



Sachverständiger Anton Kuraschek
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für die
Bewertung für unbebaute und bebaute Grund-
stücke

Magirus-Deutz-Str. 12
89077 Ulm

Telefon: 0174 / 21 28 582
Internet: www.kuraschek-gutachten.de
E-Mail: info@kuraschek-gutachten.de

Datum: 12.07.2023
Az.: AK-03-07-2023/KZ

KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
für das mit einem
Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück
in 89195 Staig/Altheim, Birkenweg 3



Der **Verkehrswert des bebauten Grundstücks** wurde zum Stichtag
03.07.2023 ermittelt mit rd.

274.000 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.2.5.2	Wohnhaus.....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	11
3.3	Garage	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.4	Nebengebäude	12
3.5	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	14
4.4	Sachwertermittlung	15



4.4.1	Sachwertberechnung	15
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	15
4.5	Verkehrswert.....	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
6	Verzeichnis der Anlagen	24



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage
Objektadresse:	Birkenweg 3 89195 Staig/Altheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Altheim, Blatt 2170, Amtsgericht Ulm, Stand 06.07.2023 <u>Bestandsverzeichnis:</u> Birkenweg 3 Gebäude- und Freifläche, Fläche 662 m ² <u>Erste Abteilung:</u> Eugen Stolz , geb. am 30.09.1935; Staig-Altheim 2 Ingeborg Stolz , geb. Glanzer, geb. am 24.03.1937; Staig-Altheim Gesamtgut der Gütergemeinschaft <u>Zweite Abteilung:</u> kein Eintrag <u>Dritte Abteilung:</u> kein Eintrag
Katasterangaben:	Gemarkung Altheim, Flurstück 284/3 (662 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Herr Walter Stolz Weihungstraße 28/1 89171 Illerkirchberg Auftrag vom 03.07.2023 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Ingeborg Stolz Birkenweg 3 89195 Staig/Altheim

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Veräußerung
Wertermittlungstichtag:	03.07.2023
Qualitätsstichtag:	03.07.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	03.07.2023



Umfang der Besichtigung etc.:	Die Ortsbesichtigung fand am 03.07.2023 um 09:00 Uhr statt (Dauer ca. eine Stunde). Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin vollumfänglich in Augenschein genommen werden. Erforderliche Objektinformationen, die nicht aus den vom Eigentümer überreichten Unterlagen hervorgingen, wurden bei der Begleitung abgefragt. Während des Ortstermins wurde eine fotografische Dokumentation der gesichteten Einzelheiten digital erstellt. Ein repräsentativer Auszug der Dokumentation ist diesem Gutachten angefügt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Walter Stolz (Auftraggeber) Gabriele Stolz (Ehefrau vom Herrn Walter Stolz) Anton Kuraschek (Sachverständiger)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug 06.07.2023• Grundbuchauszug vom 06.07.2023• Grundrisse• Ansichten• Wohnflächenberechnung• Energieausweis• Immobilienmarktbericht Ulm 2022, Sachwertfaktor• Bodenrichtwertkarte 2022 für Staig• Stadtplan• Übersichtsplan



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Alb-Donau-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Die Gemeinde Staig liegt im Alb-Donau-Kreis (Regierungsbezirk Tübingen) und befindet sich ca. 11 km südlich von Ulm bzw. rd. 80 km südöstlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. Staig beherbergt rd. 3.300 Einwohner (Stand: 31.12.2021) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Donau-Iller zusammen mit Illerkirchberg die Funktion eines Kleinzentrums. Staig wird laut dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg bis zum Jahr 2035 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 1,7 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 verzeichnen. Die Arbeitslosenquote beträgt im Alb-Donau-Kreis laut der Bundesagentur für Arbeit derzeit 2,5 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 3,8 % und Deutschland: 5,5 %, Stand: Juni 2023). Der Kaufkraftindex liegt im Alb-Donau-Kreis aktuell bei 104,7 Punkten und damit nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten (Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Staig ist über die Bundesstraße B30 sowie über die Autobahn A7 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 13 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Vöhringen'. Die Bushaltestelle 'Altheim Rathaus' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Senden' mit Regionalzuganbindung. Staig selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 11 km zum IC(E)-Bahnhof 'Ulm Hbf' bzw. rd. 71 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Stuttgart'.
--	--

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Ortsteil 'Altheim', ca. 300 m östlich des Ortskerns von Staig in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 1,2 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Netto') zumindest
---------------------	--



vereinzelte Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Staig verfügt weiterhin bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 5,1 km nordöstlich gelegenen Senden befinden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 662 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	keine Auskunft
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.



2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde eingesehen. Keine wertmindernden Einträge.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt ist leerstehend.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um keine Bauschadensgutachten. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Das Einfamilienhaus wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Es erstreckt sich über zwei Geschosse und verfügt über einen vollständig unterkellerten Bereich.
Baujahr:	1960
Modernisierung:	in der Vergangenheit geringfügig modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor vom 05.07.2023 Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 282 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 253,6 kWh / (m ² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Nutzkeller

Erdgeschoss:
Wohnräume

Obergeschoss:
Wohnräume

Dachgeschoss:
Kaltraumdach, Stauraum

Wohnfläche gesamt ca. 113,54 m²



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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Massiv, Wabensteine
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massiv, -montagedecken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Einbau 2014
Dach:	Satteldach mit Betonpfannen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr 2018
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler und Durchlauferhitzer



3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Geschosse sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Keller: Betonboden, 1 Kellerraum mit Backsteinen Erdgeschoss: Laminat, PVC, Teppichboden Obergeschoss: PVC, Teppichboden
Wandbekleidungen:	Keller: teil. Putz und Anstrich EG und OG: Tapeten
Deckenbekleidungen:	Tapeten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise 1982, teilweise 2007, Rollläden manuell
Türen:	Holzurniere mit Holzzargen
sanitäre Installation:	Im Erdgeschoss befindet sich eine separate Toilette. Im Obergeschoss gibt es ein Badezimmer mit einer Badewanne, einem Stand-WC, einem Waschbecken und einem Handtuchheizkörper. Es ist anzumerken, dass die Ausstattung und Qualität sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss veraltet und nicht zeitgemäß sind.
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Balkon
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; - Risse im Keller in der Kellerdecke
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude weist einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf. Die laufenden Instandhaltungen wurden durchgeführt, es zeigen sich jedoch an einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen.



3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage mit Geräteraumanbau; eingeschossig Satteldach mit Tonziegeln Holzschwingtor, manuell
Baujahr:	1965
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.4 Nebengebäude

Metallschuppen für Geräte

3.5 Außenanlagen

befestigt und begrünt, einfach und pflegeleicht angelegt.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 89195 Staig/Altheim, Birkenweg 3 zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altheim		284/3	662 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert 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 (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.07.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	662 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	160,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.07.2023	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	168,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	662	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	168,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 168,00 €/m²
Fläche		× 662 m ²
beitragsfreier Bodenwert		= 111.216,00 € rd. <u>111.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 insgesamt **111.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= 708,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x 230,46 m ²	25,50 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 163.165,68 €	12.367,50 €
Baupreisindex (BPI) 03.07.2023 (2010 = 100)	x 177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 290.271,74 €	22.001,78 €
Regionalfaktor	x 1,000	1,000
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	27 Jahre	9 Jahre
• prozentual	66,25 %	85,00 %
• Faktor	x 0,3375	0,15
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+ 3.400,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 101.366,71 €	3.300,27 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	104.666,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 3.140,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 107.806,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 111.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 218.806,99 €
Sachwertfaktor	x 1,25
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 273.508,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Sachwert	= 273.508,74 €
	rd. 274.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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



bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,5 %	76,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	23,5	149,23
3	730,00	76,5	558,45
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			707,68
gewogener Standard =			2,8

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 707,68 €/m² BGF
 rd. 708,00 €/m² BGF



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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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



Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Überdachung	1.800,00 €
Kelleraußentreppe	850,00 €
Balkon	750,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	3.400,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (104.666,98 €)	3.140,01 €
Summe	3.140,01 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:



Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		4,5	0,0	

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem „vorläufigen rechnerischen“ Gebäudealter (2023 – 1960 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 63 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 27 Jahre =) 53 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 53 Jahren =) 1970.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Die Berechnung berücksichtigt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 1,25, welcher nach sachverständiger Würdigung aus dem Grundstücksmarktbericht Ulm 2022 abgeleitet und angewendet wurde.



Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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



4.5 Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021). Nach ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Ulm, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes **nur am Ergebnis des Sachwertverfahrens**. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 (=Qualitätsstichtag) mit rd.

274.000 €

in Worten: zweihundertvierundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Ulm, den 12. Juli 2023



Sachverständiger Anton Kuraschek

DEKRA zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung für unbebaute und bebaute Grundstücke



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014



6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage A1: Objektbilder
- Anlage A2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage A3: Grundbuchauszug – BV
- Anlage A4: Grundrisse
- Anlage A5: Ansichten
- Anlage A6: Schnitt
- Anlage A7: Wohnflächenberechnung
- Anlage A8: Übersichtskarte



Anlage A1: Objektbilder

Seite 1 von 7



Hausansicht



Garage



Anlage A1: Objektbilder

Seite 2 von 7



Terrasse



Garten



Anlage A1: Objektbilder

Seite 3 von 7



Erdgeschoss: Küche



Erdgeschoss: Esszimmer



Anlage A1: Objektbilder

Seite 4 von 7



Erdgeschoss: Wohnzimmer



Erdgeschoss: WC



Anlage A1: Objektbilder

Seite 5 von 7



Oberge-
schoss: Flur



Oberge-
schoss: Zimmer



Anlage A1: Objektbilder

Seite 6 von 7



Obergeschoss: Zimmer 2



Obergeschoss: Bad



Anlage A1: Objektbilder

Seite 7 von 7



Obergeschoss: Balkon



Untergeschoss: Kellerraum



Anlage A2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Seite 1 von 1

Geoportal Baden-Württemberg

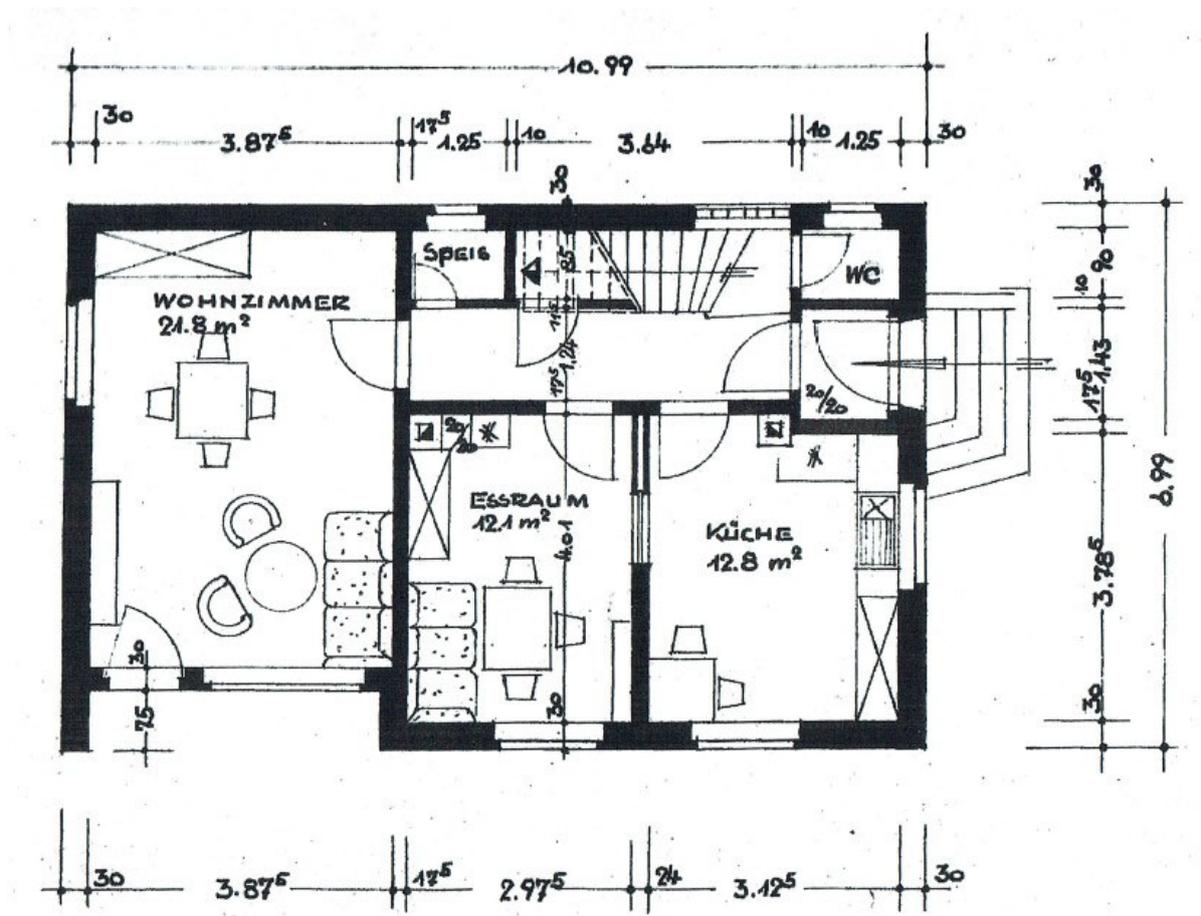


<https://www.geoportal-bw.de>
Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>



Anlage A4: Grundrisse

Seite 1 von 3

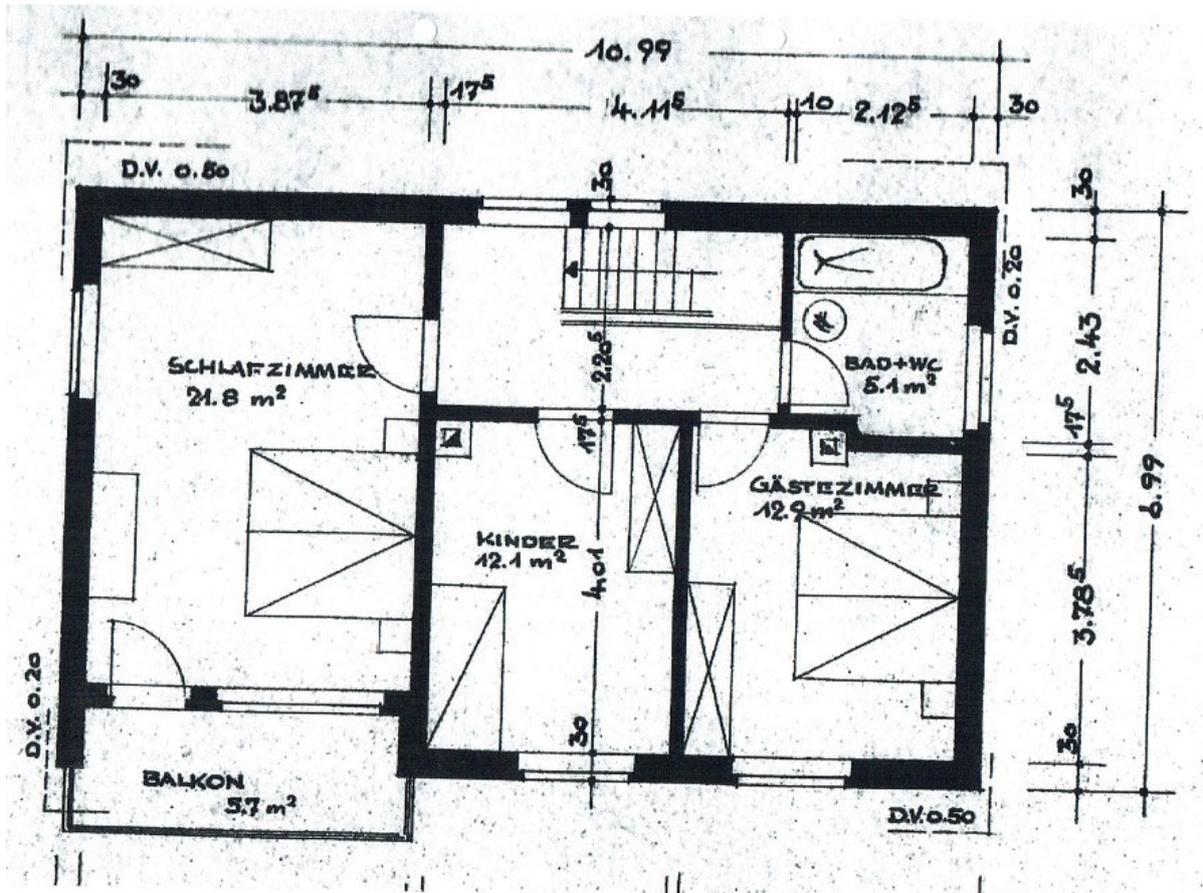


Erdgeschoss



Anlage A4: Grundrisse

Seite 2 von 3

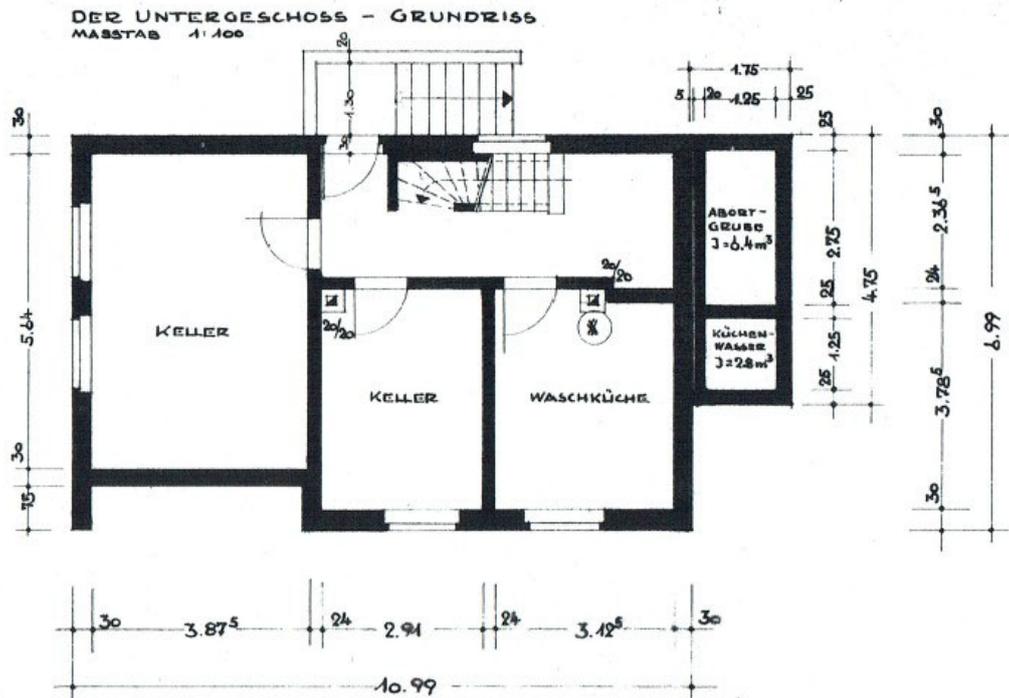


Obergeschoss



Anlage A4: Grundrisse

Seite 3 von 3

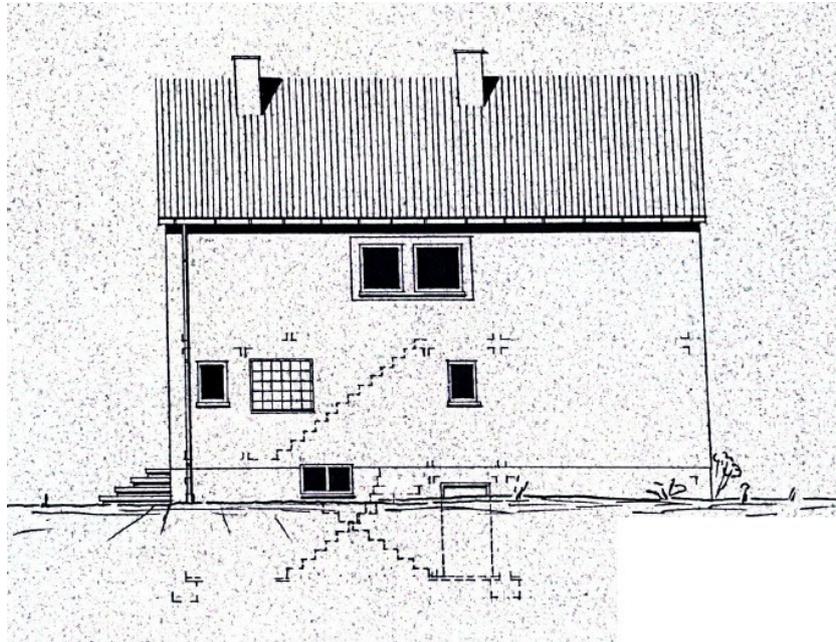


Untergeschoss

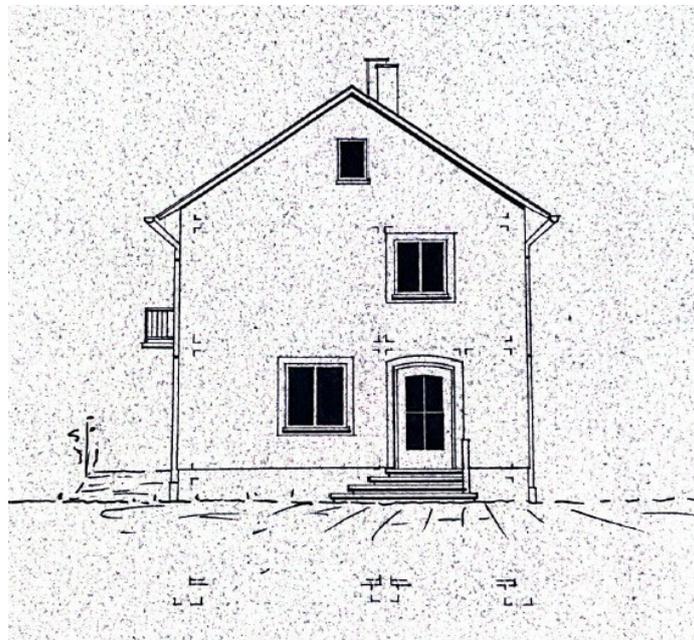


Anlage A5: Ansichten

Seite 1 von 2



Nord

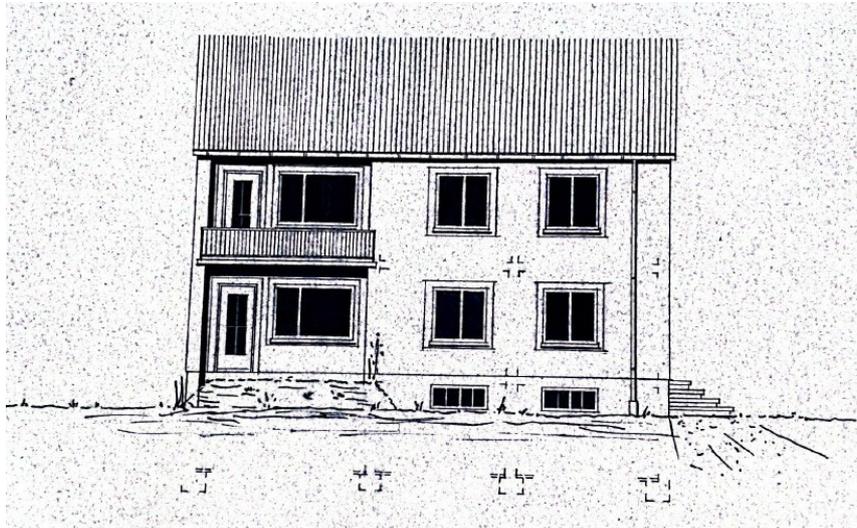


Ost

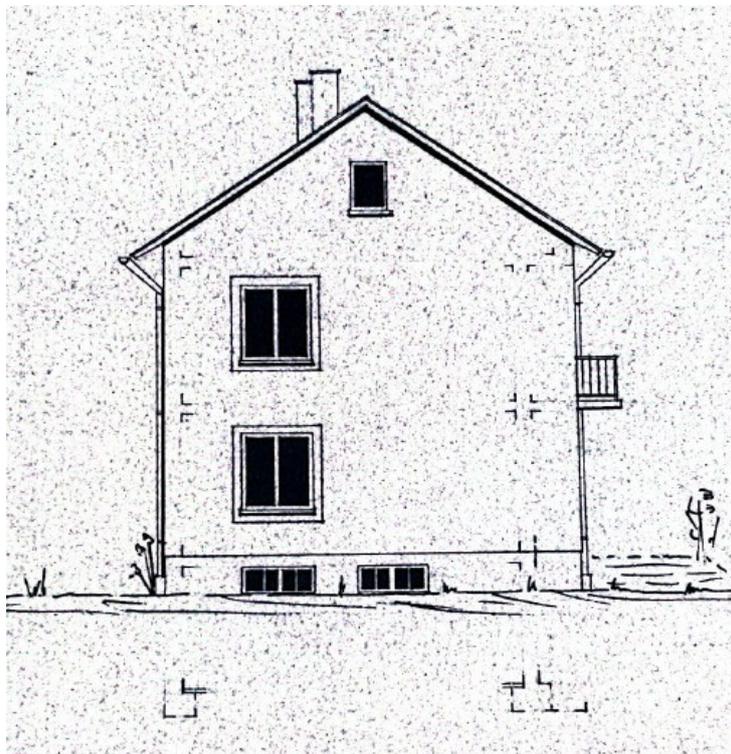


Anlage A5: Ansichten

Seite 2 von 2



Süd

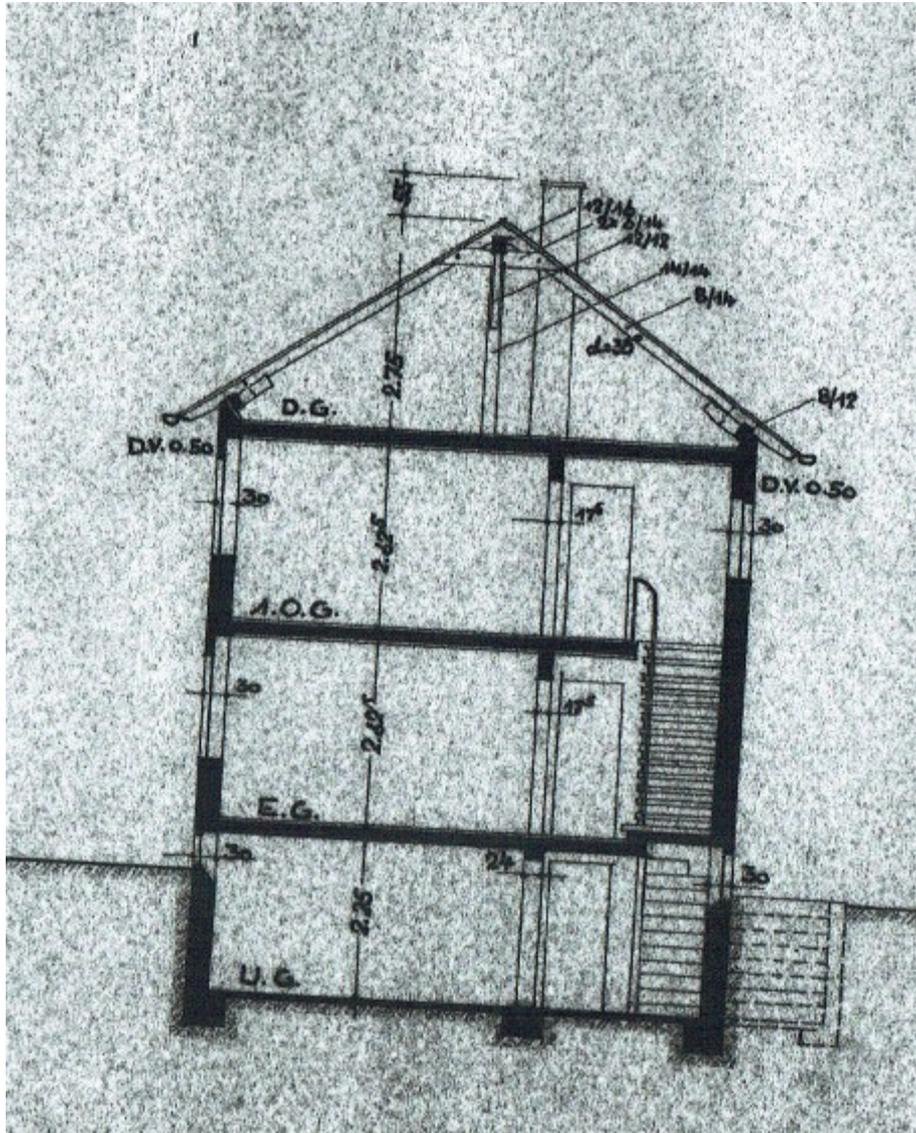


West



Anlage A6: Schnitt

Seite 1 von 1



Schnitt



Anlage A7: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

Wohnflächenberechnung (einfach)

<i>Raumbezeichnung</i>		<i>m²</i>
Windfang		1,78
Flur		6,18
WC		1,12
Speis		1,12
Küche		11,79
Esszimmer		11,90
Wohnzimmer		21,80
Terrasse	25%	2,85
<hr/>		
Erdgeschoss		58,54
Flur		6,70
Bad/WC		4,90
Gästezimmer		11,79
Kinderzimmer		11,90
Schlafzimmer		21,80
Balkon	25%	1,42
<hr/>		
Obergeschoss		58,51
Wohnfläche gesamt		117,05
Abzüglich 3 % Putz/Oberflächentol.		-3,51
<hr/>		
Wohnfläche gesamt	ca.	113,54 m ²



Anlage A8: Übersichtskarte

Seite 1 von 1

