

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Neu-Ulm
(Az.: 2 K 4/25)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des mit einem **Einfamilienhaus** bebauten Grundstücks
Flurstück-Nr. 185/24, Gemarkung Gerlenhofen,

des mit einer **Einzelgarage** bebauten Grundstücks
Flurstück-Nr. 185/15, Gemarkung Gerlenhofen,

des mit einer **Einzelgarage** bebauten Grundstücks
Flurstück-Nr. 186/4, Gemarkung Gerlenhofen,

(Adresse: Alemannenstraße 98, 89233 Neu-Ulm)

zum Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 5. Oktober 2025

THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.

Chartered Surveyor (FRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a

86163 Augsburg

☎ 08 21 / 262 11 49

✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48

80335 München

☎ 089 / 244 162 930

✉ muenchen@kampeundpartner.com



Immobilien Gutachter
Real Estate Valuer
HypZert F



Auftrag-Nr.: 2-014-25

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages.....	6
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.1.1 Gesetze und Verordnungen.....	6
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB	6
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	7
2.2 Annahmen und Hinweise	8
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens.....	8
2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	9
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten.....	9
2.2.5 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Beseitigungskosten bei Instandhaltungstau und Baumängeln/Bauschäden.....	11
2.2.6 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.2.7 Hinweis zum Energieausweis	12
3. Grundbuch.....	13
4. Grundstücksmerkmale	14
4.1 Lagebeschreibung	14
4.1.1 Überörtliche Lage.....	14
4.1.2 Örtliche Lage.....	16
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	18
4.2 Grundstücksbeschreibung.....	18
4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	21
4.3.1 Einfamilienhaus (auf Flurstück Nr. 185/24).....	21
4.3.2 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen	25
4.3.3 Garagengebäude (Flurstück Nr. 185/15)	26
4.3.4 Garagengebäude (Flurstück Nr. 186/4).....	26
4.4 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung.....	26
4.5 Entwicklungszustand und bauliche Nutzungsmöglichkeiten.....	27
4.5.1 Entwicklungszustände nach § 3 ImmoWertV.....	27
4.5.2 Bauplanungsrechtliche Situation.....	28
4.5.3 Entwicklungszustand	29
4.5.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten.....	29
4.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	30
4.7 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	30
4.7.1 Rechte	30
4.7.2 Belastungen	30
4.8 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB).....	30

5. Verkehrswertermittlung Einfamilienhaus (Flurstück-Nr. 185/24)	31
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
5.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)	32
5.2.1 Bodenwert	33
5.2.2 Sachwert der baulichen Anlagen	39
5.2.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	45
5.2.4 Marktanpassung	45
5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	47
5.3 Verkehrswert	47
6. Verkehrswert Garagengrundstück Flurstück-Nr. 185/15	48
7. Verkehrswert Garagengrundstück Flurstück-Nr. 186/4	49
8. Wert des Zubehörs	50
8.1 Vorbemerkung	50
8.2 Wert der Einbauküchen	50
8.3 Wert der Photovoltaikanlage	50
9. Zusammenfassung	52
10. Schlusswort	53

Anlagen

Anlage 1:	Bauplanunterlagen	54
Anlage 2:	Berechnungen	58
Anlage 3:	Bilddokumentation	61

Das vorliegende Gutachten besteht aus 65 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 17. März 2025 hat das Amtsgericht Neu-Ulm (Az: 2 K 4/25) die Verkehrswertermittlung für

- das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 185/24, Gemarkung Gerlenhofen, in der Alemannenstraße 98, 89233 Neu-Ulm,
- das mit einer **Einzelgarage** bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 185/15, Gemarkung Gerlenhofen,
- und
- das mit einer **Einzelgarage** bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 186/4, Gemarkung Gerlenhofen,

in der Alemannenstraße 98, 89233 Neu-Ulm, in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag¹ 27. Mai 2025 (Tag des Ortstermins) ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden die Grundstücke mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, werden im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich bewegliche Gegenstände in Form von Zubehör (§ 97 BGB) oder gewerblichem Inventar (§ 98 BGB) des Grundstücks mit einem eigenständigen Wertansatz bewertet.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet:

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 27. Mai 2025 unter Teilnahme eines (Mit-)Eigentümers²

Hinweis:

Die Grundstücke konnten in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden. Die baulichen Anlagen des Wohnhauses konnten – soweit nicht von Mobiliar und/oder Ausstattungsgegenständen verdeckt – in allen Bereichen besichtigt werden. Die beiden Garagen konnten nur von außen besichtigt werden.

¹ Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

² Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

- durch den Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen:
 - keine;
- durch den Eigentümer bereit gestellte Unterlagen und Informationen:
 - keine;
- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 21.03.2025;
 - Auszug aus dem Grundbuch von Gerlenhofen, Band 28, Blatt 1132, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Neu-Ulm, Abruf am 21.03.2025;
 - Planunterlagen, bestehend aus Grundrissen und Schnitt für das gegenständliche Einfamilienhaus, gefertigt von Werner Schade, Freier Architekt, Ostfildern, 1977;
 - Wohnflächenaufstellung, gefertigt von Werner Schade, Freier Architekt, Ostfildern, 1978;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgeeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - bei dem Bauamt der Stadt Neu-Ulm, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des gegenständlichen Grundstücks.

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze und Verordnungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen, in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG);

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV);
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA);

2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

„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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden.

Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.).

In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggfs. als sog. „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden lediglich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Sondereigentum verbundenen (Herrsch-)Rechte berücksichtigt.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74a ZVG)³. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (§ 180 ZVG) handelt, sind – abweichend vom Grundsatz – die Lasten und Beschränkungen im Regelfall zu berücksichtigen.

³ § 6 Abs. 2 ImmoWertV (Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen) findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG, 17. Auflage, § 74a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können grundsätzlich nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird im Regelfall unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück angenommen. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind (rein visuelle Untersuchung). Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder Erfahrungswerten bzw. ggfs. Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt;

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei den vorhandenen baulichen Anlagen (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz, Stellplatznachweis, Aufenthaltsraumqualität) wurde nicht überprüft.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden hierzu festgestellt, dass das Wohnhaus im Bereich der Grundrissgestaltung erhebliche Umbauten erfahren hat.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Geschossflächenzahl⁴ (GFZ), die Brutto-Grundfläche (BGF) sowie die Wohn- und Nutzflächen (WF/NF) des Wohnhauses basieren auf den vorliegenden Planunterlagen, die in Anlage 1 dargestellt sind.

Die Grundrisse liegen maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maßangaben für das Gebäude bzw. Flächenangaben für die einzelnen Räume vorhanden, die vom Unterzeichner auf Plausibilität geprüft wurden. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass - wie bereits dargestellt wurde - erhebliche Abweichungen zwischen der vorhandenen Bausubstanz und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen bestehen. Diese erstrecken sich jedoch lediglich auf die Raumaufteilung und Gestaltung. Die Auswirkungen auf die (Gesamt-)Flächengrößen ist vernachlässigbar.

Die Berechnung über die Brutto-Grundfläche erfolgt – entsprechend den Vorgaben der NHK 2010 (Anlage 4, ImmoWertV) – nach der DIN 277 (Feb. 2005)⁵.

⁴ Die Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse im Gebäude. Das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt (vgl. § 20 BauNVO).

⁵ Zu den den Berechnungen im Gutachten zugrundeliegenden Version der DIN 277 ist anzumerken, dass es seit August 2021 eine aktuellere Ausführung gibt. Allerdings kann diese für Zwecke der Sachwertermittlung, insbesondere bei der Herstellungskostenermittlung für die baulichen Anlagen, nicht herangezogen werden, da sie stark

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche wird dabei im Falle eines vorhandenen Wärmedämmverbundsystems die entsprechende Dämmstärke zusätzlich berücksichtigt.

Die Wohnflächenangaben basieren auf den Flächendefinitionen des Artikel 1 der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen (Wohnflächenverordnung – WoFIV)“ in der Fassung vom 25. November 2003.

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zum 01.01.2004 ist nach § 43 Abs. 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßen ein Putzabzug von -3% erfolgt. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet. Daraus resultiert, dass für Gebäude bis Baujahr 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3% (Faktor 0,97) erfolgt⁶. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen⁷.

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

veränderte BGF- und BRI-Definitionen verwendet. Daher wird weiterhin die DIN 277 in der Fassung vom Februar 2005 zugrunde gelegt.

⁶ Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.

⁷ vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

2.2.5 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Beseitigungskosten bei Instandhaltungsstau und Baumängeln/Bauschäden

Im vorliegenden Gutachten werden Kosten für die Beseitigung vorhandener Baumängel/Bauschäden und/oder eines vorhandenen Instandhaltungsstaus veranschlagt.

Die tatsächliche Höhe der aufzubringenden Kosten lässt sich vorab nur durch Einholung von mindestens drei Kostenvoranschlägen voneinander unabhängiger Ausführungsfirmen für die einzelnen Gewerke bestimmen.

In diesem Zusammenhang ist explizit darauf hinzuweisen, dass lediglich eine Kostenschätzung erfolgt, basierend auf durchschnittlichen Kostenkennwerten⁸. Im vorliegenden Gutachten werden dabei durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt, die eine für die Verkehrswertermittlung ausreichende Sicherheit liefern.

2.2.6 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Gutachten wird als Maß der baulichen Nutzung, abweichend vom bauordnungsrechtlichen Geschossflächenbegriff nach BauNVO⁹, die Definition gemäß § 16 Abs. 4 als sog. „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) zugrunde gelegt. Die WGFZ stellt dabei das Verhältnis der Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zur Grundstücksfläche dar. Kellergeschosse sind dabei zu berücksichtigen, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden mit 75% ihrer Fläche berücksichtigt. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang angesetzt.

Diese in Verbindung mit der Bodenwertermittlung verwendete wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) muss folglich nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ nach BauNVO sein. Sofern diese zur Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück von Bedeutung ist, wird sie ebenfalls dargestellt.

⁸ Die einzelnen Kostenermittlungsarten sind detailliert in der DIN 276 (2018) dargestellt.

⁹ § 20 Abs. 3 BauNVO: „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.“

2.2.7 Hinweis zum Energieausweis

Ein Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Er kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgestellt werden. Gemäß § 80 Abs. 3 ist ein Energieausweis zu erstellen, wenn:

- ein bebautes Grundstück oder Wohnungs-/Teileigentum verkauft;
- ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet bzw. übertragen oder
- ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast

wird.

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer ein Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung oder nach Aufforderung, vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 79 Abs. 4 GEG).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner kein Energieausweis vorgelegt.

Inwieweit ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden ist, ist nicht bekannt.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	21.03.2025	Amtsgericht:	Neu-Ulm
Grundbuch von:	Gerlenhofen	Band / Blatt:	28 / 1132

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Gerlenhofen	185/24	Alemannenstraße 98, Wohnhaus, Hofraum, Garage des Erbbauberechtigten	953m ²
2	Gerlenhofen	185/15	Bei der Alemannenstraße, Garage der Erbbauberechtigten	18m ²
3	Gerlenhofen	186/4	An der Alemannenstraße, Bauplatz	33m ²

Erste Abteilung / Eigentümer:

1) Eigentümer¹⁰

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nrn. 1-5 und 7:

- gelöscht -

lfd. Nr. 6, betreffend Flst. Nr. 186/4 (BV lfd. Nr. 3):

Vorkaufsrecht für die Stadt Neu-Ulm, gemäß Bewilligung vom 26.09.1980; Gleichrang mit Abt. II/5; eingetragen am 18.02.1983

lfd. Nr. 8, betreffend alle Grundstücke (BV lfd. Nrn. 1 bis 3):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 4/25); eingetragen am 07.03.2025.

¹⁰ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert.

4. Grundstücksmerkmale

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksmerkmale“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Neu-Ulm
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Ulm / Neu-Ulm, rd. 10 km nördlich
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Neu-Ulm als große Kreisstadt mit dem Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, bestehend aus der Kernstadt und 13 Stadtteilen

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Bevölkerungsdaten:	rd. 63.000 Einwohner (Stand: 12/2024); Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. -3 %
Raumordnerische Bedeutung:	Neu-Ulm bildet zusammen mit Ulm das Oberzentrum der Donau-Iller-Region mit Umland bedienender Infrastruktur, sämtlichen zentral-örtlichen Versorgungseinrichtungen einer Stadt, allgemeinbildenden Schulen aller Stufen, Universität und Fachhochschule, zahlreiche berufsbildende Schuleinrichtungen und ausreichendes Kulturprogramm
Wirtschaftsstruktur:	ausgewogene Verteilung zwischen den Branchen „produzierendes Gewerbe“, „Handel und Gastgewerbe“ sowie „sonstige Dienstleistungen“, vereinzelt Produktionsstätten von mittelständischen und Großunternehmen
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 105,8 (Landkreis Neu-Ulm, Stand: 2024) Arbeitslosenquote: 3,1% (Landkreis Neu-Ulm, Stand: 04/2025)
Straßenanbindung:	Bundesstraßen B 10, B 19, B 28 und B 30 mit Anschlüssen zu den Autobahnen A 7 und A 8
Schienenverkehr:	Bahnhof „Gerlenhofen“ als Haltepunkt für Regionalverbindungen Richtung Ulm und Weißenhorn, rd. 1 km in nordöstlicher Richtung entfernt; Bahnhof „Neu-Ulm“ als Haltepunkte für RB- und RE-Verbindungen in Richtung München und Ulm; Hauptbahnhof „Ulm“ mit ICE-, IC- und EC-Verbindungen, innerhalb von rd. 20 Minuten über Regionalverbindungen erreichbar
Flughafen:	Regionalflughafen „Allgäu Airport Memmingen“, mit Flugverbindungen im Inland und nach Kontinentaleuropa, rd. 55 km entfernt; Verkehrsflughafen „Stuttgart“ mit einer Vielzahl an Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 95 km entfernt

4.1.2 Örtliche Lage



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Gemeindegebiet:	im westlichen Bereich des räumlich selbstständigen Ortsteils Gerlenhofen, rd. 7 km vom Neu-Ulmer Stadtzentrum entfernt
Straße / Art / Ausbauzustand:	Alemannenstraße / zweispurige Anliegerstraße mit Wendehammer / asphaltiert, mit beidseitigem Gehweg; Zufahrt zum Grundstück über Fußweg, welcher als Stichstraße konzipiert ist und mit dem Auto bis zum Grundstück befahrbar ist
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten (Lärm-)Immissionen festgestellt

Örtliche Lage (Fortsetzung)

- Parkplatzsituation: ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
- Umgebungsbebauung: überwiegend freistehende, ein- und zweigeschossige Ein-/ Zweifamilienhäuser und Reihenhauseinheiten, tlw. mit ausgebauten Dachgeschossen, Bausubstanz meist aus den 1970er Jahren;
Daneben bestehen in westlicher Richtung Sport- sowie Tennisplätze sowie eine Gastronomie
- Nahversorgung: ausreichende Grundversorgung im Gewerbegebiet „Berliner Straße – Königsberger Straße“ in Senden, rd. 5 km entfernt, vorhanden;
darüber hinausgehende Versorgung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs in den Stadtzentren von Neu-Ulm und Ulm, rd. 10 km entfernt
- medizinische Versorgung: Versorgung mit Haus- und Fachärzten in Gerlenhofen und Senden vorhanden;
zahlreiche Kliniken in Neu-Ulm / Ulm vorhanden (u.a. Universitätskrankenhaus Ulm, Donauklinik Neu-Ulm)
- Bildungseinrichtungen: Grundschule Gerlenhofen, rd. 600 m entfernt;
sämtliche weiterführenden und berufsbildenden Schulen sowie Fachhochschule und Universität im Stadtgebiet von Ulm/Neu-Ulm vorhanden
- Anschlüsse Individualverkehr: Anschluss an die Bundesstraße B 28, rd. 4,0 km in südwestlicher Richtung entfernt;
Anschluss an die Bundesstraße B 10, rd. 5,0 km in nördlicher Richtung entfernt;
Autobahnanschluss „Dreieck Hittistetten“ (Autobahn A 7) über Bundesstraße B 28, rd. 8,0 km in südöstlicher Richtung entfernt
- Anschlüsse ÖPNV: Bushaltestelle „Frankenstraße“, rd. 400 m entfernt;
Regionalbahnhof „Gerlenhofen“, rd. 1,0 km entfernt
- Freizeitangebot: diverse Baggerseen im Umfeld von Gerlenhofen;
ansonsten im Stadtgebiet Neu-Ulm / Ulm umfassendes Angebot an Sport- und Freizeitstätten

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im westlichen Bereich des räumlich selbstständigen Ortsteils Gerlenhofen, rd. 600 m vom Gemeindezentrum entfernt, in ruhiger Wohnlage. Die Städte Ulm und Neu-Ulm liegen rd. 6,0 km bzw. 12 km nördlich.

Die Umgebungsbebauung besteht im direkten Umfeld aus ein- und zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern, vielfach mit ausgebauten Dachgeschossen, meist aus den 1970er Jahren. Außerdem bestehen westlich in etwa 100 m Entfernung Sport- und Tennisplätze.

Die Anbindung an den privaten Individualverkehr ist aufgrund der Nähe zur Autobahn A 7 gut. Der Anschluss an den ÖPNV hingegen ist der ländlichen Lage entsprechend unterdurchschnittlich.

Entsprechend der ländlichen Lage ist die Nahversorgung im Ort mäßig. Erst im Gewerbegebiet der Stadt Senden, rd. 5,0 km entfernt, ist eine gute Nahversorgung gewährleistet.

Die Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind gut. Die Wohnlage ist durchschnittlich.

4.2 Grundstücksbeschreibung



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab (zu bewertende Grundstücke gelb markiert)

Grundstücksbeschreibung (Fortsetzung)

- Zuschnitt: Flurstück Nr. 185/24:
trapezförmig Hauptfläche mit rd. 26,5 m Breite und einer mittleren Tiefe von rd. 33,5 m;
nahezu quadratische Nebenfläche im Bereich der Zufahrt mit Seitenlängen von rd. 8 m,
Flurstück Nr. 185/15:
rechteckig;
Straßenfrontbreite rd. 3 m, mittlere Tiefe rd. 6 m,
Flurstück Nr. 186/4:
rechteckig;
Straßenfrontbreite an der Alemannenstraße rd. 3 m, mittlere Tiefe rd. 11 m
- Größe, lt. Grundbuch:
(vgl. Abschnitt 3)
- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Flurstück-Nr. 185/24: | 953 m ² |
| Flurstück-Nr. 185/15: | 18 m ² |
| <u>Flurstück-Nr. 186/4:</u> | <u>33 m²</u> |
| Gesamtfläche: | 1.004 m ² |
- Ausrichtung: in Längsrichtung von Süden nach Norden
- Oberflächenbeschaffenheit: die Oberfläche des Grundstücks fällt von Norden nach Süden leicht ab;
zum angrenzenden Gelände bzw. den Straßenflächen bestehen keine wesentlichen Höhenunterschiede
- Untergrundbeschaffenheit: Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt
- Denkmalschutz: Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.
- Besonderes Städtebaurecht: Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
- Altlasten: Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster;
aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird

Grundstücksbeschreibung (Fortsetzung)

- Baulasten: Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).
- Erschließungs(beitrags)situation: Das Grundstück schließt über einen Erschließungsweg an eine öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf;
Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB oder nach Kommunalabgabengesetz (KAG) an.
- Bebauung: Das Grundstück Flurstück-Nr. 185/24, Gemarkung Gerlenhofen, ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.
Die Grundstücke Flurstück-Nrn. 185/15 und 186/4 sind jeweils mit einer Einzelgarage bebaut.

4.3 **Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen**

Die Beschreibung der baulichen (Außen-)Anlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.3.1 **Einfamilienhaus (auf Flurstück Nr. 185/24)**

Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit zwei Wohnbereichen, in Holzständerbauweise
Baujahr:	1977
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	2011 Freisitz, Terrasse, Hobbyraum (UG)
Modernisierung / Sanierung:	1994 und 2017 Dachflächenfenster 2011 umfassend, u.a. Fenster, Wärmedämmung Außenfassade, Heizung, Sanitärräume und -anlagen, Bodenbeläge, Türen

Allgemeine Gebäudedaten (Fortsetzung)

Unterkellerung:	vollständig unterkellert
oberirdische Geschosse:	Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 376 m ² (vgl. Anlage 2/1)
Wohnfläche (WF):	rd. 200 m ² (vgl. Anlage 2/3)
Raumaufteilung ¹¹ EG:	Diele, Flur, Badezimmer, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, Schlafzimmer mit Ankleide sowie Arbeits-/ Kinderzimmer
Raumaufteilung DG:	Badezimmer, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, Schlafzimmer

¹¹ Die baulichen Anlagen wurden umfangreich umgestaltet, so dass die beschriebene Raumaufteilung nicht mit den Grundrissen im Anhang korrespondiert.

Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	Streifenfundamente
Umfassungswände, KG:	Stahlbeton, 30 cm
Umfassungswände, ab EG:	Holzständerwände mit vmtl. Mineralfaserwolle als Dämmfüllung, 14 cm
Innenwände:	Holzständerwände, 12 cm mit Wärmedämmverbundsystem, 16 cm
Decken:	über KG: Stahlbetondecke über EG: Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzbalkenkonstruktion, vmtl. mit Zwischensparrendämmung, Dachneigung 36°
Dacheindeckung:	Eindeckung aus Betondachsteinen
Treppen:	Außentreppe als fünfstufige Sockeltreppe mit Granitsteinbelag und provisorischem Holzgeländer/-handlauf; Kelleraußentreppe als einläufige Stahlbetontreppe mit wandmontiertem Stahlhandlauf; Innentreppe als viertelgewendelte Holzwangentreppe mit eingestemmen Eiche-Trittstufen, ohne Geländer;
Außen-/Eingangstür:	Aluminiumrahmentür mit Glasausschnitt und Leichtmetall-Griffstange sowie festverglastem Seitenteil;
Fenster / Fenstertüren:	Kunststofffenster/-fenstertüren mit 2-Scheiben-Verglasung und elektrischen Rollläden
Balkon / Terrasse:	westlich vorgelagerte Terrasse mit Lärchenholzbelag; Balkon im Dachgeschoss mit Stahlgeländer/-brüstung und Holzdielenbelag

Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	verputzt und gestrichen, im Sockelbereich farblich abgesetzt; Glasbausteine im Bereich des Hauseingangs bzw. der Innentreppe;
---------------------	--

Gebäudeausstattung (Fortsetzung)

Innentüren:	überwiegend beschichtete Röhrenpantüren in Holzzargen und Griffen aus Leichtmetall, teilweise Glastüren;
Bodenbeläge:	<u>UG</u> : keramischer Fliesenbelag und Holzparkett, offener Backsteinboden im Vorratskeller; <u>EG</u> : großflächiger, keramischer Fliesenbelag (1x1m) in der Diele und im Flur; Parkettboden im Wohn- und Essbereich, Küche, Badezimmer sowie Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer <u>DG</u> : Parkettboden
Wand- / Deckenbehandlung:	überwiegend verputzt und gestrichen, Sanitärräume im Bereich der Dusche raumhoch gefliest, ansonsten ebenfalls verputzt und gestrichen
Sanitärausstattung ¹² :	<u>UG</u> : WC als Hängeklosett mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie; <u>EG</u> : Badezimmer, bestehend aus Eckbadewanne mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, bodengleicher gemauerter Dusche mit Einhebelmischbatterie und Regenwasserduschkopf, Hängeklosett mit Unterputzspülkasten und Waschtisch mit Einhebelmischbatterie; <u>DG</u> : Bad/WC, bestehend aus Badewanne mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, Einstiegsdusche mit verglaster Kabine, Schlauchbrausegarnitur mit Einhebelmischbatterie, Hängeklosett mit Unterputzspülkasten sowie Waschtisch mit Einhebelmischbatterie; ⇒ jeweils im Standard der 2010er Jahre

¹² Das im Grundriss in der Anlage 1/1 vorhandene Gäste-WC war zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr vorhanden.

Gebäudetechnik

Heizungsinstallation:	Gas-Zentralheizung (Baujahr 2011) mit 900 l Pufferspeicher; Wärmeabgabe überwiegend über Fußbodenheizung sowie vereinzelt Kompaktheizkörper; Kaminöfen im Wohnzimmer im Erdgeschoss und im Hobbyraum im Untergeschoss
Warmwasserversorgung:	über die Zentralheizung mit 300 l WW-Speicher; Solare Unterstützung mit 4 Feldern bzw. insgesamt ca. 5 m ² auf der Westseite des Daches
Elektroinstallation:	dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend auf der Westseite des Dachs montierte PV-Anlage, deren Wert als Zubehör i.S.v. § 97 BGB in Abschnitt Kapitel 8.3. abgeleitet wird
Belüftung:	Fensterlüftung

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

architektonische Gestaltung:	Architektur eines Zweifamilienhauses der 1970er Jahre, welches zu einem Einfamilienhaus mit zwei Wohnbereichen umgewandelt wurde
Baukonstruktion:	Bauteile und Materialien in mittlerer bis hochwertiger Qualität aus dem Baujahr
Schalldämmung:	dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen weitgehend entsprechend
Wärmedämmung:	dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen weitgehend entsprechend
Ausstattungsqualität:	mittlerer bis tlw. gehobener Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	grundsätzlich zweckmäßige Aufteilung für ein Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, allerdings dadurch überdurchschnittlich groß

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung (Fortsetzung)

Belichtungssituation:	Hauptausrichtung der Wohn-/Aufenthaltsräume Richtung Südwesten; ⇒ insgesamt durchschnittliche Belichtungssituation
Aussichtslage:	von der umliegenden Ein- und Zweifamilien- hausbebauung sowie den Grünflächen im Westen geprägt
Erhaltungszustand:	überdurchschnittlich
Instandhaltungszustand: Baumängel/-schäden:	im Keller fehlende Türe zwischen Waschküche und 1. Abstellraum mit offener Leibung; vereinzelt fehlende Sockelleisten; Schimmelbildung am Fenster im DG-Badezimmer; fehlende Geländer an der Außentreppe und im Innentreppenhaus; (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

4.3.2 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedigungen:	überwiegend Heckenbewuchs, schmiedeeisernes Zufahrtstor an Stützpfeilern
Geländebefestigungen:	Zuwegung zum Wohnhaus und Außenstellplatz im südlichen Grundstücksbereich mit Betonsteinpflaster
Freiflächen-/Gartengestaltung:	aufwendig gestaltete Außenanlagen mit kleinem Teich, Brunnen, Rasenflächen und vereinzelter Strauchbewuchs; Baumbewuchs mit zwei groß gewachsenen Nadelbäumen im süd- und nordwestlichen Grundstücksbereich; westlicher Freisitz, ca. 5 x 5 m mit Betonsteinbelag;
Nebengebäude:	Holzgartenhütte im südöstlichen Grundstücksbereich;
Sonstiges:	Abböschung entlang der südlichen Gebäudeseite

4.3.3 Garagengebäude (Flurstück Nr. 185/15)

Baujahr:	1970er Jahre
Bauweise / Ausstattung:	Fertigteilgarage mit Flachdach und Schwingtor (Stahl/Holz);
Bodenbelag:	vermutlich Magerbetonboden / Estrich
Erhaltungszustand:	durchschnittlich unterstellt (keine Innenbesichtigung!)
Instandhaltungstau und Baumängel/-schäden:	mängelfreier, altersgemäßer Zustand unterstellt (keine Innenbesichtigung!) (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2)

4.3.4 Garagengebäude (Flurstück Nr. 186/4)

Baujahr:	1970er Jahre
Bauweise / Ausstattung:	Fertigteilgarage mit Flachdach, Schwingtor (Stahl/Holz) und gepflastertem Garagenvorplatz;
Bodenbelag:	vermutlich Magerbetonboden / Estrich
Zufahrt/Vorplatz:	Betonsteinpflaster
Erhaltungszustand:	durchschnittlich unterstellt (keine Innenbesichtigung!)
Instandhaltungstau und Baumängel/-schäden:	mängelfreier, altersgemäßer Zustand unterstellt (keine Innenbesichtigung!) (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2)

4.4 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung:	Grundfläche = 128 m ² (bezogen auf das Wohnhaus) Grundflächenzahl (GRZ) = 0,13; Anzahl Vollgeschosse = I [EG] Flächen in Nicht-Vollgeschossen = ausgebaute Bereiche im DG angerechnet (vgl. Abschnitt 2.2.6) Geschossfläche = 225 m ² (vgl. Anlage 2/2) Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,24

4.5 Entwicklungszustand und bauliche Nutzungsmöglichkeiten

4.5.1 Entwicklungszustände nach § 3 ImmoWertV

In § 3 ImmoWertV (Entwicklungszustand; sonstige Flächen) werden für Zwecke der Verkehrswertermittlung folgende Entwicklungszustände beschrieben und definiert:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen

Zu den Entwicklungszuständen werden in Anlage 5 ImmoWertV ergänzende (Unter)Arten der Nutzung aufgelistet.

Zur Einordnung eines Grundstücks in einen Entwicklungszustand ist neben der formalen bauplanungsrechtlichen Situation, den sonstigen rechtlichen Gegebenheiten und der tatsächlichen Nutzung, vor allem die mögliche Nutzung des zu bewertenden Grundstücks, bei objektiver wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu berücksichtigen.

Von den verschiedenen Möglichkeiten der Bodennutzung – von der landwirtschaftlichen Nutzung bis hin zum baureifen Land – ist dabei nicht die aktuelle tatsächliche Nutzung bestimmend für die Wertverhältnisse, sondern die vom Markt am höchsten bewertete Nutzungsmöglichkeit. Die Preisstruktur des Grund und Bodens wird durch die verschiedenartigen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung bestimmt, welche sich aufgrund unterschiedlicher Bodenqualitäten sowie der örtlichen und räumlichen Lage ergeben.

Auf den Entwicklungszustand haben demzufolge die Gesamtheit aller wertbildenden Merkmale wie Lage, Beschaffenheit, Größe und Form des Grundstücks, aber vor allem auch die Erschließungssituation, bauplanungsrechtliche Ausweisungen bzw. Festsetzungen und Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften Einfluss.

4.5.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Grundlage der Erkenntnisse:	Anfrage beim Bauamt der Neu-Ulm
Flächennutzungsplan (FNP):	aktueller Stand (in der Fassung vom 10.05.2013)
Darstellung FNP ¹³ :	W – Wohnbauflächen
Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. IV Gerlenhofen zwischen Hausener Straße, gepl. Straße „A“, Postweg, Hauptstraße, Lüssweg und Kurzer Weg, rechtskräftig seit 18.07.1977

zu bewertendes Grundstück



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem o.g. Bebauungsplan

bewertungsrelevante Festsetzungen
des Bebauungsplans:

Art der baulichen Nutzung:

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung:

überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen
festgesetzt;

Anzahl Vollgeschosse = max. I;

Grundflächenzahl (GRZ) = max. 0,40;

Geschossflächenzahl (GFZ)¹⁴ = max. 0,50

¹³ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

¹⁴ Die Berechnung der GFZ erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan nach § 20 Abs. 2 BauNVO 1968. Sie entspricht nahezu der „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ), die der Bodenwertermittlung zugrunde liegt (vgl. Abschnitt 0).

Bauplanungsrechtliche Situation (Fortsetzung)

bewertungsrelevante Festsetzungen

des Bebauungsplans (Forts.):

Sonstiges:

offene Bauweise

SF = Satteldach

max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig

Beurteilungsgrundlage:

Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat somit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu erfolgen.¹⁵

4.5.3 Entwicklungszustand

Für das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 185/24, Gemarkung Gerlenhofen, leitet sich der Entwicklungszustand aus folgenden Sachverhalten ab:

- Es liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist in diesem für eine bauliche Nutzung vorgesehen.
- Das Grundstück ist hinsichtlich Straßenanbindung und Ver- und Entsorgungsanschlüsse ortsüblich erschlossen.
- Es ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Das **Grundstück Flurstück-Nr. 185/24** hat somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“¹⁶.

Die **Grundstücke Flurstück-Nrn. 185/15 und 186/4, Gemarkung Gerlenhofen**, sind nach ihrer Funktion als „Stellplatz-/Garagenfläche“ einzustufen.

4.5.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut und weist eine WGFZ von „nur“ 0,24 auf.

Unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Situation, insbesondere des bestehenden Bebauungsplans (§ 30 BauGB), und der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Abstandsflächen, Art. 6 BayBO) wäre grundsätzlich eine erweiterte bauliche Nutzung auf dem Grundstück denkbar, was allerdings aufgrund der architektonischen

¹⁵ § 30 Abs. 1 BauGB: „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

¹⁶ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Gegebenheiten und der noch vorhandenen Werthaltigkeit der baulichen Anlagen nicht wirtschaftlich sinnvoll ist.

Daher wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die **tatsächliche Nutzungsintensität mit einer WGFZ von 0,24** für die Beurteilung des Bodenwertes herangezogen.

4.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Einfamilienhaus wurde zum Wertermittlungsstichtag von einem der (Teil-)Eigentümer bzw. dessen Familie bewohnt.

4.7 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.7.1 Rechte

Mit dem Eigentum an den zu bewertenden Grundstücken sind keine dinglich gesicherten Rechte verbunden.

4.7.2 Belastungen

Im Grundbuch ist für das mit der Garage bebaute Grundstück Flst.-Nr. 186/4 ein Vorkaufsrecht i.S.v. § 1094 ff. BGB zugunsten der Stadt Neu-Ulm eingetragen, wodurch für den Berechtigten die Möglichkeit besteht, einen Kaufgegenstand zu denselben Bedingungen zu erwerben, welche der Verkäufer einem Dritten eingeräumt hat. Der Vorkaufsrechte hat zwei Monate Zeit, um von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, ab dem Zeitpunkt, zu dem ihm der Inhalt des Kaufvertrages vorliegt (§ 469 BGB).

Nach herrschender Meinung in der einschlägigen Fachliteratur ist ein Abzugsbetrag für ein Vorkaufsrecht in Höhe von 2% des unbelasteten Verkehrswerts marktüblich. Da es aber mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist, dass das Vorkaufsrecht an dem Garagengrundstück ausgeübt wird, ist keine Abschlag zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, welcher aufgrund des Bewertungsanlasses außer Acht zu lassen ist.

4.8 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB)

Das gegenständliche Einfamilienhaus auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 185/24, Gemarkung Gerlenhofen, verfügt über jeweils eine Einbauküchen im Erd- und Dachgeschoss.

Außerdem ist auf dem Dach eine Photovoltaikanlage montiert.

Die Wertableitung für das Zubehör erfolgt in Abschnitt 8.

5. Verkehrswertermittlung Einfamilienhaus (Flurstück-Nr. 185/24)

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren 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 (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)** einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45)**, das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)** und/oder das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)** für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Hierzu werden die Daten aus der sog. „Kaufpreissammlung“ des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen. Voraussetzung für die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist, dass eine ausreichende Anzahl vergleichsgerechter Kaufpreise vorliegt, was bei bebauten Grundstücken aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und/oder abweichenden wertbildenden Gebäudemerkmalen (Gebäudegröße, Baujahr und Ausstattung sowie Zustand) im Regelfall nicht gegeben ist.

Wenn das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist, verbleiben das **Sachwertverfahren** und/oder das **Ertragswertverfahren**, für deren (marktgerechte) Auswahl entscheidend ist, ob potenzielle Käufer eine renditeorientierte Betrachtung der gegenständlichen Immobilie zur Grundlage ihrer Kaufentscheidung machen, oder ob der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Das **Ertragswertverfahren** kommt dabei im Regelfall bei Büro- oder Mehrfamilienhausgrundstücken und das **Sachwertverfahren** insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung.

Bei der Verkehrswertermittlung sind – unabhängig vom Verfahren – zusätzlich die sog. „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ i.S.v. **§ 8 Abs. 3 ImmoWertV** zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Sachverhalte, die noch nicht in den Verfahrensschritten berücksichtigt wurden oder werden konnten.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (s.o.) zählt auch der Umstand, wenn die baulichen Anlagen für das Grundstück keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung mehr darstellen oder der bauliche Zustand eine Freilegung erwarten lässt. In diesen Fällen liegt ein sog. „Liquidationsobjekt“ vor, bei dem das **Liquidationswertverfahren** zu Anwendung kommt. Hierbei handelt es sich um eine Sonderform der Bodenwertermittlung, bei der der Verkehrswert aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung einer Neubebauung (mit optimierter Nutzung) unter Abzug der Abrisskosten für die Freilegung von den bestehenden baulichen Anlagen abgeleitet wird.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 185/24, Gemarkung Gerlenhofen, zu ermitteln. Derartige Grundstücke werden in erster Linie von Kaufinteressenten nachgefragt, die eine Eigennutzung beabsichtigen. Diese Käufergruppe orientiert ihre Wertüberlegungen ausschließlich an ihrem individuellen Nutzungswert.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte erfolgt die Verkehrswertermittlung des **Einfamilienhausgrundstücks** (Flurstück Nr. 185/24) auf Basis des **Sachwertverfahrens**.

Für die **Garagengrundstücke** Flurstück-Nrn. 185/15 und 186/4 wird Verkehrswert in Abschnitten 6 f. abgeleitet.

5.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus:

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen), der ausgehend von den mit dem Regionalfaktor an das örtliche Kostenniveau angepassten Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln ist (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV);
- dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen¹⁷, der nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 37 ImmoWertV) zu ermitteln ist; und
- dem nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert, dessen Wertableitung vorrangig im Vergleichswertverfahren erfolgt, aber auch mittels geeigneter Bodenrichtwerte abgeleitet werden kann.

Der auf diesem Wege ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks ist an die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Angebots-Nachfrage-Situation im gegenständlichen Immobiliensegment anzupassen (sog. „Marktanpassung“ i.S.v. § 21 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV).

¹⁷ Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

5.2.1 Bodenwert

5.2.1.1 Allgemeines (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV abgeleitet werden. Dabei ist der unmittelbare Preisvergleich mit Vergleichspreisen zu favorisieren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung über die Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet, aus der der Unterzeichner in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Auskünfte beantragen kann (Vergleichspreise).

Sofern direkte Vergleichsverkäufe nicht zu Verfügung stehen, ist ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, möglich.

Liegen keinerlei vergleichsgeeignete Verkaufsfälle vor oder sind die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des Vergleichsverfahrens unzureichend, können (ergänzend) Bodenrichtwerte verwendet werden.

5.2.1.2 Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm sind im Zeitraum 1. Januar 2023 bis zum Wertermittlungstichtag 27. Mai 2025 für Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Gerlenhofen mit einer ähnlichen Grundstücksgröße und Nutzungsintensität bei vergleichbarer Lage keine verwertbaren Vergleichskauffälle registriert.

5.2.1.3 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm hat, bezogen auf den Wertermittlungstichtag 27. Mai 2025, letztmalig zum **01.01.2024** Bodenrichtwerte festgestellt.

Der im gegenständlichen Fall heranzuziehende Bodenrichtwert Nr. 360 liegt für (fiktiv) unbebaute, **erschließungsbeitragsfreie Wohnbaulandflächen** bei

360 €/m².

Weitere wertbeeinflussende Eigenschaften bzw. Parameter zum Bodenrichtwert werden nicht veröffentlicht.

Nach Kenntnis des Unterzeichners beläuft sich die ortsübliche WGFZ auf im Mittel etwa **0,50 (+/- 0,10)** bei Grundstücksgrößen von etwa **500 m² +/- 100 m².**

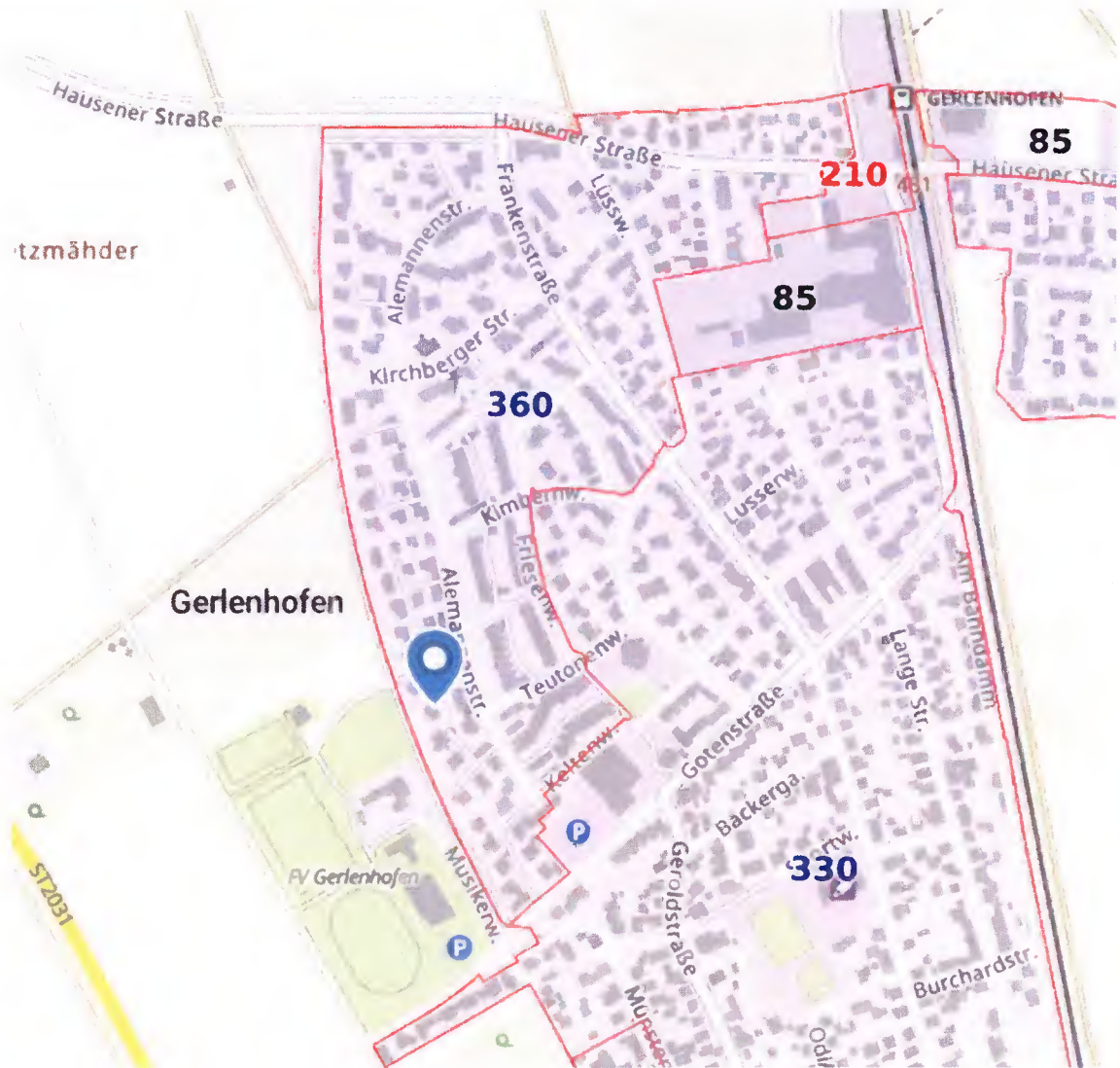


Abbildung 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2024

5.2.1.4 Bodenwertableitung

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück weist eine **Größe von 953 m²** bei einer **WGFZ von 0,24** auf (vgl. Abschnitt 4.4).

Im vorliegenden Fall liegen keine vergleichsgerechten Vergleichskaufpreise vor. Der Bodenwert wird daher allein auf Basis des vorliegenden Bodenrichtwertes in Höhe von **360 €/m²** abgeleitet.

Dieser Bodenrichtwert bzw. Ausgangswert ist nachfolgend im Hinblick auf die wertbildenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks anzupassen.

Anpassung des Ausgangswertes

Bei der Bodenwertableitung für baureifes Land kommt den folgenden Grundstücksmerkmalen besondere Bedeutung zu (vgl. Nrn. 24.(2) und 40.(5).1 ImmoWertA):

- Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen privat-rechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art;
- Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben;
- Lagemerkmale wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse;
- Grundstücksgröße, Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse, tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit sowie schädliche Bodenveränderungen;
- Voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der Voraussetzungen für die bauliche Nutzung.

Darüber hinaus ist eventuell der konjunkturellen bzw. zeitabhängigen Preisentwicklung und auch wirtschaftlichen Einflüssen, die sich eventuell durch die Auferlegung einer Inhalts- und Schrankenbestimmung ergeben (z.B. Denkmalschutz), durch Zu- und Abschläge Rechnung zu tragen.

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024, basierend auf Verkäufen aus den Jahren 2022 und 2023, abgeleitet worden. Bis zum Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025 haben sich die Preis für Wohnbaugrundstücke im gegenständlichen Bereich des Landkreises Neu-Ulm im 1. Quartal des Jahres 2024 zunächst (weiter real¹⁸) rückläufig entwickelt. Im 2. Halbjahr ist eine Beruhigung eingetreten mit konstantem Preisniveau. Seit Anfang des Jahre 2025 sind leicht positive Preisentwicklungen festzustellen. Insgesamt ist daher keine signifikanten Veränderung des Bodenwertniveaus festzustellen, so dass keine Anpassung an die **Preisentwicklung** erfolgt.

Allerdings sind beim Bewertungsgrundstück im Vergleich zum durchschnittlichen „Bodenrichtwert-Grundstück“ folgende wertbeeinflussende Unterschiede durch marktgerechte Zu- und Abschläge bei der Ableitung des Bodenwertes zu berücksichtigen:

- abweichende Nutzungsintensität;
- Unterschiede hinsichtlich der Beschaffenheitsmerkmale, insbesondere in Bezug auf die Grundstücksgröße und den Zuschnitt;
- Unterschiede bei den Lagemerkmale;

Die daraus resultierenden Anpassungen des Ausgangswertes stellen sich wie folgt dar:

¹⁸ Ergänzend ist anzumerken, dass sich der Richtwertbetrag (nominal) nicht verändert hat, aber aufgrund der seit Anfang des Jahres 2022 stattgefundenen Inflation ein (realer) Wertrückgang von rd. -16% stattgefunden hat.

Anpassung Nutzungsintensität

Das Maß der baulichen Nutzung beeinflusst den Bodenwert baureifer Flächen. Entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird dabei im Regelfall auf die Höhe der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) abgestellt.

Dem durchschnittlichen Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone liegt ein durchschnittliches Maß der baulichen Nutzung von 0,50 zugrunde, während das zu bewertende Grundstück eine WGFZ von 0,24 aufweist (vgl. Abschnitt 4.4).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm veröffentlicht keine eigenen WGFZ-Umrechnungsfaktoren, daher werden die in der Bewertungsliteratur veröffentlichten Umrechnungstabellen (u.a. Umrechnungsfaktoren nach Vogels¹⁹) und die Umrechnungskoeffizienten von Gutachterausschüssen aus dem räumlichen Umfeld herangezogen.

Die auf Basis dieser statistischen Auswertungen ermittelten WGFZ-Anpassungsfaktoren bzw. Abschläge bewegen sich in einer engen Spanne von -10% bis -20%, weswegen ein **mittlerer Abschlag von -15%** angesetzt wird, was zu einem Zwischenwert von

$$360 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 306 \text{ €/m}^2$$

führt.

Anpassung Lagemerkmale

Das zu bewertende Grundstück weist hinsichtlich Umgebungssituation grundsätzlich weitgehend durchschnittliche **Lagemerkmale** auf.

Aufgrund der Ortsrandalge besteht eine grundsätzlich unverbaubare Aussicht nach Westen über die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hinweg. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass von den direkt benachbarten Sportplätze während der Nutzungszeiten tlw. Lärmimmissionen ausgehen. Des Weiteren ist zu festzustellen, dass die Zufahrt über eine enge Anliegerstraße bzw. die sog. „Hinterliegerlage“ leichte Nachteile mit sich bringt, z.B. in den Wintermonaten im Zusammenhang mit Schneeräumdiensten.

Die Lagemerkmale sind in Summe leicht negativ, weshalb, basierend auf Literaturangaben²⁰ und Erfahrungswerten des Unterzeichners, im Wege der freien sachverständigen Schätzung ein **Abschlag von -5%** vorgenommen wird, was einen **angepassten Zwischenwert** von

$$306 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 291 \text{ €/m}^2$$

ergibt.

¹⁹ vgl. Vogels: „Grundstücks- und Gebäudebewertung, marktgerecht“, 5. Aufl., 1996, S. 51 ff.

²⁰ vgl. Seitz, Wolfgang - Kleiber, Wolfgang - Tillmann, Hans-Georg: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, 2017, Abschnitt 2.7 (Umrechnungskoeffizienten Himmelsrichtung für Wohnungsgrundstücke in reinen Wohngebieten)

Anpassung Beschaffenheitsmerkmale

Bei den **Beschaffenheitsmerkmalen** „Topographie“ und „Ausrichtung“ weist das zu bewertende Grundstück im Vergleich zum durchschnittlichen Bodenrichtwert-Grundstück weitgehend durchschnittliche Verhältnisse auf, so dass hierfür keine Anpassungen erforderlich sind.

Es bestehen jedoch Abweichungen bei der Grundstücksgröße und beim Zuschnitt.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer **Größe** von 953 m² deutlich größer als das durchschnittliche „Bodenrichtwert-Grundstück“ mit etwa 500 m². Der Kaufpreis von Grundstücken nimmt im Regelfall mit geringerer Größe zu und umgekehrt bei größerer Fläche vermindert er sich (größenabhängige Preisdegression), was darauf zurückzuführen ist, dass mit der kleineren Fläche auch der absolute Kaufpreis sinkt und sich somit die Zahl der Kaufinteressenten, die sich das Grundstück „leisten können“ zunimmt, was zu einer erhöhten Nachfrage führt. Mit größerer Fläche steigt der absolute Kaufpreis und die Nachfrage von (zahlungsfähigen) Interessenten reduziert sich im Regelfall.

In der Bewertungsliteratur sind diverse statistische Untersuchungen zum Beziehungszusammenhang zwischen Grundstücksgröße und m²-Preis zu finden. Im Kleiber²¹ wird für abweichende Grundstücksgrößen von Reihenhäusern und Ein-/ Zweifamilienhäusern folgende Auswertung veröffentlicht:

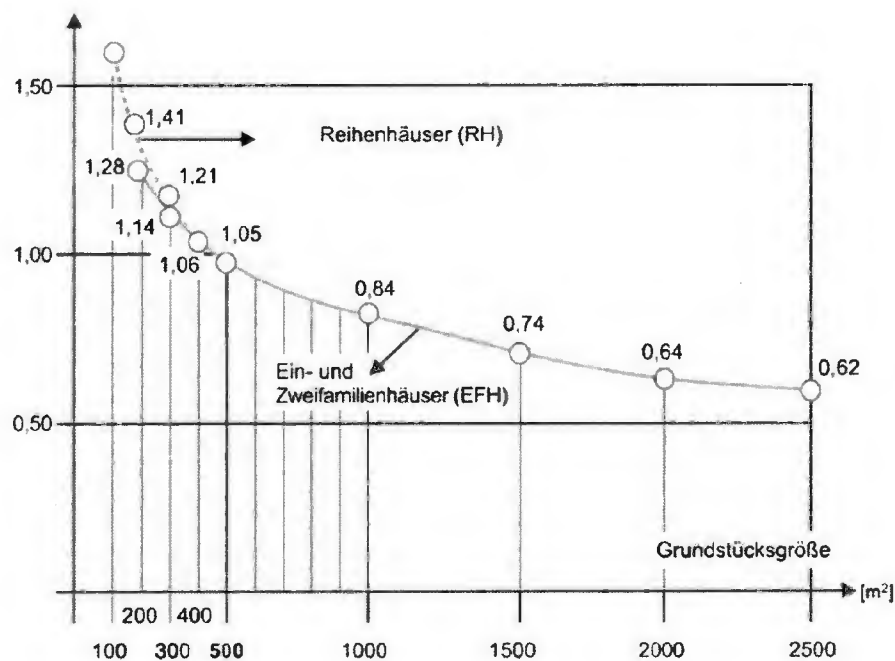


Abbildung 6: Umrechnungskoeffizienten für RHer und E/ZFHer

²¹ vgl. Seitz, Wolfgang – Kleiber, Wolfgang – Tillmann, Hans-Georg: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, 2017, Abschnitt 2.2.2: „Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (Empfehlung Kleiber)“

Aus Untersuchungen verschiedener Gutachterausschüsse im Bundesgebiet, die von Sprengnetter²² mehrheitlich von (Groß-)Stadtgebieten gewonnen wurden, und auch Daten der Gutachterausschüsse im regionalen Umfeld lassen sich für die vorliegende Größenabweichung Abschläge von etwa -10% bis -20% ableiten.

Unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen WGFZ-Anpassung (Nutzungsintensität) und der ländlichen Lage ist ein **Größenabschlag von -10%** sachgerecht.

Der **Zuschnitt** des Grundstücks ist im Bereich der Hauptfläche mit leichter Trapezform günstig, bei gleichzeitiger Südwestausrichtung. Allerdings ist die quadratische Zufahrtsfläche mit rd. 64 m² nachteilig, da sie lediglich für Nebennutzungen geeignet ist und somit den Nutzwert negativ beeinflusst. Insgesamt gleichen sich der Vor- und Nachteil aus, so dass für die Grundstücksgestaltung keine Anpassung vorzunehmen ist.

Insgesamt ist somit für die Beschaffenheitsmerkmale ein **Abschlag von -10%** (-10% +/- 0%) vorzunehmen, was zu einem **Zwischenwert** von

$$291 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \text{rd. } 262 \text{ €/m}^2$$

führt.

Weitere Anpassungen sind nicht zu berücksichtigen, so dass für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 185/24, Gemarkung Gerlenhofen, zum Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025 ein **Bodenwert von marktgerecht gerundet**

$$260 \text{ €/m}^2$$

ermittelt wird.

5.2.1.5 Berechnung des Bodenwertes

Aus den oben dargestellten Wertansätzen und der Größe der Grundstücksflächen ergibt sich folgender Bodenwert:

Grundstück Flurstück-Nr.	Größe	Bodenwert/m ²	Bodenwert
185/24	mit 953 m ² zu	260 €/m ²	= 247.780 €
		Summe	= 247.780 €
		gerundet	= 248.000 €

²² vgl. Sprengnetter: „Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar“, Band 6, S. 3/16/2/3 ff.

5.2.2 Sachwert der baulichen Anlagen

5.2.2.1 Bewertungsgang

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen werden Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten zugrunde gelegt. Die Gebäudekosten werden dabei auf Basis der Brutto-Grundfläche (BGF) für die Bereiche „a“ und „b“ nach der DIN 277 (2005) ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten für die baulichen Anlagen werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen, die durchschnittlichen Herstellungskosten für unterschiedliche Gebäudetypen unter Berücksichtigung des Gebäudestandards ausweisen.

Das zu bewertende Gebäude ist einem vergleichbaren Gebäudetyp zuzuordnen. Bei Mischformen oder abweichenden Bauweisen (z.B. Teilunterkellerung, teilausgebautes Dachgeschoss) werden mehrere Gebäudetypen herangezogen.

Des Weiteren ist das Gebäude einer Standardstufe zuzuordnen, die durch die Ausstattungsqualität bestimmt wird. Grundsätzlich sind je Gewerk fünf Standardstufen vorhanden, die für den gegenständlichen Gebäudetyp nachfolgend in Abbildung 7 dargestellt sind.

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierete Tondachziegel, Flachdachausbildung thw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Abbildung 7: Standardmerkmale und Standardstufen - NHK 2010, „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser“

Der sich aus dem Gebäudetyp und der Standardstufe ergebene Ausgangswert ist darüber hinaus wie folgt anzupassen:

- **Anpassung wegen abweichendem Gebäudestandard:** Bei den Bewertungsobjekten ist zu beachten, dass eine abweichende Ausbau- und Ausstattungssituation zu den Vergleichsgebäuden – trotz systematischer Ableitung des Ausgangswertes – bestehen kann, z. B. beim Ausstattungsumfang im Hinblick auf höherwertig genutzte Teile bzw. abweichende Ausstattungsmerkmale bei Heizung, Lüftung und Sanitär.

Zudem werden bei den Kostenansätzen die sich aus der Nutzung ergebenden (bauordnungsrechtlichen) Anforderungen einbezogen, so dass insofern der funktionelle Ersatz realisiert werden kann. Die dafür notwendigen Anpassungen werden auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners durch Korrektur mittels Zu- und Abschläge auf den Ausgangswert durchgeführt.

- **Anpassung wegen Konzeption als Zweifamilienhaus:** Im Falle eines zu bewertenden Zweifamilienhauses ist zunächst für die Wertableitung der Gebäudetyp „freistehende Einfamilienhäuser“ zugrunde zu legen. Der so ermittelte Wert ist mit dem Korrekturfaktor 1,05 für „freistehende Zweifamilienhäuser“ zu multiplizieren.
- **Anpassung wegen konjunktureller Unterschiede:** Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

- **Anpassung wegen regionaler Kostenunterschiede:** Der in Deutschland bei den Baukosten regional bestehende Unterschied wird durch den jeweiligen Baukosten-Regionalfaktor, wie ihn der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht, berücksichtigt. Wenn der örtliche Gutachterausschuss keinen Regionalfaktor benennt, wird der vom Baukosteninformationszentrum (BKI) ausgewiesene Regionalfaktor herangezogen.

Die gemäß ImmoWertV als Normalherstellungskosten definierten Kosten beinhalten auch die Baunebenkosten (BNK). Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Von den Normalherstellungskosten nicht (in der BGF-Berechnung) erfasste werthaltige einzelne Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer usw.) sind durch marktübliche Zuschläge bzw. einen Pauschalansatz bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

5.2.2.2 Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer²³ (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer kann das tatsächliche Gebäudealter des jeweiligen Gebäudes einen Anhalt geben, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und bei älteren Gebäuden der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundriss-veränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht. Zusätzlich sind in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte nicht in Erwägung gezogen wird.

²³ Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

5.2.2.3 Parameter der Sachwertableitung für das Einfamilienhaus

Baujahr: 1977
 Umbau / Ausbau / Erweiterung: 2011 Freisitz, Terrasse, WC & Hobbyraum (UG)
 Modernisierung / Sanierung: 1994 und 2017 Dachflächenfenster
 2011 umfassend Modernisierung/Sanierung
 Gebäudetyp NHK 2010: Gebäudetyp 1.01:
 freistehende Einfamilienhäuser,
 Keller-, Erdgeschoss und voll ausgebautes
 Dachgeschoss

Entsprechend seiner Standardmerkmale wird das gegenständliche Gebäude wie folgt eingestuft (zur Definition der Standardstufen vgl. Abschnitt 5.2.2.1):

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände				1,0		23%	231 €/m ²
Dach		0,5	0,5			15%	117 €/m ²
Fenster und Außentüren			0,5	0,5		11%	101 €/m ²
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%	86 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%	86 €/m ²
Fußböden				1,0		5%	50 €/m ²
Sanitäreinrichtungen				1,0		9%	90 €/m ²
Heizung				1,0		9%	90 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6%	55 €/m ²
Kostenkennwert Standardstufen:	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²	⇒	906 €/m²

Dieser NHK-Ausgangswert ist im Hinblick auf den vorhandenen Ausstattungsumfang, wegen der Baupreisentwicklung und ggfs. wegen eines abweichenden örtlichen Baupreisniveaus (Regionalisierung!) wie folgt anzupassen:

Ausstattungsumfang: überdurchschnittlich
 Merkmale Ausstattungsumfang: 2 Wohnbereiche, Untergeschoss tlw. wohnraumähnlich ausgestattet
 Anpassungsfaktor Ausst.umfang: 1,05 (Zweifamilienhaus-Faktor gemäß NHK)
 Baupreisindex (2010 = 100): 1,872 (Deutschland, Wohngebäude, I/2025)²⁴
 BKI-Regionalfaktor: 1,083 (Landkreis Neu-Ulm, Stand 2024)

Die Anwendung dieser Anpassungsfaktoren führt zu folgendem angepasste NHK-Ansatz:

²⁴ Datenquelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

(gewogener) Kostenkennwert	906 €/m ²
×	×
Korrekturfaktor (Ausstattungsumfang)	1,050
×	×
Baupreisindex zum WST (Wohngeb., Basis 2010 = 100)	1,872
×	×
BKI-Regionalfaktor Ldkrs. Neu-Ulm	1,083
=	=
angepasster Kostenkennwert	1.929 €/m²

Nicht erfasste Bauteile

Nach § 36 Abs. 2 S. 3 ImmoWertV sind bei der Ableitung des Sachwertes zusätzlich werthaltige Bauteile, die nicht in der BGF-Berechnung erfasst wurden (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer usw.), zu berücksichtigen.

Beim gegenständlichen Gebäude werden für die bisher nicht vom NHK-Ansatz erfassten Bauteile in Form der teilweise überdachten Terrasse, der vorhandenen Außentreppe sowie der Treppenstufen vor dem Hauseingang unter Berücksichtigung der „BKI-Baupreise kompakt“ und der Orientierungswerte der AGVGA NRW pauschal mit insgesamt **10.000 €** in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

Die **Gesamtnutzungsdauer** ergibt sich nach Anlage 1 ImmoWertV für freistehenden Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser **mit 80 Jahren**.

Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen im Jahr 1977 errichtet und weist somit zum Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025 grundsätzlich ein Alter von 48 Jahren auf, wodurch sich zunächst eine (rechnerische) **Restnutzungsdauer** von **32 Jahren** ergibt.

Am Gebäude wurden neben kleineren Maßnahmen in den Jahren 1994 und 2017 vor allem im Jahr 2011 umfangreiche Modernisierungen/Sanierungen durchgeführt. Außerdem wird im vorliegenden Gutachten die Behebung der Baumängel/Bauschäden unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Grundsubstanz als Holzständerbau der 1970er Jahre und der durchgeführten Modernisierungen/Sanierungen wird dem gegenständlichen Gebäude zum Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025 eine **Restnutzungsdauer** von

45 Jahren

beigemessen, was dem fiktiven Baujahr 1990 entspricht.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere bei älteren Gebäuden eine rechnerische Ermittlung der Restnutzungsdauer – ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer – unüblich ist. Vielmehr erfolgt die Abschätzung überschlägig in 5-Jahres-Schritten.

Die Anwendung der linearen Alterswertminderung führt bei einer **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** und einer **Restnutzungsdauer von 45 Jahren** zu einer **Alterswertminderung von rd. -44%**.

5.2.2.4 Sachwert des Einfamilienhauses

Auf der Grundlage der dargestellten Bewertungsgrößen ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 27. Mai 2025 folgender Sachwert für das gegenständliche Gebäude:

Einfamilienhaus			
376 m ² Brutto-Grundfläche	zu	1.929 €/m ²	= 725.304 €
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile			= 10.000 €
Herstellungskosten des Gebäudes			= 735.304 €
Alterswertminderung (linear)		-44%	= -323.534 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Gebäudes			= 411.770 €
Sachwert des Gebäudes			= 411.770 €
gerundet			= 412.000 €

5.2.2.5 Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sind die Sachwerte von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Die für **Wohngebäude** am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich dabei üblicherweise zwischen 2% und 7%²⁵.

Im gegenständlichen Fall ist im Bereich der Außenanlagen eine überdurchschnittlicher Umfang mit Terrasse, Freisitz, Teich und Brunnen vorhanden (vgl. Abschnitt 5.2.2.5), während die gärtnerische Gestaltung durchschnittlich ist. Die Einfriedung besteht

²⁵ vgl. Gerber, Florian – Koch, Katrin – Reifenberg, Laura – Stienegerd Christin – Teckentrup, Philipp: „Außenanlagen und Immobilienbewertung“, 1. Auflage, 2018, Abschnitt 1.3.1 (Berücksichtigung der Außenanlagen in der Immobilienbewertung);

vgl. auch BKI 2023, S. 389:

Kostenkennwerte im Arbeitsblatt zur Standardeinordnung für Ein-/Zweifamilienhäuser, unterkellert

überwiegend aus Heckenbewuchs. Die Zuwegung und -zufahrt zum Wohnhaus ist mit einer Toranlage an Pfosten und Betonsteinpflaster gestaltet.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind daher insgesamt als überdurchschnittlich einzustufen, weswegen ein Pauschalansatz von

25.000 €

vorgenommen wird, was rd. 6,1 % des alterswertgeminderten Herstellungswertes des Gebäudes entspricht.

5.2.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Die Sachwertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 185/24, Gemarkung Gerlenhofen, führt zum **Wertermittlungstichtag 27. Mai 2025** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

	Bodenwert	248.000 €
+	Sachwert Wohnhaus	412.000 €
+	Sachwert Außen- und sonstige Anlagen	25.000 €
<hr/>		
=	Vorläufiger Sachwert, gerundet	685.000 €

Dieser vorläufige Sachwert des Grundstücks berücksichtigt noch nicht die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr festzustellende Abweichung zwischen Sachwert und Verkehrswert.

Des Weiteren sind eventuell noch nicht eingeflossene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.2.4 Marktanpassung

Die bisher durchgeführte Wertermittlung führt zum **Wertermittlungstichtag 27. Mai 2025** für das Einfamilienhaus in der Alemannenstraße 98, 89233 Neu-Ulm, zu einem **vorläufigen Sachwert von 685.000 €**.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungstichtag bei vergleichbaren Immobilien am örtlichen Grundstücksmarkt vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation.

Die Gutachterausschüsse versuchen über statistische Auswertungen, die Abweichung zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis als sog. „Marktanpassungsfaktor“ zu ermitteln.

Der **Gutachterausschuss des Landkreises Neu-Ulm** hat keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht. Daher werden die Daten der Gutachterausschüsse der benachbarten Stadt Ulm und der von ihren Strukturen vergleichbaren Landkreise Günzburg, Augsburg und Aichach-Friedberg herangezogen.

Daher wird zunächst auf die Daten des benachbarten **Landkreises Günzburg** zurückgegriffen, der in seinem Marktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser nur bezogen auf den vorläufigen Sachwert ausweist. Es findet allerdings keinerlei Differenzierung, z.B. im Hinblick auf das Bodenwertniveau, die Grundstücksgröße oder/und das Baujahr der Immobilie, statt, weshalb diese Auswertung nicht sachgerecht anwendbar ist.

Aufgrund der vergleichbaren Strukturmerkmale und Bodenwertniveaus werden hilfsweise die Daten aus den **Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg** herangezogen, die gemeinsam (zeitnah!) zum Stichtag 01.01.2025 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht haben, in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert, der Lage und der Restnutzungsdauer. Für das gegenständliche Grundstück ergibt sich bei den vorliegenden Parametern ein mittlerer **Sachwertfaktor von 0,89**, bei einer Spanne von 0,86 bis 0,91.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein großes Einfamilienhaus mit zwei Wohnbereichen im Neu-Ulmer Stadtteil Gerlenhofen. Das Objekt befindet sich in einer durchschnittlichen Wohnlage, mit Vorteilen durch die Lage am Ortsrand und Nachteilen durch die direkte Nähe zu Sportplätzen sowie der eingeschränkten Erreichbarkeit, was aber bereits im Rahmen der Bodenwertableitung berücksichtigt wurde.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1977 in Holzständerbauweise errichtet und im Jahr 2011 umfangreich modernisiert/saniert worden. Die Grundrissgestaltung lässt mit einem Wohnbereich im Unter-/Erdgeschoss mit rd. 130 m² Wohnfläche und der 2. Wohnebene im Dachgeschoss mit rd. 70 m² eine Nutzung durch 2 Generationen zu. Ebenso wäre eine Nutzung der oberen Ebene als Freiberufler-Büro denkbar. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass mit der großen Wohnfläche und der damit erhöhten Investitionssumme der Nachfragerkreis geringer wird.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Objekt- und Lagemerkmale wird im vorliegenden Fall ein **Marktanpassungszuschlag von -10%** (Faktor -0,10) bzw. rd. **-69.000 €** (685.000 € × -0,10) auf den vorläufigen Sachwert vorgenommen.

Somit ergibt sich insgesamt ein angepasster vorläufiger Sachwert von **616.000 €** (685.000 € - 69.000 €). Dieser Sachwert entspricht einem Wert von rd. **3.100 €/m² WFL**, ohne Berücksichtigung der UG-Flächen, was bei der vorliegenden Objektgröße marktgerecht ist.

5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den marktangepassten vorläufigen Sachwert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfahrensschritten noch nicht berücksichtigt wurden.

Im vorliegenden Fall sind zusätzlich die **vorhandenen Baumängel/Bauschäden** bzw. deren Beseitigungskosten wertmindernd zu berücksichtigen.

Derartige Sachverhalte sind beim gegenständlichen Gebäude in Form von Kleinschäden bzw. Mängeln (teilweise fehlende Sockelleisten, Schimmelbildungen am Dachflächenfenster im Badezimmer) sowie in Form von einem fehlenden Geländern sowie einer fehlenden Türe im Untergeschoss mit offenen Laibungen vorhanden.

Die für die Beseitigung der o.g. Schäden/Mängeln erforderlichen Kosten werden auf insgesamt **9.000 €** geschätzt (vgl. Abschnitt 2.2.5) und führen in voller Höhe zu einer Minderung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes.

5.3 Verkehrswert

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum **Stichtag 27. Mai 2025** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 185/24, Gemarkung Gerlenhofen, ein **vorläufiger Sachwert** von 685.000 € ermittelt.

Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** beläuft sich (unverändert) auf **616.000 €**.

Dieser marktangepasste vorläufige Sachwert ist um die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** in Höhe von **9.000 €** zu mindern, was im Ergebnis zu **607.000 €** (616.000 € - 9.000 €) führt.

Aufgrund dieser Überlegungen und **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** wird für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 185/24, Gemarkung Gerlenhofen, in der Alemannenstraße 98, 89233 Neu-Ulm, zum **Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025** ein **Verkehrswert** von **marktgerecht gerundet**

610.000 €

(in Worten: sechshundertzehntausend Euro)

ermittelt.

6. Verkehrswert Garagengrundstück Flurstück-Nr. 185/15

Im vorliegenden Fall ist zum Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025 der Verkehrswert für ein Garagengrundstück mit 18 m² Grundstücksfläche zu ermitteln.

Wie bereits in Abschnitt 5.1 dargestellt wurde, richtet sich die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist.

Der Verkehrswert von **(Tief-)Garagenstellplätzen** wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Stück gehandelt. Somit ist für die Verkehrswertableitung am besten das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) heranzuziehen, sofern eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorhanden ist. Wenn es an derartigen Daten fehlt, sind ergänzende Sekundärdaten (z.B. Vergleichsfaktoren des örtlichen Gutachterausschusses, Veröffentlichungen von Maklerhäusern oder Immobilien-Consulting-Firmen) heranzuziehen. Ebenso bieten die am Markt beobachtbaren üblichen Spannenwert für derartige Immobilien eine gute Datenergänzung.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm sind im Zeitraum 1. Januar 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025 keine verwertbaren Kauffälle für Garagenstellplätze aus vergleichbaren Baujahren in vergleichbarer Lage registriert.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der benachbarten Stadt Ulm wird, basierend auf einer Auswertung von 24 Verkäufen, für Garagenstellplätze, ohne Differenzierung nach Baujahr oder Größe, in den Stadt-Bereichen außerhalb von Mitte ein **Mittelwert von 17.500 €/Stück** ausgewiesen. Die Spanne bewegt sich dabei im Mittel zwischen 9.500 €/Stück bis 27.500 €/Stück.

Das Garagengrundstück besteht nahezu vollständig aus der überbauten Garagenfläche, bei ansonsten durchschnittlichen baujahrstypischen Gebäudemerkmale mit durchschnittlichem Erhaltungszustand und im mängelfreien Zustand, soweit bekannt (keine Innenbesichtigung erfolgt!).

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Eigenschaften der Garage (vgl. Abschnitt 4.3.3), insbesondere der „normalen“ Grundstücksgröße und des Baujahrs, und der Lage in der Stadt Neu-Ulm wird für das Garagengrundstück Flurstück-Nr. 185/15, Gemarkung Gerlenhofen, zum **Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025 ein Verkehrswert von**

13.000 €

(in Worten: dreizehntausend Euro)

ermittelt.

7. Verkehrswert Garagengrundstück Flurstück-Nr. 186/4

Im vorliegenden Fall ist zum Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025 der Verkehrswert für ein Garagengrundstück mit 33 m² Grundstücksfläche zu ermitteln.

Grundlage für die Wertableitung bilden die bereits für die Wertableitung vom Garagengrundstück Flurstück-Nr. 185/15 (s.o.) dargestellten Daten des Gutachterausschusses der benachbarten Stadt Ulm, der basierend auf einer Auswertung von 24 Verkäufen, für Garagenstellplätze, ohne Differenzierung nach Baujahr oder Größe, in den Stadt-Bereichen außerhalb von Mitte einen **Mittelwert von 17.500 €/Stück** ausweist. Die Spanne bewegt sich dabei im Mittel zwischen 9.500 €/Stück bis 27.500 €/Stück.

Das vorliegende Garagengebäude weist durchschnittliche baujahrstypische Merkmale bei durchschnittlichem Erhaltungszustand und im mängelfreien Zustand auf, soweit bekannt (keine Innenbesichtigung erfolgt!). Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die vorgelagerte Zufahrtsfläche auch als Stellplatz nutzbar ist, wenn gleich eine unabhängige Nutzung nicht möglich ist.

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Eigenschaften der Garage (vgl. Abschnitt 4.3.4), insbesondere der überdurchschnittlichen Grundstücksgröße und des Baujahrs, und der Lage in der Stadt Neu-Ulm wird für das Garagengrundstück Flurstück-Nr. 185/15, Gemarkung Gerlenhofen, zum **Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025** ein **Verkehrswert** von

17.000 €

(in Worten: siebzehntausend Euro)

ermittelt.

8. Wert des Zubehörs

8.1 Vorbemerkung

Das Grundstück Flurstück-Nr. 185/24, Gemarkung Gerlenhofen, verfügt über Zubehör i.S.v. § 97 BGB in Form von

- a) jeweils einer Einbauküchen im Erd- und Dachgeschoss
- und
- b) einer auf dem Dach errichteten Photovoltaikanlage.

8.2 Wert der Einbauküchen

Im Wege der freien Schätzung werden folgende Wertansätze für sachgerecht gehalten:

- Einbauküche im **Erdgeschoss**: **6.000 €**
- Einbauküche im **Dachgeschoss**: **3.000 €**.

Der Wert der Küchen beläuft sich somit auf insgesamt **9.000 €**.

8.3 Wert der Photovoltaikanlage

Der Marktwert einer PV-Anlage ergibt sich durch den Barwert, der sich aus den diskontierten Erträgen bzw. Einspeisevergütungen über ihre (Rest-)Laufzeit ergibt.

Auf dem gegenständlichen Wohnhaus ist eine Photovoltaikanlage mit 31 Einzelmodulen bei einer Nennleistung von etwa 9,8 Kilowatt-Peak (kWp) errichtet. Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich eine durchschnittliche Stromausbeute der Photovoltaikanlage von rd. **9.000 kWh pro Jahr**.

Die Anlage ist im Jahr 2012 in Betrieb gegangen. Gemäß Energieeinspeisungsgesetz (EEG) erhält der Eigentümer über einen Zeitraum von 20 Jahren ab Inbetriebnahme die zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme geltenden Einspeisungsvergütung.

Die Einspeisevergütung für PV-Anlagen, die 2012 in Betrieb genommen wurden, begann nach einer PV-Novelle des EEG 2012 am 1. April 2012. Für Anlagen bis 10 kWp lag der Satz bei 19,5 ct/kWh. Die Sätze sanken monatlich bis 18,3 ct/kWh.

Da dem Unterzeichner der genaue Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Anlagen nicht bekannt ist, wird eine Einspeisevergütung von **0,19 €/kWh** zugrunde gelegt.

Somit errechnet sich ein **jährlicher Rohertrag** von

$$9.000 \text{ kWh} \times 0,19 \text{ €/kWh} = \text{rd. } \mathbf{1.710 \text{ €}}$$

Von diesem Betrag sind die Bewirtschaftungskosten für Versicherung, Wartung und evtl. in der Zukunft erforderlichen Instandsetzungen (z.B. Wechselrichteraustausch) in Abzug zu bringen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird hierfür ein pauschaler Ansatz von 15% vorgenommen, so dass sich folgender **jährlicher Reinertrag** errechnet:

$$1.710 \text{ €} \times 0,85 = \text{rd. } 1.454 \text{ €}.$$

Der Jahresreinertrag ist über die kalkulierte Restlaufzeit bzw. -nutzungsdauer der PV-Anlage zum Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025, im vorliegenden Fall **rd. 7 Jahre**, mit einem marktüblichen Zinssatz zu kapitalisieren.

Bei Immobilien findet die Kapitalisierung von Erträgen im Regelfall mittels des sog. „Liegenschaftszinssatzes“ statt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass dem **Liegenschaftszinssatz** Erträge aus der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Bebauung zugrunde liegen. Im gegenständlichen Fall handelt es sich hingegen um eine PV-Anlage, die als Zubehör nicht der Immobilie zuzuordnen ist. Die Erträge stehen hierbei auch nicht in Verbindung mit dem Grund und Boden, sondern resultieren aus der Stromgewinnung der Aufdach-Anlage. Als Besonderheit ist außerdem – im Vergleich zu einem „normalen“ Mietertrag – zu berücksichtigen, dass die Laufzeit und auch der Ertrag fixiert sind, womit für einen potenziellen Erwerber bzw. Investor ein deutlich reduziertes Risiko besteht, was bei der Kapitalisierung durch einen niedrigeren Zinssatz zu berücksichtigen ist.

Aus den wenigen zur Verfügung stehenden Daten lässt sich für die Kapitalisierung der Erträge aus PV-Anlagen eine Zinsspanne von etwa 5,00% bis 7,00% ableiten. Im vorliegenden Fall wird ein (mittlerer) **Kapitalisierungszinssatz** von **6,00%** angesetzt.

Aus den zuvor abgeleiteten Parametern errechnet sich für die PV-Anlage folgender Barwert:

jährlicher Reinertrag	1.454 €
	×
Barwertfaktor, bei einem Zinssatz von 6,00% und einer Restlaufzeit von 7 Jahren	5,58
	=
Barwert	8.113 €
Barwert, gerundet	8.000 €

Der Wert der PV-Anlage auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 185/24, Gemarkung Gerlenhofen, beträgt somit zum **Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025**

8.000 €

(in Worten: achttausend Euro).

9. Zusammenfassung

Die Verkehrswertermittlung führt zum Wertermittlungstichtag 27. Mai 2025 zu folgenden Ergebnissen:

Grundstück	Verkehrswert
Einfamilienhausgrundstück Flurstück-Nr. 185/24	610.000 €
Garagengrundstück Flurstück-Nr. 185/24	13.000 €
Garagengrundstück Flurstück-Nr. 186/4	17.000 €
Zubehör (Einbauküchen)	9.000 €
Zubehör (PV-Anlage)	8.000 €
SUMME:	657.000 €


10. Schlusswort

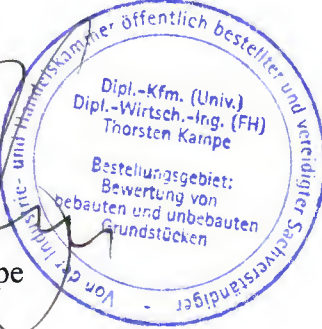
Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Augsburg, den 5. Oktober 2025


Thorsten Kampe

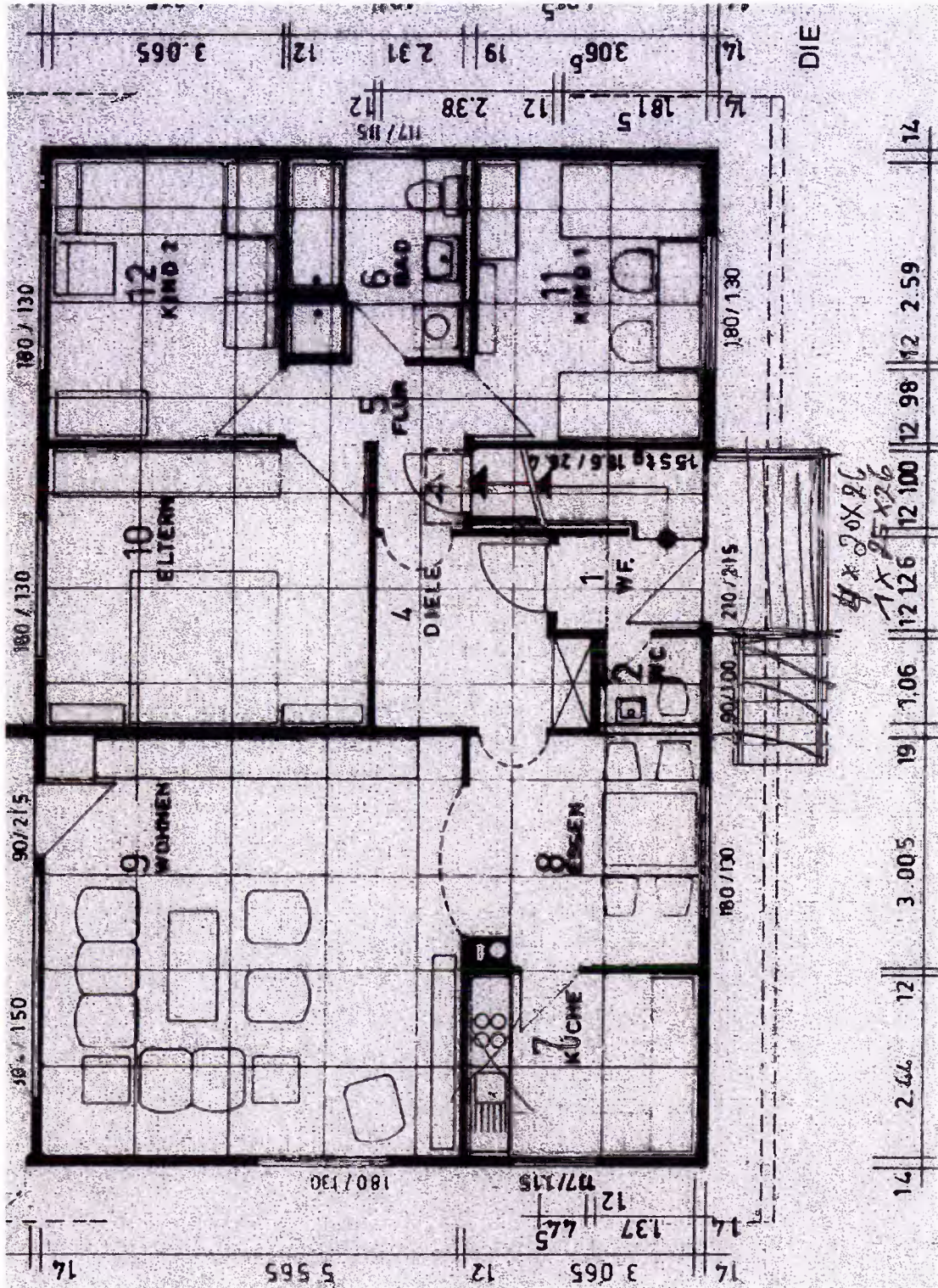


Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Kfm. (Univ.)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Thorsten Kampe
Bestellungsgebiet:
Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Das vorliegende Gutachten besteht aus 65 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Anlage 1/2: Bauplanunterlagen – Grundriss Erdgeschoss
 ohne Maßstab



Anlage 2/1: Berechnungen – Brutto-Grundfläche

nach DIN 277 (2005), Bereiche a + b

Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Brutto- Grundfläche
UG	8,96 m	13,34 m	1,0	119,53 m ²
EG	9,35 m	13,73 m	1,0	128,38 m ²
DG	9,35 m	13,73 m	1,0	128,38 m ²
SUMME:				376,29 m ²

Brutto-Grundfläche, gerundet: 376 m²

Anlage 2/2: Berechnungen – wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Geschosse/	
				Faktor	Geschossfläche
EG	9,35 m	13,73 m	128,38 m ²	1,00	128,38 m ²
DG	9,35 m	13,73 m	128,38 m ²	0,75	96,29 m ²
Summe:					224,67 m ²
Geschossfläche, gerundet:					<u>225,00 m²</u>

Grundstücksgröße: 953 m²

WGFZ, gerundet: 0,24

Anlage 2/3: Berechnungen – Wohnfläche

nach WoFIV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche
UG	Hobbyraum (zu 1/2)	13,44 m ² *
	WC	1,50 m ² *
EG	Windfang	2,29 m ²
	WC	1,58 m ²
	Diele	6,33 m ²
	Flur	3,60 m ²
	Bad / WC	5,89 m ²
	Küche	7,48 m ²
	Essen	8,95 m ²
	Wohnen	30,97 m ²
	Eltern	15,66 m ²
	Kind 1	11,31 m ²
Kind 2	11,31 m ²	
DG	Bad / WC	4,87 m ²
	Küche	6,45 m ²
	Essen	13,84 m ²
	Wohnen	24,55 m ²
	Schlafen	18,66 m ² *
Zwischensumme:		188,68 m ²
abzgl. 3% Putz		-5,66 m ² **
Loggia (zu 1/2)		3,03 m ²
Terrasse (zu 1/2)		14,11 m ² *
Wohnfläche, insgesamt:		200,16 m²

* überschlägig ermittelt

** grundsätzlich wäre auch ein „echter“ Putzabzug möglich, was jedoch zu ähnlichen Ergebnissen führen würde.

Wohnfläche, gerundet:	200,00 m²
------------------------------	-----------------------------

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 27. Mai 2025



Außenansicht: Einfamilienhaus von Süden



Außenansicht: Einfamilienhaus von Westen

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 27. Mai 2025



Außenansicht: Garagrundstück Flurstück Nr. 185/15



Außenansicht: Garagrundstück 186/4

Anlage 3/3: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 27. Mai 2025



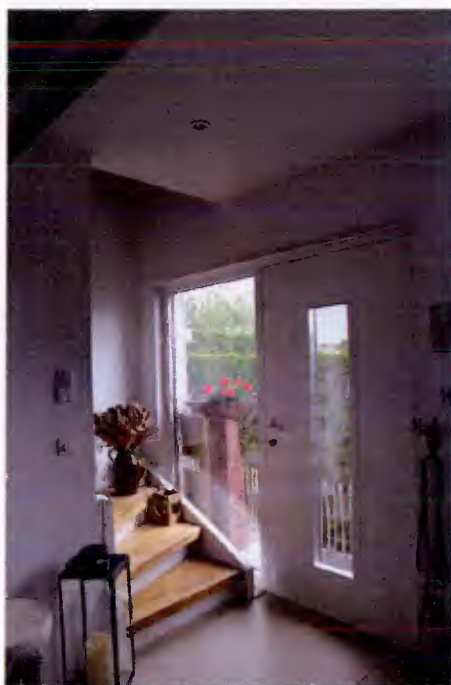
Außenansicht: Freisitz



Außenansicht: Terrasse

Anlage 3/4: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 27. Mai 2025



Innenansicht: Hauseingang und Kaminofen (Wohnzimmer) im Erdgeschoss



Innenansicht: Wohnzimmer und Badezimmer im Erdgeschoss

Anlage 3/5: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 27. Mai 2025



Innenansicht: Wohnzimmer mit Küchenbereich und Zugang zur Loggia im Obergeschoss



Innenansicht: Badezimmer und Schlafzimmer im Obergeschoss