

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
Hauptstraße 11 · 72525 Münsingen

Amtsgericht Ulm
- Vollstreckungsgericht -
Zeughausgasse 14
89073 Ulm

Datum: 16.06.2026
AktZ.: 20260616_1156_GA_AG_Ulm_Ehingen_Land-
garbweg

AktZ. des Gerichts: 3 K 9/25
über den Verkehrs- / Marktwert für das bebaute
Grundstück Landgarbweg 42, 89584 Ehingen

GUTACHTEN¹



Grundbuch
Gemarkung
Blatt

Amtsgericht Ulm
Ehingen
5105

Flur / Karte
Flurstück

SO2342
2379/8

Wertermittlungstichtag
Qualitätstichtag

18.05.2026
18.05.2026

Verkehrs- / Marktwert²

710.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 79 Seiten mit 75249 Zeichen (85027 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	11
2.6.	Plausibilitätsprüfung.....	11
3.	Grundbücher	12
3.1.	Grundbuch Amtsgericht Ulm	12
4.	Grundstücksbeschreibung	13
4.1.	Makrolage	13
4.2.	Mikrolage	15
4.3.	Topographie.....	19
4.4.	Erschließung.....	20
4.5.	Amtliches	21
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	23
5.	Gebäudebeschreibung	24
5.1.	Gebäudebezeichnung: Einfamilienhaus	24
5.1.1.	Allgemeines	24
5.1.2.	Ausstattung.....	26
5.1.3.	Keller	26
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	27
5.1.5.	Außenverkleidung	27
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen.....	27
5.1.7.	Energetische Qualität	28
5.1.8.	Berechnung der BGF von: Einfamilienhaus	31
5.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	33



6.	Wertermittlung	34
6.1.	Allgemeines	35
6.2.	Methodik	38
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	38
6.2.2.	Methodik des Sachwertverfahrens	40
6.2.2.1.	Methodik der Marktanpassung	44
6.3.	Wertermittlung - Grundstück	46
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	46
6.3.2.	Bodenwertermittlung	47
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	47
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	47
6.3.2.3.	Ansätze der Bodenwertermittlung	48
6.3.3.	Sachwertermittlung	50
6.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Einfamilienhaus	51
6.3.3.2.	Außenanlagen	54
6.3.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	54
6.3.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	55
6.3.3.5.	Begründungen zu den Faktoren	57
7.	Verkehrs- / Marktwert	61
8.	Verzeichnis der Anlagen	62
8.1.	Fotos Außenaufnahmen	62
8.2.	Fotos Baumängel	65
8.3.	Grundbuchauszug	66
8.4.	Amtlicher Lageplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)	68
8.5.	Grundrisse, Schnitt und Ansichten	69
8.6.	K.A.R.L- Pro Kurzbericht (Naturgefahren)	76
8.7.	Berechnung PV-Anlage	77
9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	78
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	78
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	79



1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
- Vollstreckungsgericht -
Zeughausgasse 14
89073 Ulm

Eigentümer

Auftrag vom

12.03.2026

Grund der Gutachtenerstellung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit im Zuge eines angestrebten Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft erstellt.

Auftraggeber ist das Amtsgericht Ulm
- Vollstreckungsgericht. Es wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB i. V. m. der gültigen ImmoWertV ermittelt.

Aktenzeichen: 3 K 9/25

Antragsteller:

geboren am

Antragsgegnerin:

geboren am

Verfahrensbevollmächtigte der Antragsgegnerin:
Rechtsanwältin

Versteigerungsobjekt:

Ehingen - Flurstück 2379/8 - Gebäude- und Freifläche -
Landgarbweg 42 - 963 m² - Blatt 5105 BV 1



Besonderheiten des Auftrages:

Am rechtzeitig angekündigten und vereinbarten Ortstermin am 18.05.2026 um 16:00 Uhr wurde **ein Zutritt zum durch den Antragssteller, Herrn untersagt. Der Sachverständige klärt die Teilnehmer, bestehend aus Herrn (Antragssteller), Frau (Antragsgegnerin) sowie deren Anwältin, Frau über die Folgen der Zutrittsverweigerung auf.**

Nach Erteilung der Erlaubnis einer Außenbegehung werden Annahmen bezüglich des Innenausbaus aufgrund der Eindrücke der Außenbesichtigung vorgenommen. Durch diesen Umstand ist der Sachverständige angehalten einen Abschlag im Verkehrswert vorzunehmen, da er sich kein ordentliches Bild von den Innenräumen des Hauses verschaffen konnte.

Nachfolgend basiert die Beschreibung des Gebäudes auf Grundlage der von außen wahrnehmbaren Eindrücken. Abweichungen vom vorhanden Gebäudezustand bzw. der Gebäudeausstattung sind möglich.

Im Nachgang des Ortstermins vom 18.05.2026 wurde von Frau eine Mail dem Sachverständigen zugesandt, welche Bilddateien ihrer derzeit bewohnten Wohnung im Erdgeschoss sowie Aussagen bezüglich der Gebäudeausstattung und dem Zustand enthielten. Diese Mail mitsamt den Inhalten wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Somit werden Verdachtsmomente einer möglichen Beeinflussung oder Befangenheit ausgeschlossen.

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

Zwangsversteigerung

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft.

Aktenzeichen: 3 K 9/25 des Amtsgericht Ulm



Wertermittlungs-Grundlagen

- Altlastenauskunft
- Amtlicher Lageplan
(Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- Auszug Bodenrichtwert
- Auszug des Bebauungsplans
- Auszug Flächennutzungsplan
- Baugesuchsunterlagen
- Baujahr
- Baulastenauskunft
- Berechnung der Bruttogrundfläche
- Einspeiseabrechnungen Photovoltaikanlage
- Fotos
- Grundbuchauszug mit Datum des Abrufs
vom 27.02.2025
- Wohn-/Nutzflächenberechnung
- Grundstücksmarktbericht Ulm

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

18.05.2026

Teilnehmer am Ortstermin

- Uwe Reutter, zertifizierter Sachverständiger und Auftragnehmer,
- Christoph Barth, Sachverständiger und Mitarbeiter des Auftragnehmers,
- Herr
Antragssteller und Miteigentümer;
- Frau
Antragsgegnerin und Miteigentümerin;
- Frau
Anwältin der Antragsgegnerin.

Umfang der Ortsbesichtigung

Nach einer kurzen Vorstellung des Sachverständigen wurde der Zutritt zum Gebäude durch den Antragssteller, Herr _____ verweigert. Woraufhin der Sachverständige die Anwesenden über die Folgen, insbesondere in Bezug auf ein auf Annahmen basiertes Gutachten und die mögliche Beeinflussung des Verkehrswerts, hinwies.

Auf weitere Nachfrage durch den Sachverständigen wurde eine Außenbesichtigung mit Zutritt des Grundstücks von allen Beteiligten erlaubt. Die Aussagen und Angaben bezüglich der Bebauung des Grundstücks basieren somit in diesem Gutachten auf den von außen gewonnenen Eindrücken. Abweichungen der vorhandenen Ausstattung und Gebäudequalität sind somit möglich. Hierfür übernimmt der Sachverständige keine Haftung, da er sich in dem vereinbarten Ortstermin kein ordentliches Bild von den örtlichen Gegebenheiten verschaffen konnte.

Aufgrund der Ungenauigkeit ist der Sachverständige gehalten, einen Abschlag im Verkehrswert vorzunehmen, um eventuellen Abweichungen dem Vorsichtsprinzip folgend, Rechnung zu tragen.



2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort	Wohnhaus samt Doppelgarage und Nebengebäude. Landgarbweg 42 89584 Ehingen
Tag der Ortsbesichtigung	18.05.2026
Wertermittlungstichtag	18.05.2026
Qualitätsstichtag	18.05.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Ulm - Vollstreckungsgericht - Zeughausgasse 14 89073 Ulm
Grundstücksfläche	963,00 m²

2.1. Grundstück

Größe	963,00 m²
Verkehrswert	710.000,00 €

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m²)	Preis (€/m²)	Wert (€)
Bauland	963,00	230,00	221.490,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen	221.490,00 €
Wert je m² ohne BoGs	230,00 €
Das sind	31,20 % vom Verkehrswert

2.1.2. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Einfamilienhaus	1988	80	42	703.390,82/735.390,82

Sachwert	710.000,00 € (inkl. boG)
boGs der Sachwertermittlung	32.000,00 €

2.2. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte	710.000,00 €
-------------------------	--------------



2.3.

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Amtsgericht Ulm - Vollstreckungsgericht - hat den Sachverständigen mit der Bewertung der Liegenschaft Landgarbweg 42 in Ehingen beauftragt. Es wird der Verkehrswert der Liegenschaft mitsamt seinen Aufbauten, bestehend aus dem Wohnhaus aus dem Jahr 1988 samt Doppelgarage, einem separaten Nebengebäude - welches als Garagen und Lagergebäude genutzt wird - sowie einem weiteren Carport und einem Wintergartenanbau, ermittelt.

Dem äußeren Anschein nach, handelt es sich, für das Baujahr 1988, um ein gehobenes Wohnhaus in einer guten Lage. Äußerlich ist ein gepflegter Gesamtzustand festzustellen. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Alle Annahmen in diesem Gutachten beruhen auf dem äußerlichen Eindruck der Liegenschaft. Der Sachverständige übernimmt dementsprechend, keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit, da er sich kein eigenes Bild machen konnte.

2.4.

Künftige Wertentwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war in den letzten 25 Jahren von Phasen des Aufschwungs und der Konsolidierung mit einer zuletzt spürbaren Eintrübung der Stimmung geprägt. Hohe Inflationsraten und steigende Energiekosten haben die Kaufkraft der Verbraucher belastet und die Investitionsbereitschaft der Unternehmen gedämpft. Dies führt zu einer vorsichtigen Haltung am Immobilienmarkt, da die Unsicherheit über zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen zunimmt. In der Region Ehingen/Donau sind Anzeichen für eine Stabilisierung der Immobilienpreise erkennbar, jedoch mit einer Tendenz zu leicht fallenden Preisen in bestimmten Segmenten, insbesondere bei älteren Bestandsimmobilien, während Neubauten, aufgrund hoher Kosten, stabil bleiben.

Der Markt in Ehingen weist eine durchschnittliche Dynamik auf, charakterisiert durch ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage ohne signifikante Ausschläge. Dies indiziert eine stabile, jedoch nicht expansive Marktsituation.

Die Entwicklung der Immobilienpreise in der Region Ehingen/Donau zeigte in den letzten 25 Jahren eine



tendenziell steigende Entwicklung, die jedoch in jüngster Zeit eine Phase der Konsolidierung erfahren hat. Aktuell sind Anzeichen für eine Stabilisierung der Preise erkennbar, wobei in bestimmten Segmenten, insbesondere bei älteren Bestandsimmobilien, eine leichte Tendenz zu fallenden Preisen festzustellen ist. Neubauprojekte halten sich hinsichtlich gestiegener Baukosten und Finanzierungszinsen auf einem höheren Preisniveau, sehen sich aber einer verhaltenen Nachfrage gegenüber. Die allgemeine Unsicherheit am Kapitalmarkt beeinflusst diese Entwicklung maßgeblich.

Der Kapitalmarkt war in den letzten Jahren durch eine lange Phase niedriger Zinsen gekennzeichnet, die jedoch in den letzten Jahren einem deutlichen Anstieg der Leitzinsen weichen musste. Die Inflation ist ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung, da Zentralbanken versuchen, die Preisstabilität wiederherzustellen. Dies hat zu einem signifikanten Anstieg der Kapitalkosten für Immobilienfinanzierungen geführt. Die allgemeine Stimmung ist von Unsicherheit geprägt, da weitere Zinsanpassungen nicht ausgeschlossen sind. Es gibt deutliche Anzeichen für weiterhin hohe, möglicherweise leicht steigende Finanzierungskosten in der nahen Zukunft, was den Immobilienmarkt zusätzlich beeinflusst und die Nachfrage nach Immobilien dämpft.



2.5.

Immobilienmarkt

Die Stimmung am regionalen Immobilienmarkt in Ehingen ist von einer abwartenden Haltung geprägt. Käufer agieren, aufgrund gestiegener Finanzierungskosten und wirtschaftlicher Unsicherheit, zurückhaltender - Verkäufer müssen sich auf längere Vermarktungszeiten und eine geringere Nachfrage einstellen. Die Zinsentwicklung und die allgemeine Konjunktur sind die dominierenden Einflussfaktoren. Lokale Besonderheiten, wie die stabile Wirtschaftsstruktur, mildern den Pessimismus etwas ab, führen aber nicht zu Optimismus.

2.6.

Plausibilitätsprüfung

Innerhalb der letzten 12 Monaten wurden laut IMV-Datenbank drei Wohnimmobilien mit ähnlichen Merkmalen wie die zu bewertende Immobilie vermarktet bzw. zum Kauf angeboten.

Die Kaufpreisspanne reicht von 545.000 € bis 735.000 €. Konkret lagen die Preise bei 545.000€, 713.000 € und 735.000 €.

Aufgrund des äußerlichen Eindrucks und der Lage des Gebäudes am Ortsrand von Ehingen, ist der ermittelte Verkehrswert somit als plausibel zu erachten und wird ausgewiesen.



3. Grundbücher

3.1.

Grundbuch Amtsgericht Ulm

Grundbuch von

Ehingen

Blatt

5105

Gemarkung

Ehingen

Einsicht

Das Grundbuch wurde eingesehen

Eintragungen in Abteilung II

Lfd. Nr. 2 der Eintragung zu Lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug:

Ersuchen des Amtsgerichts Ulm - Vollstreckungsgericht
- vom 19.02.2025 (3 K 9/25) eingetragen
(ULM017/70/2025) am 27.02.2025.

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
SO2342	2379/8	Gebäude und Freifläche	963,00

Summe Flurstücke

963,00 m²

Bemerkung zu Flurstück 2379/8

Als Eigentümer eingetragen sind:

1.

geb. am
- Anteil 1/2 -

2.

geb. am
- Anteil 1/2 -

geb.



4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Bundesland

Baden-Württemberg

Beschreibung

Die Stadt Ehingen liegt im Herzen Oberschwabens, eingebettet in die malerische Landschaft des Donautals und der Schwäbischen Alb. Die Topografie ist geprägt von sanften Hügeln, Flussläufen und ausgedehnten Waldgebieten, die eine hohe Lebensqualität durch die Nähe zur Natur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten. Diese geografische Position hat die Entwicklung der Stadt über die letzten Jahre maßgeblich beeinflusst, indem sie, sowohl Erholungssuchende, als auch Unternehmen anzieht, die Wert auf eine naturnahe Umgebung legen. Die Region ist bekannt für ihre fruchtbaren Böden und die traditionelle Landwirtschaft, die das Landschaftsbild seit Jahrzehnten prägt und die lokale Identität stärkt.

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Baden-Württemberg, in der Stadt Ehingen (Landkreis Alb-Donau-Kreis). Die Fläche des Landkreises Alb-Donau-Kreis beträgt 1.359 km². Die Fläche von der Stadt Ehingen (Donau) beträgt 178 km², mit zum 31.12.2025 insgesamt 27.980 gemeldeten Einwohnern.



Die Fläche gilt damit als mittelstark besiedelt.

Die Geschichte Ehingens reicht weit zurück, mit ersten urkundlichen Erwähnungen im 12. Jahrhundert. Die Stadt entwickelte sich über Jahrhunderte zu einem regionalen Zentrum, geprägt durch Handel, Handwerk und Landwirtschaft. In den letzten 25 Jahren hat Ehingen eine stetige Modernisierung der Infrastruktur und eine Anpassung an die Anforderungen einer modernen Gesellschaft erfahren, während der historische Stadtkern und das kulturelle Erbe bewahrt wurden. Diese Entwicklung spiegelt sich in der harmonischen Verbindung von Tradition und Fortschritt wider, die die Stadt heute auszeichnet. Die Identität als Mittelzentrum in Oberschwaben wurde gefestigt und die kulturellen Traditionen gepflegt.

In den letzten Jahren hat Ehingen eine stabile wirtschaftliche Entwicklung erfahren, gestützt durch einen diversifizierten Mix aus mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und einigen größeren Industriebetrieben, insbesondere im Maschinenbau. Die Arbeitslosenquote lag in der Regel unter dem Landesdurchschnitt, was auf eine robuste lokale Wirtschaft hindeutet. Die Stadt hat gezielt in die Ansiedlung neuer Unternehmen und die Förderung bestehender Betriebe investiert, um die wirtschaftliche Dynamik aufrechtzuerhalten und Arbeitsplätze zu sichern. Diese kontinuierliche Entwicklung hat die Kaufkraft in der Region gestärkt und die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort erhöht.

In den letzten 25 Jahren wurden in Ehingen und der umliegenden Region verschiedene Infrastrukturprojekte realisiert, die die Lebensqualität und die wirtschaftliche Attraktivität steigerten. Dazu gehören der Ausbau von Verkehrswegen - wie die Umgehungsstraße, die Modernisierung von Bildungseinrichtungen und die Erweiterung des Breitbandnetzes, um eine zukunftsfähige digitale Infrastruktur zu gewährleisten. Diese Investitionen zielten darauf ab, die Anbindung an überregionale Zentren zu verbessern, die Attraktivität für Familien zu erhöhen und die digitale Infrastruktur für Unternehmen und Privathaushalte zu stärken. Die kontinuierliche Pflege und der Ausbau der Infrastruktur sind entscheidend für die weitere positive Entwicklung der Stadt.



4.2.

Mikrolage

Ort	Ehingen
Einwohnerzahl	ca. 27.980
Grundstücksgröße	963,00 m ² (Summe der Flurstücke)
Wohn- bzw. Geschäftslage	Reines Wohngebiet am Stadtrand von Ehingen in einer guten Wohnlage.
Art der Bebauung	Einfamilienhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie Doppelgarage und weiterem Nebengebäude als Garage.
Immissionen	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine auffälligen Immissionen spür-, riech- oder hörbar. Dies bedeutet nicht, dass keine Immissionen vorhanden sein können, sondern lediglich, dass während des Zeitverlaufs der Ortsbesichtigung keine nennenswerten Immissionen vorhanden waren. Im weiteren Gutachten wird deshalb von keiner wertbeeinflussenden Immissionseinwirkung ausgegangen.



Verkehrslage

Ruhige Verkehrslage am Ende einer Wendeplatte.

Entfernungen

Stadtzentrum, ca. 3 km;
Bahnhof, ca. 3 km,
Ulm, ca. 30 km,
Biberach, ca. 27 km,
Laupheim, ca. 20 km,
Memmingen, ca. 75 km,
Reutlingen, ca. 60 km,
Tübingen, ca. 72 km,
Stuttgart, ca. 85 km,
München, ca. 190 km.

Beschreibung der Mikrolage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich am nord-westlichen Stadtrand von Ehingen (Donau). Die Lage kann als reines Wohngebiet bezeichnet werden.

Die Liegenschaft befindet sich im Landgarbweg, einer Anliegerstraße, welche in einer Wendeplatte endet. Die Anfahrt zur Bewertungsliegenschaft erfolgt über den Landgarbweg. Parkplätze sind auf dem Grundstück, in der Doppelgarage und im öffentlichen Raum gegeben.

Das Grundstück Flst. Nr. 2379/8 ist bebaut mit einem Einfamilienhaus samt Doppelgarage. Die Nachbargrundstücke sind mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut. Die Umgebung kann als gute Wohnlage von Ehingen mit gepflegtem Umfeld bezeichnet werden. Die Bewertungsliegenschaft ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle, befindet sich in unmittelbarer Nähe, etwa 500 Meter entfernt. Hier verkehren die Buslinien, die eine direkte Verbindung zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) Ehingen herstellen. Vom ZOB bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten zu regionalen Buslinien sowie zur Bahnlinie RB/RE, welche Ehingen mit Ulm und Sigmaringen verbinden. Die Erreichbarkeit des ZOB ist somit in wenigen Minuten gegeben, was eine flexible Mobilität ohne eigenes Fahrzeug ermöglicht.

Die Stadt Ehingen ist strategisch günstig im süddeutschen Raum gelegen und bietet eine gute Anbindung an mehrere bedeutende Städte. Ulm liegt etwa 30 Kilometer nordöstlich und ist ein wichtiges regionales Zentrum mit Universitäten und vielfältigen Arbeitsmärkten. Biberach an der Riß befindet sich circa 27 Kilometer südlich und ist bekannt für seine mittelständische Industrie. Reutlingen ist ungefähr 60 Kilometer nordwestlich gelegen und bietet weitere wirtschaftliche und kulturelle Angebote.



Stuttgart, die Landeshauptstadt, liegt in einer Entfernung von etwa 85 Kilometern nord-nordwestlich und ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort. München ist rund 190 Kilometer ost-südöstlich zu erreichen. Diese Städte tragen maßgeblich zur Attraktivität der Region bei.

Für internationale Flugverbindungen stehen der Region mehrere Flughäfen zur Verfügung. Der Flughafen Stuttgart (STR) ist der nächstgelegene internationale Flughafen und befindet sich etwa 80 Kilometer nord-nordwestlich. Er ist über die Bundesstraße B311 und die Autobahn A8 gut erreichbar. Der Flughafen Memmingen (FMM), auch bekannt als Allgäu Airport, liegt circa 75 Kilometer südöstlich und bietet ebenfalls internationale Linienflüge, insbesondere im Bereich der Low-Cost-Carrier. Der Flughafen Friedrichshafen (FDH) ist ungefähr 90 Kilometer südlich gelegen und ergänzt das Angebot an Flugverbindungen, insbesondere für den Bodensee-Raum. Diese Flughäfen gewährleisten eine gute Erreichbarkeit für Geschäftsreisende und Touristen.

Die Gesundheitsversorgung ist in Ehingen umfassend und von der Objektadresse aus gut erreichbar. Das Kreiskrankenhaus Ehingen, ein wichtiges medizinisches Zentrum mit breitem Leistungsspektrum, liegt etwa 3 Kilometer entfernt. Mehrere Apotheken sind im Stadtzentrum zu finden. Allgemeinmediziner und Fachärzte sind ebenfalls im Stadtzentrum und in den umliegenden Wohngebieten angesiedelt. Die Erreichbarkeit ist sowohl mit dem Auto, als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

Für Familien sind Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung vorhanden, was die Attraktivität der Lage erhöht. Ein Kindergarten befindet sich im Wohngebiet. Ehingen verfügt über mehrere Grundschulen. Weiterführende Schulen wie die Realschule Ehingen und die Längenfeldschule sind im Wohngebiet angesiedelt. Das Johann-Vanotti-Gymnasium befindet sich im Stadtzentrum. Diese können bequem mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

Die Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung der Bewertungsliegenschaft decken den täglichen Bedarf ab. Weitere Einzelhandelsgeschäfte, Bäckereien und Apotheken sind im Stadtzentrum angesiedelt. Dort finden sich auch Drogeriemärkte und weitere Dienstleister.

Ehingen bietet ein breites Spektrum an Sportvereinen und Freizeitmöglichkeiten, die in den letzten Jahren



kontinuierlich ausgebaut und modernisiert wurden. Von traditionellen Sportarten wie Fußball und Handball bis hin zu Wassersport und vielfältigen Wandermöglichkeiten auf der Schwäbischen Alb, gibt es Angebote für alle Altersgruppen und Interessen. Die Stadt verfügt über moderne Sportanlagen, Schwimmbäder und ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen. Diese Vielfalt trägt maßgeblich zur Attraktivität der Stadt als Wohnort bei und fördert ein aktives Gemeinschaftsleben sowie die Gesundheit der Bevölkerung.

Die Wohnlage ist als gut zu beurteilen. Die fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten und die kurzen Strecken zu Grundschulen bzw. weiterführenden Schulen, ist ein signifikanter Vorteil für Familien mit kleinen und größeren Kindern und reduziert den täglichen Fahraufwand erheblich. Zudem sind Spielplätze und Grünflächen in der näheren Umgebung vorhanden, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung tragen ebenfalls zur Attraktivität bei.

Für eine Wohnnutzung ist die Verkehrsanbindung als gut zu bewerten. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße B465 und die B311. Die Zufahrt zur B465 ist über die Straße "Am Wenzelstein" gegeben. Die Altsteußlinger Straße führt zum Stadtzentrum, welches sich in ca. 3 km Entfernung befindet.



4.3.

Topographie

Topographische Lage

Das Grundstück fällt, mittig gemessen, von Norden nach Süden um ca. 2,23 m auf einer Länge von 35,1 m mit einer mittleren Steigung von - 6,15 % ab.

Straßenfront

Die Straßenfrontlänge an dem Landgarbweg beträgt ca. 18 m

Mittlere Tiefe

Die mittlere Tiefe, gemessen vom Landgarbweg in Richtung Westen, beträgt ca. 31 m.

Grundstücksform

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Am ehesten kann es als dreieckig mit abgeschnittener Ecke im Nordosten bezeichnet werden.

Höhenlage zur Straße

Die Haustür des Gebäudes befindet sich ca. 0,7 m über Straßenniveau.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Die Grenzverhältnisse wurden in Augenschein genommen und mittels des amtlichen Liegenschaftskatasters plausibilisiert.

Einfriedung

Das Grundstück ist mit einem dichten Thujaheckenbewuchs 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

Das Grundstück ist erschlossen. Nach Auskunft von Frau des Baudezernats - Baurecht der Stadt Ehingen (Donau) vom 26.03.2026 sind sämtliche Anliegerbeiträge für die derzeit vorhandene Erschließungsanlagen erledigt.

Straßenausbau

Der Landgarbweg ist asphaltiert und verfügt über einen einseitigen Gehweg mit Parkplatzanlagen und Baumaufwuchs sowie einer einseitigen Straßenbeleuchtung. Die Straße endet in einer Wendeplatte.

Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung

Es wird angenommen, dass die üblichen Anschlussleitungen wie folgt im Haus vorhanden sind:

- Wasser-/Abwasser
- Strom
- Internet
- Telefon.



4.5.

Amtliches

Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Nach Auskunft von Frau - Baudezernat - Baurecht bei der Stadt Ehingen (Donau) vom 26.03.2026 liegen für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten vor.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Grundstück ist nicht in ein Bodenordnungsverfah- ren eingebunden.
Denkmalschutz	Aufgrund des Gebäudealters und dessen Struktur ist von keinem Denkmalschutz auszugehen. Es wurden hierzu keine weiteren Recherchen vorgenommen.
Darstellung im Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbauflä- che gekennzeichnet.
Festsetzungen im Bebauungsplan	3. B-Planänderung "Längelfeld" mit folgenden Festset- zungen: WR = reines Wohngebiet GFZ = Geschossflächenzahl 0,15 GRZ = Grundflächenzahl 0,15 Offene Bauweise 2 Wohneinheiten SD mit einer Dachneigung von 32 ° + 2 °. Die Grundflächenzahl von 0,15 wurde im vorliegenden Fall der Bewertung, als auch im umliegenden Gebiet, regelmäßig überschritten. Weswegen der Sachverstän- dige hierfür keinen Wertansatz vornimmt. Da es sich um eine "gehobenere" Wohngegend handelt, in dem das Primärbedürfnis des individuellen Wohnens im Vorder- grund steht und dies, entsprechend in der Ausweisung der Wertzonen des Gutachterausschusses, augen- scheinlich Berücksichtigung fand.
Bauweise / Abstandsflächen / Überbau	Offene Bauweise / Abstandsflächen eingehalten / Überbau nicht feststellbar.
Bebaubarkeit / zusätzliche Nutzung	Die Bebaubarkeit wird auf Grundlage des bestehen- den B-Plan beurteilt. Eine zusätzliche Nutzung ist auf- grund der vorhandenen Bebauung nicht möglich.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV ist die zu bewertende Lie- genschaft als baureifes Land einzustufen und zu quali- fizieren.



Baugenehmigung

Dem Sachverständigen liegen folgende Unterlagen vor:

- Baugesuch Neubau Einfamilienhaus, genehmigt 10.02.1988;
- Baugesuch Errichtung eines Wintergartens und Dachgauben vom 30.12.2005;
- Baugesuch Errichtung einer Garage, genehmigt am 10.07.2008.

Naturgefahren

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

Vulkanismus = 0,0000 % (p.a.)
Erdbeben = 0,0023 % (p.a.)
Tsunami = 0,0000 % (p.a.)
Überschwemmung = 0,0000 % (p.a.)
Sturmflut = 0,0000 % (p.a.)
Sturm = 0,0350 % (p.a.)
Tornado = 0,0102 % (p.a.)
Hagel = 0,0114 % (p.a.)
Starkregen = 0,0405 % (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 wert-relevant 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	Großes Einfamilienhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und, dem Anschein nach, ausgebautem Dachgeschoss.
Bauweise	Massiv.
Baujahr	1988
Allgemeinbeurteilung	Dem äußeren Anschein nach, handelt es sich um ein dem Baujahr entsprechenden Allgemeinzustand. Das Gebäude wirkt äußerlich gepflegt und wurde durch Anbauten wie, z. B. einem Wintergarten, ergänzt.
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 äußerlich erfasst und beurteilt werden, da der Zutritt zum Gebäude verwehrt wurde. Es wurde keine tiefgehende Prüfung oder gar zerstörende 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 Bauschadensachverständiger 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.

Augenscheinlich konnten äußerlich Putzabplatzungen an der Balkonunterseite und Betonrissbildungen, aufgrund eindringendem Oberflächenwasser, festgestellt werden. Laut den Teilnehmenden am Ortstermin wurde mitgeteilt, dass teilweise Nässe im überdachten Eingangsbereich bei starkem Regen auftritt.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Eine wirtschaftliche Wertminderung wird im Gutachten nicht vorgenommen. Vielmehr werden die vor Ort vorgenommenen Eindrücke in den jeweiligen Verfahren berücksichtigt.



5.1.2.

Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Aufdach-PV-Anlage auf dem separaten Garagengebäude im Süden des Grundstücks.
Eingangstür	Holzeingangstür mit Glaseinsatz und Glaseitenelement.
Umfassungswände	Laut Baugesuch: Massiv D = 36,5 cm. Im Erdgeschossbereich, soweit von außen messbar, 6 cm Wärmedämmung.
Innenwände	Laut Baugesuch: Massiv D = 36,5 cm, D= 24 cm und 11,5 cm
Erdgeschossdecke	Laut Baugesuch: Massiv.
Fußböden	Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses, als gehobenes Wohnhaus aus Ende der 1980er Jahre, geht der Sachverständige von einem höherwertigen Fliesen- und Holzboden aus.
Heizung	Wärmepumpe der Firma Weishaupt.
Heizung (Details)	Nicht bekannt.

5.1.3.

Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Voll unterkellert / Fundament entsprechend der Bauzeit, laut Baugesuch als Streifenfundament.
Kellergeschossdecke	Laut Baugesuch: Massiv.
Kelleraußentreppe	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag.
Kelleraußentreppengeländer	Eloxierter Stahlhandlauf.



5.1.4.

Dachgeschossausbau

Dach / Dachgeschoss

Dem äußerlichen Anschein nach: ausgebautes Dachgeschoss.

Im dem Baugesuch aus dem Jahr 2005 wurden weitere Gauben geplant. Ein Grundriss bezüglich des Ober-/Dachgeschosses liegt vor. Der Genehmigungsvermerk ist jedoch auf diesem Baugesuch nicht vorhanden.

Dachform

Aufwendiges Satteldach als Zwerchdach, ausgebildet mit weiteren Dachgauben.

Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.

Dacheindeckung

Dacheindeckung mit Biberschwanzziegel.

Dachrinnen / Fallrohre aus

Kupferdachrinnen und Fallrohre.

Dachdämmung

Dachdämmung, dem äußeren Anschein nach, als baujahrestypische Dachdämmung ausgeführt.

5.1.5.

Außenverkleidung

Außenverkleidung

Verputzt und gestrichen.

5.1.6.

Garage

Nebengebäude / Außenanlagen

Doppelgarage angebaut an das Wohnhaus.

Separates Garagengebäude im Süden des Grundstücks.

Angegliederter Carport an der südwestlichen Hausfassade, welcher verkleidet ist - hierzu liegt dem Sachverständigen kein Baugesuch vor.

Außenanlagen

Höherwertige Außenanlage mit Natursteinwegen und Brunnenanlage im Garten samt Wintergartenanbau.

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.

Das Mauerwerk ist 36,5 cm stark. Das Haus wird, nach äußerlichem Eindruck, über eine Wärmepumpe beheizt. Für eine detailliertere Aussage und mögliche durchzuführende Maßnahmen verweist der Sachverständige an einen Energieberater.

Die Wohnfläche wurde aus dem Baugesuch bezüglich der Erbauung des Hauses, genehmigt am 10.02.1988, übernommen und plausibilisiert. Jedoch sind in diesem Baugesuch keine Pläne und ausführlichen Berechnungen bezüglich des kompletten Dachgeschossausbaus vorhanden. In diesem Baugesuch werden lediglich die Zimmer Gast, WC/Dusche, Garderobe und Flur im Dachgeschoss genannt und in der Wohnflächenermittlung berücksichtigt.

Dem äußeren Anschein nach sind jedoch weitere Räume im Dachgeschoss ausgebaut. Ein Indiz liefert das Baugesuch vom 28.12.2005 bezüglich des Anbaus des Wintergartens samt Errichtung weiterer Gauben. In diesem Baugesuch ist ein Grundriss des Dachgeschosses vorhanden, welcher einen kompletten Ausbau des Dachgeschosses darstellt. Jedoch fehlt in diesem Baugesuch die entsprechende Wohnflächenberechnung. Ein Genehmigungsvermerk ist ebenfalls nicht vorhanden. Der Sachverständige verweist auf feuerpolizeiliche Vorschriften und ggf. die Anzeigepflicht bei der Versicherung.

Aufgrund fehlender Schnittzeichnung kann auch vom Sachverständigen keine detaillierte Wohnflächenberechnung des Dachgeschosses erfolgen, da die Raumhöhen nicht eindeutig nachvollziehbar sind. Dem Vorsichtsprinzip folgend, wird somit, lediglich die dem Sachverständigen bekannte Wohnfläche (laut Baugesuch aus dem Jahr 1988) im Gutachten berücksichtigt. Die Wohnfläche ist zudem für die Wertermittlung nicht ausschlaggebend, da sich diese auf die Bruttogrundfläche stützt und im Sachwertverfahren ermittelt wird.



5.1.7.1.1.

Fläche

152,39 m²

Raumnutzung / Grundriss

Raumnutzung anhand Baugesuch:

Untergeschoss:

Flur, Waschküche, Abstellraum, Trockenraum, Hobbyraum, Vorplatz, Holzlager, Vorrat, Heizraum, Abstellraum, Öllager.

Erdgeschoss

Diele, WC, Speisekammer, Küche, Essen, Wintergarten, Wohnen, Flur, Kind, Bad, Eltern - samt überdachtem Sitzplatz, Doppelgarage.

Obergeschoss/Dachgeschoss:

Flur, Garderobe, Dusche/WC, Gast, Essen, Wohnzimmer, Flur, WC, Dusche, Eltern, Kaminzimmer. Das Wohnzimmer und das Elternzimmer verfügen über einen überdachten Balkon.

Fenster

Holzfenster, soweit dem äußeren Anschein nach, aus dem Baujahr des Hauses.

Verglasung

2-fach-verglast.

Barrierefreiheit

Über die Barrierefreiheit kann keine hinreichend genaue Aussage getroffen werden, da die Innenräume nicht besichtigt werden konnten. Hinsichtlich des Baujahres geht der Sachverständige von keiner Barrierefreiheit aus.

Eingangstür

Holzeingangstür mit Glaseinsatz und Glaseitenelement.



Innentüren	Soweit äußerlich ersichtlich, Holztüren in Holzzargen.
Elektroinstallation	Dem äußerlichen Anschein des Hauses nach, dem Baujahr entsprechend.
Heizung	Wärmepumpe (Aggregat steht hinter der Doppelgarage). Ein weiterer Holzkaminofen kann vorhanden sein, da ein Edelstahlkaminrohr von außen ersichtlich ist.
Belichtung und Belüftung	Die Belichtung und Belüftung erfolgt, allem Anschein nach, durch Türen und Fensteröffnungen.



5.1.8.

Berechnung der BGF von: Einfamilienhaus

Die Bruttogrundfläche wurde anhand des Baugesuchs bezüglich der Errichtung eines Wintergartens und Dachgauben, unter Beachtung der DIN 277, berechnet. Auch wenn dieses Baugesuch keinen Genehmigungsstempel enthält, sind die vor Ort vorgefundenen Bauten entsprechend eingezeichnet (so z. B. der Wintergarten).

Die Pläne lagen dem Sachverständigen nicht in maßstabsgetreuer Form vor. Weswegen dieser, mit einem Umrechnungsfaktor von ca. 1,45 bei der händischen Abmessung der Flächen rechnen musste.

In der Bruttogrundfläche enthalten ist die angebaute Doppelgarage, da sich in dieser im Untergeschoss weitere Kellerräume befinden sowie das Dachgeschoss, da dort ebenfalls Wohnraum vorhanden ist. Ebenfalls in der Bruttogrundfläche enthalten ist der Wintergarten.

Geschoss

Keller

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$5.610 * 2.180$	12,23
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	$2.030 * 1.310$	2,66
Teil 3	Dreieck	+1,000	1,00	$2.300 * 1.890 / 2$	2,17
Teil 4	Rechteck	+1,000	1,00	$1.160 * 1.160$	1,35
Teil 5	Rechteck	+1,000	1,00	$2.550 * 4.360$	11,12
Teil 6	Rechteck	+1,000	1,00	$5.670 * 4.360$	24,72
Teil 7	Rechteck	+1,000	1,00	$17.740 * 5.960$	105,73
Teilfläche 01	Rechteck	+1,000	1,00	$13.810 * 2.760$	38,12
Teilfläche 02	Rechteck	+1,000	1,00	$11.630 * 0.870$	10,12
Teilfläche 03	Rechteck	+1,000	1,00	$3.490 * 1.590$	5,55
Teilfläche 04	Dreieck	+1,000	1,00	$3.490 * 3.490 / 2$	6,09
Teilfläche 05	Dreieck	+1,000	1,00	$5.380 * 5.100 / 2$	13,72

Geschoss

Erdgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$5.510 * 2.180$	12,01
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	$2.610 * 1.310$	3,42
Teil 3	Dreieck	+1,000	1,00	$0.580 * 0.580 / 2$	0,17
Teil 4	Rechteck	+1,000	1,00	$1.890 * 3.050$	5,76
Teil 5	Rechteck	+1,000	1,00	$10.800 * 4.280$	46,22
Teil 6	Rechteck	+1,000	1,00	$17.690 * 6.090$	107,73
Teil 7	Rechteck	+1,000	1,00	$13.780 * 2.760$	38,03
Teilfläche 01	Rechteck	+1,000	1,00	$10.150 * 0.870$	8,83
Teilfläche 02	Rechteck	+1,000	1,00	$3.630 * 1.810$	6,57
Teilfläche 03	Dreieck	+1,000	1,00	$3.630 * 3.340 / 2$	6,06
Teilfläche 04	Dreieck	+1,000	1,00	$5.150 * 5.150 / 2$	13,26
Teilfläche 05	Rechteck	+1,000	1,00	$5.290 * 1.450$	7,67
Teilfläche 06	Rechteck	+1,000	1,00	$3.630 * 1.740$	6,32
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$7.240 * 3.500$	25,34



Geschoss

Dachgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$5.510 * 2.180$	12,01
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	$2.610 * 1.310$	3,42
Teil 3	Dreieck	+1,000	1,00	$0.580 * 0.580 / 2$	0,17
Teil 4	Rechteck	+1,000	1,00	$1.890 * 3.050$	5,76
Teil 5	Rechteck	+1,000	1,00	$10.800 * 4.280$	46,22
Teil 6	Rechteck	+1,000	1,00	$17.690 * 6.090$	107,73
Teil 7	Rechteck	+1,000	1,00	$13.780 * 2.760$	38,03
Teilfläche 01	Rechteck	+1,000	1,00	$10.150 * 0.870$	8,83
Teilfläche 02	Rechteck	+1,000	1,00	$3.630 * 1.810$	6,57
Teilfläche 03	Dreieck	+1,000	1,00	$3.630 * 3.340 / 2$	6,06
Teilfläche 04	Dreieck	+1,000	1,00	$5.150 * 5.150 / 2$	13,26
Teilfläche 05	Rechteck	+1,000	1,00	$5.290 * 1.450$	7,67
Teilfläche 06	Rechteck	+1,000	1,00	$3.630 * 1.740$	6,32
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$7.240 * 3.500$	25,34

Summe

808,36 m²



5.1.9.

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	1988
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	38 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	3

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 42 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr	1988
------------------	------



6. Wertermittlung

Thema	Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück
Gemarkung	Landgarbweg 42, 89584 Ehingen Ehingen
Flur / Karte	SO2342
Flurstück	2379/8
Größe	963,00 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	963,00 m ²
Wertermittlungstichtag	18.05.2026



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 beigelegten 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.

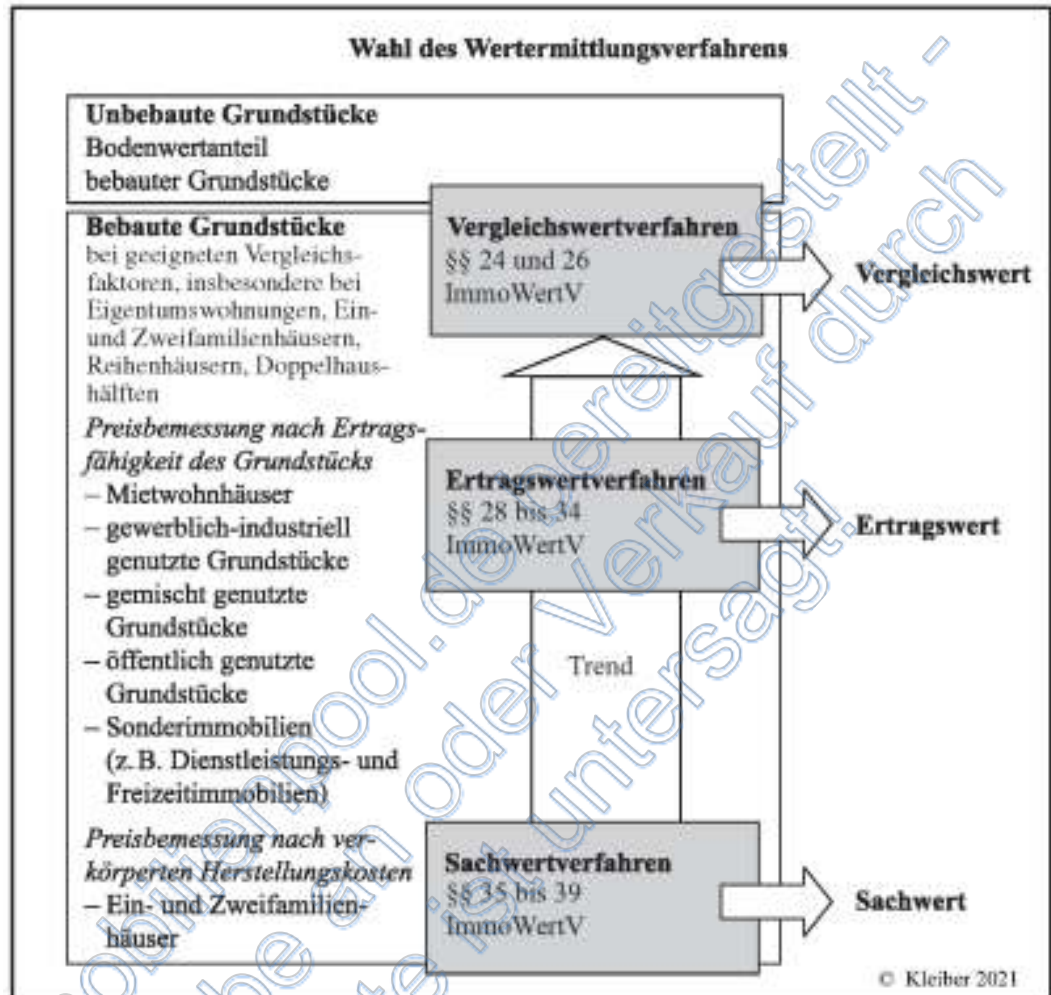


Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag 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 eine 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.



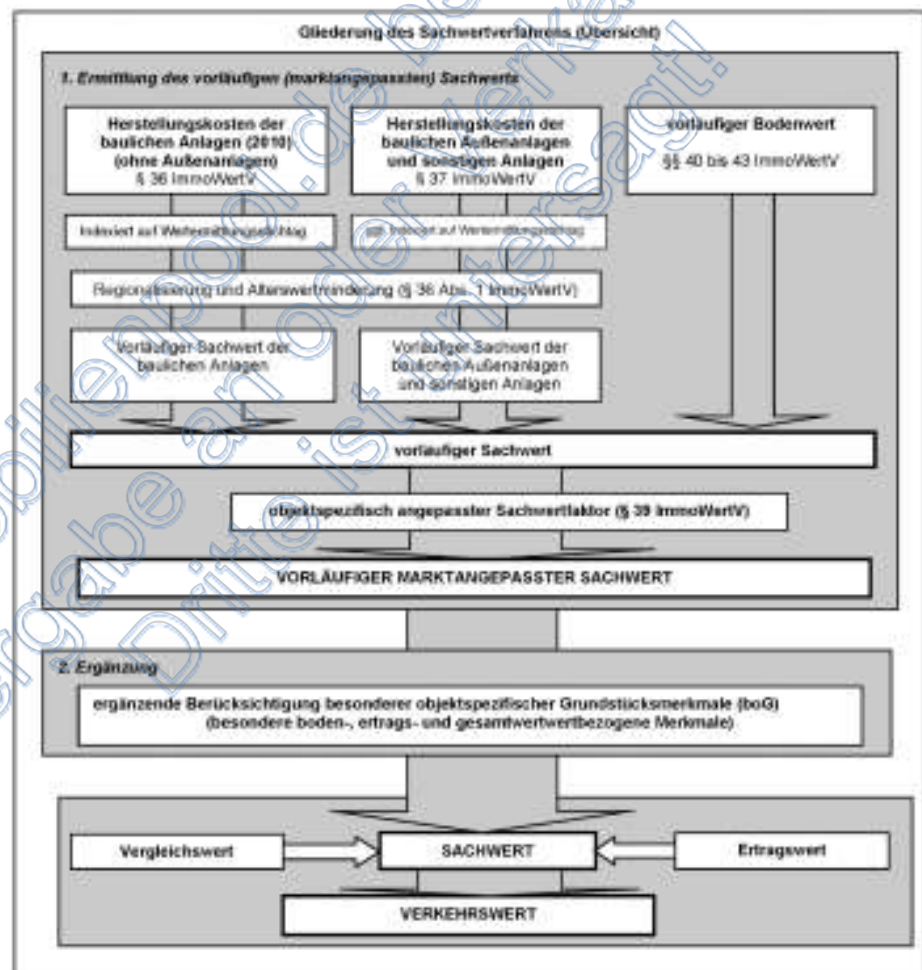
6.2.2.

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. Kelleraußentrepfen, 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 2010' 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. ä. 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.



6.2.2.1.

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.

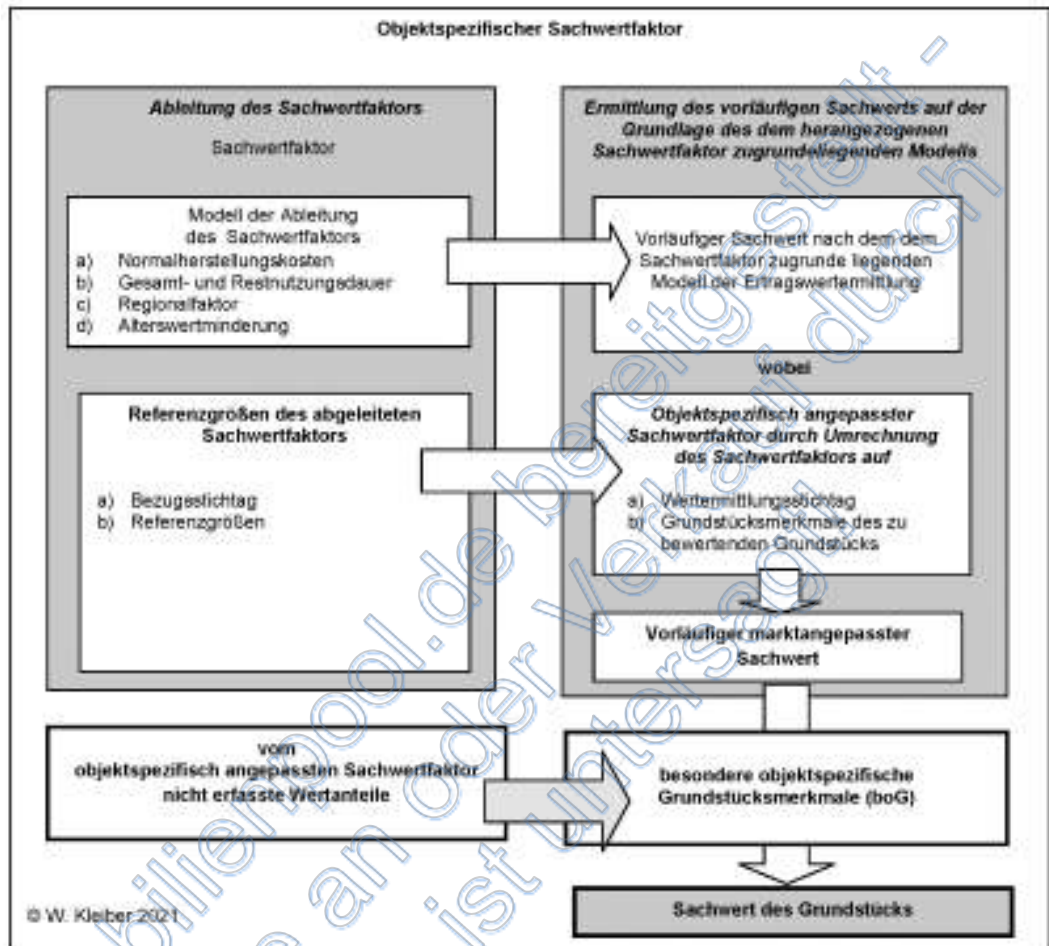
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

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.

Wohnhäuser, wie im vorliegenden Fall, 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 = 230,00 € / m²

Richtwertnummer

83601010

Merkmale der Bodenrichtwertzone

Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: W

Erschließungsbeitrag: frei

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 18.05.2026 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland

963,00 m² * 230,00 €/m² = 221.490,00 €

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen
erschließungsbeitragsfreies Bauland

963,00 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen

221.490,00 €

Grundstücksgröße

963,00 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale

221.490,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

221.490,00 €



6.3.2.3.

Bodenrichtwert, Bodenrichtwertzone

Ansätze der Bodenwertermittlung

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 Wohnhaus 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 83601010 beträgt 230 €/m².

Als beschreibende Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks gibt der Gutachterausschuss Folgendes an:

- Erschließungsbeitragsfrei,
- baureifes Land,
- Wohnbaufläche.

Der Bodenrichtwert ist abhängig von der Anzahl der baurechtlich zulässigen Vollgeschosse. Im Bewertungsfall sind II Vollgeschosse laut B-Plan zugelassen, somit wird der Bodenrichtwert mit 230,00 € zugrunde gelegt.

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. Der Bodenrichtwert wird ohne weitere Zu-/Abschläge dem Gutachten unterstellt und spiegelt zum Stichtag der Bewertung den Bodenwert in dieser Lage wider.

Der Stichtag des Bodenwerts liegt bereits über zwei Jahre zurück. Im Zeitverlauf ist jedoch ersichtlich, dass



der Bodenwert im Jahr 2022 bei 220 €/m² lag und im Jahr 2024 bei 230 €/m². Diese prozentuale Steigerung ist - aus Sicht des Sachverständigen - zu vernachlässigen, da sich die Marktgegebenheiten von 2024 bis 2026 eher negativ entwickelt haben und somit von keiner nennenswerten Preissteigerung auszugehen ist.

Preise je m²

230,00 € je m²

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



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.

Berechnung des Gebäudewerts: Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²
Fiktives Baujahr des Gebäudes

808,36
1988

Quelle

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

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

901,63 €/m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilien-
häuser, Typ 1.01 entnommenen 901,63 €/m² werden
auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter
Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage
von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A
Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 0,95
Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$901,63 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 0,95 \cdot 1,00 = 856,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Korrektur aufgrund der Region

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstel-
lungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen
Korrekturfaktoren

für die Ortsgröße (hier: 27.980)
für das Bundesland
(hier: Baden-Württemberg)

Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$856,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 856,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

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

856,55 €/m² BGF

Wertermittlungstichtag

18.05.2026

Baupreisindex am Wertermittlungstich-
tag (im Basisjahr = 100)

193,50



Normalherstellungskosten
(einschließlich Baunebenkosten in Höhe
von 17 %) am Wertermittlungstichtag

$856,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 193,50 / 100 = 1.657,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes
(einschließlich Baunebenkosten in Höhe
von 17 %)

1.339.792,03 €

Herstellungskosten des Gebäudes am
Wertermittlungstichtag
BGF* Normalherstellungskosten

$808,36 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.657,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$

1.339.792,03 €

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

Restnutzungsdauer⁴

42 Jahre

Alterswertminderungsfaktor
Entspricht der Wertminderung von
(Linear) 47,50 % der durchschnittlichen
Herstellungskosten (inkl. Baunebenkos-
ten)

- 636.401,21 €

Vorläufiger Sachwert
(Zeitwert der baulichen Anlage)

703.390,82 €

6.3.3.1.1.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen⁵

32.000,00 €
4,55 % vom Zeitwert

Summe der besonderen objektspezifi-
schen Grundstücksmerkmale
(der Gebäudewertermittlung)

32.000,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der
besonderen objektspezifischen Grund-
stücksmerkmale

735.390,82 €

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 33

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 53



6.3.3.1.2.

Nebenrechnungen der Gebäudewert- ermittlung

6.3.3.1.2.1.

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			50	50	
Fenster und Außentüren	11		50	50		
Innenwände und -türen	11			100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			50	50	
Fußböden	5				100	
Sanitäreinrichtungen	9				100	
Heizung	9				50	50
Sonstige technische Aus- stattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 835 €/m² BGF	192,05 €/m² BGF
Dach	15 % * 50 % * 835 €/m² BGF + 15 % * 50 % * 1.005 €/m² BGF	138,00 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 50 % * 725 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 835 €/m² BGF	85,80 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 835 €/m² BGF	91,85 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 50 % * 835 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 1.005 €/m² BGF	101,20 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 1.005 €/m² BGF	50,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 1.005 €/m² BGF	90,45 €/m² BGF
Heizung	9 % * 50 % * 1.005 €/m² BGF + 9 % * 50 % * 1.260 €/m² BGF	101,93 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 835 €/m² BGF	50,10 €/m² BGF

Summe 901,63 €/m² BGF
Ausstattungsstandard 3,35

6.3.3.1.2.2.

Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Carport	5.000,00 €
Garage / Nebengebäude	25.000,00 €
PV Anlage	2.000,00 €
Summe	32.000,00 €



6.3.3.2.

Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen 1.339.792,03 €

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 6,00 % der Herstellungskosten bewertet.

6,00 % aus 1.339.792,03 €

80.387,52 €

Baunebenkosten 10,00 %

8.038,75 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)

88.426,27 €

Gesamtnutzungsdauer

50,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

25,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor

- 44.213,14 €

hier: Wertminderung von 50,00 % der Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Wert der Außenanlagen insgesamt

44.213,13 €

6.3.3.3.

Zusammenfassung der Sachwerte

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

703.390,82 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen

44.213,13 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

221.490,00 €

Vorläufiger Sachwert

969.093,95 €



6.3.3.4.

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

Begründung

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts entsteht überwiegend aus kostenorientierten Gesichtspunkten (Bodenwert, HK des Gebäudes und der Außenanlagen). Somit ist noch eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt vorzunehmen (Marktanpassung). Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt, werden hier auch regionale Baupreisverhältnisse berücksichtigt.

Der aktuelle Immobilien- und Kreditmarkt ist von einem deutlichen Umschwung gekennzeichnet. Entsprechend der angehobenen Zinsen der Europäischen Zentralbank ist der Fremdkapitalzins um bis zu 3,5 % gestiegen. Dies widerspiegelt sich auch in der Nachfragesituation am Immobilienmarkt. Marktpreise wie in den Jahren 2020, 2021 und 2022 mit einem damals günstigen Fremdkapitalzins, sind nicht mehr umzusetzen.

Weitere Faktoren wie z. B. der anhaltende Ukraine-Krieg und der neu hinzugekommene Iran-Krieg, sorgen für deutliche Verunsicherungen bei Immobilieninteressenten, hinsichtlich von weiter gestiegenen Lebenshaltungskosten, vor allem in den Bereichen Benzin-, Gas- und Öl-Preise. Diese wirken sich auch indirekt auf den Immobilienmarkt aus. Seit Anfang des Jahres ist auf dem örtlichem Immobilienmarkt von einem spürbaren Nachfragerückgang die Rede. Dies kann der Sachverständige, aufgrund seiner über 25-jährigen Markterfahrung am regionalen Immobilienmarkt auf der Hochalb, bestätigen.

Da von Seiten des Gemeinsamen Gutachterausschusses Ehingen/Donau, keine Veröffentlichungen bezüglich Sachwertfaktoren für die Wertermittlung erfolgen, greift der Sachverständige auf Daten des benachbarten Gutachterausschusses Ulm zurück. Unter Berücksichtigung der Standort- und Marktverhältnisse leitet der Sachverständige auf Basis dieser Daten einen Sachwertfaktor bzw. eine Marktanpassung ab.

Als Datengrundlage für die Ableitung der Marktanpassung wurden die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Zone B des Gutachterausschusses Ulm aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 mit Daten aus dem Jahr 2024 den Immobilienmarkt betreffend, herangezogen.



Die Zone B beinhaltet die Ortschaften Wiblingen, Grimmelmingen (ohne Lindenhöhe), Donautal, Donaustetten, Gögglingen, Unterweiler, Einsingen, Eggingen, Ermingen, Lehr, Jungingen, Mähringen, Harthausen, Örlinger-Tal-Weg, welche am ehesten der Ortschaft der Bewertungsliegenschaft entsprechen.

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag vorherrschenden Gegebenheiten, mit einem Nachfragerückgang und einer deutlichen Zinssteigerung - im Vergleich zu dem Jahr 2024 - und der örtlichen Verhältnisse in Bezug auf die Einwohnerzahl (Ulm = 130.000 vs. Ehingen mit ca. 30.000 Einwohnern) sowie der unterschiedlichen Infrastruktur, werden diese Zahlen angewendet.

Der Gutachterausschuss Ulm veröffentlicht für Ein-/Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren bis zu einem vorläufigen Sachwert von 900.000 € mittels eines Schaubildes, welche die Regressionsgerade darstellt. Es wird weiterhin ein "unterer" Erwartungsbereich sowie ein "oberer" Erwartungsbereich ausgewiesen.

Der vorläufige Sachwert der Bewertungsimmobilie beträgt ca. 970.000 €. Würde man nun das Schaubild der Regressionsgraden bezüglich der Sachwertfaktoren entsprechend bis zu einem vorläufigen Sachwert von ca. 1.0 Mio. € verlängern, ergebe sich für Ulm eine Marktanpassung von ca. 1.05 - somit eine 5%ige Marktanpassung. Schaut man sich den unteren Erwartungsbereich an, liegt die Anpassung bei 0,85 somit einer - 15%igen Anpassung.

Hinsichtlich der vorherrschenden Marktlage ist seit dem Jahr 2024 ein Preiserückgang zu verzeichnen. Da in den Zahlen des Gutachterausschusses Ulm, aufgrund der Vergangenheitswerte, dieser Rückgang nicht verzeichnet ist, bewegt sich der Sachverständige eher im unteren Erwartungsbereich der Angaben und passt diese Marktanpassung entsprechend an die Ortschaft Ehingen und die vorgefundenen Gegebenheiten der Immobilie an.

Insbesondere wird in der Marktanpassung ein zusätzlicher Abschlag berücksichtigt, da die Immobilie nicht von Innen besichtigt werden konnte. Somit basieren die Angaben im Gutachten auf dem äußerlichen Eindruck der Immobilie und können vom realen Gebäudezustand abweichen.



Dieses Risiko muss entsprechend, neben der regionalen Einordnung und der derzeitigen Marktverhältnisse, berücksichtigt werden.

Somit setzt der Sachverständige eine Marktanpassung von 0,70 und somit eine - 30%ige Marktanpassung an.

Der Sachverständige beobachtet, in den letzten Wochen und Monaten zunehmend, dass Immobilien mit einem Preisniveau von über 600.000 € deutlich längere Vermarktungsdauern aufweisen und meist, aufgrund der Marktlage mit Preisabschlägen gearbeitet wird. Daher bildet der Ansatz der Marktanpassung die Geschehnisse auf dem derzeitigen Markt deutlich ab.

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 -30,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	969.093,95 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Hier Marktkorrektur -30,00 %)	-290.728,19 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	678.365,76 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	32.000,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	710.365,76 €
Gerundeter Sachwert	rd. 710.000,00 €

6.3.3.5.

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 Wohnhaus. Es gibt ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Für das Gesamtgebäude wird der Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 - Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss - zugrunde gelegt, weil dieser dem äußeren Anschein nach der zu bewertenden Immobilie am nächsten kommt.

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 Baunebenkosten sind in den Wertansätzen der NHK 2010 mit enthalten.



Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer wird aufgrund 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. Hinsichtlich der bei der Außenbesichtigung erkennbaren 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 wurde dem äußeren Eindruck nach, die Heizungsanlage erneuert und ein Wintergarten angebaut. Bei einer erreichten Punktzahl von 3, von maximal zu vergebenden 20, besteht hier der Modernisierungsgrad 2 (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) und somit eine Restnutzungsdauer von 42 Jahren. Diese Restnutzungsdauer wird vom Sachverständigen als adäquat eingeschätzt.

Wahl der Alterswertminderung

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



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 gepflegte Außenanlagen in gehobenerem Standard handelt, wird ein Prozentsatz von 6 % in Ansatz gebracht.

Manueller Korrekturfaktor

Es wurde ein manueller Korrekturfaktor von 0,95 somit ein - 5%iger Abschlag der NHK vorgenommen, um die in der Bruttogrundfläche mitberücksichtigte Garagenfläche entsprechend wertmäßig ordentlich zu erfassen, da es sich hier nicht um Wohnraum handelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für den Carport und das separate Garagengebäude wird ein pauschaler Wertansatz, unter Einbezug der Größe und des Alters der Gebäude, von insgesamt 30.000 € vorgenommen.

Ein Garagenstellplatz wird erfahrungsgemäß mit einem Kostensatz von 7.500 € bis 15.000 € in Ansatz gebracht. Somit ist der Wertansatz für die vorhandenen Gebäude, unter Berücksichtigung des Alters, angemessen. Auch der Gutachterausschuss Ulm veröffentlicht Wertansätze für Garagen. Diese bewegen sich in der Zone B (außerhalb Kernstadt) zwischen 12.000 € und 33.000 €. Unter Berücksichtigung der Lage in Ehingen ist somit der gewählte Ansatz plausibel.

Als weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wird der Barwert der montierten Aufdach-PV-Anlagen auf dem separaten Garagengebäude mit einem Wert von insgesamt 3.000 € berücksichtigt. Die Berechnung ist in der Anlage des Gutachtens beigelegt.



7. Verkehrs- / Marktwert

Verkehrs- / Marktwert	für das gesamte Grundstück in 89584 Ehingen, Landgarbweg 42
Gemarkung	Ehingen
Flur / Karte Flurstück	SO2342 2379/8
Wertermittlungstichtag	18.05.2026
Verkehrswert / Marktwert	710.000,00 €
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, 30. Juni 2026

Ort / Datum



Stempel / Unterschrift
Uwe Reutter



8. Verzeichnis der Anlagen

8.1. Fotos Außenaufnahmen



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen



Wintergarten



Zugang Garage/Untergeschoss



Aggregat der Wärmepumpe Fa. Weishaupt



Garten



Garten



Garten



Ansicht von Osten Nebengebäude/Garage



Ansicht Südwesten Nebengebäude/Garage



Ansicht Garage von Osten



Ansicht Garage von Süden



8.2.

Fotos Baumängel

Putzabplatzungen an der Balkonunterseite und Betonrissbildungen, aufgrund eindringendem Oberflächenwasser.





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!



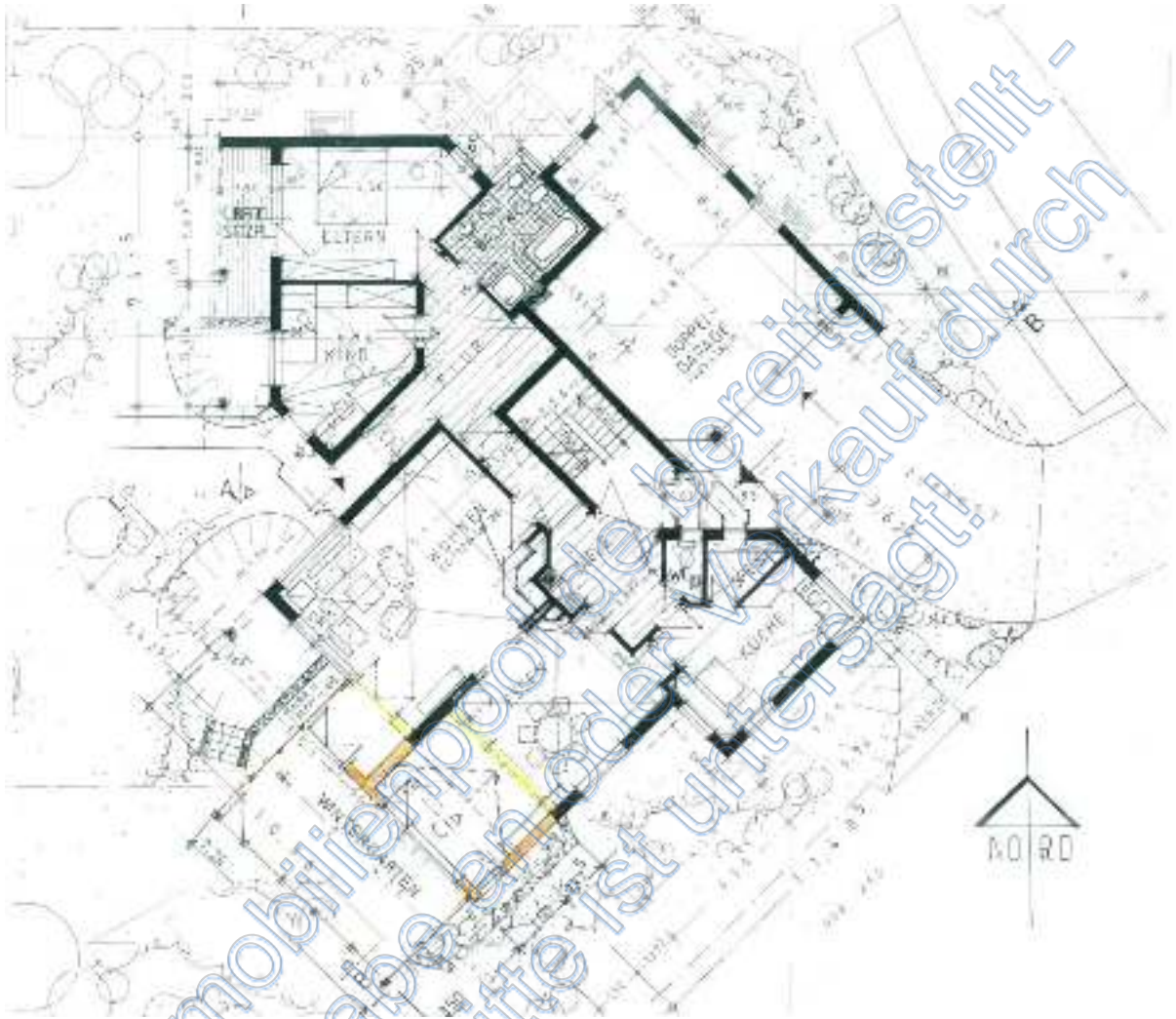
8.4.

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

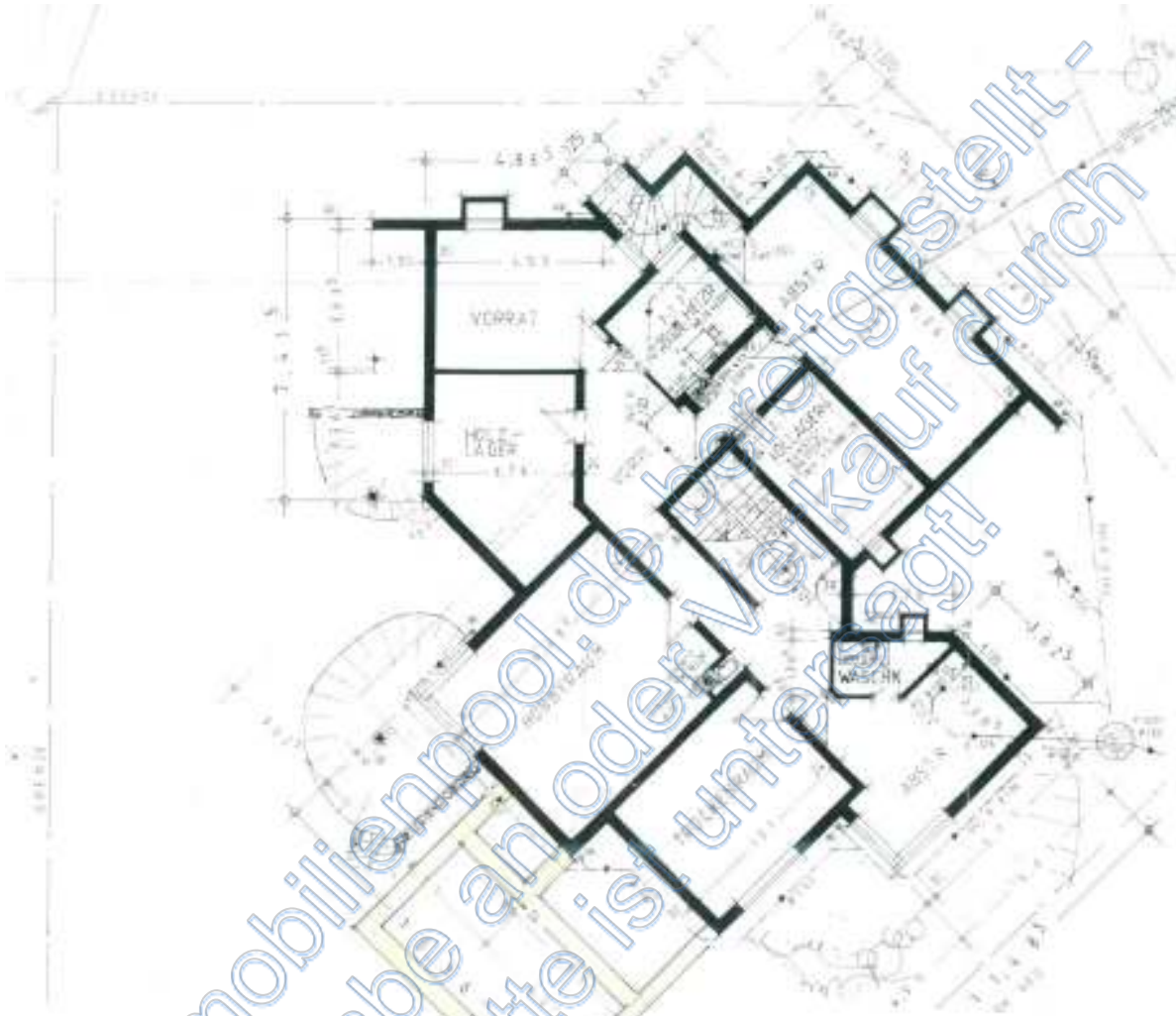
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Grundrisse, Schnitt und Ansichten





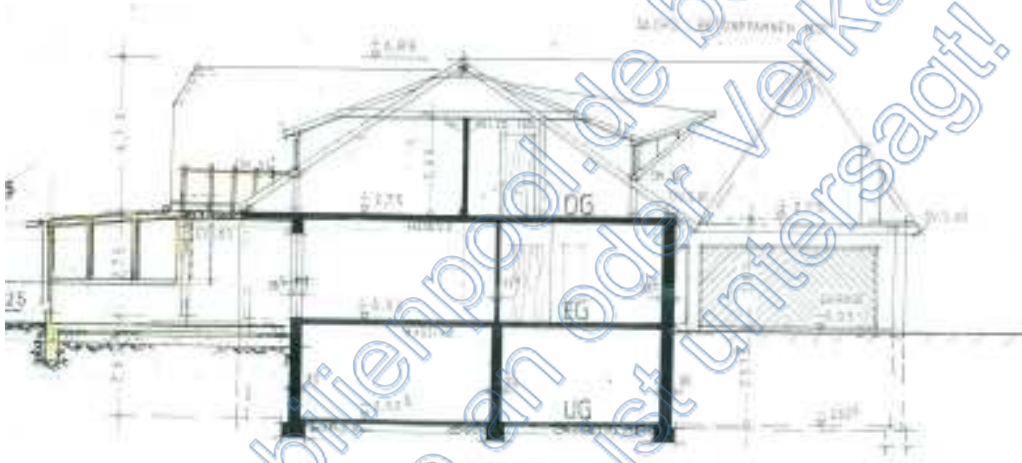
Grundriss Erdgeschoss aus Baugesuch „Erstellung eines Wintergartens und Dachgauben“
vom 30.12.2005



Grundriss Untergeschoss aus Baugesuch „Erstellung eines Wintergartens und Dachgauben“
vom 30.12.2005



Schnitt aus Baugesuch „Erstellung eines Wintergartens und Dachgauben“ vom 30.12.2005



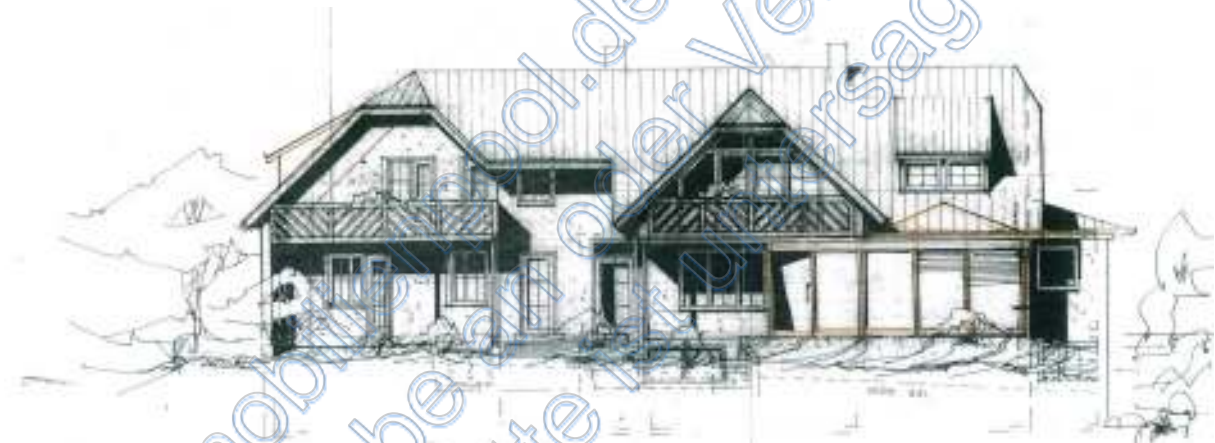
Schnitt aus Baugesuch „Erstellung eines Wintergartens und Dachgauben“ vom 30.12.2005



Ansicht von Nordosten aus Baugesuch „Erstellung eines Wintergartens und Dachgauben“ vom 30.12.2005



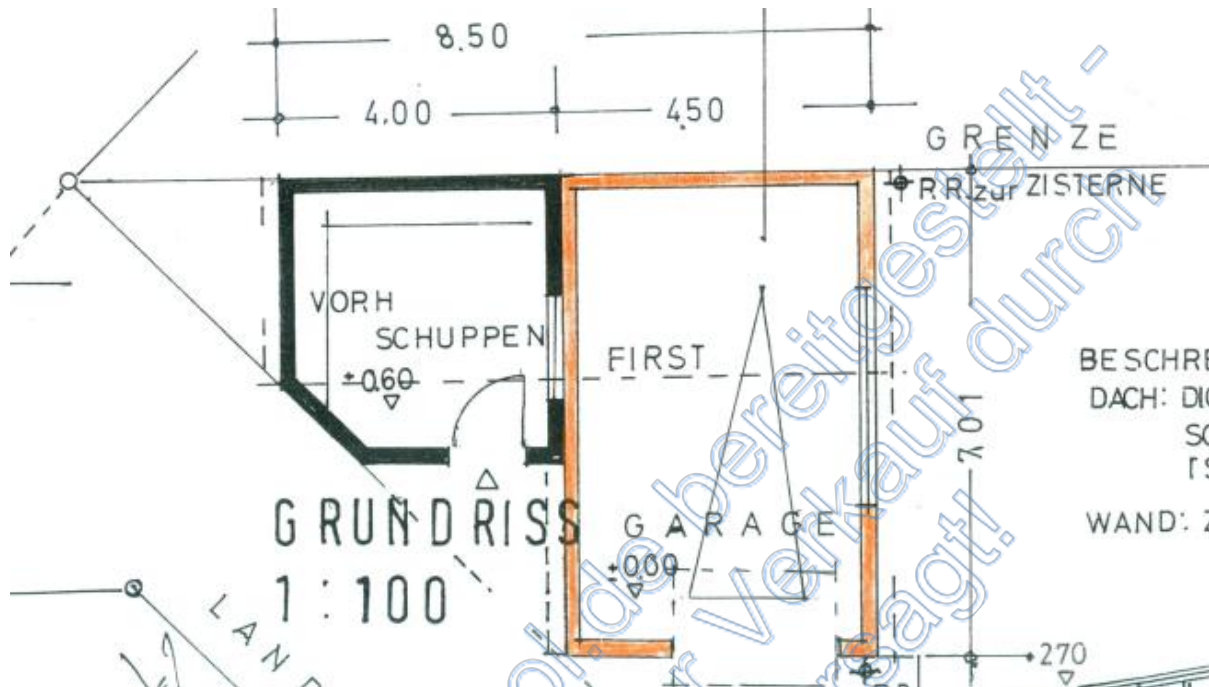
Ansicht von Südosten aus Baugesuch „Erstellung eines Wintergartens und Dachgauben“
vom 30.12.2005



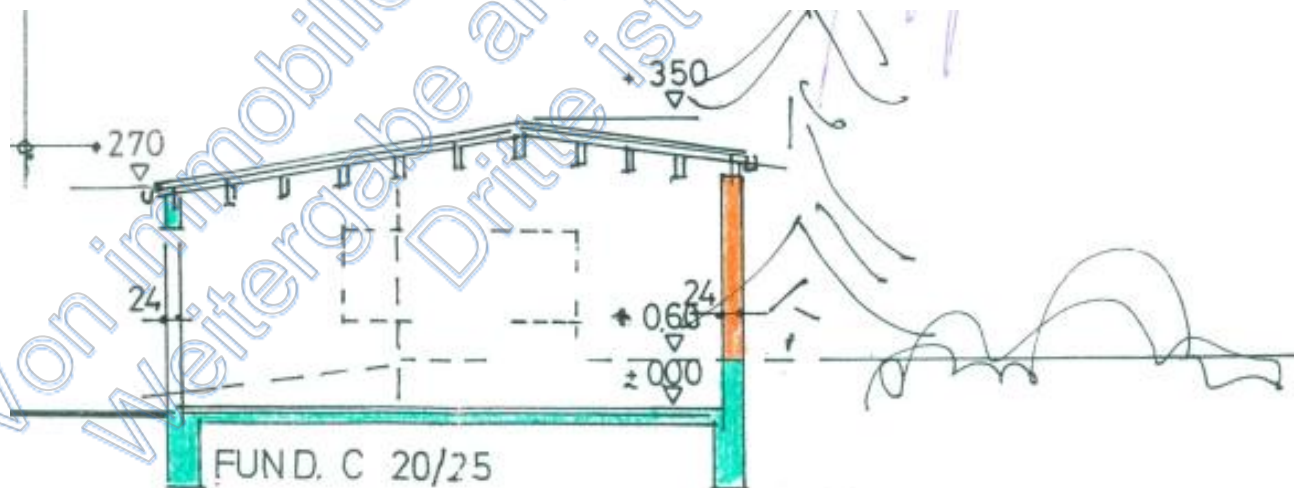
Ansicht von Südwesten aus Baugesuch „Erstellung eines Wintergartens und Dachgauben“
vom 30.12.2005



Ansicht von Nordwesten aus Baugesuch „Erstellung eines Wintergartens und Dachgauben“
vom 30.12.2005



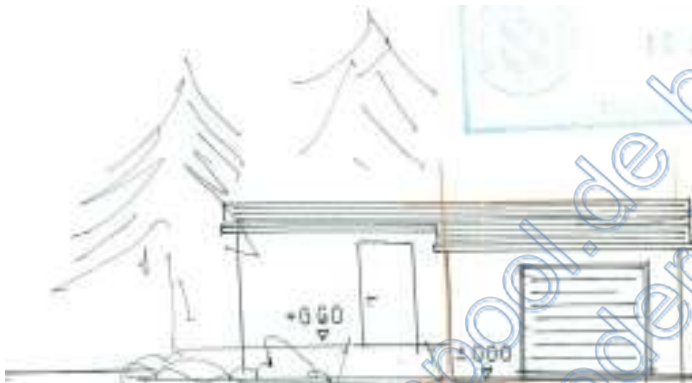
Grundriss Garage aus Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 10.07.2008



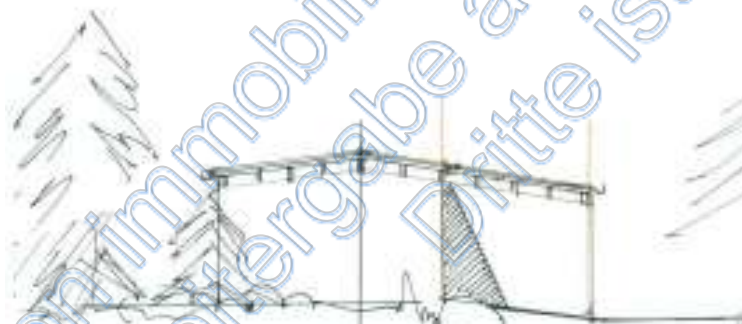
Schnitt Garage aus Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 10.07.2008



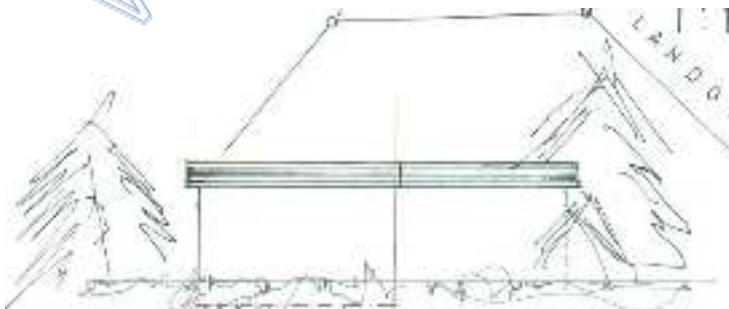
Ansicht Garage von Norden aus Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 10.07.2008



Ansicht Garage von Osten aus Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 10.07.2008



Ansicht Garage von Süden aus Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 10.07.2008



Ansicht Garage von Westen aus Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 10.07.2008



8.6.

K.A.R.L- Pro Kurzbericht (Naturgefahren)

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



8.7.

Berechnung PV-Anlage

Photovoltaikanlagen - Berechnung gem. den Grundsätzen
der Immobilienwertermittlungsverordnung sowie GUG 3/2013 und 1/2015

16.07.2025

Objekt: Ehingen, Rafajlovic

PLZ: 89584 Ehingen

Adresse: Landgarbweg 42

Anlagen-Nr. / Vertragskontorr.

F108490105F0000000000000051600001

Technische Daten PV-Anlage:

1.	Leistung	4,8 kWp
2.	Inbetriebnahme	2017 Jahr
3.	Bezugsjahr Berechnung	2026 Jahr
4.	Restlaufzeit	6 Jahre
5.	Einspeisevergütung	0,1873 €/kWh
6.	Durchschnittl. Leistung	427,4305556 kW/kWp/p.a.
7.	Laufende Bewirtschaftungskosten	15% der Erträge
8.	Liegenschafts-/Kapitalisierungszins	6 %
9.	Barwertfaktor gem. Anlage 1 zu § 20	5,00

Berechnung:

Pos.	Text			
1.	Ertragsberechnung			
	Leistung kWp x Leistung kW/kWp/p.a. = Leistung p. a.			
		4,8 x	427,4305556	2051,666667 kWh/p.a.
2.	Erträge			
	Leistung kWh/p. a. x Einspeisevergütung €/kWh			
		2051,666667 x	0,1873	384,28 € €/ p. a.
3.	Bewirtschaftungskosten	15%		
	Rohertrag x Bewirtschaftungskostenansatz			
		384,28 € x	15%	57,64 €
4.	Reinertrag			
	Rohertrag - Bewirtschaftungskosten			
		384,28 € -	57,64 €	326,64 €
5.	Kapitalisierung / Berechnung des Barwerts			
	Restlaufzeit	6 Jahre		
	Kapitalisierungszinssatz	6 %		
	Barwertfaktor gem. Anlage 1 zu § 20 Immo-		5,00	
6.	Barwert			
	Reinertrag x Barwertfaktor			
		326,64 € x	5,00	1.633,18 €
	Barwert der PV-Anlage:			1.633,18 €



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