
Marktwertermittlung

**über ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
(Straße anonymisiert), 73434 Aalen**

Geschätzter Marktwert: **438.000 €**
vierhundertachtunddreissigtausend Euro

Bewertung zum: **28.11.2025**
Objektbesichtigung: 28.11.2025
Bewertungszweck: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Nachlassregelung

Auftraggeber: Name anonymisiert
Adresse anonymisiert

Hinweis zur Ausfertigung: Auftrag vom 21.11.2025, Ausarbeitung Nr. 313468 vom
13.05.2026, Textteil mit 17 Seiten, Anlage mit 1 Seite
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch: Jürgen Benasseni
Dipl.-Ing.(FH) Bauwesen
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
zertifiziert DIAZert DIN EN ISO/IEC 17024

Ergebnisübersicht

– Marktwertermittlung Nr. 313468 vom 13.05.2026 –

1 Objektart **Einfamilienhaus**

2 Grundstück

Grundbuch: Aalen, Blatt xxxxxx
Grundstücksgröße: 809 m² (zzgl. 182 m² als "boG")
Lagebewertung: Gute Lage

3 Bauliche Anlagen

Gebäude: Freistehendes Einfamilienhaus
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze: 1 Garagenstellplatz
Wohnfläche: 147,5 m²
Wohn- /Nutzfläche: 147,5 m²
Endenergieverbrauch: k. A.
Baujahr: 1973 (fiktiv 1975, nach Modernisierung)
Nutzungsdauer: 70 Jahre (GND), 20 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 2 bis 3 gemäß ImmoWertV

4 Ergebnis

Bewertung zum: 28.11.2025
Marktwert: 438.000 €
Verkehrswert / m²: k. A.

Sachwertverfahren: **438.393 €** (einzig angewandtes Verfahren)

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

1. Bewertungsauftrag: Kompakt-Wertgutachten

Der Sachverständige wurde am 21.11.2025 von (k. A. – anonymisiert) beauftragt, eine Bewertung in überschlägiger Art und Weise für die Immobilie xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx zu erstellen.

Der Auftraggeber wurde ausführlich darüber aufgeklärt, dass sich eine solches "Kompakt-Wertgutachten" grundsätzlich nicht zur Weitergabe eignet, insbesondere nicht zur Vorlage bei Behörden, Anwälten, Steuerberatern, Gerichten oder in Streitfällen aller Art.

Wertermittlungsstichtag 28.11.2025

Qualitätsstichtag 28.11.2025

Die Ermittlung des ungefähren Wertes der Immobilie dient der generellen Marktorientierung. Der Auftraggeber wurde seiner Bestellung zufolge darüber aufgeklärt, dass die Wertermittlung keinem Gutachten und im Ergebnis nicht dem Verkehrswert nach § 194 BauGB entspricht.

Der Auftraggeber möchte aus Kostengründen und im Sinne einer unaufwändigen Ermittlung keine vollständige Untersuchung aller wertrelevanten Parameter, sondern macht zur Maßgabe, insbesondere Einflüsse aus folgenden Dokumenten und Umständen im Zweifel nicht erschöpfend und vollständig zu beleuchten, sondern diese eben auftragskonform als einfach und unproblematisch anzunehmen:

- Grundbuch
- Teilungserklärung
- Grundstücksrechtlicher Zustand
- Bautechnischer Zustand
- Grund- und Boden
- Baurecht
- Flächen und Kubatur
- Denkmalschutz
- Baulasten
- Mietverträge
- Erbverträge

Ansätze und Datenrecherchen zur Wertermittlung erfolgen auftragsgemäß überschlägig und verkürzt; deshalb besteht Einigkeit darüber, dass der Sachverständige im gesetzlich zulässigen Rahmen keine Haftung übernehmen muss und dies auch nicht tut.

2. Allgemeine Wertverhältnisse

§ 7 ImmoWertV: Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

(1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt

1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen,

2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und

3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

(2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

3. Prämissen und Anknüpfungstatsachen

a. Es soll ein Immobilienwert ermittelt werden, der die generelle Nutzbarkeit, losgelöst von der bestehenden Nutzung, untersucht (best use value).

b. Die Flächenermittlung basiert auf einer Wohnflächenberechnung der Baugenehmigungspläne. Diese sollte als ausreichend genau angenommen werden.

4. Grundbuch

Zum Zeitpunkt der Beauftragung lag kein Grundbuchauszug vor oder nur ein zu alter.

Der Auftraggeber wurde darauf aufmerksam gemacht, dass das Grundbuch wesentlichen Einfluss auf einen Immobilienwert hat und somit prinzipiell unverzichtbar für eine Bewertung ist.

Der Auftraggeber versicherte jedoch, dass keine relevanten Eintragungen (insbes. Rechte oder Lasten) im Grundbuch bestehen bzw. dieser Zustand angenommen werden soll, um die Dauer der Erstellung der Wertermittlung nicht mit Wartezeit für die Grundbuchbeschaffung zu verzögern.

Dies wird zum wesentlichen Bestandteil der Beauftragung des Sachverständigen und kann nur für die Beauftragungsgüte einer überschlägigen Wertermittlung (Approximation, Indikation) gelten. Das Ergebnis der Bewertung steht insofern jedenfalls unter dem Vorbehalt des Werteeinflusses aus dem Grundbuch.

5. Bausubstanz

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurde nur die sichtbare Bausubstanz in Augenschein genommen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Bei der Baubeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und gegebenenfalls die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über Holzschädlinge, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Schäden und Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

6. Wurzeltheorie

Diese Wertermittlung berücksichtigt die Einflussnahme der Wertparameter nach der Wurzeltheorie.

Die Wurzeltheorie ist in der Fachwelt eine gerichtlich geforderte Anschauung, wonach bei der Bewertung von Immobilien Wertveränderungen nach dem Bewertungsstichtag berücksichtigt werden dürfen, deren Ursache bereits vor dem Bewertungsstichtag faktisch belegbar ist.

Das Bestimmungswort „Wurzel“ soll darauf hinweisen, dass die Wertveränderung zwar erst nach dem Stichtag erkennbar wird, ihre Wurzeln jedoch vor dem Stichtag lagen. Der Wurzeltheorie liegt das Verständnis zugrunde, dass nur die wirtschaftlichen Entscheidungen und Umstände, die bis zum Bewertungsstichtag eingeleitet bzw. eingetreten sind und deren erwartete Wirkungen bereits mit hinreichender Wahrscheinlichkeit absehbar sind und den Objektivierungsanforderungen genügen.

Spätere Entwicklungen dürfen bzw. müssen bei der Bewertung berücksichtigt werden, wenn die Wurzeln dieser Entwicklung bereits vor dem Bewertungsstichtag angelegt und erkennbar waren. Die spätere Entwicklung muss also im Zeitpunkt der Bewertung schon mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit angelegt gewesen sein. Damit sind Tatsachen von der Berücksichtigung ausgeschlossen, die ihre Wurzeln erst in einem nach dem Bewertungsstichtag liegenden Zeitpunkt haben.

vgl. Entscheidung des BGH

Beschluss vom 4. März 1998 - II ZB 5/97, BGHZ 138, 136, 140

7. Flächenübersicht

Grundstücksfläche	xxxx qm
überbaute Fläche	ca. 150 qm
Umgriffsfläche	620 qm

Wohnfläche	≈ 147,5 m ²
Nutzfläche	≈ 0,0 m ²
Geschossfläche	231 qm
Brutto-Grundfläche	≈ 387 m ²

8. Fertighaus

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein sogenanntes Fertighaus.

Ein Fertighaus zeichnet sich durch die werkseitige Vorfertigung seiner Elemente auf Basis einer Typengenehmigung aus, welche anschließend am Bauort endmontiert werden; lediglich die Fundamente werden in der Regel vor Ort errichtet. Die Konstruktion kann dabei sowohl in Massivbauweise, beispielsweise aus Stahlbeton oder Mauerwerk, als auch in Leichtbauweise, etwa als Stahl-Leichtbau- oder Holzkonstruktion, erfolgen.

Im allgemeinen Marktgeschehen erfahren Fertighäuser, insbesondere ältere Baujahre vor 1990, im Vergleich zu konventionell errichteten Eigenheimen tendenziell Wertabschläge.

Dies ist maßgeblich auf die in Baubeschreibungen dokumentierte potenzielle Schadstoffbelastung, wie Asbest oder Formaldehyd oder etwa auf den bekannten Einsatz von Holzschutzmitteln wie Lindan zurückzuführen, die erhebliche Sanierungskosten nach sich ziehen können. In der professionellen Wertermittlungspraxis werden die Marktwerte von Fertighäusern gegenüber Massivbauten daher unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren ermittelt:

Dies umfasst die Anwendung

- verminderter Normalherstellungskosten
- eines reduzierten Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV Rn. 44)
- eines erhöhten Liegenschaftszinssatzes
- einer verkürzten Restnutzungsdauer oder
- eines pauschalen Wertabschlags

9. Energetischer Standard

Bei einem Wohnhaus entsprechenden Baujahrs wird der Markt zunächst keinen hohen energetischen Standard erwarten. Gleichwohl preisen Marktteilnehmer immer mehr zu erwartende Investitionen in den energetischen Gebäudestandard ein, nicht zuletzt aus Gründen des politischen Klimas. Aktuell besteht die Befürchtung in wenigen Jahren verpflichtet zu werden, seine Immobilie energetisch so zu ertüchtigen, um zumindest die Energieeffizienzklasse D zu erreichen.

Zum Wertermittlungstichtag lag kein Energieausweis vor.

Der energetische Gebäudestandard wird maßgeblich durch den physikalischen Wärmedurchgang der Gebäudehülle sowie die Heiztechnik bestimmt. Betroffen sind also die Qualitäten folgender Gewerke:

Dach
Fassade
Fenster
Kellerdecke
Heiz- und Lüftungstechnik

Für die Hebung des energetischen Standards wird in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein entsprechender merkantiler Wertabschlag berücksichtigt, sofern dies nach Sachverständiger Beurteilung marktrelevant ist.

Fertighäuser sind jedoch aufgrund ihrer Leichtbauweise energetisch eher positiv zu bewerten. Deshalb erfolgt hier kein Abschlag, aufgrund des Alters jedoch auch kein Zuschlag.

10. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Die Immobilie ist ein Holzfertigbau und erscheint grundsätzlich in einem soliden Konstruktionszustand.

Die Gebäudehülle wirkt gepflegt.

Es bestehen im Wesentlichen Holzfenster, 2fach verglast.

Die Heiztechnik bestand als Öl-Zentralheizung mit Stückholzvergaser und erschien veraltet jedoch intakt.

Die Kellersituation war in baujahrgemäßem Erscheinungsbild.

Folgende Schäden und Mängel wurden auffällig:

Im Rahmen der augenscheinlichen Besichtigung waren keine wesentlichen Schäden außerhalb der Alterswertminderung auffällig.

3. Lage – Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

anonymisiert

4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Ostalbkreis –

Grundbuch von Aalen, Blatt xxxxxx

Lfd.	Gemarkung	Flurstück	Größe (m ²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m ²)
	Aalen	xxxxx	xxxx Gebäude – und Freifläche	– gesamt –	xxx,0
Grundstücksfläche:					xxx,0

Abteilung I

Keine Angabe (Anonymisiert)

Abteilung II

Keine Angabe

Abteilung III

Keine Angabe

5. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

1 Hauptgrundstück – Bodenrichtwert

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert vom:	01.01.2025	28.11.2025
Bodenrichtwert / m²:	385 €	
Grundstücksgröße (m ²):	620	809 m ²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m ²):		809 m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Im Rahmen des Auftrags nicht
Nutzungsart:	W (Wohngebiet)	Wohnbaufläche (W)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Anzahl der Geschosse:	0	0
Grundstücksform:		k. A.
Bodenbeschaffenheit:		k. A.
Immissionen:		k. A.

2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

Anpassung – Grundstücksgröße:	1,000	0,930
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:		358 €
Bodenwert des Grundstückes:		289.622 €

3 Ermittlung des Bodenwerts (Teilfläche Sichtfenster)

Grundstücksfläche (gesamt oder anteilig, siehe ggf. Hinweistext):	182,0 m²
Preis / m ² nach Vergleichswerten oder sachverständiger Schätzung:	30,00 €
Bodenwert des Grundstückes (als BOG):	5.460 €

Hinweis zur obigen Berechnung:

Der Preis in €/m² wurde sachverständig geschätzt.

4. Bodenwertermittlung – Zusammenfassung der Grundstücke

Aus den ermittelten Einzelwerten der Teilgrundstücke ergibt sich folgende Gesamtsumme zum Bodenwert. Flächen, die als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal herangezogen werden, werden in den Bewertungsverfahren nach dem Ergebnis des vorläufigen Verfahrenswertes als gesonderter Posten erfasst.

Flächenbezeichnung	Wert (boG)	Bodenwert
Hauptgrundstück:		289.622 €
Teilfläche Sichtfenster:	5.460 €	
Summe:	5.460 €	289.622 €

Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

1 Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie:	1.02 Freistehendes Einfamilienhaus				
Baujahr:	1973				
Brutto-Grundfläche:	387,0 m ²				
Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	70	70	70	70	70
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	545	605	695	840	1.050 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:			100 %			23 %	160 €
Dächer:		50 %	50 %			15 %	98 €
Außentüren und Fenster:		100 %				11 %	67 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	76 €
Deckenkonstruktion und Treppen:			100 %			11 %	76 €
Fußböden:			100 %			5 %	35 €
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %	63 €
Heizung:		100 %				9 %	54 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	42 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							670 €
Anpassung Baupreisindex:							1,897
Regionalfaktor:							1,000
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,003
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.275 €
Gesamtnutzungsdauer:							70 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 2 bis 3

Hinweise zur Berechnung:

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 0,75 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungsstichtag liegt

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

bei 134,3. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,897.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Aus dem Zuschlag wird der Faktor 1,003 errechnet, um den der ermittelte Kostenkennwert angepasst wird. Berücksichtigt wurde folgendes Bauteil:

Kellertreppe, 1 Stk je 1.500 €, gesamt 1.500 €

2 Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungspunktzahl:		2,0

3 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	28.11.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1973
Baujahr, modifiziert:	1975
Gesamtnutzungsdauer:	70 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	20 J

Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung. Für die Maßnahmen wurden 2 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 20 Jahre und zu einem modifizierten Baujahr von 1975 führen.

Rechenweg: $(a * Gebäudealter^2 / GND - b * Gebäudealter + c * Gesamtnutzungsdauer) = (1,0767 * 52^2) / 70 - 2,2757 * 52 + 1,3878 * 70 \approx 20 \text{ Jahre}$

4 Wert der baulichen Anlagen (Einfamilienhaus)

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Einfamilienhaus	387,0	1.275 €	493.425 €
Herstellungskosten:			493.425 €
Abzgl. Alterswertminderung (71,4 % = 1 - 20 J / 70 J):			-352.446 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			140.979 €

6.2 Sachwertverfahren – Berechnung

- Einzig angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Einfamilienhaus	493.425 €	-352.446 € 71,4 %	140.979 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			140.979 €
Zeitwert der Nebengebäude /Garage:			8.000 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			148.979 €

1.2 Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	10.429 €
Wert der Außenanlagen :	10.429 €

2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		148.979 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	36,0%	10.429 €
Bodenwert:	64,0%	289.622 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	449.030 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,10
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		493.933 €

3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	493.933 €
Anpassung wg. eigenständig nutzbarem Grundstücksteil:	5.460 €
Anpassung wg. Fertighaus	-50.000 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau: Pflege Außenanlagen:	-6.000 €
Anpassung wg. Bauschäden: Balkon	-5.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 28.11.2025:	438.393 €

Hinweis zur Ermittlung

zu 1.2.: Außenanlagen, Zeitwert pauschal: 7 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

zu 2.1.: Garagengebäude, Zeitwert der baulichen Anlage – ohne Bodenwertanteil – in sachverständiger Höhe.

zu 3.: Anpassung wg. eigenständig nutzbarem Grundstücksteil. Vergleiche Kapitel 5.
Bodenwertermittlung – Berechnung

zu 3.: Anpassung wg. Fertighaus. ca. 10 % Abzug

Zusammenfassung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

2. Marktwert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025

Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und des angewandten Wertermittlungsverfahrens wird der Marktwert wie folgt geschätzt:

438.000 €

vierhundertachtunddreissigtausend Euro

3. Hinweis zur Verwendung

Diese Marktwertermittlung wurde unparteiisch, weisungsfrei und nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der geltenden Grundsätze für die Wertermittlung von Immobilien erstellt.

Die Marktwertermittlung ist ausschließlich für den im Auftrag genannten Zweck und den dort definierten Adressatenkreis bestimmt. Eine darüber hinausgehende Nutzung, eine Veröffentlichung oder die Vervielfältigung – auch auszugsweise oder in digitaler Form – ist ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Sachverständigen unzulässig. Dies gilt insbesondere für die Verwendung in Verkaufsunterlagen, Prospekten oder gegenüber Dritten (z.B. Kreditinstituten oder Behörden), sofern diese nicht explizit als Empfänger benannt wurden.

Die Marktwertermittlung entfaltet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus dem Inhalt dieser Marktwertermittlung wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, die Marktwertermittlung vertraulich zu behandeln und stellt den Sachverständigen von sämtlichen Ansprüchen frei, die aus einer unbefugten Weitergabe oder zweckentfremdeten Verwendung resultieren.

Aalen, den 13.05.2026

Jürgen Benasseni

Dipl.-Ing.(FH) Bauwesen

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

zertifiziert DIAZert DIN EN ISO/IEC 17024

A1 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einer mangelhaften Wertermittlung beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftraggebers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Es wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.