

WOLFGANG EICHELMANN

FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück

in 89346 Bibertal / OT Bühl,
Lindenweg 8,
Flst. Nr. 262/14, Grundstücksgröße 973 m²,

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Günzburg,
Gemarkung Bühl, Blatt 1928,

bebaut mit

3-Familienhaus



Verkehrswert 1.140.000,- €

Wertermittlungstichtag 17.04.2026 (entspricht dem Qualitätsstichtag)

Verfasser Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichmann
Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg
Tel.: 08221 / 201 31 13

Auftraggeber Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm

Zweck der Wertermittlung Az. 2K 48/25

Dieses Gutachten umfasst 33 Seiten.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.
Davon eine für meine Unterlagen.

1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung des Verkehrswerts für das im Deckblatt beschriebene Anwesen wegen Zwangsversteigerung.

Weiter soll der Wert von evtl. vorhandenem Zubehör festgestellt werden und ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.

2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)
Bauantragsunterlagen	des Bauamtes Bibertal aus 1992 Einbau einer Praxis ins UG aus 1997 Garagenerweiterung mit Büroanbau und Neubau eines Dachstuhls aus 2021 zum Teilabbruch bis auf das Kellergeschoss und Neubau eines Drei-Parteienhauses

meine Ortsbesichtigung am 17.04.2026

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war mir nicht möglich, da mir der Eigentümer beim angekündigten Besichtigungstermin keinen Einlass verschaffte.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können nur Sachverhalte Berücksichtigung finden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind.

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Ergeben sich Verdachtsmomente für Altlasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

Ebenso werden keine Untersuchungen bei den baulichen Anlagen hinsichtlich Standsicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, Schädlingsbefall und schadstoffbelasteter Baustoffe und keine Funktionsprüfungen der technischen Ausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektrik) durchgeführt.

Es wird im nachfolgenden davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die oben dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar ist.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Bodens und der baulichen Anlagen wurde nicht geprüft.

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg

Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung

- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
- Baugesetzbuch BauGB
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

Annahmen

- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen
- Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben

3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum Wertermittlungstichtag:

3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Günzburg	Bühl	1928

3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	Bühl	262/14	Lindenweg 8, Gebäude- und Freifläche	973 m ²

3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.4 Zweite Abteilung

Eventuell bestehende Belastungen in Abt. II werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

3.5 Dritte Abteilung

Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften des Grundstücks dar.

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Günzburg
Gemeinde	Bibertal
Ortsteil	Bühl
überregionale Verkehrsanbindung	A8 München – Stuttgart, Autobahnanschluss Leipheim, ca. 5km entfernt; A7 Würzburg – Kempten, Autobahnanschluss Nersingen, ca. 12km entfernt; Im Norden tangiert die B10 das Gemeindegebiet. Bahnanschluss an die Bahnstrecke Stuttgart – München im ca. 10 km entfernten Nersingen.
Wirtschaftsraum	In Bibertal sind zahlreiche, mittelständische Gewerbe- und Produktionsbetriebe angesiedelt.

4.2 Ortsbeschreibung

Bühl ist ein Ortsteil der Gemeinde Bibertal im Westen des Landkreises Günzburg. Die Gemeinde Bibertal mit insgesamt rund 4.900 Einwohnern umfasst die sieben Ortsteile Anhofen (mit Emmenthal und Happach), Bühl, Ettlishofen (mit Hetschwang), Echlishausen (mit Opferstetten), Kissendorf, Schneckenhofen und Silheim.

zu Bühl:

Einwohner	ca. 1.600
Geschäfte des täglichen Bedarfs	vorhanden
Grundschule, Kindergarten	am Ort

4.3 Beschreibung des Grundstücks

Ortslage	im Nordosten von Bühl in einem Wohngebiet
Umgebung	Wohnhäuser
Immissionen / Störungen	keine
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	voll erschlossen, die Straße ist vollständig ausgebaut
Planungsrecht	der Bebauungsplan -Auf der Höhe – Erweiterung- weist das Grundstück als Wohnbaufläche aus
Gebietscharakter	Wohngebiet
Grundstücksfläche	973 m ²
Oberfläche	Nordwesthanggefälle
Grundstückszuschnitt	trapezförmiges Eckgrundstück, b/l = ca. Ø 28m / ca. Ø 34m, im Osten von der Lindenweg erschlossen, im Süden von der Auf der Höhe begrenzt (s. Lageplan, S. 25)
Bebauung	Wohnhaus mit Doppelgarage
Grundstücksbezogene Rechte	keine
Grundstücksbezogene Belastungen	Eventuell bestehende Belastungen in Abt. II werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Es konnte von mir keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen vorgenommen werden, da mir der Eigentümer keinen Zugang zum Gebäude verschaffte.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen und stützen sich auf meine Ortsbesichtigung, soweit von außen erkennbar. Abweichungen sind möglich.

Gemäß den Bauantragsunterlagen aus 2021 zum Umbau des Wohnhauses und so weit von außen feststellbar handelt es sich um ein unterkellertes Wohnhaus, bestehend talseitig freistehendem Kellergeschoss mit Wohnung und Doppelgarage sowie einem Erdgeschoss mit einer Wohnung und Dachgeschoss mit einer Wohnung.

4.4.1 Wohnhaustrakt

Urbaujahr	um 1975 (geschätzt) mit anschließenden diversen Umbauten												
Umbauten	ca. 1997 (gem. Bauantrag) - wurde die Garage mit Satteldach angebaut ca. 2022/23 (gem. Bauantrag) - wurde der Altbestand mit Ausnahme des Kellergeschosses und des Garagentraktes abgetragen - das Kellergeschoss durchgreifend umgebaut und erweitert - und als Wohnung ausgebaut - das Erdgeschoss und Dachgeschoss bis auf den Garagentrakt komplett neu errichtet												
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	auf Grundlage des Bauantragplans aus 2021; Bei der vorliegenden Pdf-Datei sind die Vermaßeungen teilweise nicht leserlich, weshalb die Abmessungen abweichen können. <table><tr><td>KG</td><td>$13,6 \times 14,7 + 4,1 \times 5,00 + 4,0 \times 6,0 =$</td><td>244,42 m²</td></tr><tr><td>EG</td><td>$13,6 \times 21,9 - 15,7 \times 5,0 + 7,4 \times 1,0 =$</td><td>226,74 m²</td></tr><tr><td>DG</td><td>$13,6 \times 14,7 - 8,6 \times 5,0 =$</td><td>156,92 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Bruttogrundfläche, gerundet</td><td>628,00 m²</td></tr></table>	KG	$13,6 \times 14,7 + 4,1 \times 5,00 + 4,0 \times 6,0 =$	244,42 m ²	EG	$13,6 \times 21,9 - 15,7 \times 5,0 + 7,4 \times 1,0 =$	226,74 m ²	DG	$13,6 \times 14,7 - 8,6 \times 5,0 =$	156,92 m ²	Bruttogrundfläche, gerundet		628,00 m ²
KG	$13,6 \times 14,7 + 4,1 \times 5,00 + 4,0 \times 6,0 =$	244,42 m ²											
EG	$13,6 \times 21,9 - 15,7 \times 5,0 + 7,4 \times 1,0 =$	226,74 m ²											
DG	$13,6 \times 14,7 - 8,6 \times 5,0 =$	156,92 m ²											
Bruttogrundfläche, gerundet		628,00 m ²											
Wohnfläche	gemäß Berechnung im Bauantrag (s. S. 26 u. 27) <table><tr><td>Wohnung KG</td><td>159,54 m²</td></tr><tr><td>Wohnung EG</td><td>189,12 m²</td></tr><tr><td>Wohnung DG</td><td>115,12 m²</td></tr><tr><td>Wohnfläche, gesamt</td><td>463,78 m²</td></tr></table>	Wohnung KG	159,54 m ²	Wohnung EG	189,12 m ²	Wohnung DG	115,12 m ²	Wohnfläche, gesamt	463,78 m ²				
Wohnung KG	159,54 m ²												
Wohnung EG	189,12 m ²												
Wohnung DG	115,12 m ²												
Wohnfläche, gesamt	463,78 m ²												

Bauweise des Wohnhauses gemäß Baubeschreibung im Bauantrag aus 2021 sowie auf Grund meiner Besichtigung von außen.
Die Angaben sind für die Bewertung tlw. unterstellt und Abweichungen sind möglich.

Umfassungswände	Holzkonstruktion mit Holzbrettverschalung
Innenwände	Holzkonstruktion
Decke	Betondecke über KG Holzbalkendecke über EG
Dach	Satteldach als zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion Dachneigung ca. 30°; zu Wohnraum ausgebaut
Dachdeckung	Tonpfannen
Spenglerarbeiten	Titanzinkblech
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Heizung	vermutlich Fußbodenheizung, betrieben über Luft-Wärmepumpe, s. Foto, S. 33
Fassadengestaltung	Holzbrettverschalung
Innenausstattung	Über den Zustand und das Ausstattungsniveau der Innenausstattung kann keine Aussage getroffen werden, da mir eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Es wird eine zeitgemäße durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung für die Bewertung unterstellt. Wegen Unwägbarkeiten bei der Art und dem Zustand der Innenausstattung wird bei der Feststellung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag vorgenommen.

4.4.2 Garagentrakt

Gebäudetyp und Nutzung	in das Wohnhaus integrierte Garage für 2 PKW		
Baujahr	ca. 1997		
Modernisierungen	ca. 2022/23		
Bruttogrundfläche	auf Grundlage des Bauantragplans		
	$b/l = 7,4 \times 5,3 + 1,0 \times 3,5 =$	43,0 m² (gerundet)	
Nutzfläche, überschlägig	ca. 40 m²		
Umfassungswände	Mauerwerk und Stahlbeton		
Decke	Stahlbetondecke		
Fenster	keine		
Tor	Alu-Sektionaltor		
Innenausstattung	nicht bekannt		

4.4.3 Beschreibung der Außenanlagen

Das Gelände ist mit Natursteinblöcken terrassiert. Die Außenanlagen sind jedoch nicht vollständig angelegt. Es besteht Fertigstellungsrückstau.

4.5 Zubehör

Ob Zubehör vorhanden ist, konnte von mir wegen fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

4.6 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse konnten von mir nicht festgestellt werden.

4.7 Energieausweis

Ein Energieausweis lag für die Bewertung nicht vor.

5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage in einer Wohnsiedlung von Bühl ist als durchschnittliche Lage zu werten.

Der Zuschnitt des Wohnhauses ist gemäß Plan für 3 Parteien geeignet.
Die energetischen Eigenschaften entsprechen heutigen Anforderungen.

Wegen Unwägbarkeiten bei Art und Zustand der Innenausstattung des Gebäudes wird bei der nachfolgenden Ermittlung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag vorgenommen.

6.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend bei der Kaufpreisbildung vorherrschen.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich das bevorzugte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts. Es setzt jedoch geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl voraus.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Anwesen, das aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten vorzugsweise zumindest zur teilweisen Fremdvermietung erworben wird und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr deshalb nach seinem Ertragswert eingeschätzt werden kann.

Die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen bzw. die ersparte Miete spielt hierbei die übergeordnete Rolle bei der Bildung des Kaufpreises am Markt.

Demzufolge muss bei der Verkehrswertermittlung der Ertragswert zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen werden, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich ist.

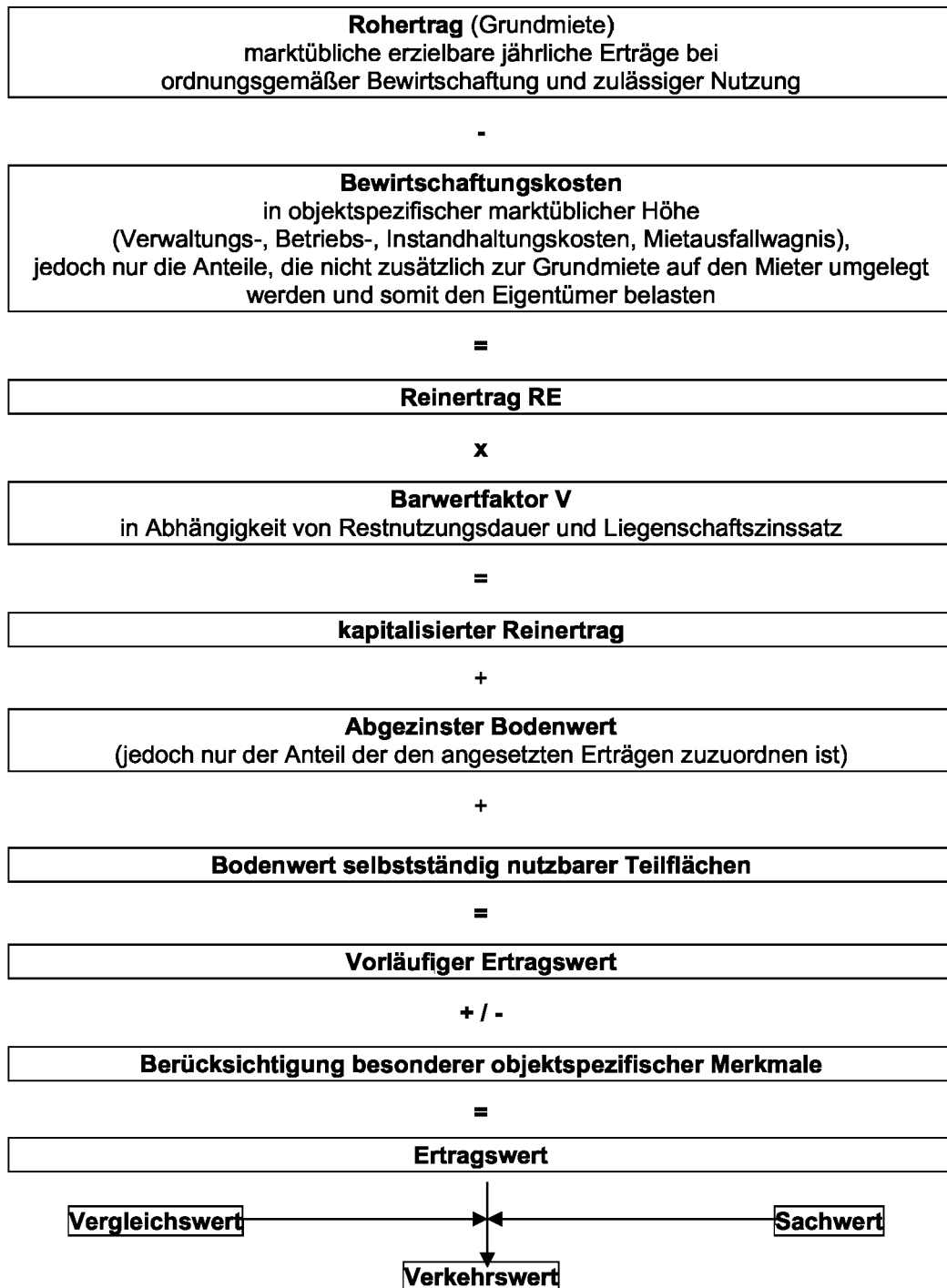
Besondere Umstände, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind beim Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

Im vorliegenden Fall erfolgt deshalb die **Wertbestimmung über das Ertragswertverfahren.**

Als unterstützender Vergleich und zur Wägung des Ertragsweltergebnisses wird auch eine Sachwertermittlung durchgeführt.

7.0 Ertragswertermittlung

Die Ableitung des Verkehrswerts im Ertragsverfahren erfolgt nach ImmoWertV nach unten stehendem Schema (vereinfachtes Ertragswertverfahren):



Die Faktoren der Ertragswertermittlung sind:

- Restnutzungsdauer
- Bodenwert
- Liegenschaftszinssatz
- marktübliche Mieterträge
- Bewirtschaftungskosten
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

die im Nachfolgenden von mir bestimmt werden.

7.1 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Für die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen, wie im vorliegenden Fall, durchgeführt wurden.

Wegen der unterschiedlichen Baujahre wird ein fiktives Baujahr auf Grundlage der Bauanteile wie folgt geschätzt:

$$1975 \times 3\% + 1997 \times 5\% + 2023 \times 92\% = 2020$$

Die Gesamtnutzungsdauer GND wird entsprechend dem Modell zur Herleitung der angewendeten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg in Ansatz gebracht mit 80 Jahre

$$\text{abzgl. fiktives Gebäudealter} \quad 2026 - 2020 = \quad ./. \quad 6 \text{ Jahre}$$

$$\text{Restnutzungsdauer RND zum Wertermittlungstichtag} \quad 74 \text{ Jahre}$$

7.2 Bodenwert

Zur Bodenwertermittlung werden von mir die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte herangezogen.

Vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss des LRA Günzburg wurde zum 01.01.2024 in Bühl für Wohnbauflächen ein Bodenrichtwert von 190,- €/m² einschließlich Erschließungskosten festgestellt.

Beim Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert, der ermittelt wird aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes. Der Bodenrichtwert für Bauland wird mindestens alle zwei Jahre zu einem festen Stichtag (in der Regel zum 31. Dezember bzw. 1. Januar) ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist nach ImmoWertV gegebenenfalls anzupassen.

Unter Berücksichtigung, der Lage und der sonstigen Beschaffenheit des zu bewertenden Grundstücks wird von mir der Bodenrichtwert als Bodenwert für angemessen erachtet.

Der Bodenwert errechnet sich damit:

Bodenwert FlNr. 262/12	973 m² x 190,- €/m² =	184.900,- €
-------------------------------	--	--------------------

7.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß ImmoWertV abgeleitet.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss des LRA Günzburg erhebt keine Liegenschaftszinssätze für 3-Familienhäuser.

Hilfsweise greife ich zurück auf Liegenschaftszinssätze, die von der Stadt Ulm für den Stadtkreis Ulm ermittelt wurden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Ulm ermittelte in 2023 und 2024 für 3-Familienwohnhäuser einen Liegenschaftszinssatz zwischen 0,1% und 2,9%, durchschnittlich bei 1,5%.

Eine jeweils individuelle Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes muss unter Beachtung der Restnutzungsdauer, sowie der Lage- und Objektkriterien des zu bewertenden Objekts getroffen werden.

Hierbei ist zu beachten, dass je kleiner der Liegenschaftszinssatz ist, desto größer ist der Ertragswert.

Die Restnutzungsdauer von 74 Jahren ist gegenüber der aus den Verkaufsfällen sich ergebenden durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 29 Jahren als sehr lange zu werten zu werten.

Unter Berücksichtigung der Makrolage (Ortsteil mit schwacher Infrastruktur vor Ort) ist die Lage gegenüber dem Ulmer Stadtkreis als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Die Objektkriterien werden, ohne die Innenausstattung zu kennen als durchschnittlich angenommen.

Zur marktgerechten Ermittlung des Ertragswerts wird der Liegenschaftszinssatzes damit wie folgt bestimmt:

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		1,50 %
Restnutzungsdauer, überdurchschnittlich lang	+	0,50 %
<u>Lagekriterien unterdurchschnittlich</u>	<u>+</u>	<u>0,50 %</u>
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		2,50 %

Zur marktgerechten Berechnung wird von mir ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % gewählt.

7.4 Marktübliche Miete

Für die Ertragswertberechnung ist die marktübliche Miete in Ansatz zu bringen. Die marktübliche Miete wird von mir unter Berücksichtigung örtlicher Bestands- und Neuvermietungsmiten, der Lage und der angenommenen zeitgemäßen Ausstattung und in Anlehnung an die im Marktbericht des Gutachterausschusses des LRA Günzburg veröffentlichten Mieten, wie folgt veranschlagt:

Wohnung KG	159,54 m ² x	9,00 €/m ² =	1.436,- €
Wohnung EG	189,12 m ² x	9,00 €/m ² =	1.702,- €
Wohnung DG	115,12 m ² x	9,00 €/m ² =	1.036,- €
Garagenstellplätze	2 Stp		100,- €
Gesamtmiete monatlich	463,78 m ²		4.274,- €

Dies entspricht einer Jahresrohmiete von $4.274,- € \times 12 = 51.288,- €$

7.5 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungs- und nicht auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten sowie Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Sie werden nachfolgend in Prozent des Mietrohertrags nach ImmoWertV von mir veranschlagt:

Verwaltungs- und Betriebskosten werden mit 366,- € je Einheit veranschlagt.
 $3 \times 366,- € = 1.098,- €$, dies entspricht ca. 2%.

Zu Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen für deren Erhalt zum bestimmungsgemäßen Gebrauch entstehen, um Einflüsse durch u.a. Witterung und Alterung abzufangen.

Gemäß ImmoWertV werden von mir 14,39 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten damit:

$463,788 \text{ m}^2 \times 14,39 \text{ €/m}^2 = 6.674,- \text{ €/jährlich}$, entspricht ca. 13,0 %.

zum Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis soll das vielfältige Risiko der Mieteinnahmeausfälle, z.B. durch Leerstand oder Mietrückstände mit den daraus resultierenden Kosten für eine Rechtsverfolgung, abdecken.

Für Wohnobjekte wird regelmäßig ein Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % in Ansatz gebracht.

Verwaltungs- u. Betriebskosten	2,0 %
Instandhaltung:	13,0 %
Mietausfallwagnis:	2,0 %
Bewirtschaftungskosten gesamt	17,0 %

7.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen und im Wertermittlungsverfahren selbst keine Berücksichtigung finden.

Im Sachwertverfahren können die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nur durch eine entsprechende Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und damit deren Alterswertminderung direkt im Wertermittlungsverfahren selbst Berücksichtigung finden.

Im vorliegenden Fall wurde eine für Wohnhäuser gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei der Bestimmung der Alterswertminderung zu Grunde gelegt und die Umbauten und Modernisierungen durch fiktive Verjüngung des Wohnhauses berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. unmittelbar anstehende Reparatur- oder Instandhaltungsmaßnahmen an den baulichen Anlagen, die zu einer Wertminderung oder besondere Ausstattungsmerkmale, die zu einer Werterhöhung führen, sind vorhanden bei:

- Fertigstellung der Außenanlagen

Nachstehende Wertminderung stellt den Abschlag dar, mit dem nach meiner sachverständigen Einschätzung Grundstücksmarktteilnehmer auf dieses besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal reagieren.

Die geschätzten Fertigstellungskosten werden hierbei lediglich als Hilfsgröße wie folgt veranschlagt:

Außenanlagen fertig stellen : $680 \text{ m}^2 \times 50,- \text{ €/m}^2 =$ 34.000,- €

**Abschlag für besondere
objektspezifische Grundstücksmerkmale 34.000,- €**

Eventuelle Baumängel, Bauschäden oder Fertigstellungsrückstau konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Daraus resultierende Unwägbarkeiten hinsichtlich Art und Zustand der Innenausstattung werden mit einem gesonderten Risikoabschlag bei der Bestimmung des Verkehrswerts unter Punkt 10.0 berücksichtigt.

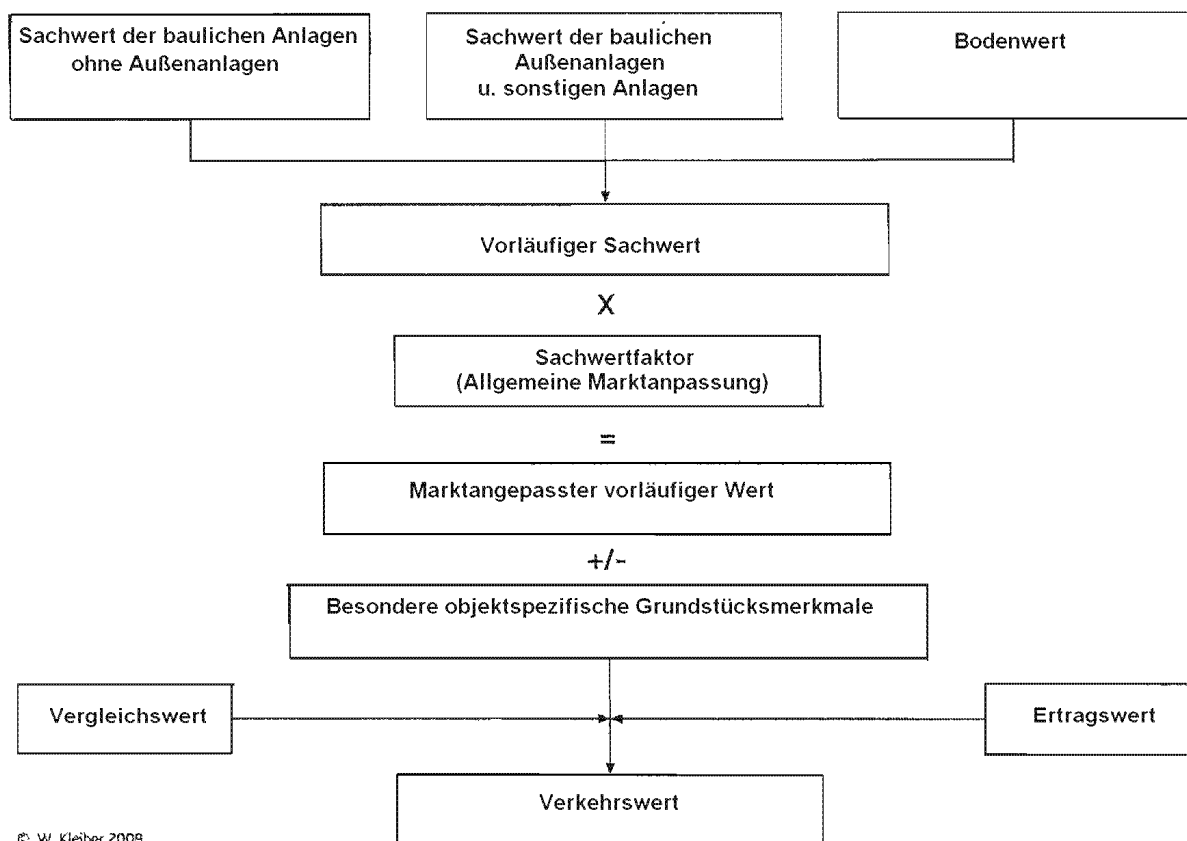
7.7 Ertragswertermittlung im vereinfachten Ertragswertverfahren

Grundstücksrohertrag im Jahr:	12 x 4.274,- €	51.288,- €	
abzgl. Bewirtschaftungskosten 17,0% aus 51.288,- €		./.	8.719,- €
Grundstücksreinertrag			42.569,- €
gewählter Liegenschaftszins	2,5 %		
veranschlagte Restnutzungsdauer	74 Jahre		
=>			
Barwertfaktor (2,5% / 74 Jahre)	33,566		
Kapitalisierter Reinertrag	33,566 x 42.569,- € =	1.428.871,- €	
zzgl. Bodenwert	184.900,- €		
abgezinst mit			
gewähltem Liegenschaftszins	2,5 %		
Restnutzungsdauer	74 Jahre		
=>			
Abzinsungsfaktor	0,161		
<u>abgezinster Bodenwert</u>	<u>184.900,- € x 0,161 =</u>	<u>29.769,- €</u>	
vorläufiger Ertragswert		1.458.640,- €	
Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Fertigstellungsrückstau Außenanlagen)		./.	34.000,- €
Ertragswert		1.425.000,- €	(gerundet)

8.0 Sachwertermittlung

Als unterstützender Vergleich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt.

Die Ableitung des Verkehrswerts im Sachwertverfahren erfolgt nach ImmoWertV nach untenstehendem Schema (nach Kleiber):



© W. Kleiber 2009

Wie obenstehendes Wertermittlungsschema zeigt, ist sowohl die Marktanpassung, als auch die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale integraler Bestandteil des Wertermittlungsverfahrens.

Dabei wird ausdrücklich vorgeschrieben, dass die Marktanpassung noch vor der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorzunehmen ist.

Dies ist darin begründet, dass Marktanpassungsfaktoren (=Sachwertfaktoren) in der Regel aus Vergleichspreisen von Grundstücken abgeleitet werden, die keine besonderen Grundstücksmerkmale aufweisen und ordnungsgemäß bewirtschaftet werden (Normalfälle). Sie beziehen sich auf Objekte ohne Baumängel und Bauschäden beziehungsweise instandsetzungsrückstaufreie Objekte.

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität ist es geboten, die in einem Vorhundertsatz angegebenen Sachwertfaktoren im ersten Schritt auf den Wert anzuwenden, der sich für das Objekt ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt (nachfolgend Vorläufiger Sachwert).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden dann erst im zweiten Schritt berücksichtigt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und den gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung.

Die Alterswertminderung wird nachfolgend linear, wie in der ImmoWertV für den Regelfall vorgeschrieben, in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundlegung wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Zur Ermittlung dieser Normalherstellungskosten (NHK) der Gebäudeanlagen werden nachfolgend die Kostenkennwerte der NHK 2010 bezogen auf die Bruttogrundfläche und unterschieden nach Gebäudeart und Gebäudestandard (Kosten/m²), herangezogen.

In den Kostenkennwerten sind die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, etc. enthalten.

Die Außenanlagen werden zur Einhaltung der Modellkonformität entsprechend dem Modell zur Herleitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren mit 5% des Wohnhaussachwerts in Ansatz gebracht.

Die herangezogenen Normalherstellungskosten NHK 2010 beziehen sich auf auf das Baupreisniveau im Jahr 2010 und werden mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Bewertungstichtages angepasst.

Wertermittlungstichtag:	17.04.2026
Baukostenindex 2010:	100
Baukostenindex zum Wertermittlungstichtag:	193,4

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden, um den Verkehrswert zu erhalten. Dies erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors. Der Ab- oder Zuschlag vom Sachwert gegenüber dem Kaufpreis ist nach der Wertermittlungsverordnung prozentual über den Sachwertfaktor vorzunehmen.

Dieser Sachwertfaktor wird durch Nachbewertung aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Er ist gegliedert nach Objektart, der Region und der Objektgröße und ist von der immobilienwirtschaftlichen Marktlage abhängig, d.h. entsprechend Angebot und Nachfrage veränderlich.

Nachfolgend werden von mir zur Marktanpassung, die vom Gutachterausschuss der Stadt Ulm veröffentlichten Sachwertfaktoren für Drei- und Vierfamilienwohnhäuser aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 herangezogen.

8.1 vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

Gebäudetyp eingeordnet nach NHK 2010 unter Typ 4.1
 Standardstufe 4 - 5
 Kostenkennwert $(985 + 1.190)/2 = 1.087,- €/m^2$
 Bruttogrundfläche 628 m²

4. Mehrfamilienhäuser ¹

		Standardstufen		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser ^{2,3} mit bis zu 6 WE	825	985	1190
4.2	Mehrfamilienhäuser ^{2,3} mit 7 bis 20 WE	765	915	1105
4.3	Mehrfamilienhäuser ^{2,3} mit mehr als 20 WE	755	900	1090

Wohnhaus	628 m ² x 1.087,- €/m ² =	682.636,- €
Garage im UG	43 m ² x 485,- €/m ² =	20.855,- €
gesamt		703.491,- €

Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag mit
 Index 193,4

ergeben sich Herstellungskosten von 1.360.551,- €
 abzüglich

Alterswertminderung linear,
 bei 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer,
 Jahre fiktives Gebäudealter
 und 74 Jahre Restnutzungsdauer,
 ca. 7,5 %

	./. 102.051,- €
Sachwert des Wohnhauses	1.258.500,- €

8.2 Außenanlagen

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität werden die Außenanlagen
 pauschal mit 5% des Zeitwerts der Gebäude in Ansatz gebracht:

1.258.500,- € x 5 % =	62.925,- €
-----------------------	------------

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	62.900,- €	(gerundet)
--	-------------------	-------------------

8.3 Bodenwert

Der Bodenwert wird, wie unter Punkt 7.2 ermittelt,
 in Ansatz gebracht:

184.900,- €

8.4 Zusammenstellung der Sachwerte

vorläufiger Sachwert des Wohnhauses	1.258.500,- €
Außenanlagen	62.900,- €
Bodenwert	184.900,- €
vorläufiger Sachwert	1.506.300,- €

8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Fertigstellungsrückstau bei den Außenanlagen wird, wie unter Punkt 7.6 veranschlagt, in Ansatz gebracht mit

34.000,- €

**Abschlag für besondere
objektspezifische Grundstücksmerkmale**

34.000,- €

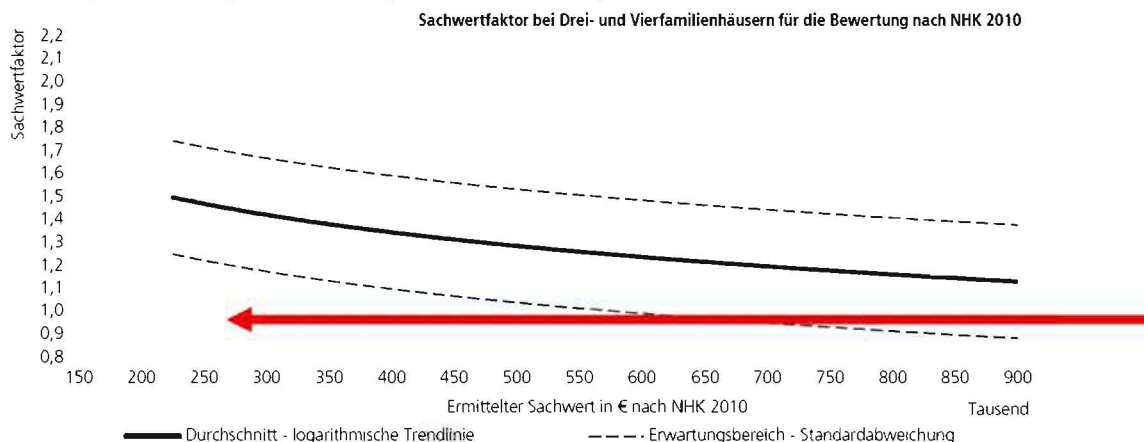
8.6 Sachwertfaktor

Wie auf Seite 19 erläutert, ist das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „Sachwert“ in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „Sachwert“ an den Markt über den Sachwertfaktor angepasst werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Ulm ermittelte nachstehende Sachwertfaktoren bei Drei- und Vierfamilienwohnhausgrundstücken aus Verkäufen in 2024:

4.2.3 Sachwertfaktoren für Drei- und Vierfamilienhäuser

Grundlage für das Diagramm sind ausgewertete Kaufverträge aus dem Jahr 2024 in Zone A + B.



Unter Berücksichtigung der Lage und der neuwertigen Ausstattung wird von mir ein Sachwertfaktor von 0,95 für marktgerecht erachtet. Dies entspricht einem Marktanpassungsabschlag von ca. 5%.

8.7 Marktangepasster Sachwert

vorläufiger Sachwert	1.506.300,- €
abzgl.	
<u>Marktanpassungsabschlag, ca. 5%</u>	<u>./. 75.300,- €</u>
vorläufiger marktangepasster Sachwert	1.426.000,- €
abzgl.	
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>	<u>./. 34.000,- €</u>
marktangepasster Sachwert	1.392.000,- €

9.0 Gegenüberstellung der Wertermittlungsergebnisse

Ertragswert	marktangepasster Sachwert
1.425.000,- €	1.392.000,- €

10.0 Verkehrswert

Dreifamilienwohnhäuser wie im vorliegenden Fall werden nach Ertrags Gesichtspunkten gehandelt, weshalb das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen ist.

Die zur Ableitung des Ertragswerts notwendigen Daten standen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Die Wertermittlung im Sachwertverfahren stützt den ermittelten Ertragswert.

Da im Ertragswertverfahren über den Liegenschaftszinssatz auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. die Vermarktungsfähigkeit und auch sonstige wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt wurden, sind keine weiteren Anpassungen notwendig. Der Verkehrswert kann also direkt aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und unter Würdigung der Aussagekraft der Wertermittlungsergebnisse, wird von mir bei marktgerechter Rundung des Ertragswerts der Verkehrswert wie folgt festgestellt:

Vorläufiger Verkehrswert	1.425.000,- €
---------------------------------	----------------------

abzgl.

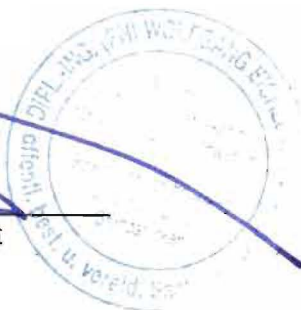
Risikoabschlag aufgrund der Unwägbarkeiten bei Art
und Zustand der Innenausstattung wegen fehlender
Innenbesichtigung

<u>Risikoabschlag ca. 20%</u>	<u>./. 285.000,- €</u>
--------------------------------------	-------------------------------

Verkehrswert	1.140.000,- €
---------------------	----------------------

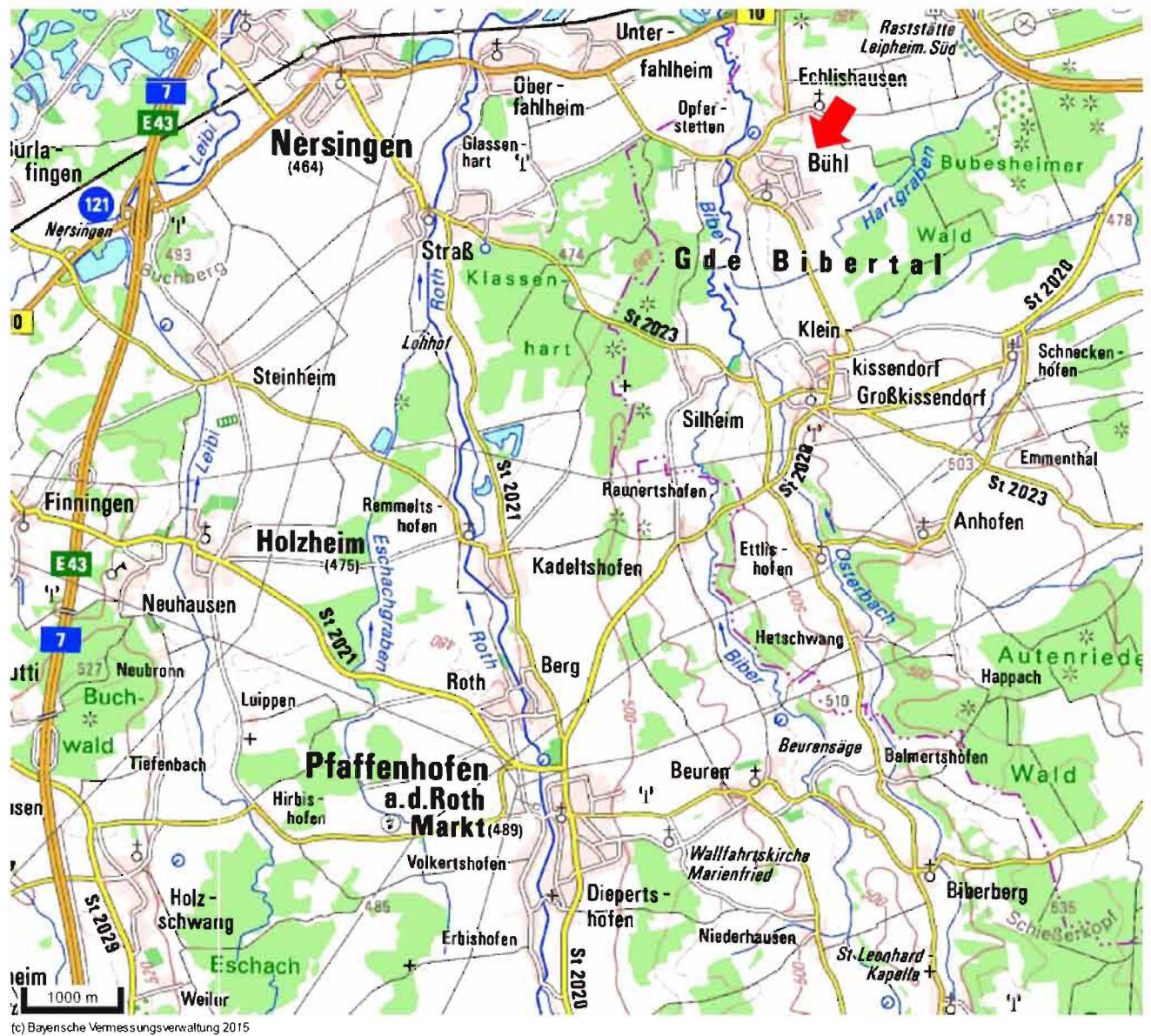
Günzburg, den 16.05.2026


Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Wolfgang Eichelmann
Augsburger Straße 24
89312 Günzburg



Anlagen : Ortslageplan
 Lageplan
 Wohnflächenberechnung
 Bauantragspläne
 Fotos vom Ortstermin

Ortslageplan



roter Pfeil: Lage des Bewertungsobjekts

Lageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

blau markiert: zu bewertendes Grundstück

**Nachfolgende Unterlagen aus Bauantrag aus 2021
zum Umbau des Wohnhauses**

BV: Teilabriss eines Einfamilienhauses

Neubau eines MFH auf dem verbleibenden Keller

Bauort: Lindenweg 8, 89346 Bibertal/Bühl, Flurnr.: 262/14

A: Flächenberechnungen nach DIN WoFIV

Bestandsgebäude

Nutzfläche Kellergeschoss und Garage	68,44m ²
Wohnfläche / Praxis Kellergeschoss incl. Terrasse (25%)	127,10m ²
Wohnfläche Erdgeschoss incl. Balkon (25%)	195,62m ²
Wohnfläche Dachgeschoss incl. Balkon (25%)	80,82m ²
Wohnflächen gesamt Bestand	403,54m ²

Wohnflächen Neubau

Geschoss	Rechenwege	Faktor		Raumfläche
Kellergeschoss Nutzflächen				
Flur	3,45 x 2,91 = 10,04			
Abz.Treppe	Anteil 1,55	8,49	1,0	8,49
Vorrat	2,01 x 2,98 = 5,99		1,0	5,99
Pelletlager	2,98 x 3,23 = 9,63	9,63	1,0	9,63
Technik	2,98 x 2,885 = 8,60		1,0	8,60
Garage	kein Abriss Bestand			44,18
Nutzfläche Keller				76,89m²
Kellergeschoss Wohnflächen				
Diele/Garderobe	3,01 x 6,40 = 19,26		1,0	19,26
Flur	1,12 x 7,72 = 8,65			
+	2,22 x 3,53 = 7,84	16,49	1,0	16,49
HWR Freizeit	3,985 x 5,255 = 20,94			
+	2,035 x 0,705 = 1,43	20,37	1,0	20,37
Zimmer Noa	5,20 x 3,595 = 18,69			
+	5,325 x 4,69 = 24,97	43,66	1,0	43,66
Küche	3,01 x 6,19 = 18,63		1,0	18,63
Zimmer Joshua	3,345 x 5,115 = 17,11			
+	3,32 x 0,30 = 1,0			
+	3,68 x 4,69 = 17,26	35,37	1,0	35,37
Terrasse	7,685 x 3,00 = 23,06		0,25	5,76
Wohnfläche Kellergeschoss Wohnung 1				159,54m²
Kein Vollgeschoss RH 2,22m durchgehend!				

Erdgeschoss

Diele	2,80 x 1,175 = 3,29			
+	3,77 x 0,915 = 3,45			
+	0,915 x 2,51 = 2,30	9,04	1,0	9,04
Gäste WC	1,73 x 2,09 = 3,62		1,0	3,62
Garderobe	3,15 x 1,50 = 4,73		1,0	4,73
Küche Essen	3,58 x 4,81 = 17,22			
+	3,315 x 4,15 = 13,76			
+	5,525 x 4,99 = 27,57	58,55	1,0	58,55
Flur	4,025 x 1,14 = 4,59		1,0	4,59
Büro	3,855 x 3,50 = 13,60		1,0	13,60
Spielzimmer	2,985 x 4,81 = 14,36		1,0	14,36
Bibliothek	4,43 x 3,005 = 13,31			
+	0,625 x 1,66 = 1,04	14,35	1,0	14,35
Wohnen	aus Bestand		1,0	50,69
Balkon	12,47 x 5,00 = 62,35		0,25	15,59
Wohnflächen Erdgeschoss Wohnung 2				189,12m²

Dachgeschoss

Flur	3,955 x 1,14 = 4,51			
+	2,205 x 3,345 = 7,38			
+	1,67 x 0,74 = 1,24			
+	1,465 x 1,67 x 0,5 = 1,22	14,35	1,0	14,35
Zimmer Samu 1	5,885 x 1,94 = 11,42			
+	3,15 x 1,255 = 3,95			
+	4,865 x 0,42 = 2,04			
+	4,865 x 0,70 x 0,5 = 1,70	19,11	1,0	19,11
Küche	3,15 x 2,80 = 8,82			
+	2,45 x 0,90 = 2,21			
+	0,90 x 0,70 x 0,5 = 0,32	11,35	1,0	11,35
Eltern	4,125 x 4,165 = 17,18			
+	4,615 x 0,70 = 2,92	20,10	1,0	20,10
Zimmer Samu 2	3,785 x 2,80 = 10,60			
+	3,785 x 0,70 x 0,5 = 1,33	11,93	1,0	11,93
Zimmer Enya	4,43 x 6,585 = 29,17			
+	4,43 x 0,70 = 3,10	32,27	1,0	32,27
Bad	2,41 x 2,305 = 5,56			
+	2,41 x 0,70 x 0,5 = 0,84			
Abz.Vorm.	1,94 x 0,20 = 0,39	6,01	1,0	6,01
Wohnfläche Dachgeschoss Wohnung 3				115,12m²
Vollgeschoss !				

Wohnflächen gesamt	Wohnung 1	159,54	
	Wohnung 2	189,12	
	Wohnung 3	115,12	463,78m²

Bauantragspläne aus Bauantrag aus 2020



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Günzburg**

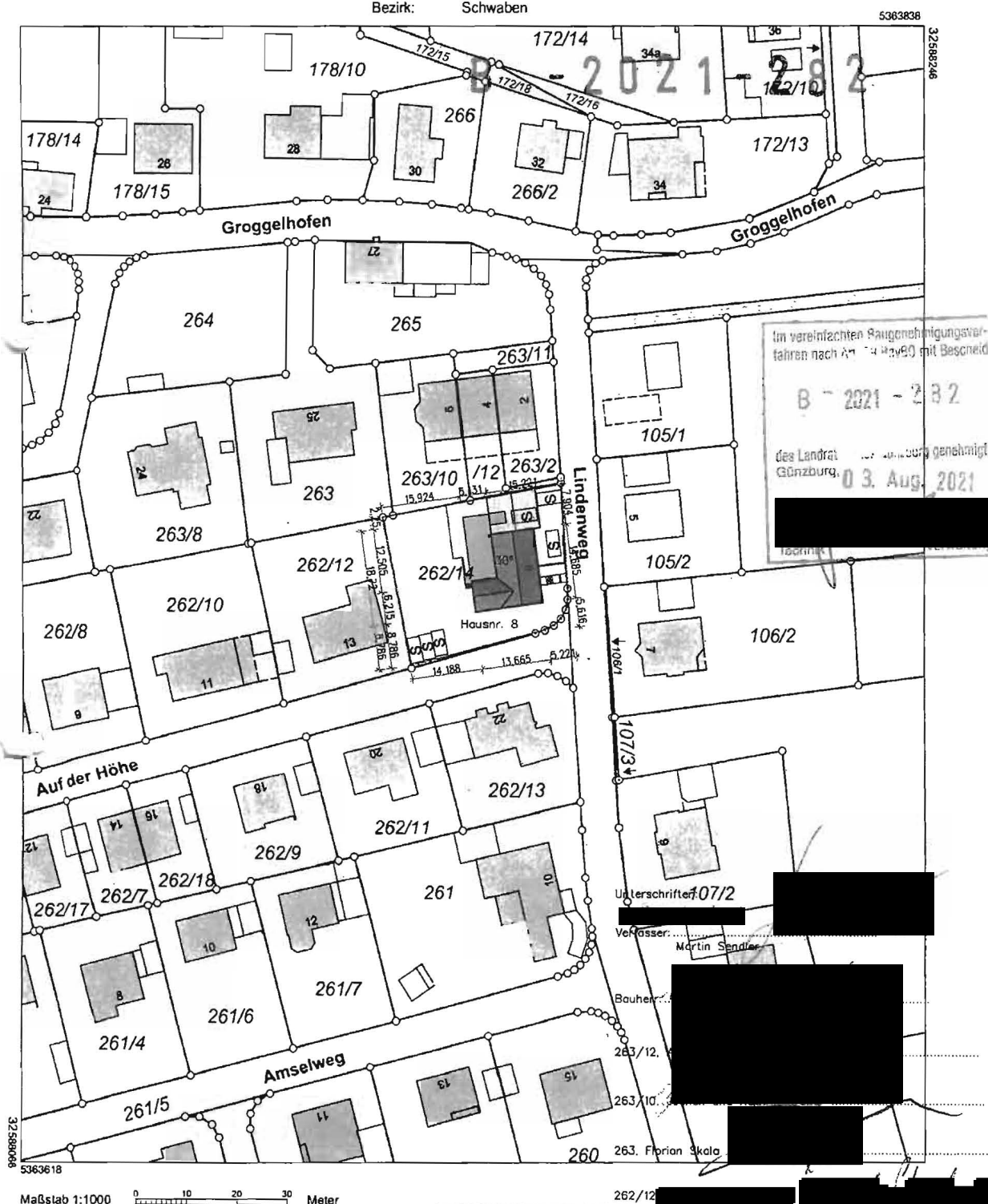
Augsburger Straße 1
89312 Günzburg

Flurstück: 262/14
Gemarkung: Bühl

Gemeinde: Bibertal
Landkreis: Günzburg
Bezirk: Schwaben

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 26.02.2021

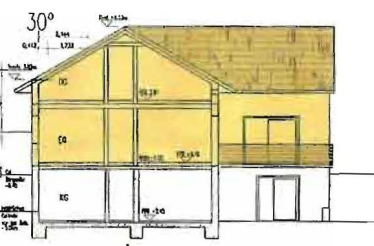
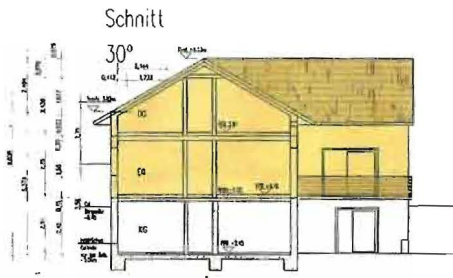
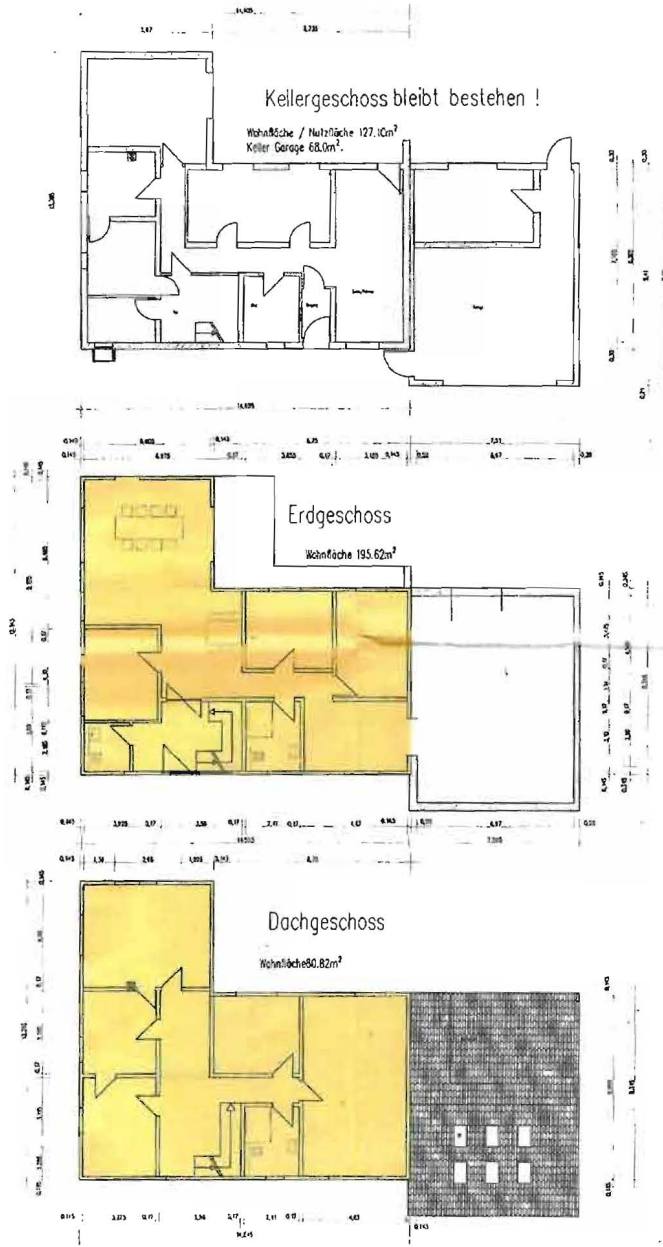


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

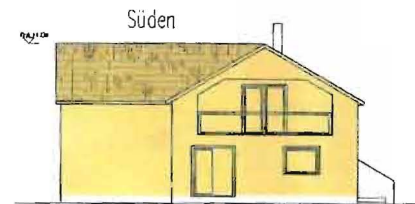
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

**Amt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung**

Plan zum Teilabbruch des Altbestands im EG und OG



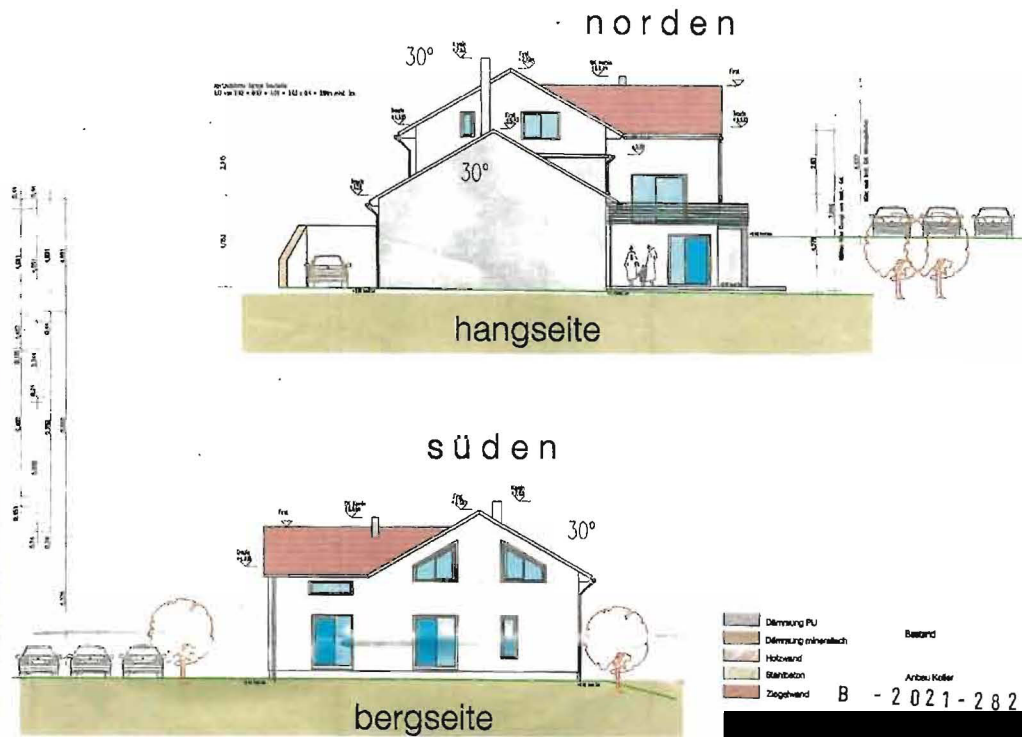
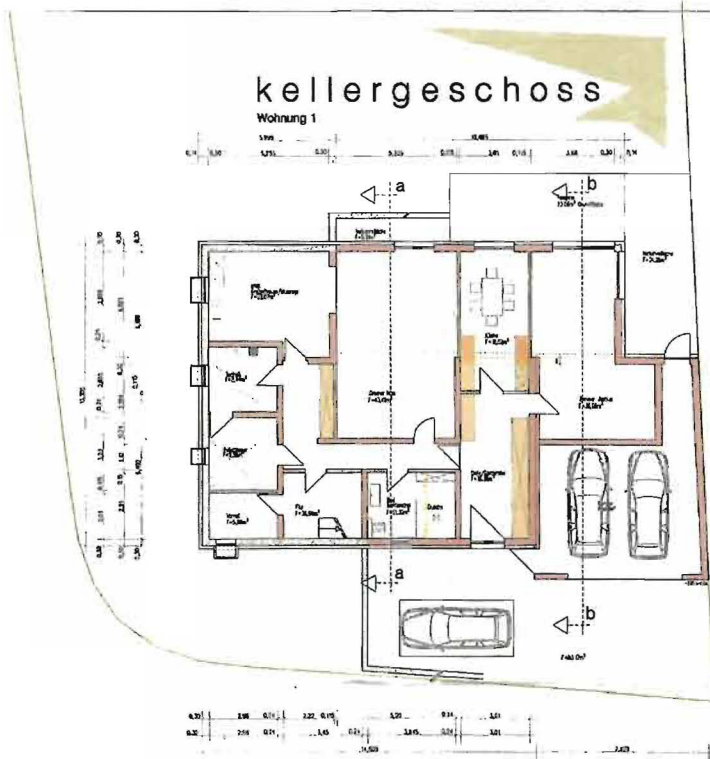
Abriss



B - 2021-282
Achtung: Dieser Bauantragsplan ist kein Ausführungsplan!
Unterschriften Nachbarn:
263/12, Angelika und Johann Prenting *Angelika Prenting*
263/10, Jochen und Kathrin Kroner *Kathrin Kroner*
263, Florian Skala *Florian Skala*
202/12, Ingrid Olga Stralmann *Ingrid Olga Stralmann*
Bestandspäne/Abriss

INDEX	DATUM	BEZUG	ÄNDERUNGEN	VERFÜGBARKEIT
1	19.03.2021	Bauantrag	1:100	01

PLANUNGSBÜRO ARCHITEKTUR
MARTIN SENDLER AM PIEL 37 86064 RETTENRAICH

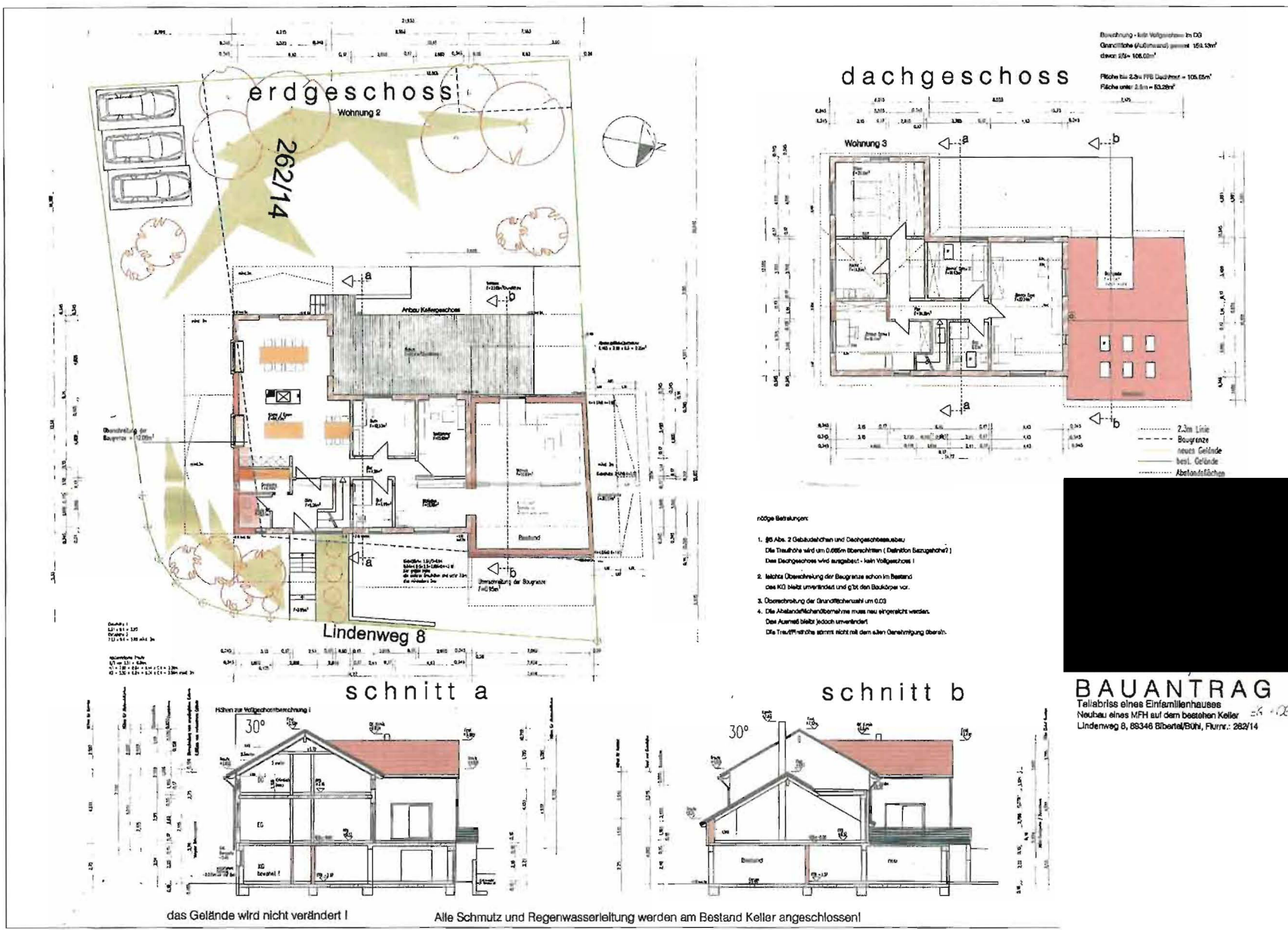


Alle Schmutz und Regenwasserleitung werden am Bestand Keller angeschlossen!

Dämmung PU
 Dämmung mineralisch
 Holzwand
 Steinbeton
 Ziegelfwand
 Bestand
 Anbau Keller
 B - 2021-282

BAUANTRAG

Teilabriss eines Einfamilienhauses
 Neubau eines MFH auf den bestehen Keller
 Lindenweg 8, 89346 Sigmaringen/Bühl, Flurnr.: 262/14



Nachfolgende Fotos vom Ortstermin am 17.04.2026



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



Luft-Wärmepumpe an der Südfassade



Ansicht von Nordosten



Eingang zur Wohnung im UG