

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!**

Amtsgericht Ulm

Postfach 2411
89014 Ulm

Datum 23.03.2026
AktZ. des Gerichtes: 3 K 66/25

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
einer **2-Zimmer Eigentumswohnung** in der Rechtsform des Wohneigentums

Katzensteige 9 in 89604 Allmendingen

zum **Wertermittlungsstichtag 24.02.2026** und
zum **Qualitätsstichtag 24.02.2026**



Verkehrswert: 164.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 164.000 €

Gutachten Nr.: 2026/023

Gutachter/in:
M. ENG. Dipl. (FH) Peter Höchstädter MRICS

erstellt am 23. März 2026



Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	3
Wertdefinitionen	3
Konkretisierung des Bewertungsauftrages	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Grundlagen der Wertermittlung	7
2.1 Ortstermin und Besichtigung	7
2.2 Bebauung und Grundlagen	7
2.3 Objektbezogene Unterlagen	7
3 Grundbuch, Rechte und Belastungen	8
3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	8
3.2 Baulasten	9
3.3 Altlasten	9
3.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt	9
4 Lagebeschreibung	10
4.1 Makrolage	10
4.2 Mikrolage	12
5 Grundstücksbeschreibung	14
6 Planungsrechtliche Gegebenheiten	15
7 Gebäudebeschreibung	16
8 Bodenwertermittlung	18
8.1 Bodenwert des Grundstückes	20
9 Ertragswertermittlung	21
9.1 Grundlagen	21
9.2 Rohertrag / Sollmietniveau	23
9.3 Ertragswertberechnung	24
10 Vergleichswertermittlung	25
10.1 Vergleichswertermittlung	25
10.2 Vergleichswert	25
11 Verkehrswert	26
11.1 Verkehrswert	27
12 Anlagenverzeichnis	28
Wesentliche rechtliche Grundlagen	29
Literaturverzeichnis	30
Abkürzungsverzeichnis	31

Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Ulm
Aktenzeichen d. Gericht	3 K 66/25
Eigentümer	1. geb. am 2. geb. geb am 3. geb. am 4. geb. am in Erbengemeinschaft
Auftrag vom	03.12.2025
Grund der Gutachtenerstellung	wegen Zwangsversteigerung

Wertdefinitionen

Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(1) 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in

einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Konkretisierung des Bewertungsauftrages

Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Gegenstand der Wertermittlung kann ein Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne bezeichnete Gegenstände beziehen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 1 ist dies bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu berücksichtigen

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

Begründung der Verfahrenswahl

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (zu bewerten ist eine 2 Zimmer-Eigentumswohnung im Wohneigentum nach WEG) bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Vergleichspreisen oder nach Renditeaspekten ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Vergleichswertverfahren möglich. Es liegen aber nicht genügend Vergleichsobjekte vor.

Die Anwendung des Ertragswertverfahren ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichsverfahren stehen jedoch nicht genügend Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Zur Plausibilisierung kann das Sachwertverfahren herangezogen werden ist aber problematisch da die Normalherstellungskosten sich auf die BGF beziehen und nicht auf die Wohnfläche. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in

1. geb. am
2. geb. am
3. geb. am
4. geb. am
in Erbengemeinschaft
04.11.2025
Ulm
Allmendingen

Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	32	SO 1944	330	24,445	1.000	74,11 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x €/m²	+	Nebenfläche 1: m² x €/m²	+	Nebenfläche 2: m² x €/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
baureifes Land	74,11	220,00				Ja	16.304 €

Grundstücksfläche lt. Grundbuch
davon zu bewerten (**entsprechend der Miteigentumsanteile**)

3.032 m²
74,11 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemass / Anzahl:
Eigentumswohnung 2. DG	1992	80 Jahre	46 Jahre	55,28 m² WNFl.
Stellplatz	1992	80 Jahre	46 Jahre	1,00 Stk.

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:
Eigentumswohnung 2. DG	55,28 m²
Stellplatz	1 Stellplatz

Verfahrenswerte

Bodenwert	16.304 €
Ertragswert	163.636 €
Vergleichswert	161.178 €

Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Ertragswert

164.000 €

Vergleichsparameter	WNFI.	2.970 €/m ²
	x-fache Jahresmiete	27,90
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	3,58 %
	Nettorendite (ReE/x)	2,87 %
	Σ	55,28 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	5.878 €
	Jahresreinertrag	4.702 €
Liegenschaftszins	Wohnen	1,50 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,00 %

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

2 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

2.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 24.02.2026
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 24.02.2026 besichtigt. Am Besichtigungstermin teilgenommen haben

-
-
- Peter Höchstädter (Sachverständiger)

Das Objekt konnte in einem exemplarischen Querschnitt aller Bereiche begangen werden. Für die Bewertung wird unterstellt, dass der in den besichtigten Bereichen vorgefundene Standard auf das Gesamtobjekt übertragbar ist.

2.2 Bebauung und Grundlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten, Kellerraum im UG und einen Stellplatz. Das Baujahr ist 1992. Eine Dachgaube wurde im Jahr 2004 in Richtung Süden eingebaut.

Das Gebäude gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss, 1-2 Obergeschoss, Dachgeschoss.

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Dachgeschoss (DG Nr. 32).

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

Diele, Wohn-Schlafrum, Essküche, WC/DU, Garderobe, Abstellraum

Untergeschoss: 1 Kellerraum

1 PKW-Stellplatz

Flächen:

Wohnfläche: rd. 55,28 m²

2.3 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:
Pläne Dachgaube	vorhanden
Grundbuchauszug	vorhanden
Strassenkarte	vorhanden
Wohnungsgrundriss mit Flächenberechnung	vorhanden

3 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 04.11.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Ulm im Grundbuch von Allmendingen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	1532	1		32	SO 194 4	330	24,445	1.000	74,11

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 74,11 m²
davon zu bewerten: 74,11 m²

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Teilungserklärung und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

1. geb. am
 2. geb. geb am
 3. geb. am
 4. geb. am
- in Erbengemeinschaft

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
1532	1	1	330	Sonstiges, Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung	wertneutral	

Das Grundbuch konnte eingesehen werden.

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine weiteren Belastungen eingetragen.

Sonstige Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, insbesondere Wohnungs- und Mietbindungen, konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

3.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Verzicht auf Einsichtnahme

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegt nicht vor. Zur Bewertung der Eigentumswohnung ist das Baulastenverzeichnis nicht wertrelevant. Für die Bewertung wird Lastenfreiheit unterstellt. Bei Vorhandensein von Baulasten ist ggf. eine gutachterliche Stellungnahme einzuholen.

3.3 Altlasten

Für die Erstellung dieses Gutachten lag kein Altlastengutachten vor. Eine Gefahr bzgl. Altlasten und schädlicher Bodenveränderungen sind den vorliegenden Unterlagen nicht entnehmbar. Verdachtsmomente bezüglich Altlasten haben sich bei der Ortsbesichtigung und aus der Historie nicht ergeben.

3.4 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Darüberhinausgehend sind keine Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt bzw. liegen für das Vorhandensein keine Anhaltspunkte vor.

4 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung:

mittel

Hochwassergefährdung:

GK 2 - geringe Gefährdung



@Quelle: udo.lubw.baden-wuerttemberg.de

4.1 Makrolage

Geografische Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Allmendingen im südöstlichen Teil des Bundeslandes Baden-Württemberg in der Bundesrepublik Deutschland. Administrativ gehört die Gemeinde zum Alb-Donau-Kreis im Regierungsbezirk Tübingen.

Der Alb-Donau-Kreis liegt im südöstlichen Baden-Württemberg zwischen der Schwäbischen Alb im Norden sowie den Flusstälern von Donau und Iller im Süden. Der Kreissitz befindet sich in der benachbarten Großstadt Ulm.

Die Gemeinde Allmendingen liegt etwa 25 km westlich von Ulm und gehört funktional zum wirtschaftlichen Einzugsbereich der Region Donau-Iller.

Mit rund 4.900 Einwohnern und einer Fläche von etwa 46 km² weist die Gemeinde eine vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte von rund 100 Einwohnern pro km² auf und ist daher durch eine ländlich-geprägte Struktur mit hohem Naturanteil gekennzeichnet.

Infrastruktur

Verkehrsanbindung

Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt primär über das regionale Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraßen im Raum Ehingen und Ulm.

Die nächstgelegene Autobahnanbindung besteht zur Autobahn A8 bei Merklingen in einer Entfernung von rund 20 km. Dadurch besteht eine leistungsfähige Verbindung in Richtung Stuttgart sowie München.

Die Lage im wirtschaftlich starken süddeutschen Raum ermöglicht zudem gute Verbindungen zu internationalen Wirtschaftsräumen wie Österreich, der Schweiz und Norditalien.

Schienenverkehr

Die Region ist über das regionale Bahnnetz an die Oberzentren angebunden. Bedeutende Bahnknotenpunkte befinden sich insbesondere in Ulm. Von dort bestehen Fernverkehrs- und Regionalverbindungen in Richtung Stuttgart, München und Bodenseeraum.

Flughäfen

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der

- Flughafen Stuttgart (ca. 55 km Entfernung)

Weitere Flughäfen mit regionaler Bedeutung sind:

- Flughafen Memmingen
- Flughafen Friedrichshafen

Radverkehr

Die Region Donau-Iller verfügt über ein gut ausgebautes Netz an touristischen und regionalen Radwegen.

Demographische und sozioökonomische Faktoren

Der Alb-Donau-Kreis zählt rund 200.000 Einwohner und weist eine stabile Bevölkerungsstruktur mit einem Durchschnittsalter von etwa 43 Jahren auf.

Die Region ist geprägt durch:

- eine hohe Lebensqualität im ländlichen Raum
- vergleichsweise stabile Bevölkerungszahlen
- eine moderate Alterung der Bevölkerung

Durch die Nähe zum Oberzentrum Ulm bestehen zudem deutliche Pendlerverflechtungen.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die Wirtschaft im Alb-Donau-Kreis ist mittelständisch geprägt. Typische Branchen sind:

- Maschinenbau
- Chemie- und Metallindustrie
- Handwerk und Gewerbe
- Dienstleistungssektor

Der Landkreis weist eine vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote von rund 3 % auf und gilt als wirtschaftlich stabiler Arbeitsmarktstandort.

Viele Erwerbstätige pendeln in die Wirtschaftsregion Ulm/Neu-Ulm.

Freizeit und Kultur

Die Region zeichnet sich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Typische Freizeitangebote sind:

- Wandern und Radfahren auf der Schwäbischen Alb
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete

- regionale Kultur- und Vereinsangebote

Die Nähe zur Donau sowie zur Schwäbischen Alb ermöglicht vielfältige Outdoor-Aktivitäten.

Kaufkraft und Kaufpreisniveau

Die Kaufkraft im süddeutschen Raum Baden-Württemberg liegt über dem Bundesdurchschnitt.

Der Immobilienmarkt im Alb-Donau-Kreis ist durch folgende Faktoren geprägt:

- stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern
- steigende Grundstückspreise im Umland von Ulm
- zunehmende Bedeutung von Pendlergemeinden

Das Preisniveau liegt deutlich unter dem Niveau der Großstädte Ulm oder Stuttgart, weist jedoch aufgrund der regionalen Wirtschaftskraft eine stabile Entwicklung auf.

Zusammenfassung Makrolage

Zusammenfassend ist die Makrolage der Gemeinde Allmendingen durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Lage in einer wirtschaftlich starken Region Süddeutschlands
- Nähe zum Oberzentrum Ulm
- stabile Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur
- gute regionale Verkehrsanbindung
- hohe Wohn- und Freizeitqualität im ländlichen Umfeld

Die Region gilt insgesamt als **solider Wohnstandort mit stabiler Nachfrage im Wohnimmobilienmarkt**.

4.2 Mikrolage

Lage im Ort

Das Bewertungsobjekt Katzensteige 9 befindet sich innerhalb der Gemeinde Allmendingen in einem überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Gebiet.

Die Umgebung ist typisch für eine ländliche Gemeinde in Baden-Württemberg und weist überwiegend folgende Bebauungsstruktur auf:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- kleinere Mehrfamilienhäuser
- teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen im Ortsrandbereich.

Die Bebauungsdichte ist gering bis mittel.

Infrastruktur und Mobilität

Die innerörtliche Erschließung erfolgt über das lokale Straßennetz.

Wesentliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im Ortszentrum von Allmendingen sowie im nahegelegenen Mittelzentrum:

- Ehingen (Donau) (ca. 5–10 km)

- Ulm (ca. 25 km)

Der öffentliche Personennahverkehr wird über Buslinien sowie über Bahnanschlüsse in den umliegenden Städten gewährleistet.

Versorgung und Infrastruktur vor Ort

Im Ort Allmendingen sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden, darunter:

- Lebensmittelmärkte
- Bäckereien und kleinere Einzelhandelsbetriebe
- Ärzte und Apotheken
- Kindergärten und Grundschule
- gastronomische Betriebe

Weiterführende Schulen, größere Einkaufszentren und Fachärzte befinden sich insbesondere in Ehingen und Ulm.

Immobilienmarkt und Preisniveau

Der Immobilienmarkt in Allmendingen ist typisch für den ländlichen Raum im Einzugsbereich einer wirtschaftsstarken Stadt.

Kennzeichnend sind:

- stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern
- moderate Grundstückspreise im Vergleich zu Ballungsräumen
- zunehmende Attraktivität für Pendler

Neubaugebiete und Bestandsimmobilien werden überwiegend von Eigennutzern nachgefragt.

Lebensqualität und Umgebung

Die Wohnqualität ist aufgrund folgender Faktoren als gut einzustufen:

- naturnahe Lage
- geringe Bebauungsdichte
- ruhiges Wohnumfeld
- gute Freizeitmöglichkeiten

Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität insbesondere für Familien und Pendler.

Lärmbelastung

Die Lärmbelastung ist überwiegend gering.

Es bestehen keine größeren industriellen Emittenten oder stark frequentierten Verkehrsachsen unmittelbar im Umfeld. Der Straßenverkehr beschränkt sich überwiegend auf Anwohnerverkehr.

Hochwassergefahr

Für innerörtliche Wohnlagen besteht grundsätzlich nur eine geringe Hochwassergefährdung, da die größeren Fließgewässer der Region außerhalb der bebauten Ortsbereiche verlaufen.

Immissionen

Immissionen sind in der Mikrolage als gering einzustufen.

Mögliche Beeinträchtigungen können vereinzelt auftreten durch:

- landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld
- saisonale Geräusch- oder Geruchsemissionen

Diese sind jedoch für ländliche Wohnlagen typisch.

Zusammenfassung Mikrolage

Die Mikrolage des Objektes ist geprägt durch:

- ruhige Wohnlage innerhalb einer ländlichen Gemeinde
- gute Nahversorgung im Ort
- kurze Wege in die Mittel- und Oberzentren Ehingen und Ulm
- geringe Verkehrs- und Umweltbelastung

Die Lage eignet sich insbesondere für **familienorientiertes Wohnen im ländlichen Umfeld mit Pendleranbindung**.

5 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück hat einen länglichen Zuschnitt und ist eben und liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

6 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Bplan: Blümelen mit WA = Allgemeines Wohngebiet, Z=III, GRZ=0,4, GFZ=0,8, SD25-40°

@Quelle: Geoportal Raumordnung-bw.de

7 Gebäudebeschreibung

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

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 so weit 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.

1 Eigentumswohnung 2. DG:

Gebäudeart nach NHK:	4.2 Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1992
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	55 m ² WNFI.

Baujahr	1992
Umbau/Erweiterung	-
Sanierung/Modernisierung	-
Gebäudetyp, Art (z.B. freistehend)	Eigentumswohnung: 2-Zimmer Wohnung
Anzahl der Geschosse	III+DG
Unterkellerung	voll unterkellert
Dachgeschoss ausgebaut	voll ausgebaut

Rohbau

Fundamente, Gründung	Massiv
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Massiv
Treppen	Massiv mit Natursteinbelag
Dachform, Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Betonflachdachpfanne

Ausbau

Fassade, Wärmedämmung	baujahrestypisch
Fenster	Holzfenster 2-fach Isolierverglasung Dachgaube Kunststofffenster Dachflächenfenster aus Holz
Türen	Holztüren
Bodenbeläge	Fliesen
Wand-/Deckenbehandlung	Putz und Anstrich
Heizung	Gasheizung – zentral – 1992 mit Heizkörper
Sanitäreinrichtungen	Bad mit Dusche, WC, Urinal, Waschbecken
Elektroinstallationen	nach VDE-Richtlinie
Warmwasserbereitung	zentral
Besondere Bauteile	-

Beurteilung

Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Gesamtausstattung	mittel
Wärme-/Schallschutz	mittel
Unterhaltungszustand	mittel
Baumängel, Bauschäden	keine ersichtlich, in naher Zukunft werden die Dachflächenfenster ausgetauscht werden müssen.
Notwendige Maßnahmen	-
Kosten der Maßnahmen ca.	-

Außenanlagen

Einfriedung	Rasenfläche und Hecken
Wege, Plätze	gepflastert
Parkplätze	1. PKW-Stellplatz
Gartengestaltung, Grünflächen	--

Sonstiges

Sonstige Anmerkungen	Hausgeld werden zurzeit rd. 200 € entrichtet.
----------------------	---

8 Bodenwertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfswertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfswertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 24 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 40 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

- wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
- wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
- wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl – GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen. Hierzu kann auf die in Anlage 11 der WertR benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann. Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

8.1 Bodenwert des Grundstückes

Das Grundstück bildet eine Einheit. Der Bodenrichtwert stimmt hinsichtlich der Lagekriterien mit dem Bewertungsgrundstück weitestgehend überein.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der aktuelle Bodenrichtwert erhoben. Lt. Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt dieser 220 €/m² für Z=III zum Stichtag 01.01.2024.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren wie Art und Maß der baulichen Nutzung, der tatsächlichen Nutzung und der Lage des Objektes erscheint folgender Ansatz angemessen: 220 €/m².

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV

Art der Nutzung: Wohnbebauung § 30 BauGB

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: frei

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	baureifes Land	74,11	220,00					Ja	16.304

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

16.304 €

entspricht 10 % des Ertragswertes

9 Ertragswertermittlung

9.1 Grundlagen

Allgemeine Anmerkungen zu den Wertansätzen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

§ 31 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

Es wurden angemessene Erträge berücksichtigt. Die Ertragsansätze wurden aus Marktberichten, Erkundigungen (Internet, IHK Gewerbemieten - Immowelt und Immoscout, Mietspiegel der Gemeinde Allmendingen) und den Eindrücken aus der Ortsbesichtigung abgeleitet.

Sie entsprechen dem Kriterium der langfristigen Erzielbarkeit. Es wurden somit marktübliche Ertragsansätze bestimmt, die auf eine Drittverwendungsfähigkeit abgestimmt sind.

Nutzungsdauer:

Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen für Wohnhäuser => 25- 80 Jahre. Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und 46 Jahre Restnutzungsdauer für das gesamte Objekt angenommen.

Nutzflächen:

Die Wohnfläche wurden aus den vorliegenden Planunterlagen übernommen, anhand der vorhandenen Unterlagen plausibilisiert und ggf. angepasst.

Bewirtschaftungskosten:

Für die Marktwertermittlung erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der Anlage 3 der ImmoWertV bzw. die Vorgabe des Gutachterausschusses.

Liegenschaftszinssatz:

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses sowie unter Hinzuziehung eigener Ableitungen insbesondere zu der regionalen Anpassung der Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Abgeleitet aus der Lage, den spezifischen Objekteigenschaften, der prognostizierten Marktentwicklung, den regionalen Marktgepflogenheiten, den im Objekt vorhandenen Nutzungen, der Eigentumsform und den nachhaltigen Objekt- und Nachfragekriterien ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,50 % für die Wohneinheiten angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinflüsse, die nicht in den Wertermittlungsansätzen inkludiert sind, sind soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Form zu berücksichtigen (§8 Abs. 3 ImmoWertV). Es sind keine BoG's vorhanden.

9.2 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	Eigentumswohnung 2. DG	55,28	5.638		
2	Stellplatz		240		
		Σ 55,28	Σ 5.878	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	55,28 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	5.878 €

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²				
w	1	Wohnen	46	1,50	1	55,28		8,50	5.638	235
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	46	1,50	1			20,00	240	10

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 46 Ø 1,50 Σ 1 Σ 55,28 Σ 5.878 Σ 245

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

9.3 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude								
	Nutzung / Beschreibung								
			€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr		€
w	1	Wohnen	5.638	1.128	4.510	235	4.275	33,0564	141.316
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	240	48	192	10	182	33,0564	6.016

w = Wohnen, g = Gewerbe Σ 5.878 Σ 1.176 Σ 4.702 Σ 245 Σ 4.457 Σ 147.332

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

147.332 €

+ Bodenwert

16.304 €

Ertragswert

163.636 €

10 Vergleichswertermittlung

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen hat keinen Grundstückmarktbericht erstellt.

Im Grundstücksmarktbericht des östlichen Landkreis Biberach aus dem Jahr 2025 ist für Eigentumswohnung der Baujahresklasse 1985 bis 1999 eine Bandbreite von 1.687 bis 3.655 €/m² im Mittel 2.737 €/m² ausgewiesen.

Die Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung weisen ähnliche Ergebnisse. Die Spanne lag von 2.474 bis 3.270 €/m² bei einer Wohnfläche von 62 bis 94 m².

Die zu bewertende Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnlage und der Wert kann mit 2.780 €/m² angesetzt werden.

Für den Vergleichswert werden daher 2.780 €/m² Wfl. in Ansatz gebracht. Daraus ergibt sich ein Vergleichswert von rd. € 161.000 inkl. Stellplatz.

10.1 Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	Kaufpreis	Werte [€/m ² (Stk.)] Vergleichspreise			ange- messen	Verkehrswert €
				von	bis	Mittel		
Eigentumswohnung 2. DG	1	55,28		2.470	3.073	2.780	2.780	153.678
Stellplatz	1			5.000	10.000	7.500	7.500	7.500

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bei der Stadt Ehingen mit dem Stand für März 2026.

10.2 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

Vergleichswert **161.178 €**

11 Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten, Kellerraum im UG. Das Baujahr ist 1992. Eine Dachgaube wurde 2004 errichtet.

Das Gebäude gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss, 1-2 Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Dachgeschoss (DG Nr. 32).

Risikoeinschätzung

zur Vermietung und Vermarktung sowie der Drittverwendungsfähigkeit: **3**

[1=sehr gut, 2=gut, 3=normal, 4=eingeschränkt, 5=schwer, 6=fehlend]

Risikobeurteilung

Vermietbarkeit:

Im derzeitigen Zustand besteht aufgrund der Größe und Objektart eine durchschnittliche Nachfrage für das Objekt. Unter Berücksichtigung des aktuellen Immobilienmarktes, der Lage und den objektspezifischen Gegebenheiten, ist von einer derzeit normalen Vermietbarkeit auszugehen.

Verwertbarkeit:

Bestandsimmobilien sind erfahrungsgemäß nur dann für einen Erwerber attraktiv, wenn die Gesamtkosten (Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten, Umrüst- und Zusatzinvestitionskosten) deutlich unterhalb der Kosten für einen Neubau liegen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfragesituation, aufgrund der Lage in Allmendingen sowie der objektspezifischen Gegebenheiten, Zustand und Ausstattung, ist von einer guten Verwertbarkeit der Immobilie auszugehen.

Drittverwendungsfähigkeit:

Das Objekt ist zu Wohnzwecken nutzbar. Marktgängigkeit kann unterstellt werden. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist gegeben.

Angaben zur SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
+ Einzelgrundstück	- ältere Bausubstanz
+ ruhige Lage	
Chancen	Risiken
-	-

11.1 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB der 2-Zimmer Eigentumswohnung in der

Katzensteige 9 in 89604 Allmendingen

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **24.02.2026** auf:

164.000 €

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Ehingen, den 23. März 2026



P. Höchstädter

M. ENG. Dipl. (FH) Peter Höchstädter MRICS HypZert F

von der Industrie- und Handelskammer Ulm
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

12 Anlagenverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Literaturverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

Fotodokumentation

Straßenkarte

Pläne

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2025.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Room Rate (jährlicher Durchschnittszimmerpreis)
AV	Ausbauverhältnis
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
BAR	Bruttoanfangsrendite
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl

Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KapZ	Kapitalisierungszins
KP	Kaufpreis
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
LK	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
LiegZ	Liegenschaftszins
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NAR	Nettoanfangsrendite
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
NR	Nettorendite
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
ReEF	Reinertragsfaktor
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoEF	Rohertragsfaktor
StG	Staffelgeschoss
SIR	Sparkassen-Immobilien geschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFF	Wohn- / Nutzflächenfaktor
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Fotodokumentation

Ansicht Süden:



Ansicht Norden:



Stellplatz:



Detail Dachflächenfenster:



Schlafnische:

Küche:

Detail Dachflächenfenster:



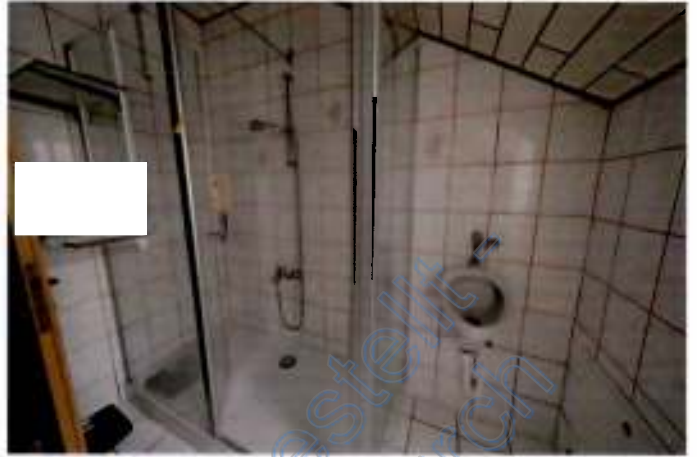
E-Verteiler:



Bad:



Bad:



Spitzbogen:



UG Kellerraum:



Heizung:



Treppenhaus:



Allgemeiner Keller:

Hauseingang:



Zufahrt von Westen:

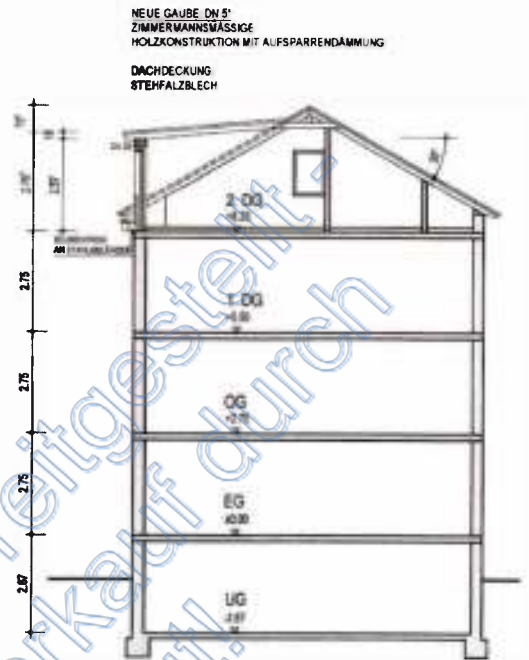
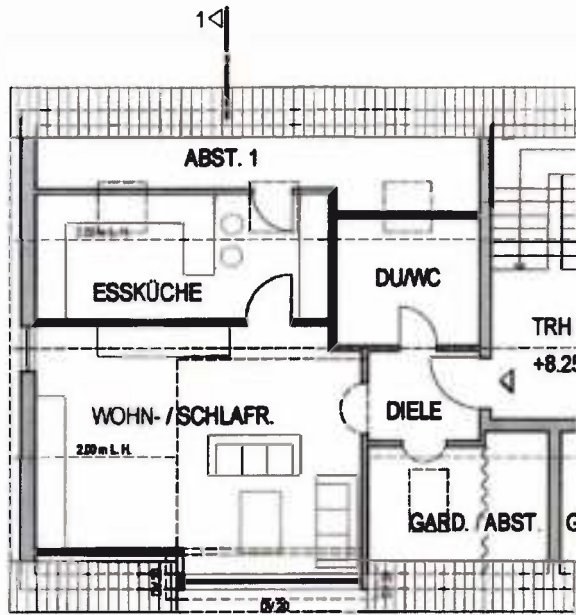


Straßenkarten/Ortslage (Quelle: © OpenStreetMap und Wikipedia)

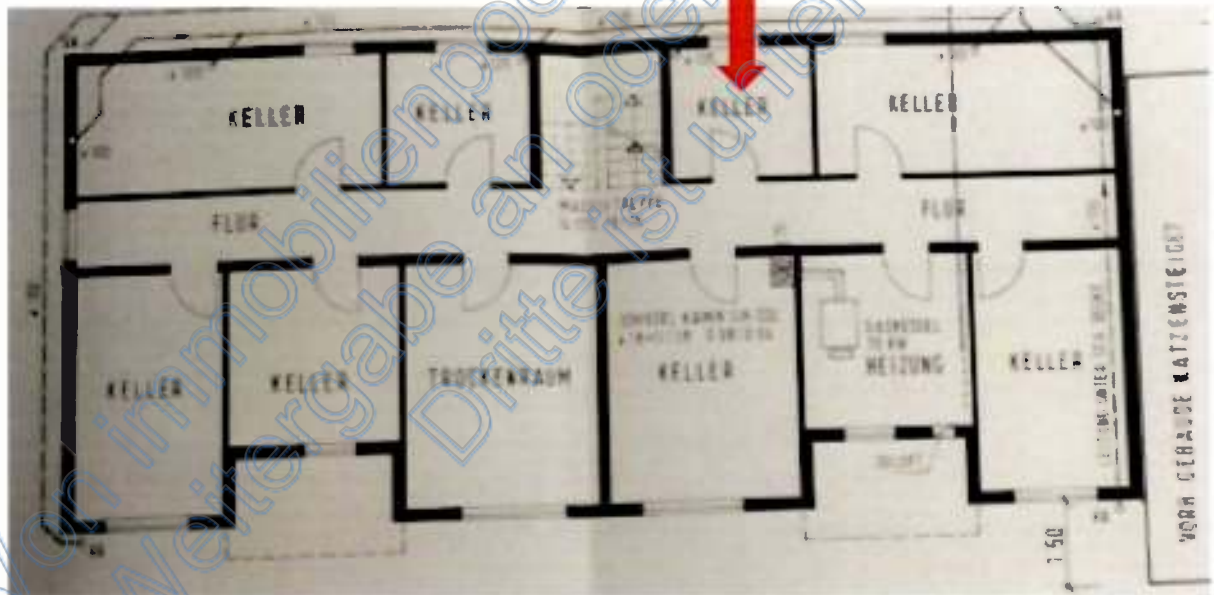
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

Grundriss Dachgeschoss / Schnitt:



Untergeschoss



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG				27.01.2004	
Auflistung nach Text 1		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!			
ERSTELLUNG EINER DACHGAUBE IN ALLMENDINGEN ALLMENDINGEN					
DG WOHNUNG		WOHNFLÄCHE BESTAND		= ca. 50 m ²	
DG WOHNUNG		WOHNFLÄCHE Neu			
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	30% Abzug	Netto- grundfläche	
ABST. 1	0.50*1.194*2.885	1.7223 m ²			
	0.50*5.875*0.694	2.0386 m ²			
	0.00*0.566*8.760	0.0000 m ²			
	Summe:	3.76 m ²	0.11 m ²	3.65 m ²	
DIELE	1.760*2.260	3.9776 m ²			
	Summe:	3.98 m ²	0.12 m ²	3.86 m ²	
DU/WC	2.087*2.885	6.0208 m ²			
	0.50*0.423*2.885	0.6103 m ²			
	Summe	6.63 m ²	0.20 m ²	6.43 m ²	
ESSKÜCHE	1.587*5.760	9.1407 m ²			
	0.50*5.760*0.923	2.6585 m ²			
	Summe:	11.80 m ²	0.35 m ²	11.45 m ²	
GARD. / ABST	0.302*1.260	0.3809 m ²			
	3.635*0.212	0.7703 m ²			
	0.50*3.635*1.732	3.1480 m ²			
	0.00*3.635*0.566	0.0000 m ²			
	Summe:	4.30 m ²	0.13 m ²	4.17 m ²	
WOHN- / SCHL	-(0.515^2*157.157*PI/360)	-0.3640 m ²			
	2.785*2.587	7.2046 m ²			
	0.5*(0.102*0.505)	0.0258 m ²			
	0.5*(0.505*0.102)	0.0258 m ²			
	0.115*4.385	0.5043 m ²			
	4.885*2.860	13.9711 m ²			
	0.625*4.385	2.7406 m ²			
	0.50*2.785*1.732	2.4119 m ²			
	0.00*2.785*0.066	0.0000 m ²			
	Summe:	26.52 m ²	0.80 m ²	25.72 m ²	
Wohnfläche DG Whg			neu: 55.28 m ²		

