Beim Ortstermin waren lediglich die Wohnräume im Dachgeschoss zugänglich. Diese waren dem Augenschein nach, gepflegt und nach Angaben des Schuldners/Eigentümers, Herrn _____, renoviert. Anzeichen auf Schimmelbefall oder Schädlingseinwirkungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Nach Angaben des Schuldners/Eigentümers, Herrn _____ sind die Elektroinstallationen und die Heizung veraltet.

Beim Ortstermin wurde von Herrn _____ mitgeteilt, dass sowohl Wasser, als auch Strom im Haus abgestellt wurden. Dies kann in den Wintermonaten zu Bauschäden führen.

Augenscheinlich war in den Dachgeschossräumen nichts diesbezüglich erkennbar. Die Fenster wurden 2019 nach augenscheinlicher Betrachtung in Eigenleistung eingebaut, dies ist aufgrund innerer und äußerer Putzschäden an den jeweiligen Fensteröffnungen erkennbar.

In der Einliegerwohnung des Dachgeschosses fehlen teilweise die Sockelleisten. Die Tür zum Dachgeschoss



weist am Türrahmen Beschädigungen auf. Die Dachdämmung als alukaschierte Dämmwolle, eingebracht zwischen den Sparren im Dachspitz, war teilweise beim Ortstermin lose.

Es wurde in Eigenleistung eine neue Haustüre eingesetzt. Im Flur des Wohnhauses wurde zum Eingang der Wohnräume des Erdgeschosses eine weitere Haustüre in Eigenleistung eingesetzt. Die Umfassungswände haben sichtbare Putzschäden. Die Fassade des Hauses ist stark verwittert und partiell im Bereich der nordöstlichen Hauskante verputzt. An der nördlichen Traufwand wurde ein Schlitz in die Außenfassade gefräst. Eine Tür- und eine Fensteröffnung wurden an der nördlichen Trauffassade zugemauert und nicht verputzt.

Eine weitergehende Inaugenscheinnahme konnte nach insgesamt zwei Ortsterminen nicht erfolgen. Der Sachverständige nimmt entsprechende Sicherheitsabschläge in der Bewertung vor.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Eine wirtschaftliche Wertminderung wird nicht vorgenommen; vielmehr werden die Wertverhältnisse in den jeweiligen Bewertungsverfahren berücksichtigt.



5.1.2.

Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Keine.
Umfassungswände	Laut Baugesuch: UG d = 30 cm; EG und DG d = 24 cm.
Innenwände	Laut Baugesuch: d = 11,5 cm bzw. 24 cm.
Erdgeschossdecke	Massivdecke.
Fußböden	EG: Eingangsbereich und Treppe mit Natursteinboden DG: Kinderzimmer, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Vinylboden, Badezimmer gefliest.
Geschosstreppen	Geschlossene Betontreppe mit Natursteintritt- und Setzstufen, halbgewandelt.
Geschosstreppengeländer	Stahlhandlauf.
Heizung	Öl-Zentralheizung, älteren Baujahres (laut Auskunft vom Schuldner/Eigentümer, Herrn
Heizung (Details)	DG: Wandhängenden Heizungskonvektoren in Weiß.
Warmwasserversorgung	Laut Angaben von Herrn über die Zentralheizung im Untergeschoss.
Besondere Einrichtungen	Keine.

5.1.3.

Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Voll unterkellert / Fundament entsprechen der Bauzeit des Hauses als Einzel-/Streifenfundament.
---------------------------------	--

5.1.4.

Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	Ausgebautes Dachgeschoss lt. Planunterlagen seit 1986.
Dachform	Satteldach.
Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aus dem Baujahr des Hauses 1970.



5.1.5.

Außenverkleidung

Außenverkleidung

Keine Außenverkleidung.
Das Haus ist verputzt und gestrichen.

5.1.6.

Nebengebäude / Außenanlagen

Garage

Die Garage befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes.

Außenanlagen

Einfache Außenanlagen mit Gras- und Sträucherbewuchs sowie asphaltierte Hoffläche und gepflasterten Wegen.

Anmerkung I

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung II

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.1.7.

Energetische Qualität

Energieausweis

Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen zum Stichtag der Bewertung nicht vor. Aus diesem Grund kann keine eindeutige Aussage zur Energetik des Hauses vorgenommen werden.

Aufgrund des Baujahres des Hauses, der Stärke der Außenwände, der Dachdämmung und des Alters der Heizung ist von einer energetischen Sanierung auszugehen.



5.1.8.

Mieteinheiten

Die Wohnfläche wurde aus den Baugesuchen zum Neubau des Hauses mit Datum 04.03.1970 für das EG und aus dem Baugesuch zum Einbau der Wohnung im Dachgeschoss mit Datum 15.05.1986 entnommen.

Ein Aufmaß erfolgte auftragsgemäß nicht. Die Flächen wurden aus den Flächenberechnungen des Architekten Felix Moser, Westerheim, übernommen. Es ergaben sich beim Ortstermin keine Feststellungen die an den berechneten Flächen Zweifel erkennen ließen. Eine Gewähr für die Flächenangaben übernimmt der Sachverständige nicht.



5.1.8.1.1.

Ausstattung:

Fläche

99,69 m²

Raumnutzung / Grundriss

Raumnutzung laut Baugesuch:
Diele, Gäste-WC, Gästezimmer, Zwischenflur, Bad, Elternschlafzimmer, Wohnzimmer und Esszimmer, Küche samt Speisekammer.

Fenster

Dem äußeren Anschein nach die selben Fenster wie im Dachgeschoss, als Kunststofffenster aus dem Jahr 2019.

Verglasung

3-fach-Isolierverglasung.

Barrierefreiheit

Ein barrierefreier Zugang zum Haus ist nicht möglich. Innerhalb der Wohnung konnte die Barrierefreiheit nicht geprüft werden. Aufgrund der Planunterlagen geht der Sachverständige von keiner Barrierefreiheit aus, da Türmaße und Badverkehrsfläche nicht barrierefrei ausgeführt wurden.

Eingangstür

Haustüre als Eingangstüre neueren Baujahres.



Innentüren

Keine Angaben.

Elektroinstallation

Keine Angaben.

Der Sachverständige unterstellt die gleichen Verhältnisse wie in der Dachgeschoßeinliegerwohnung, wobei die Elektroinstallationen im Dachgeschoss 1986 mit dem Einbau der Dachgeschoßwohnung durchgeführt wurden. Die Elektroinstallationen in der Erdgeschoßwohnung können älteren Ursprungs sein.

Dies wird in der Bewertung berücksichtigt.

Heizung

Nach Angaben des Schuldners/Eigentümers, Herr
Öl-Zentralheizung.

Belichtung und Belüftung

Die Belichtung und Belüftung erfolgt durch Tür- und Fensteröffnungen auf natürliche Weise.



5.1.8.2.

Einheit: Einliegerwohnung Dachgeschoss



5.1.8.2.1.

Ausstattung:

Fläche

81,88 m²

Raumnutzung / Grundriss

Laut Baugesuch:
Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad,
Küche. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einem
Waschbecken, einer Dusche, einer Toilette und einem
Waschmaschinenanschluss.

Fenster

Kunststofffenster aus dem Jahr 2019.

Verglasung

3-fach-isolierverglast.

Barrierefreiheit

Aufgrund der zu überwindenden Treppen in das
Dachgeschoss und der zu geringen Flur- und Türbreiten
sowie fehlender Barrierefreiheit im Duschbad ist die
Einheit im Dachgeschoss als nicht barrierefrei zu
bezeichnen.

Eingangstür

Hauseingangstür zum Haus im EG neueren Baujahres
mit Mehrfachschließung;

Wohnungseingangstür als leichte Zimmertüre aus Holz
mit Holzzarge und Einfachschließung.

Innentüren

Holzinnentüren in Holzzargen.



Elektroinstallation

Elektroinstallationen aus dem Umbau des Dachgeschoss 1986 ohne FI-Absicherung.

Heizung

Nach Angaben von Herrn (Schuldner/Eigentümer) Öl-Zentralheizung älteren Baujahres.

Belichtung und Belüftung

Die Belichtung und Belüftung erfolgt durch Tür- und Fensteröffnungen auf natürliche Weise.

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



5.1.9.

Berechnung der BGF von: Einfamilienhaus

Die Bruttogrundfläche wurde nach DIN 277 anhand der Bauplanunterlagen aus dem Jahr 1970 und 1986 ermittelt. Es erfolgte kein Aufmaß. Die Ermittlung wurde anhand der Planunterlagen am Schreibtisch vorgenommen. Abweichungen sind möglich. Eine Haftung des Sachverständigen hierfür wird ausgeschlossen.

Geschoss

Keller

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	12.990 * 11.490	149,26
Teil 2	Rechteck	-1,000	1,00	6.620 * 1.500	-9,93
Teil 3	Rechteck	-1,000	1,00	7.760 * 2.000	-15,52

Geschoss

Erdgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	12.990 * 11.490	149,26
Teil 2	Rechteck	-1,000	1,00	6.620 * 1.500	-9,93

Geschoss

Kopie von Erdgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	12.990 * 11.490	149,26
Teil 2	Rechteck	-1,000	1,00	6.620 * 1.500	-9,93

Summe

402,47 m²



5.1.10.

Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1970
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	56 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	4

Modernisierungsgrad 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 29 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1975



6. Wertermittlung

Thema	Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück
Gemarkung	Silcherweg 7, 72589 Westerheim Westerheim
Flur / Karte	SO0138
Flurstück	526/4
Größe	820,00 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	820,00 m ²
Wertermittlungstichtag	23.01.2026



6.1.

Definition des Marktwerts
(§ 194 BauGB)

Allgemeines

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (= stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

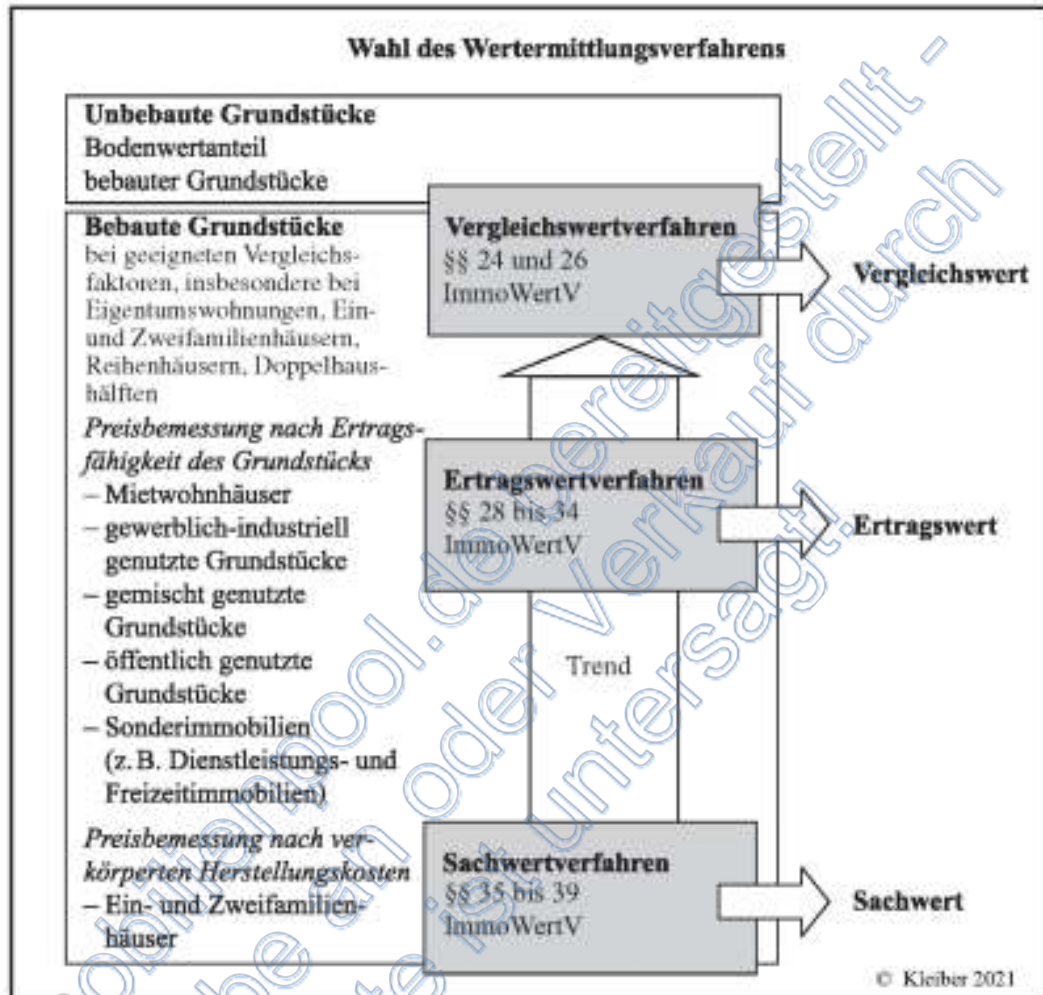


Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird keine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.
© Kleiber 2021



6.2.

Methodik

6.2.1.

Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.



Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.



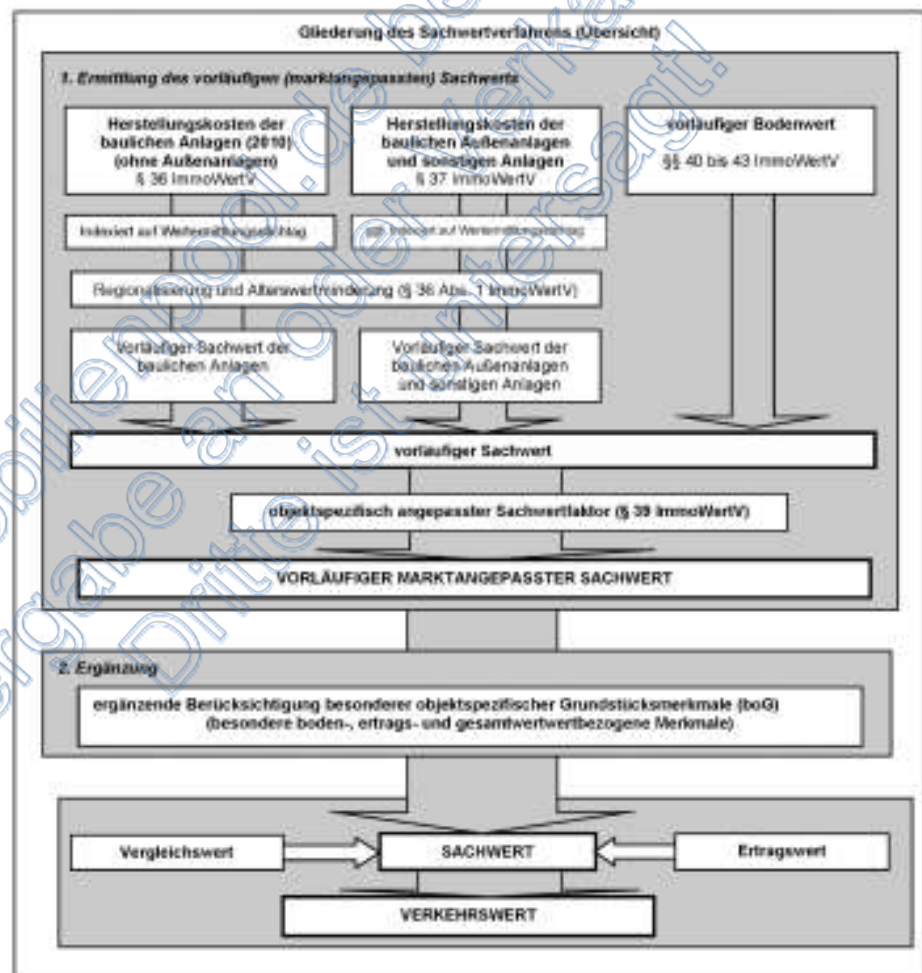
6.2.3.

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Methodik des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
© Kleiber 2021



Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
(Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.



In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt ggf. vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den Normalherstellungskosten 2010¹ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.



Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

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. Abschläge für nicht disponible oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ö. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.



6.2.3.1.

Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag/ Zuschlag berücksichtigt.

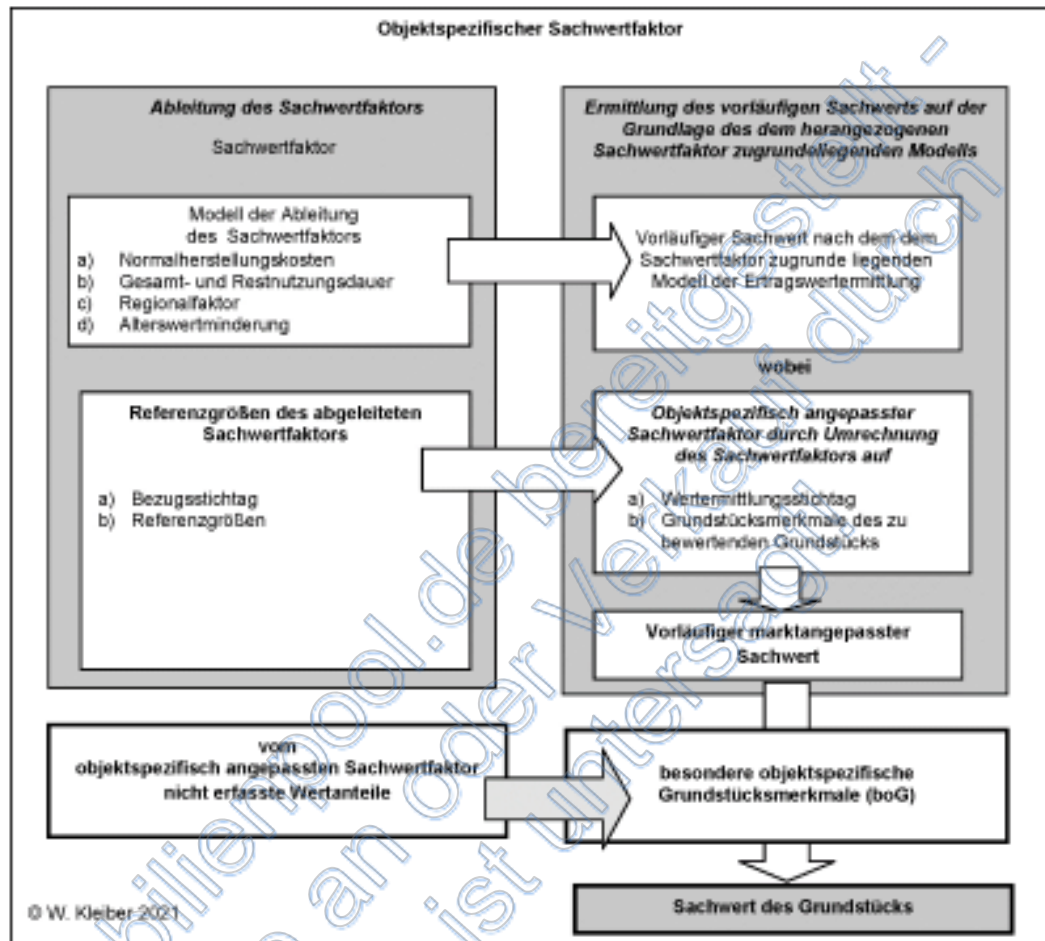
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

Marktanpassung Folgerung

- je zentraler der Ort liegt, desto höher fällt der Marktanpassungszuschlag aus
- mit steigender BGF fällt der Marktanpassungszuschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag



6.3.

Wertermittlung - Grundstück

6.3.1.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Einfamilienhäuser dienen in der Regel der Eigen- und Selbstnutzung und werden am örtlichen Grundstücksmarkt auch für diese Zwecke gehandelt. Sie dienen nicht der Rendite- bzw. Ertragserzielung.

Aus diesem Grund kommt zur Ableitung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren zur Anwendung.



6.3.2.

Bodenwertermittlung

6.3.2.1.

Bodenrichtwert

Richtwert

In der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert

01.01.2024 = 170,00 € / m²

Richtwertnummer

82551002

6.3.2.2.

Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland

820,00 m² * 170,00 €/m² = 139.400,00 €

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen
erschließungsbeitragsfreies Bauland

820,00 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen

139.400,00 €

Grundstücksgröße

820,00 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale

139.400,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

139.400,00 €



6.3.2.3.

Ansätze der Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert, Bodenrichtwertzone

Der Bodenwert wird in der Regel durch das Vergleichsverfahren bestimmt. Liegen für den Bereich der Liegenschaft keine aussagekräftigen Vergleichspreise vor, kann der Bodenwert auch auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte bestimmt werden. Hierfür müssen hinreichend Grundstücksmerkmale mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmen (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand). Abweichungen können durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Aufgrund der individuellen Wohnbebauung als Einfamilienhaus liegen keine ausreichenden und geeigneten Vergleichspreise vor. Der Sachverständige legt den Bodenrichtwert entsprechend zu Grunde. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 für baureifes Land im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit der Bodenrichtwertnummer 82551002 beträgt 170 €/m².

Als beschreibende Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks gibt der Gutachterausschuss Folgendes aus:

- Baureifes Land
- Erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche.

Das Grundstück ist vom Zuschnitt und der Größe her, im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken, in dieser Lage als adäquat zu bezeichnen. Entsprechend der Merkmale des Gutachterausschusses nimmt der Sachverständige die Bewertung des Grundstücks vor. Das Grundstück wird mit dem Bodenrichtwert, ohne weitere Anpassungen vorzunehmen, berechnet. Hier folgt der Sachverständige dem Vorsichtsprinzip.

Aufteilung in Wertzonen

Eine Aufteilung in Wertzonen ist nicht erforderlich, da es sich um eine normale Grundstücksgröße für eine Wohnbebauung handelt.

Preise je m²

170,00 je m² zum Stichtag 01.01.2024.



6.3.3.

Sachwertermittlung
(§ 36 ImmoWertV)

Sachwertermittlung

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.



6.3.3.1. Einfamilienhaus

Berechnung des Gebäudewerts:

Bruttogrundfläche (BGF) in m²
Fiktives Baujahr des Gebäudes

402,47
1975

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“
des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen
und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser,
Typ 1.01
Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes
Dachgeschoss

Normalherstellungskosten³
im Basisjahr 2010 (einschließlich
Baunebenkosten in Höhe von 17 %)

792,65 €/m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt freistehende
Einfamilienhäuser, Typ 1.01 entnommenen 792,65 €/m²
werden auf die Eigenschaften des
Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der
Baunebenkosten auf der Grundlage von
Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$792,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 = 792,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Korrektur aufgrund der Region

Die Regionalisierung der so ermittelten
Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage
von regionalen Korrekturfaktoren

für die Ortsgröße (hier: 3.074)
für das Bundesland
(hier: Baden-Württemberg)

Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$792,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 792,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr
2010 (einschließlich Baunebenkosten in
Höhe von 17 %)

792,65 €/m² BGF

Wertermittlungstichtag

23.01.2026



Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	190,68	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %) am Wertermittlungstichtag	$792,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 190,68 / 100 = 1.511,43 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %)		608.305,23 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$402,47 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.511,43 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	608.305,23 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer ⁴	29 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Linear) 63,75 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 387.794,58 €
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)		220.510,65 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		220.510,65 €

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 31
Seite 49 von 71



6.3.3.1.1.

Nebenrechnungen der Gebäudewert- ermittlung

6.3.3.1.1.1.

Nebenrechnung NHK 2010 zu Einfamilienhaus

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
	655	725	835	1.005	1.260

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11				100	
Innenwände und -türen	11		50	50		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		
(alle Angaben in %)						

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 725 €/m² BGF	166,75 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 725 €/m² BGF	108,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 1.005 €/m² BGF	110,55 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 50 % * 725 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 835 €/m² BGF	85,80 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 835 €/m² BGF	91,85 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 835 €/m² BGF	41,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 835 €/m² BGF	75,15 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 725 €/m² BGF	65,25 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 725 €/m² BGF + 6 % * 50 % * 835 €/m² BGF	46,80 €/m² BGF

Summe 792,65 €/m² BGF
Ausstattungsstandard 2,56



6.3.3.2.

Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen 608.305,23 €

Berechnung der Außenanlagen

prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 4,00 % der Herstellungskosten bewertet.

4,00 % aus 608.305,23 €

24.332,21 €

Baunebenkosten 10,00 %

2.433,22 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)

26.765,43 €

Gesamtnutzungsdauer

50,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

19,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor

- 16.594,57 €

hier: Wertminderung von 62,00 % der Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Wert der Außenanlagen insgesamt

10.170,86 €

6.3.3.3.

Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

220.510,65 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen

10.170,86 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

139.400,00 €

Vorläufiger Sachwert

370.081,51 €



6.3.3.4.

Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Begründung

Auf telefonische Nachfrage am 13.02.2026 wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Ehingen (Donau), welcher auch für das Bewertungsgebiet in Westerheim zuständig ist, mitgeteilt, dass noch kein Grundstücksmarktbericht erstellt wurde und somit keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen.

Es wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Ehingen (Donau) telefonisch angeraten, auf die umliegenden Gutachterausschüsse zurückzugreifen und entsprechende Zu-/Abschläge für das zu bewertende Objekt vorzunehmen. Der Sachverständige greift auf die Zahlen des benachbarten Gutachterausschusses Münsingen zu, da dieser für Gemeinden, welche direkt an den Alb-Donau-Kreis im Bereich der Bewertungsliegenschaft angrenzen (z. B. Römerstein) Zahlen veröffentlicht.

So veröffentlicht der Gemeinsame Gutachterausschuss Münsingen Sachwertfaktoren für Wohngebäude in den Gemeinden Engstingen, Hayingen, Hohenstein, Mehrstetten, Römerstein, Sonnenbühl, St. Johann und Trochtelfingen. Es wurden insgesamt 325 Kaufverträge ausgewertet für Wohngebäude im Zeitraum 01.01.2021 - 31.12.2024 mit einem Mittelwert von 312.000 € und eine Sachwertfaktor von 1,26 mit einer Konfidenzzahl der Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 %, einem Regionalfaktor von 1,0 nach der gültigen ImmoWertV21.

Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 370.000 € beträgt der Sachwertfaktor, laut Gutachterausschuss Münsingen, im Bereich der Regressionsgeraden ca. 1,20 und somit eine 20%-ige Marktanpassung.

Der Sachverständige sieht jedoch von einer Marktanpassung ab, da lediglich ein Teil der Immobilie zu besichtigen war. Somit ist die fehlende Marktanpassung in Höhe von 20 % als Sicherheitsabschlag und für die vor Ort augenscheinlich festgestellten Bauschäden sowie für weitere, nicht feststellbare, Eigenschaften/Schäden am Haus anzusehen. Die Verkehrswertermittlung endet dem Vorsichtsprinzip folgend mit dem vorläufigen Sachwert.



Zuschlag / Abschlag

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungstichtag rund 0,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

370.081,51 €

Markt angepasster Sachwert des Grundstücks

370.081,51 €

Gerundeter Sachwert

rd. 370.000,00 €



6.3.3.6.

Begründungen zu den Faktoren

Wahl der NHK

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus, am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren sind.

Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart und dem Gebäudestandard des Wertermittlungsobjektes. In den Kosten sind die Umsatzsteuer und übliche Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, Genehmigung usw.) bereits enthalten. Zur Festlegung der Normalherstellungskosten wurden die derzeit aktuellsten Werte benutzt (NHK 2010).

Beim vorliegenden Fall handelt es sich um ein unterkellertes Einfamilienhaus mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss. Es gibt ein Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Für das Gesamtgebäude wird der Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss zugrunde gelegt, weil dieser der zu bewertenden Immobilie am nächsten kommt. Die Einzelgarage im Untergeschoss ist durch die Berechnung der Bruttogrundfläche des Baukörpers berücksichtigt.

Ausstattungsstandard, Standardstufe

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe ergibt sich aus der Qualität, bzw. dem Standard des jeweiligen Gebäudebestandteils (siehe Gebäudebeschreibung).

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den Wertansätzen der NHK 2010 mit enthalten.



Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer ist, im Rahmen der Alterswertminderung, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (Instandhaltung) "übliche" Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen und zwar unabhängig davon, ob sie sich durch eine unterlassene Instandhaltung oder durch eine Modernisierung verkürzt bzw. verlängert.

Laut Anlage 1 der ImmoWertV21 gilt ein Orientierungswert für die übliche Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern von 80 Jahren.

Aufgrund der Bauausführung und Nutzung des Gebäudes als Wohngebäude, legt der Sachverständige eine GND von 80 Jahren für das Gebäude fest.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer wird auf Grund des Grundsatzes des § 4 Abs. 3 ImmoWertV nach der prognostizierten Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei "ordnungsgemäßer Bewirtschaftung" voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, abgeschätzt. Die tatsächliche Nutzungsdauer kann hiervon abweichen.

Wichtig für die Abschätzung der Restnutzungsdauer ist das Gebäudealter, abhängig vom jeweiligen Baujahr. In der Praxis bedient man sich zur Abschätzung der Restnutzungsdauer einer Hilfsmethode bzw. einer modellhaften Berechnung, indem man die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer, in diesem Gutachten 80 Jahre, und dem Alter der baulichen Anlagen, unter Berücksichtigung der geschehenen Instandhaltungsmaßnahmen, ableitet. Dies erfolgt mit Hilfe eines Punktesystems entsprechend der ImmoWertV Anl. 2.

Auf Grund der geschehenen Instandhaltungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer, in Bezug zur Gesamtnutzungsdauer und der modellhaften Berechnung der Instandhaltungsmaßnahmen, (Anl. 2 ImmoWertV) berechnet. Die modellhafte Berechnung der Instandhaltungsmaßnahmen berechnet, inwieweit Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen können. Dies erfolgt unter Berücksichtigung einer Punkteanzahl. Je nachdem wie viele Punkte für die Modernisierung vergeben wurden, steigt die übliche Restnutzungsdauer.



Im konkreten Fall wurden, soweit am Ortstermin feststellbar, die Fenster und Außentüren erneuert, das Bad im Dachgeschoss modernisiert und der Innenausbau im Dachgeschoss modernisiert. Bei einer erreichten Punktzahl von 4, von maximal zu vergebenden 20, besteht hier der Modernisierungsgrad 2 (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) und somit eine Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Diese Restnutzungsdauer wird vom Sachverständigen als adäquat eingeschätzt.

Wahl der Alterswertminderung

Dem Gutachten wurde entsprechend der ImmoWertV2021 die lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.

Baumängel & Bauschäden

Für die im Gutachten beschriebenen und augenscheinlich am Ortstermin erkennbaren Mängel und Bauschäden sowie mögliche weitere bestehenden Mängel, welche nicht begutachtet werden konnten, wurde ein Sicherheitsabschlag vorgenommen, in dem die Marktanpassung (siehe Begründung Anpassung an den Grundstücksmarkt) nicht vorgenommen wurde.

Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück, Einfriedungen u. a., zu sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen eingestuft werden.

Für die Außenanlagen wird ein Prozentsatz von 4 % bis 8 % der Herstellungskosten normalerweise in Ansatz gebracht. Da es sich um einfache Außenanlagen mit gepflasterten Wegen und asphaltierter Hoffläche handelt, wird ein Prozentsatz von 4 % in Ansatz gebracht.



7. Verkehrs- / Marktwert

Verkehrs- / Marktwert	für das gesamte Grundstück in 72589 Westerheim, Silcherweg 7
Gemarkung	Westerheim
Flur / Karte Flurstück	SO0138 526/4
Wertermittlungstichtag	23.01.2026
Verkehrswert / Marktwert	370.000,00 €
Anmerkung	Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe. Die Bewertung erfolgte nur für den Auftraggeber/ die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Münsingen, 20. Februar 2026

Ort / Datum





8. Verzeichnis der Anlagen

8.1. Fotos



Dachspitz



Küche DG



Badezimmer DG



Wohnzimmer DG



Schlafzimmer DG



Kinderzimmer DG



Unterverteiler Elektrik



Hauseingang



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



8.2.

Fotos Baumängel/Bauschäden



Zugemauertes Fenster an nördlicher Traufseite



Gefraster Schlitz an nördlicher Außenfassade



Zugemauerte Tür an nördlicher Traufseite



Hinunterhängende Dämmwolle



Fehlende Sockelleisten Wohnung DG



Beschädigter Türrahmen wg. Gewaltamen Aufbrechen am Ortstermin



Putzschäden an Umfassungswände



Putzschäden an Umfassungswände



Putzabplatzungen Außenfassade



Witterungsschäden Außenfassade



8.3.

Grundbuchauszug

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



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



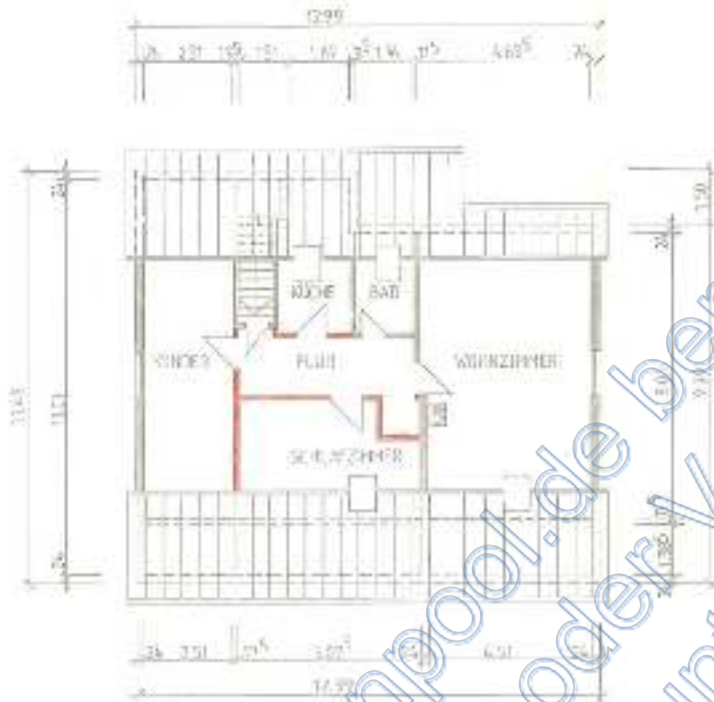
8.4.

**Amtlicher Lageplan
(Auszug aus dem Liegenschaftskataster)**

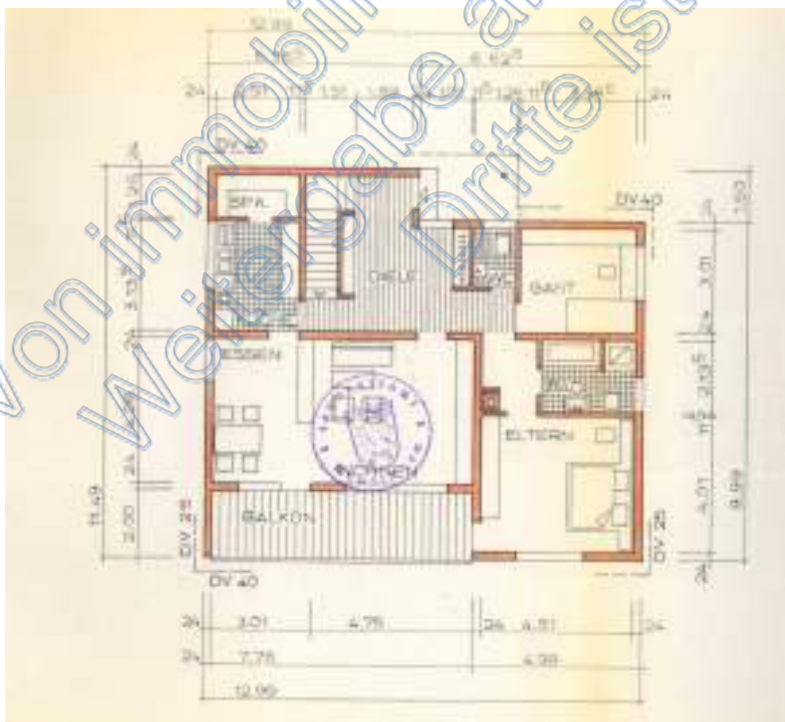
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



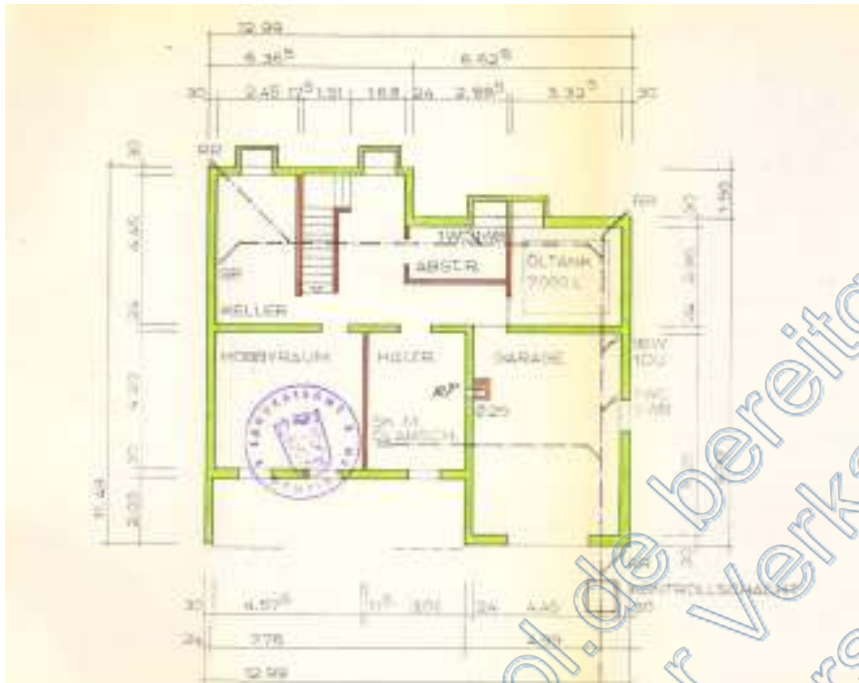
8.5. Grundrisse, Schnitt und Ansichten



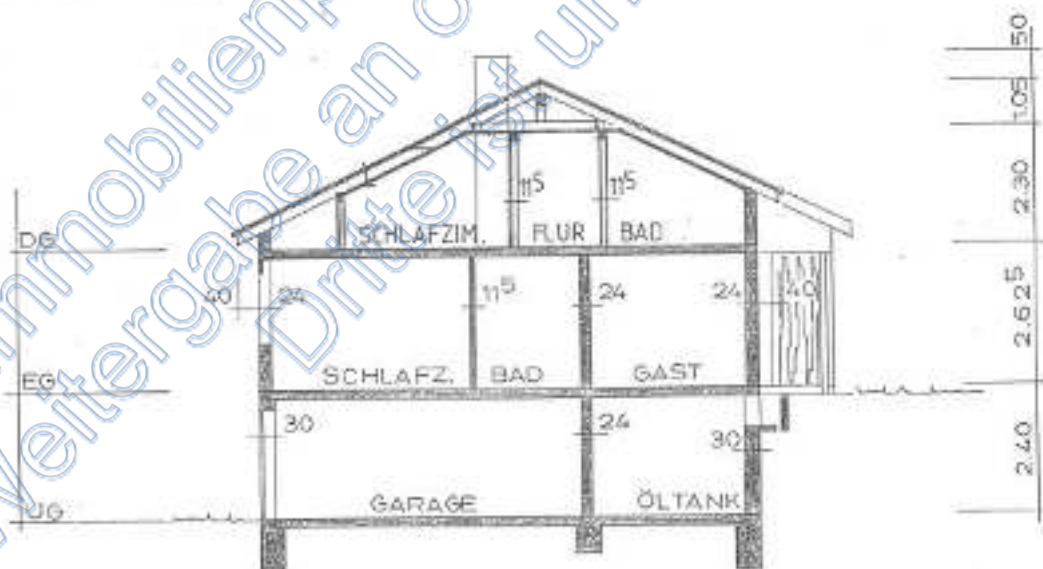
Grundriss Dachgeschoss aus Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 15.05.1986



Grundriss Erdgeschoss aus Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 04.03.1970



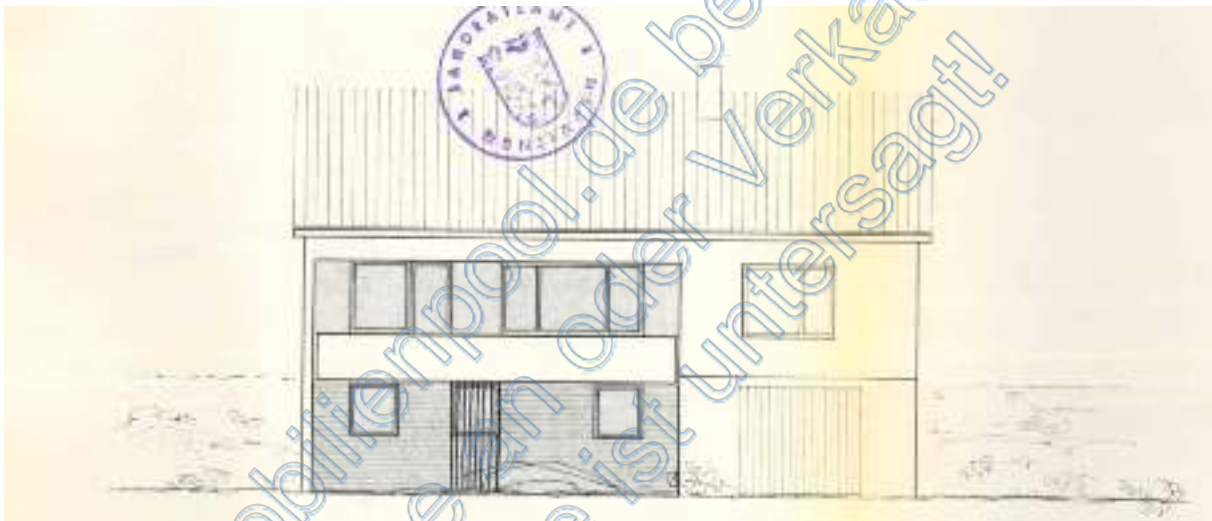
Grundriss Untergeschoss aus Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 04.03.1970



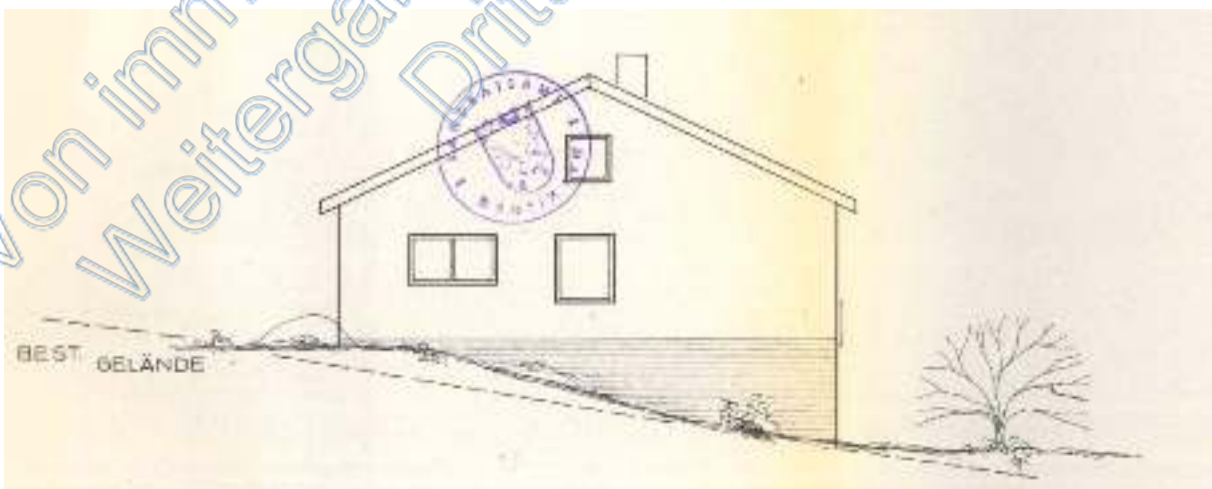
Schnitt aus Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 15.05.1986



Ansicht von Norden aus Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 04.03.1970



Ansicht von Süden aus Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 04.03.1970



Ansicht von Westen aus Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 04.03.1970



8.6.

Übersicht Höhendifferenz

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



8.7.

**Kurzbericht K.A.R.L. der Firma vdpResearch
(Naturgefahren)**

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



9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

9.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, digital, 2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
KLEIBER	Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8., neu bearbeitete Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
VERSCHIEDENE AUTOREN	Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR '06), WertV '98 – WaldR '00 – II. Berechnungsverordnung (II. BV) - Anlehnung; Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen in unterschiedlichen Literaturquellen
GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF	Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung), Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
KRÖLL, HAUSMANN, ROLF	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
TILLMANN, KLEIBER, SEITZ	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken Zweite Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag, Köln
SOMMER, KRÖLL/PIELER	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE; TOBIAS GILICH	Wertermittlung von Grundstücken Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012



9.2.

Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850). Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30. November 2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Fassung ab 01.01.2022)
ImmoWertV 2010	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)
- BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
- SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) 5. September 2012
- EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) 12. November 2015
- VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichs- und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) 11. April 2014
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004