

## Gutachten 25 01 04 NU

# Verkehrswert

des bebauten Grundstücks  
Bahnhofstr. 4a 89350 Dürrlauingen-Mindelaltheim

Doppelhaushälfte mit Doppelgarage  
und angebautem Carport



**Auftraggeber**

Amtsgericht Neu-Ulm  
Schützenstraße 17  
89231 Neu-Ulm  
2 K 71/24

**Eigentümer**



**Wertermittlungstichtag**

25.03.2025

**Verkehrswert**

**Euro 455.000,00**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Voraussetzung der Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>4 - 5</b>
<b>III</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>Seite</b>	<b>6 - 12</b>
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 12
<b>IV</b>	<b>Beschreibung der Gebäude</b>	<b>Seite</b>	<b>13 - 17</b>
	1. Doppelhaushälfte	Seite	13 - 16
	2. Doppelgarage	Seite	17
	3. Pkw-Stellplatz auf Nachbargrundstück	Seite	17
<b>V</b>	<b>Beschreibung der Wohnung</b>	<b>Seite</b>	<b>18 - 20</b>
<b>VI</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>21 - 27</b>
	1. Bodenwert	Seite	21
	2. Sachwert	Seite	22 - 25
	3. Verkehrswert	Seite	26 - 27
<b>VII</b>	<b>Objektfotos</b>	<b>Seite</b>	<b>28 - 56</b>
<b>VIII</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>Seite</b>	<b>57 - 72</b>

## I ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm <b>2 K 71/24</b>
<b>Objekt</b>	Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und angebautem Carport Bahnhofstr. 4a 89350 Dürrlauringen - Mindelaltheim
<b>Eigentümer</b>	  
<b>Mieter</b>	Leerstand.
<b>Quellenverzeichnis</b>	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.  Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 + 2021 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
<b>Objektbesichtigung</b>	Am 25.03.2025 im Beisein des Eigentümers.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	25.03.2025

## **II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.  
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigefügten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.  
Die beigefügten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
  
10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
  
11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
  
12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.  
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.  
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.
  
13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.  
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

### III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

#### 1. Rechtliche Gegebenheiten

<b>Amtsgericht</b>	Günzburg
<b>Grundbuch von</b>	Mindelaltheim
<b>Grundbuchblatt-Nr.</b>	689
<b>Bestandsverzeichnis</b>	<b>BV lfd. Nr. 1</b> Flst. 481/5 03 a 98 qm Bahnhofstr. 4a, Gebäude- und Freifläche
	<u>Bestand und Zuschreibungen</u> Zur lfd. Nr. 1 Übertragen aus Bl. 530 am 16.12.1998.
<b>Grundstücksgröße</b>	03 a 98 qm
<b>Grundstücksqualität</b>	Bauland
<b>Eintragung in Abt. II</b>	<b>Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1</b> <b>Ver- und Entsorgungsleitungsrecht</b> für den jeweili- gen Eigentümer des Grundstücks <b>Flst. Nr. 481/4</b> Gemarkung Mindelaltheim; gemäß Bewilligung vom 18.10.1995 / 17.04.1996 (URNrn. 2704/1995, 1048/1996 Not. Dr. Reißig, Burgau); Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 25.04.1996; hierher übertra- gen am 16.12.1998.

**Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1**

**Ver- und Entsorgungsleitungsrecht** für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 18.10.1995 / 17.04.1996 (URNrn. 12704/1995, 1048/1996 Not. Dr. Reißig, Burgau); Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 25.04.1996; hierher übertragen am 16.12.1998.

**Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1**

**Geh- und Fahrrecht** für jeweiligen Eigentümer von **Flst. Nr. 481** Gemarkung Mindelaltheim; gemäß Bewilligung vom 09.09.1998 mit Nachtrag hierzu vom 16.10.1998 (URNrn. 2435, 2774 Not. Dr. Reißig, Burgau); Rang vor Abt. III/1; Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen am 16.12.1998.

**Lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1**

**Wasser-, Strom- und Telefonleitungsrecht** für jeweiligen Eigentümer von **Flst. Nr. 481** Gemarkung Mindelaltheim; gemäß Bewilligung vom 09.09.1998 mit Nachtrag hierzu vom 16.10.1998 (URNrn. 2435, 2774 Not. Dr. Reißig, Burgau); Rang vor Abt. III/1; Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 16.12.1998.

**Lfd. Nr. 10 zu BV Nr. 1**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 71/24); eingetragen am 08.11.2024.

**Eintragung im  
Baulastenverzeichnis**

Kein Baulastenverzeichnis vorhanden.

*Anmerkungen :*

*Zu evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.*

*Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.*

*Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.*

## **2. Lage und Beschaffenheit**

### **2.1 Lage**

#### **Ortsbeschreibung**

Dürrlauingen liegt landschaftlich reizvoll im Landkreis Günzburg im Bayerischen Nordschwaben und ist durch die Nähe zur A8 und zur Bahnlinie Augsburg-Ulm verkehrstechnisch gut erreichbar.

Die Gemeinde Dürrlauingen mit den Ortsteilen Mönstetten und Mindelaltheim gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang, liegt nördlich von Burgau und hat ca. 1650 Einwohner.

#### **Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mindelaltheim in einer Sackgassenstraße, welche am Bahnhof endet.

### **2.2 Verkehrsanbindung**

#### **Nahverkehr**

Dürrlauingen ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

#### **Fernverkehr**

Die **Bundesstraße B 10** verläuft ca. 5 km südlich.

Die **Autobahn A 8** Stuttgart/München mit Anschlussstelle Burgau ist ca. 6 km südlich.

**Bahnanschluss** Richtung Ulm/München Regionalbahnhof Mindelaltheim.

**Flughafen** München (ca. 120 km) oder Stuttgart (ca. 120 km).

**Beurteilung der Verkehrsanbindung** sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

### **2.3 Entfernungen und Infrastruktur**

<b>Nächste Stadt</b>	Burgau (ca. 5 km) und Günzburg (ca. 20 km).
<b>Ortsmitte Dürrlauingen</b>	Ca. 500 m.
<b>Betreuung + Bildung</b>	1 Kindertagesstätte  Grundschule Dürrlauingen Berufsbildungs- und Jugendhilfezentrum St. Nikolaus Weiterführende Schulen in Günzburg
<b>Freizeiteinrichtungen</b>	Zahlreiche Vereine Vereinsheim Dorfzentrum Mindelaltheim Bürgerhaus Mönstetten Spielplatz Sportgelände Mönstetten
<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>	Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten im Nachbarort Burgau und Offingen (ca. 5 km entfernt).

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksbebauung**

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und mit einer Doppelgarage mit angebautem Carport bebaut.

### **Umgebende Bebauung**

Gemischte Bebauung, Mehrfamilienhäuser südlich des Doppelhauses, Gewerbebetrieb im Osten, im Norden unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke (Außenbereich).

### **Grundstückszuschnitt**

Unregelmäßiger Grenzverlauf zwischen den beiden Doppelhaushälften-Grundstücken (Flurstücke 481 + 481/5), siehe auch beigefügten aktuellen Lageplan.

Die Gestaltung und gegenseitige Abgrenzung der Außenanlagen stimmt aber nicht mit der Grenzlinie überein (s.a. Lageplan mit Luftfoto Bayern Atlas).

### **Topographie**

Das Grundstück ist nach Augenschein relativ eben.

Vor dem Erker Lichthof zum UG.

### **Bebauungsplan**

Nach Eintrag im Bayern Atlas kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB (Einfügung geplanter Bauvorhaben nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung).

### **Störende Einflüsse**

ICE-Bahnlinie.

Evtl. Emissionen durch angrenzenden Gewerbebetrieb im Osten.

Ansonsten Randlage.

## **2.5 Erschließung**

### **Straßenbau**

Das Grundstück ist im Südosten über das Nachbargrundstück Nr. 4 (Flurstücke 481/4 + 10 + 14) (s. a. aktuellen Katasterplan) an die öffentliche Straße (Bahnhofstraße) angeschlossen.

Dieses Wegerecht (Geh- und Fahrrecht) ist auf dem belasteten Nachbargrundstück Nr. 4 (Flurstück 481/4) grundbuchrechtlich auf allen Eigentumsanteilen eingetragen und rechtlich gesichert. (s. a. beiliegenden Lageplan Wegerecht).

Zwar ist dort nur das begünstigte Grundstück Flst. 481 (jetzt 4b) aufgeführt, dies betrifft nach Eintrag in den zugehörigen

Bewilligungen vom 18.10.1995 (UR Nr. 2705) und vom 17.04.1996 (UR Nr. 1049)

jedoch noch das gesamte Doppelhausgrundstück 4A + 4B mit insgesamt 835 qm (Restgrundstück), welches erst danach (ca. 1998) in die 2 Doppelhaushälftengrundstücke 4A (Flst 481/5) und 4B Flst. 481) aufgeteilt wurde.

Auf dem Einfahrtsbereich der beiden Doppelhaushälften-Grundstücke 4b + 4a (Flurstücke 481 + 481/5) liegen zudem noch gegenseitige Geh- und Fahrrechte vor (s. auch Grunddienstbarkeiten), um jeweils in die beiden Doppelgaragen zu gelangen.

### **Straßenart**

Erschließungsstraße zum Bahnhof.

Gleich südlich davon liegt die höher gelegene Kreisstraße Kr.Gz11 (Flst. 486).

### **Versorgungsleitungen**

Strom/Wasser/Telefon vorhanden.

Kabel und Gas nicht bekannt.

Strom und Telefon vermutlich über Oberleitungen.

**Entsorgungsleitungen**

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

**Erschließungskosten**

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Außerdem wurden keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

## IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

### 1. Doppelhaushälfte

**Bauform** Bei dem Gebäude handelt es sich um eine vollunterkellerte, 2-geschossige Doppelhaushälfte mit Satteldach und Quergiebel mit ausgebauten Dachgeschoss.  
Ungewöhnliche Längsteilung der 2 Doppelhaushälften mit mittigem Versatz.

**Art der Baulichkeit** Massivbauweise.

**Baujahr** Ca. 2001 (Fertigstellung).

**Bruttogrundfläche (BGF)** Ca. 310 qm.

**Wohn- und Nutzflächen** Nach eigener Berechnung auf Grundlage des Baugesuchs von 1997 folgende ca. Wohn- und Nutzflächen vor (bei 3 % Putzabzug, ohne Dachspitz):

Wohnfläche EG ca. 59 qm

Wohnfläche OG ca. 60 qm

Wohnfläche DG ca. 40 qm

**Gesamte Wohnfläche EG, OG, DG** ca. 159 qm

Nutzfläche UG ca. 57 qm

**Gesamte Wohn/Nutzfläche  
UG, EG, OG, DG** ca. 216 qm

<b>Renovierungen</b>	Ölkessel ca. 2018. Einbauküche ca. 2020.
<b>Fertig zustellende Arbeiten</b>	Türen im UG fehlen noch einschließlich Zargen. Fliesenanschlüsse im UG. Schönheitsreparaturen (Anstrich Wände-Decken).
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre.
<b>Restnutzungsdauer</b>	56 Jahre.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Leerstand seit April 2024.
<b>Bauzustand</b>	Dem Alter gemäßer derzeit ungepflegter Bauzustand.
<b>Sichtbare Bauschäden und Sonstiges</b>	Entwässerungsfallrohre sind provisorisch angeschlossen. Alter Wasserschaden im UG (soll jetzt ausgetrocknet sein) mit abgelösten Bodenfliesen im Randbereich und Wandschäden (s.a. Fotos).  Milchglas Folien an Fenstern sind verkratzt.  Rohe Türleibungen im UG (ca. 4 Türen fehlen noch).  Putzverschimmerungen an den Außenputzflächen. Fliesenschaden an der Badewanne im OG.  Laminatfugen klaffen zum Teil auf.  Ungepflegte Außenanlagen.

**Baubeschreibung**  
(nach Baugesuch)

**Außenwände**

36,5 cm Mauerwerk + 15 cm Styropordämmung + Putz (Angabe des Beteiligten).

**Innenwände**

Mauerwerk.

**Dachkonstruktion**

Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Dachgaube nach Nordosten.

**Dachdeckung**

Rotbraune Dachziegeldeckung.

**Geschosdecken**

Massive Stahlbetondecken.

**Geschosstreppen**

Gewendelte Massivtreppe mit Hochglanzgranitbelag.

**Fassade**

Verputzt und weiß gestrichen, mit Putzverschimmerungen (vermutlich Algenbefall).  
Zusätzlich diagonal verlegte hell lackierte Holzverkleidungen auf allen Seiten.

**Fenster**

Weißer Isolierverglaste Kunststofffenster mit PVC-Rollläden.  
Fensterbänke aus Marmor.  
Aufgrund des fehlenden Balkons im OG fehlt noch die Absturzsicherung im Schlafzimmer.

**Haustüre**

Verglaste Alutüre.

**Besondere Bauteile**

3-ecks-Erker mit Dachgaube.  
Überdachte Terrasse nach Norden.

	<b>Außenanlage</b>	Garagenhof gepflastert mit grauen Betonsteinen. Hof vor dem Haus, Hauszugang und Terrasse mit Plattenbelag. Zaun vorhanden. Elektrisch betriebenes 2-flügliges Schwenktor zur Ausfahrt mit Seitentür. Rest ungepflegte Begrünung.
<b>Technische Installationen</b>	<b>Heizung</b>	Ölzentralheizung. Kessel mit Brennwerteinsatz. 2 PVC-Öltanks und ca. 400 l Warmwasserboiler.
	<b>Elektroinstallation</b>	Baujahresgemäße Installation unter Putz.
	<b>Sanitärinstallation</b>	Baujahresgemäße Installation. Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.
	<b>Energieausweis</b>	Ein Energieausweis ist nicht vor- handen/wurde nicht vorgelegt.  Das Gebäude ist für sein Baujahr sehr stark gedämmt (15 cm Wär- medämmplatten an der Fassade n. Angabe des Eigentümers).
	<b>Sonstiges</b>	Wäscheabwurf im Flur. Einbauküche. Schwedenofen.

## **2. Doppelgarage**

Massive Stahlbetonfertigbauweise mit Flachdach.  
Innenwände zueinander offen.

2 blechverkleidete Garagenkipptore mit elektrischer  
Bedienung und eine seitliche Tür.

Angebauter Carport in Holzkonstruktion.

Bruttogrundfläche	ca. 36 qm
Baujahr	ca. 2001 (Fertigstellung wie Wohnhaus angenommen)
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	36 Jahre

## **3. Pkw-Stellplätze auf Nachbarflurstück 481/4**

Auf dem Nachbarflurstück 481/4 ist der gesamte  
östliche Hof gepflastert (Wegerecht) und entlang  
der östlichen Grenze mit Pkw-Außenstellplätzen  
versehen.

Die 2 südlich der Doppelgarage von 4A vorhandenen  
Außenstellplätze sind dort mit 4A und 4B gekennzeichnet.

Lt.Auskunft des Eigentümers gäbe es hier ein Nutzungs-  
recht von je einem Stellplatz für die beiden Doppelhaus-  
hälftegrundstücke 4A und 4B.

Diese Rechte sind jedoch weder in den Grundbüchern  
von Flst. 481/4 noch in den Bewilligungen bez. des  
Geh- und Fahrrechtes vermerkt oder eingetragen.

Insofern bleibt dieser auf Flst. 481/4 mit  
**4A gekennzeichnete Außenstellplatz** bei  
nachfolgender Bewertung **unberücksichtigt !**

## V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

### **Lage der Wohnung**

Die Wohnung befindet sich im gesamten Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes mit Keller- und Hobbyräumen im Untergeschoss.

### **Größe der Wohnung**

Nach grob überprüfter Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen ist ca. folgende Wohnfläche vorhanden:

Erdgeschoss	ca. 59 qm
Obergeschoss	ca. 60 qm
Dachgeschoss	ca. 40 qm

-----  
Gesamte Wohnfläche EG, OG, DG ca. 159 qm

### **Anzahl der Zimmer**

#### Erdgeschoss

- 1 Treppenhaus mit Diele
- 1 Vorraum/Garderobe (Durchgang zum Gäste-WC)
- 1 Gäste-WC mit wandhängendem WC, Handwaschbecken und Urinalbecken
- 1 Wohnzimmer
- 1 Esszimmer mit Durchgang zur Küche und verglastem 3-ecks-Erker
- 1 Küche mit Einbauküche, offen zum Esszimmer
- 1 teilüberdachte Terrasse nach Nordwesten

#### Obergeschoss

- 1 Treppenhaus mit Diele
- 1 Schlafzimmer
- 1 Ankleideraum
- 1 Bad mit verglastem 3-ecks-Erker mit Eckbadewanne, Duschecke, WC und Handwaschbecken
- 1 separater Dusche-WC-Raum mit wandhängendem WC, Handwaschbecken und Dusche
- 1 Kinderzimmer

Der dargestellte Eckbalkon beim Schlafzimmer ist nicht vorhanden bzw. fehlt noch, Absturzsicherung bei der Fenstertür fehlt noch.

#### Dachgeschoss

- 1 Flur mit Treppenabgang und Galerie mit Luftraum zur Diele im OG im Erkerbereich
- 1 Flur
- 1 Zimmer (Plan Hobbyraum)
- 1 Kinderzimmer (Plan Speicher)
- 1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken

## **Kellerräume**

### Untergeschoss

- 1 Diele/Flur mit Treppenaufgang
- 1 Heizungsraum mit 2 x 1000 l PVC-Öltanks
- 1 Waschraum mit Hebepumpenschacht
- 1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken
- 1 Kellerraum
- 1 belichteter Raum im Erkerbereich für geplante Sauna mit Ruheraum

## **Vermietungssituation**

Leerstand seit April 2004.

## **Grundrissgestaltung**

Individuelle Grundrissgestaltung, unten Wohnen, oben Schlafen. 5 WC' s vorhanden.

## **Belichtung**

Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Nordwesten, Nordosten und Südosten.

## **Ausstattungsstandard**

**Böden**, UG größtenteils Fliesen, EG rotbraune hochglanzpolierte Granitfliesen, Bäder und WC' s Fliesen. OG und DG Laminat in Holzparkettdesign.

**Wände**, Bäder und WC' s Fliesen, Rest größtenteils Filzputz weiß gestrichen.

**Decken**, Putz weiß gestrichen.

**Türen**, echtholz furnierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

## **Gesamteindruck**

Derzeit ungepflegt und renovierungsbedürftig (neuer Wand- und Deckenanstrich notwendig).

**Vermietbarkeit**

Sehr gut, bei unterstelltem ordentlichem Zustand.

**Verkäuflichkeit des  
Gesamtobjekts**

Allgemein ist die Nachfrage aufgrund gestiegener Kreditzinsen und Warmkosten eingebrochen bei gleichzeitig erhöhter Anzahl an Immobilienangeboten.

Von dem ehemaligen hohen Preisniveau sind also Abschläge hinzunehmen.

Positiv ist die überdurchschnittliche Ausstattung mit insgesamt 5 WC's sowie die individuelle Grundrissgestaltung zu nennen.

## VI WERTERMITTLUNG

### 1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan ist ein aktueller katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchblatt 689 wie folgt:

BV 1                      Flst. 481/5                      Bahnhofstr. 4a                      03 a 98 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte Bayern Atlas von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Günzburg liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei € 110,00/qm für gemischte Bauflächen.

Dieser Bodenrichtwert gilt im Übrigen für den ganzen Bereich von Mindelaltheim, egal ob Wohn- oder Dorfgebiet (also für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen).

Das zu bewertende Grundstück ist mit reiner Wohnbebauung in Hinterlage bebaut, die benachbarte Bebauung ist Gewerbe, Wohnen und Mischbebauung, nach Norden zu ist Randlage.

Unter Berücksichtigung sämtlicher vorgenannten Aspekte, der Lage, Größe und baulichen Ausnutzung wird deshalb ein Bodenpreis von **€ 110,00/qm** für das Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert für Flst. 481/5 wie folgt:

398 qm x € 110,00/qm                      €      43.780,00

**Gesamter Bodenwert Flst. 481/5 gerundet                      €      44.000,00**

## 2. Sachwertermittlung

### Voraussetzungen

Bei Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer wird davon ausgegangen, dass die fehlenden Türen im UG eingebaut werden.

Der fehlende Balkon bleibt unberücksichtigt, hierfür erfolgt weder ein Wertzuschlag (bei den besonderen Bauteilen), noch ein Kostenabschlag (bei der Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale).

### Baupreisindex

Zugrunde liegt der **Baupreisindex 184,4** (2010 = 100) 4. Quartal 2024 des statistischen Bundesamtes.

### Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Gebäude beträgt gemäß eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen wie folgt:

**BGF Doppelhaushälfte ca. 310 qm**

**BGF Doppelgarage ca. 36 qm**

### Normalherstellungskosten, Gebäudestandard

#### Wohnhaus

Gebäudetyp 2.11 (UG, EG, OG, ausgebautes DG) Doppelhaushälfte

Standardstufe 2 ca. 6 %, Standardstufe 3 ca. 72 %, Standardstufe 4 ca. 18 %,  
Standardstufe 5 ca. 4 %

**Normalherstellungskosten 2010 Einfamilienwohnhaus € 825,00/qm BGF**

#### Doppelgarage

Massive Stahlbetonfertigbauweise, Flachdach

Standardstufe 3

**Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage € 245,00/qm BGF**

## Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Doppelhaushälfte in Euro/qm BGF	€	825,00		
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{825,00 \text{ €} \times 184,4}{100}$	€	1.521,30		
Regionalfaktor 1,0	€	1.521,30		
Normalherstellungskosten Doppelhaushälfte gerundet	€	1.520,00		
Normalherstellungskosten Doppelhaushälfte 310 qm x € 1.520,00	= €	471.200,00		
+ Zuschlag für besondere Bauteile				
- Zuschlag 3-ecks-Erker mit Dachgaube nach Nordosten psch.	€ 15.000,00			
- Überdachte Terrasse im Norden psch.	€ 4.000,00	+ = €	19.000,00	
			-----	
			€	490.200,00
+ Außenanlagen psch. ca. 5 %		+ = €	25.000,00	
+ Zuschlag für Eingangstor psch. anteilig		+ = €	5.000,00	
			-----	
Neuwert Doppelhaushälfte und Außenanlagen	€	520.200,00		
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2001 (Fertigstellung) und einer Restnutzungsdauer von 56 Jahren = 30 %				
		- = €	156.060,00	
			-----	
Bauzeitwert Doppelhaushälfte mit Außenanlagen	€	364.140,00		
Bauzeitwert Doppelhaushälfte mit Außenanlagen gerundet	€	364.000,00		

Übertrag Bauzeitwert Doppelhaushälfte	€	364.000,00
Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage in Euro/qm BGF	€	245,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{245,00 \text{ €} \times 184,4}{100}$	€	451,78
Regionalfaktor 1,0	€	451,78
Normalherstellungskosten Doppelgarage gerundet	€	450,00
Normalherstellungskosten Doppelgarage 36 qm x € 450,00	= €	16.200,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- seitliche Tür psch.	€ 1.000,00	
- 2 elektrische Antriebe	€ 2.000,00	+ = € 3.000,00
		-----
Neuwert Doppelgarage	€	19.200,00
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2001 und einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren = 40 %		
	- = €	7.680,00
		-----
Bauzeitwert Doppelgarage	€	11.520,00
Bauzeitwert Doppelgarage gerundet	€	11.500,00
+ Wertzuschlag Carport psch.	+ = €	2.500,00
+ Bauzeitwert Wohnhaus mit Außenanlagen	+ = €	364.000,00
		-----
Gesamter Bauzeitwert	€	378.000,00
+ Bodenwert	+ = €	44.000,00
		-----
Vorläufiger Sachwert	€	422.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert € 422.000,00

Berücksichtigung der Marktlage

Marktanpassung nach Grundstücksmarktbericht Günzburg 2023  
(Daten aus 2021, 2022) Vorläufiger Sachwert € 422.000,00

Sachwertfaktor (SWF) Doppelhaushälften  
Durchschnittslinie Sachwertfaktor ca. 1,30

Sachwertfaktor 1,30 = Marktzuschlag + 30 %

Abschlag wegen aktueller Marktlage 2025  
(sinkende Nachfrage, hohes Angebot  
aufgrund gestiegener Zinsen) - 10 %

Abschlag wegen örtlicher Lage in  
Dürrlauringen in einem Mischgebiet neben  
einem Gewerbeobjekt - 5 %

Objektspezifischer Marktanpassungsfaktor + 15 % + = € 63.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 485.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Kostenabschlag für Einbau der Kellertüren  
einschl. Beiputz, ca. 4 Türen a € 2.000,00 = € 8.000,00

. /. Kostenabschlag für Erneuerung der Fliesen  
im UG psch. € 3.000,00

. /. Kostenabschlag für Renovierungen der Wand-  
und Deckenbeläge (Anstriche etc.) psch. € 10.000,00

. /. Wertabschlag für restliche Renovierungen  
und Fertigstellungen  
(Fensterfolien, Abwasserrohre, Fliesenschäden  
Putzverschimmerungen, Laminatfugen,  
Absturzsicherung etc.) € 10.000,00  
----- - = € 31.000,00  
-----

**Sachwert € 454.000,00**

### **3. Verkehrswert**

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit freistehender Doppelgarage und angebautem Carport in Hinterlage in einem gemischt bebauten Gebiet am südwestlichen Ortsrand in Mindelaltheim, einem Ortsteil von Dürrlauringen, einer ländlichen Gemeinde im Osten des Kreises Günzburg.

Die Doppelhaushälfte ist mit 5 WC' s überdurchschnittlich ausgestattet und durch eine versetzte Längsteilung ungewöhnlich zugeschnitten. Auf dem Garagenvorplatz liegen gegenseitige Wegerechte in Form von Grunddienstbarkeiten vor.

Auch die Zufahrt über das südliche Nachbarflurstück ist durch ein Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 486/4 gesichert.

Ein dort mit 4A gekennzeichneter Pkw-Außenstellplatz auf dem benachbarten Zufahrtsflurstück 486/4 ist rechtlich nicht abgesichert und blieb daher wertmäßig unberücksichtigt.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da sie vorwiegend zu Eigennutzungszwecken verwendet werden.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt

**€ 454.000,00.**

Die Berücksichtigung der Marktlage erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht von Günzburg, wobei die aktuelle Marktlage und die objektspezifischen Merkmale gesondert berücksichtigt wurden.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert (ohne Zubehör)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 25.03.2025** auf

**Euro 455.000,00.**

Den Zeitwert der **Einbauküche** und **Schwedenofen (Zubehör)** schätze ich auf **€ 6.000,00.**

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

**Abgeschlossen:**

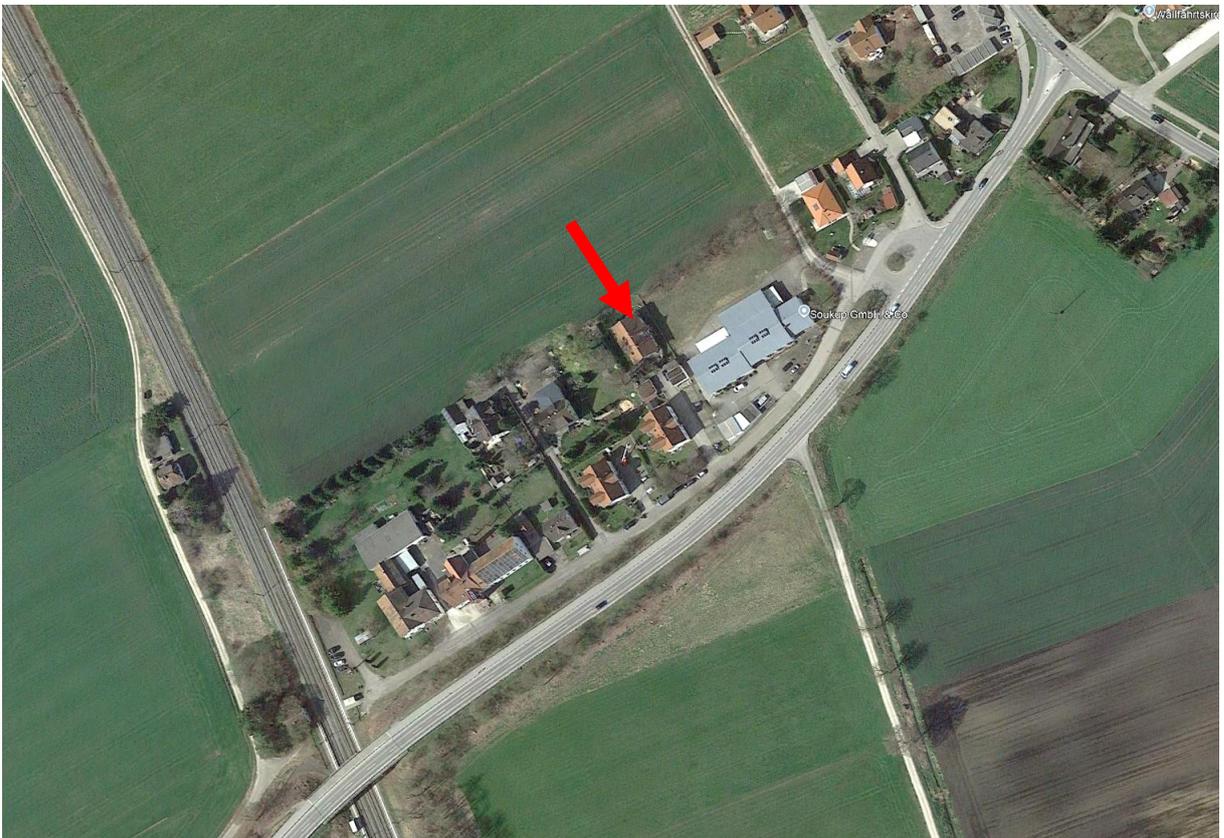
Nellingen, den 08.04.2025

Der Sachverständige

## GOOGLE-EARTH LUFTFOTOS



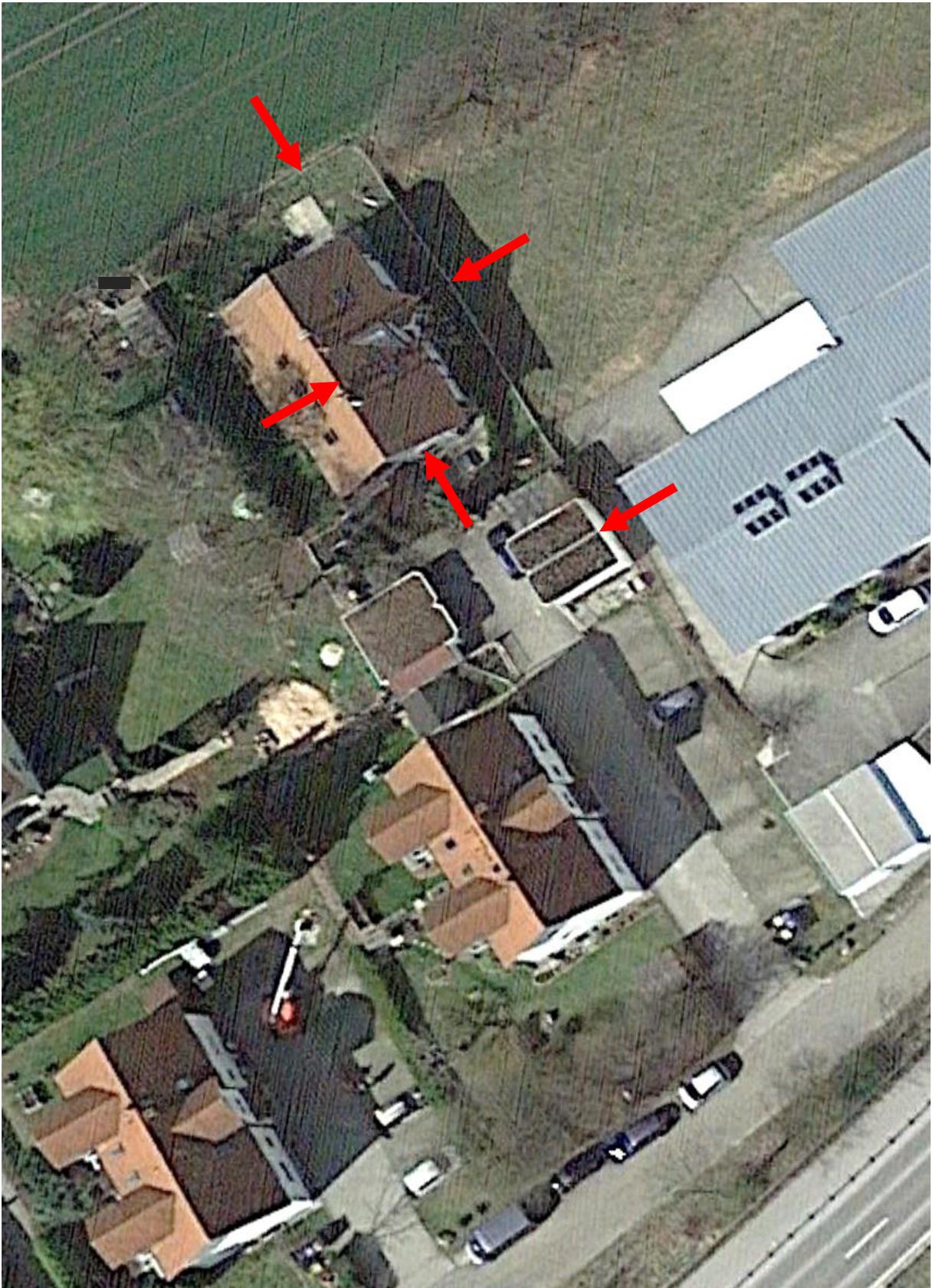
Übersicht Mindelaltheim, Pfeil Wohnhausgrundstück



Südlicher Bereich von Mindelaltheim, Pfeil Doppelhaushälftengrundstück Bahnhofstr. 4a

## GOOGLE-EARTH LUFTFOTO

Grundstücksgrenzen siehe Lageplan mit Luftfoto !



Doppelhaushältengrundstück Bahnhofstr. 4a von oben

## AUSSENFOTOS



Blick von Südosten zum Grundstück, links Zufahrt über Nachbargrundstück



Blick von Südosten, Pfeile Doppelhaushälfte 4A und Doppelgarage, davor Stellplatz



Doppelgarage 4A von Südwesten, rechts Stellplatz 4A auf dem Nachbargrundstück

## AUSSENFOTOS



**Grundstück mit Tor, Doppelgarage und Wohnhaus von Süden**



**Mit 4A gekennzeichnete Pkw-Stellplatz auf dem Nachbargrundstück (blieb unberücksichtigt)**



**Grundstück von Südosten, Pfeile Doppelhaushälfte 4A und Doppelgarage**

## AUSSENFOTOS



Südostgiebelseite Doppelhaus, links Hälfte 4B, rechts Hälfte 4A



Doppelgarage 4A von Süden

## AUSSENFOTOS DOPPELGARAGE 4A



Blick auf dem Hof nach Südosten zur Zufahrt



Nachbar-Doppelgarage 4B im Süden



Südwestseite Doppelgarage 4A, links davon Carport



Carport und Doppelgarage 4A von Westen

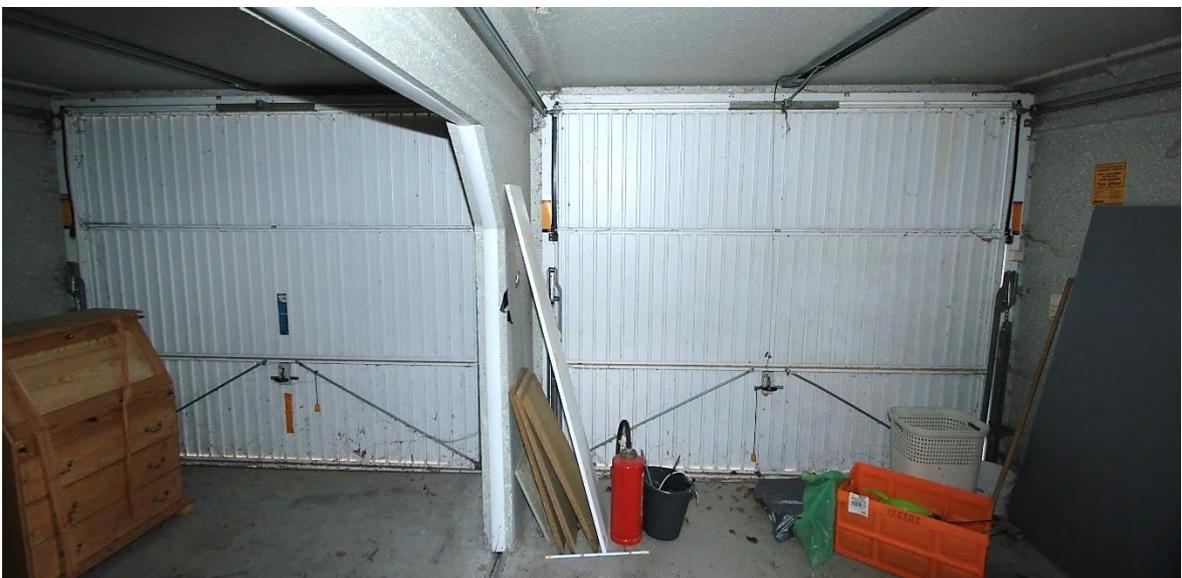
## INNENFOTOS DOPPELGARAGE 4A



Doppelgarage 4A mit offenen Trennwänden



Doppelgarage 4A



Elektrisch betriebene Blechtore

## AUSSENFOTOS



Doppelhaus von Südosten, Pfeile Doppelhaushälfte 4A, vorne provisorische Entwässerung



Nordwestseite Doppelhaushälfte 4A

## AUSSENFOTOS



**Nordwestseite Doppelhaushälfte 4A mit Haustür**



**Nordwestseite Doppelhaushälfte 4A, rechts Terrasse**

## AUSSENFOTOS



**Nordöstlicher Außenbereich**



**Carport von Nordwesten**



**Erker im Osten**



**Nordwestseite Doppelhaushälfte 4A**



**Hauszugang**



**Lichtgraben im UG**

## AUSSENFOTOS



Erker 4A im Osten



Terrasse 4A im Norden



Doppelhaus von Norden, Pfeile Doppelhaushälfte 4A

## AUSSENFOTOS



Blick von Nordosten, Pfeil Garten von 4A



Terrasse 4A mit Überdachung im Norden



Blick nach Nordwesten zum Feld, im Hintergrund ICE auf der Bahnlinie

## AUSSENFOTOS



**Nördlicher Garten**



**Terrasse 4A im Norden**



**Nordwestseite Doppelhaus, links Hälfte 4A mit überdachter Terrasse**



**Nördlicher Garten und Terrasse**



**Nördlicher Garten und Terrasse**

## AUSSENFOTOS



**Nördlicher Garten und Terrasse 4A mit Überdachung**



**Nördlicher Garten und Terrasse 4A mit Überdachung von Südwesten**



**Blick von Norden, Pfeil Doppelhaushälfte 4A, links davon Gewerbegebäude**

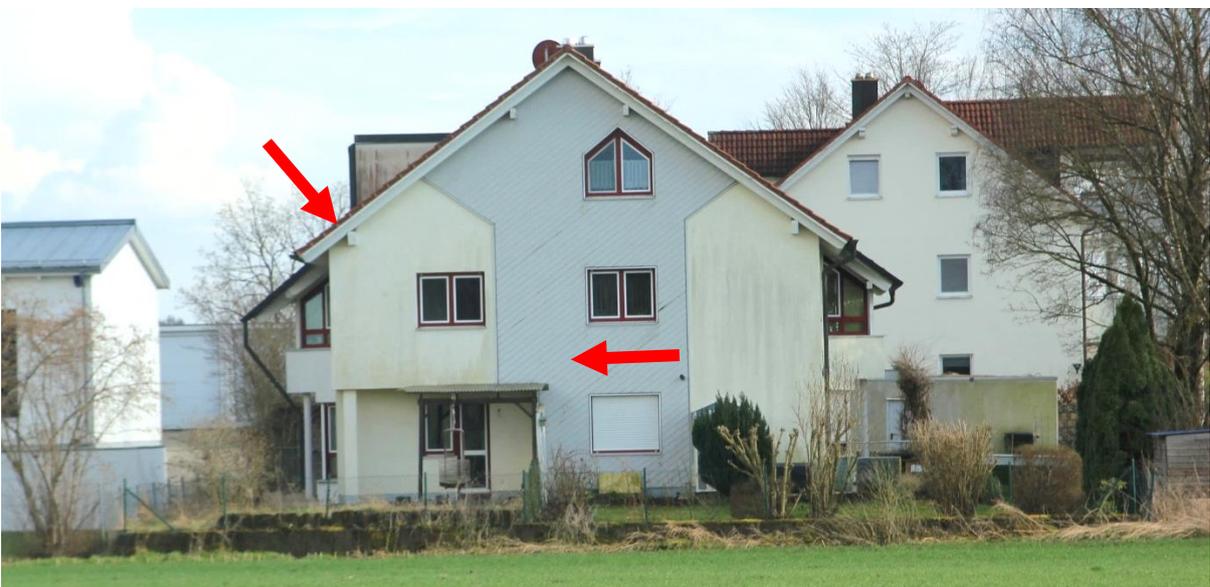
## AUSSENFOTOS



Blick von Norden, Pfeil Doppelhaushälfte 4A

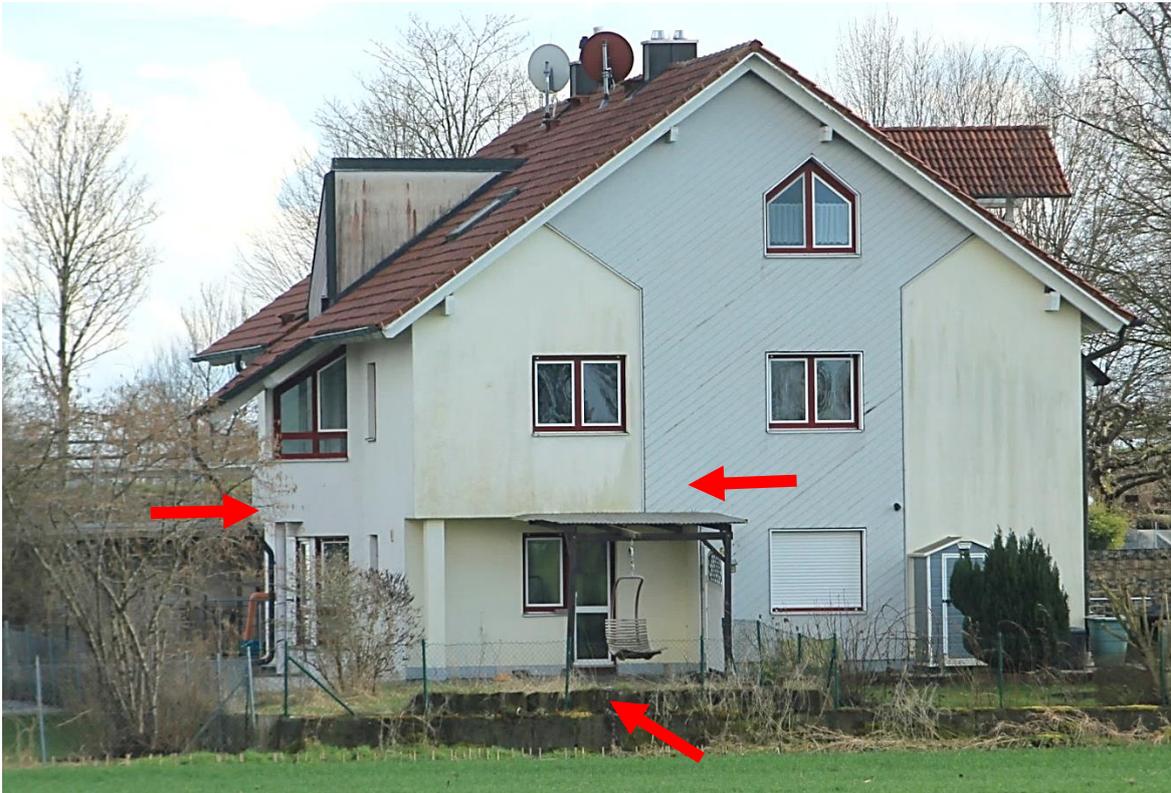


Pfeile Doppelhaushälfte 4A von Norden



Nordwestseite Doppelhaus, Pfeile Haushälfte 4A

## AUSSENFOTOS



Doppelhaus von Nord/Nordwesten, Pfeile Haushälfte 4A



Blick von Westen, Pfeil Doppelhaushälfte 4A, links davon Gewerbegebäude



Doppelhaus von Westen, Pfeile Haushälfte 4A

## AUSSENFOTOS



Doppelhaus von Westen, Pfeile Haushälfte 4A, rechts Nachbarhaushälfte 4B



Doppelhaus von Süden, Pfeile Haushälfte 4A mit Vorgarten, links 4B

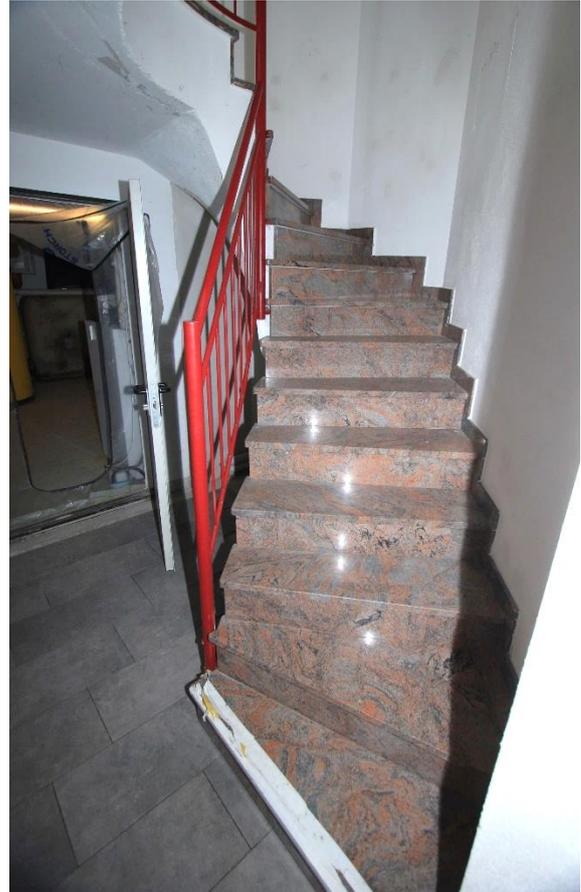


Blick zu den Doppelgaragen, links 4A, rechts 4B, dazwischen gegenseitige Fahrrechte

## DOPPELHAUSHÄLFTE 4A UG



**Kellertreppe von oben**



**Flur mit Kellertreppe im UG**



**Flur mit fehlenden Türen**



**Geplanter Saunaraum**

## DOPPELHAUSHÄLFTE 4A UG



Flur



Belichter Keller mit Erker



Keller 2



Flur mit Tür zum Heizraum, Pfeil WC



WC im UG

## DOPPELHAUSHÄLFTE 4A UG



Heizungsraum



Waschraum mit Hebepumpenschacht



Waschraum



Hebepumpenschacht im Waschraum

## DOPPELHAUSHÄLFTE 4A EG



Vorraum WC



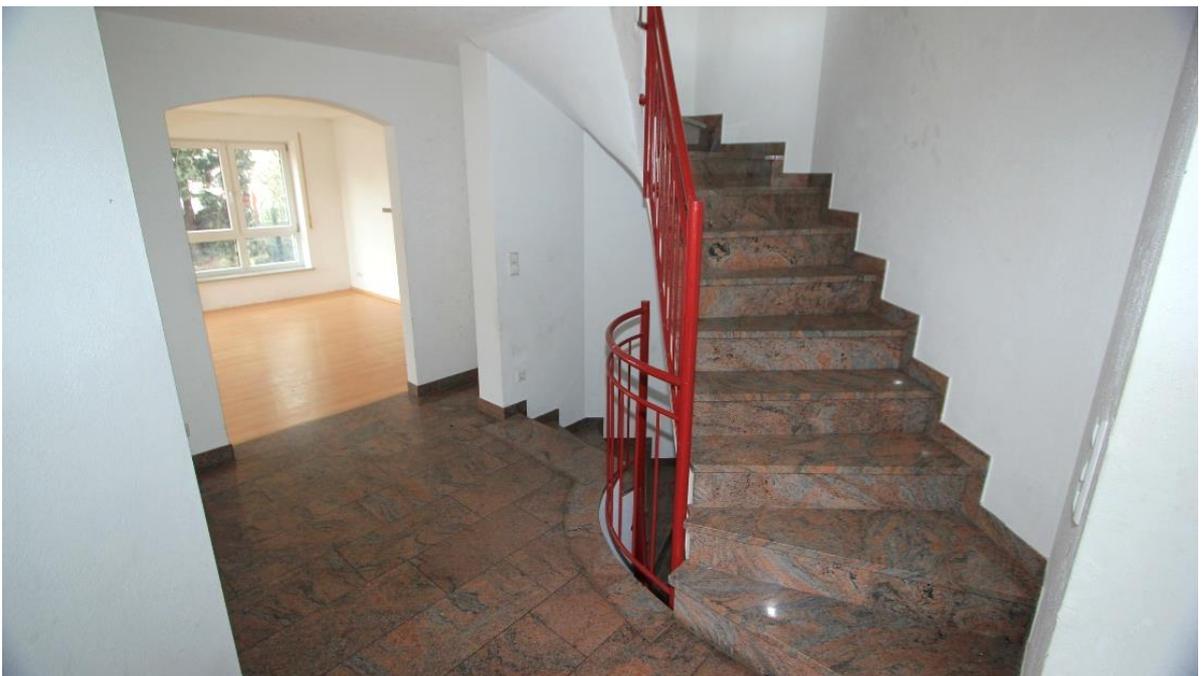
Wohnzimmer im Südosten



WC



Wohnzimmer im Südosten



Flur mit Treppenhaus, links hinten Wohnzimmer

## DOPPELHAUSHÄLFTE 4A EG



**Flur mit Treppenhaus**



**Esszimmer, hinten Küche**



**Blick vom Esszimmer zum Flur**



**Blick aus der Küche zur nördlichen Terrasse mit Überdachung**

## DOPPELHAUSHÄLFTE 4A EG



**Küche mit Terrassentür**



**Blick in der Küche zum Durchgang zum Esszimmer**

## DOPPELHAUSHÄLFTE 4A OG



Flur im OG



Schlafzimmer



Schlafzimmer, Pfeil Ankleide



Ankleide



Treppenhaus OG



Wäscheabwurf



Flur vor dem Bad

## DOPPELHAUSHÄLFTE 4A OG



**Küche mit Terrassentür**



**Blick in der Küche zum Durchgang zum Esszimmer**



**Fliesenschäden an der Badewanne**

## DOPPELHAUSHÄLFTE 4A OG



**Küche mit Terrassentür**



**Kinderzimmer nach Norden**

## DOPPELHAUSHÄLFTE 4A AUSSICHTEN OG + DG



Ausblick nach Nordwesten, unten Dach der Terrasse



Ausblick nach Norden



Ausblick nach Nordosten



Ausblick nach Südosten zu den Garagen, Carport und Vorgarten 4A



## DOPPELHAUSHÄLFTE 4A DG



Treppe zum DG



Flur DG, hinten Galerie



Blick auf der Galerie zum OG



Blick im Flur OG nach oben zur Galerie im DG



Kinderzimmer (Plan Speicher)



Blick zur Dachgaube beim Erker

## DOPPELHAUSHÄLFTE 4A DG



Drempelbereich



Drempelbereich



Zimmer (Plan Hobby) nach Südosten



WC im DG

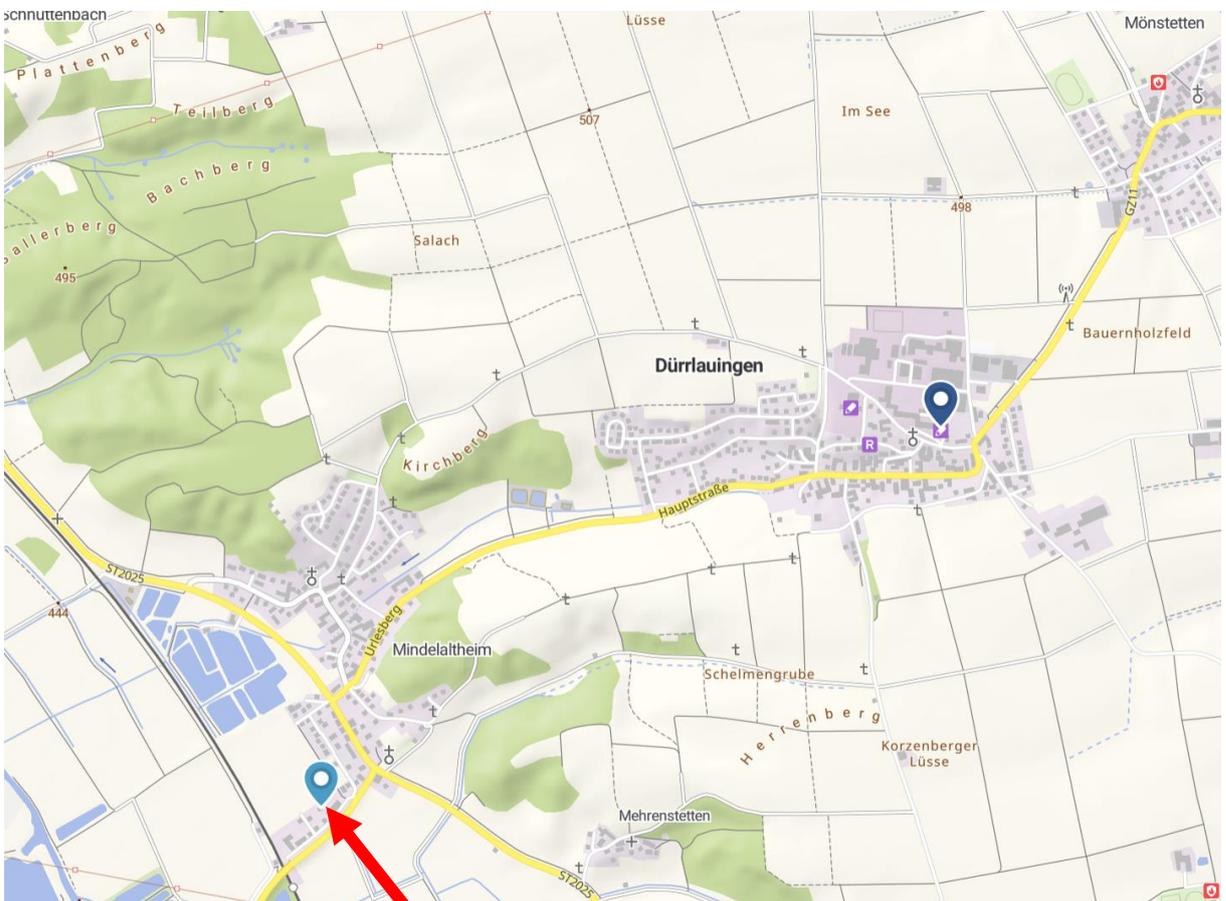
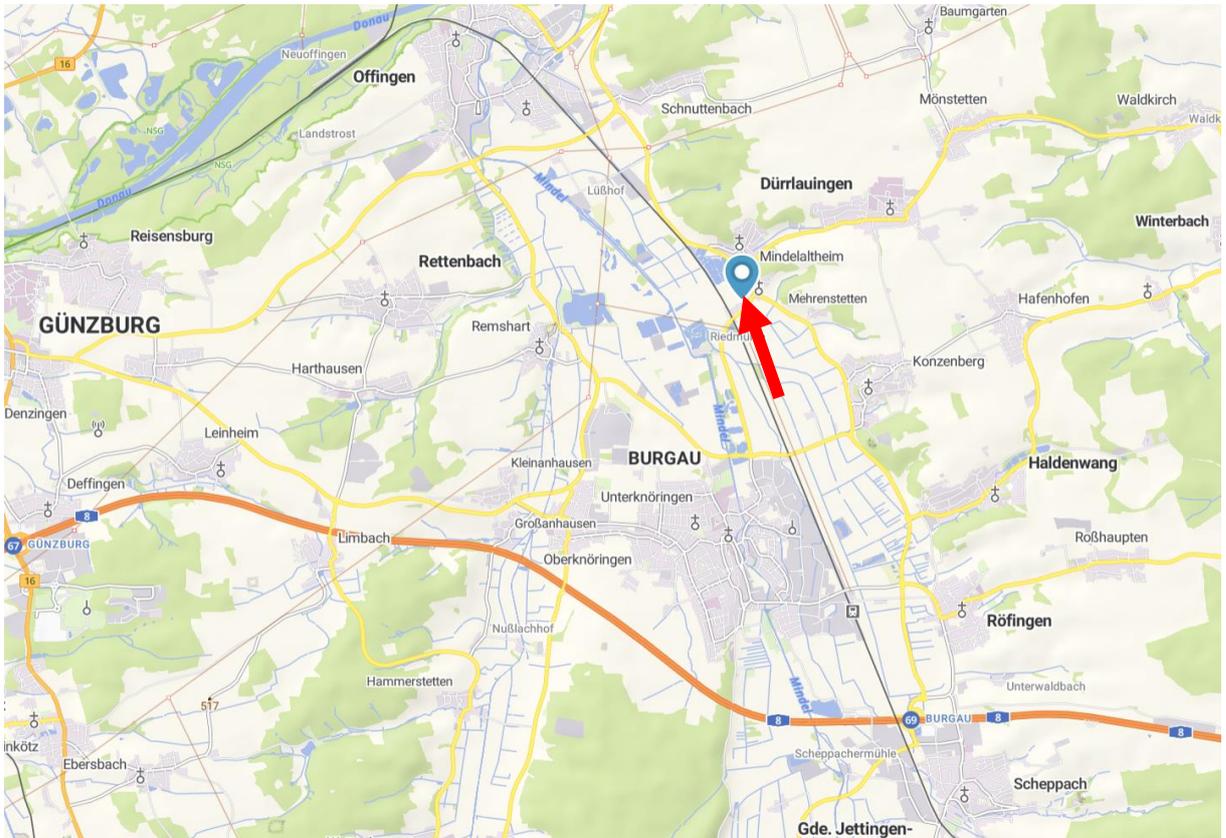


Zimmer (Plan Hobby), Blick zum Flur



Fuge im Laminatboden

## ÜBERSICHT BAYERN ATLAS



## LAGEPLAN MIT LUFTFOTO ÜBERSICHT BAYERN ATLAS



## AKTUELLER LAGEPLAN



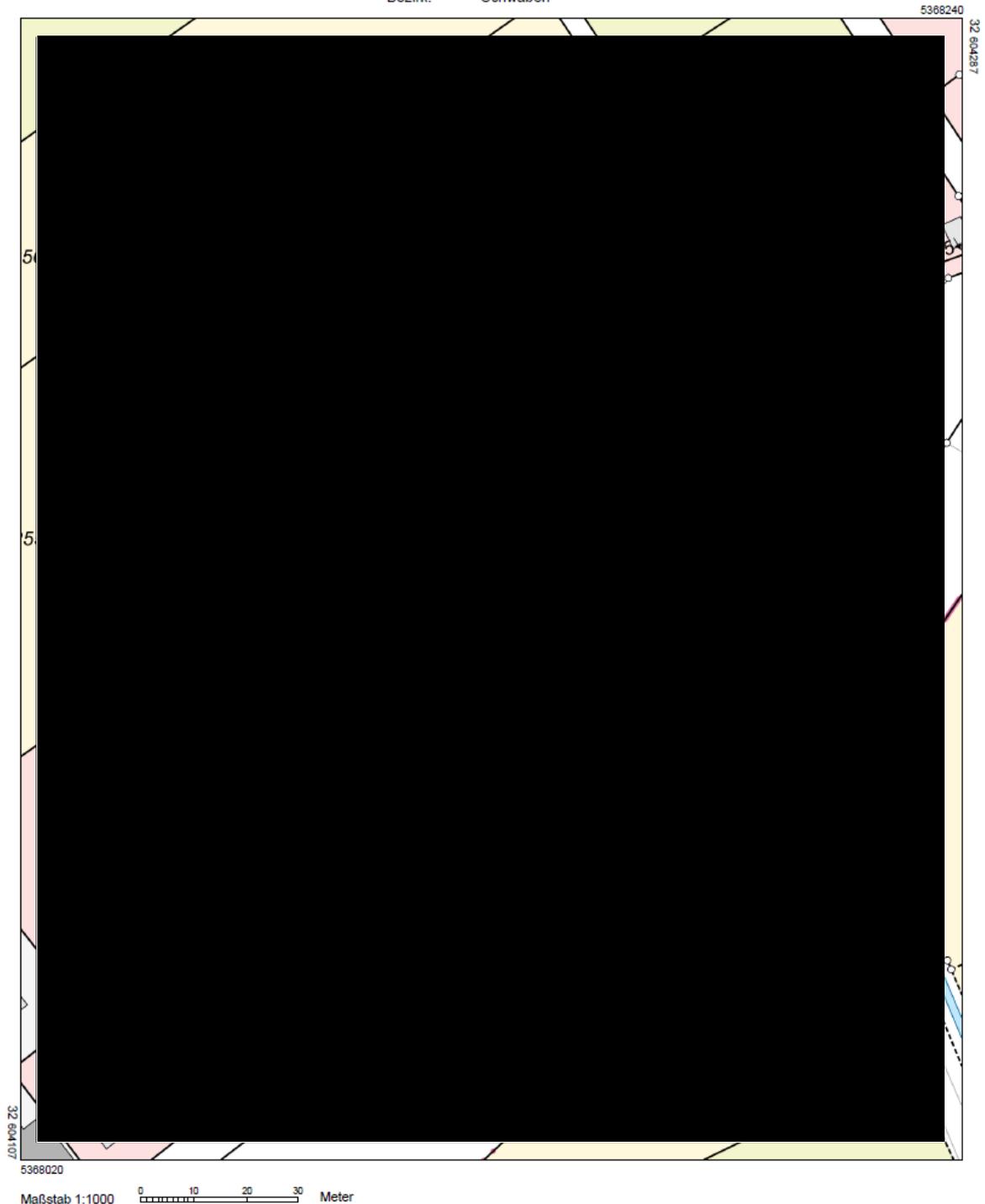
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Günzburg**  
Augsburger Straße 1  
89312 Günzburg

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 31.03.2025

Flurstück: 481/5  
Gemarkung: Mindelaltheim

Gemeinde: Dürrlauingen  
Landkreis: Günzburg  
Bezirk: Schwaben



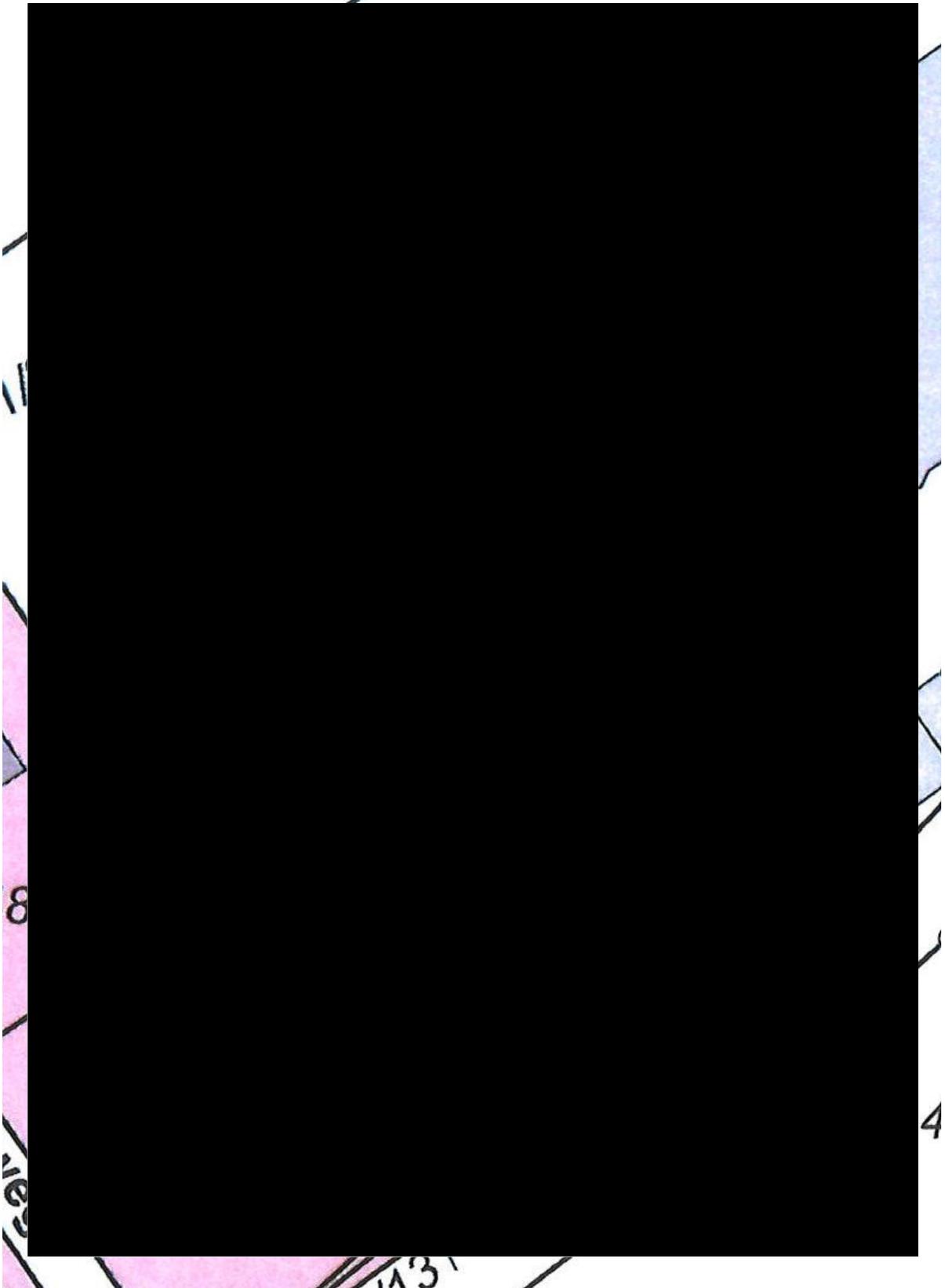
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

**Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !**

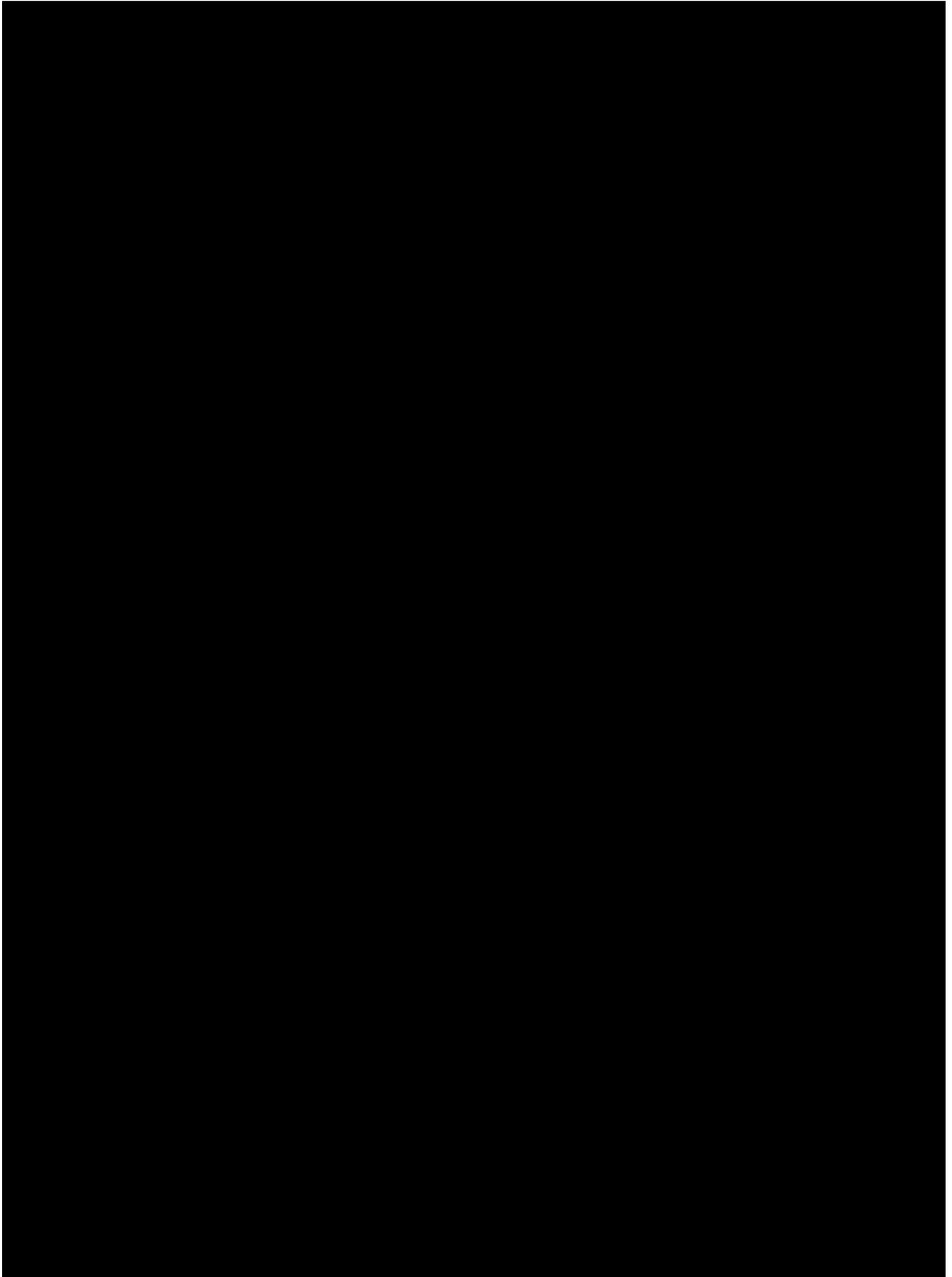
## AUSSCHNITT AKTUELLER LAGEPLAN

480/1



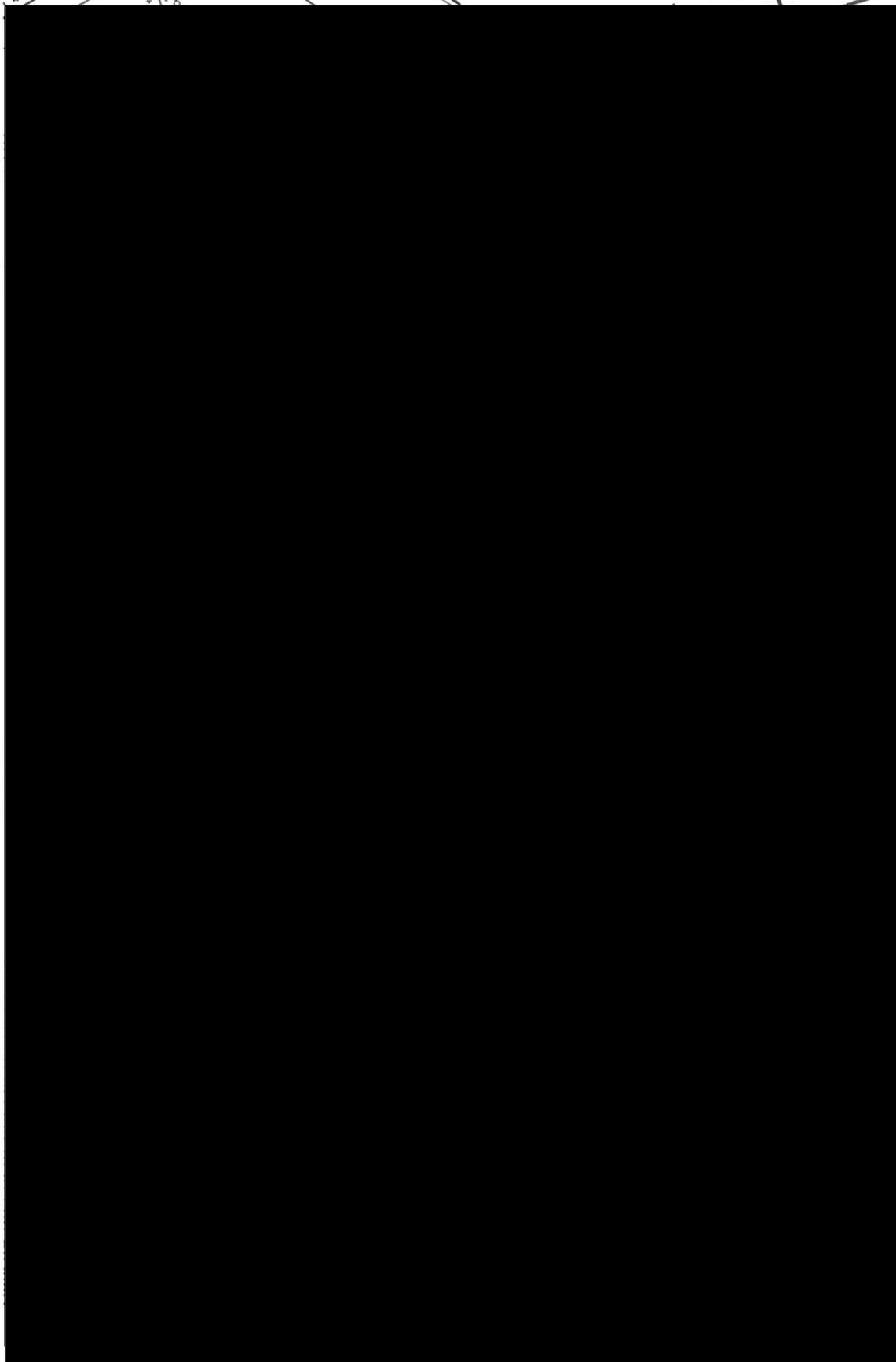
**Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !**

## LAGEPLAN GEH- UND FAHRTRECHT (GRÜN)



**Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !**

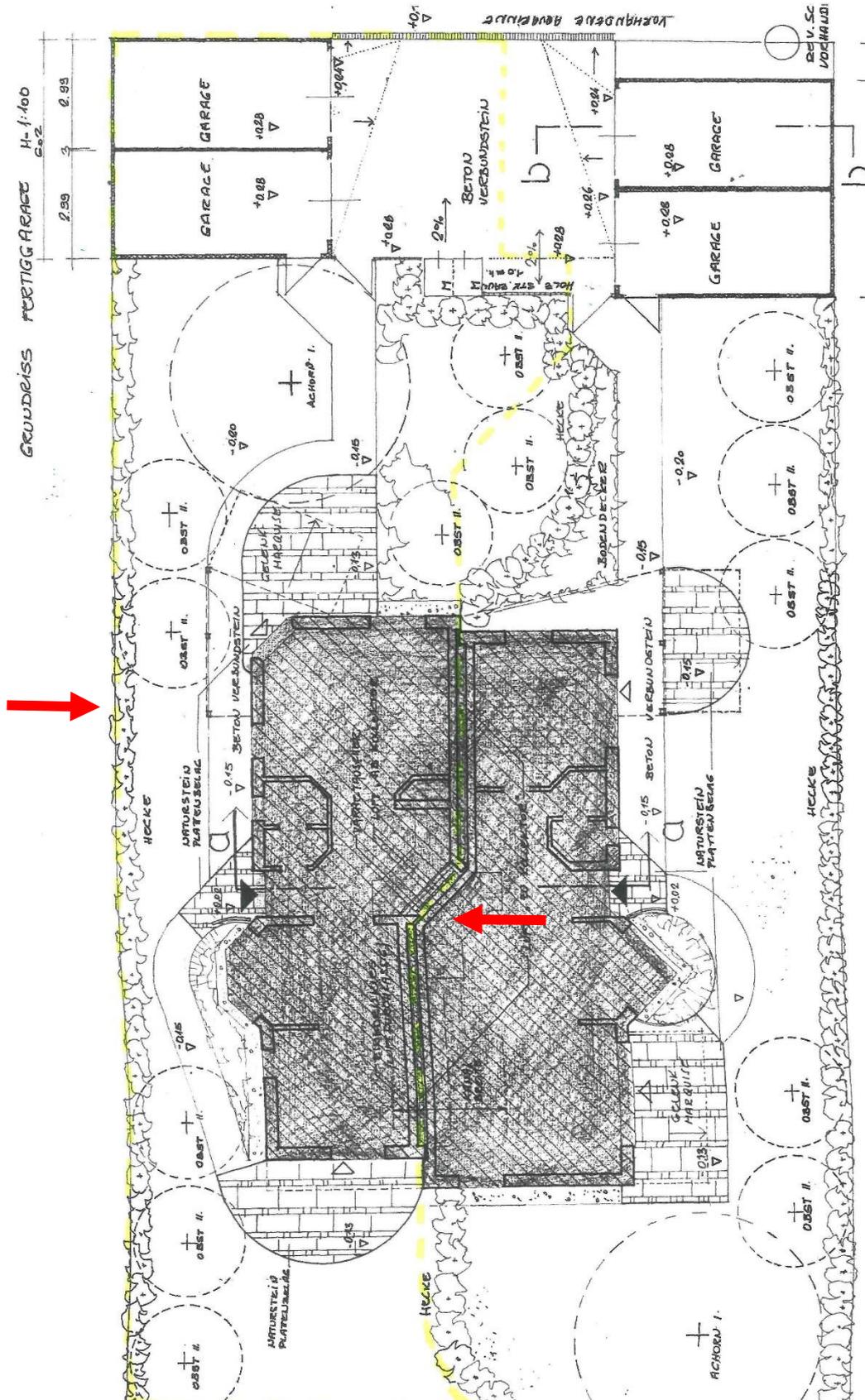
## LAGEPLAN BAUGESUCH



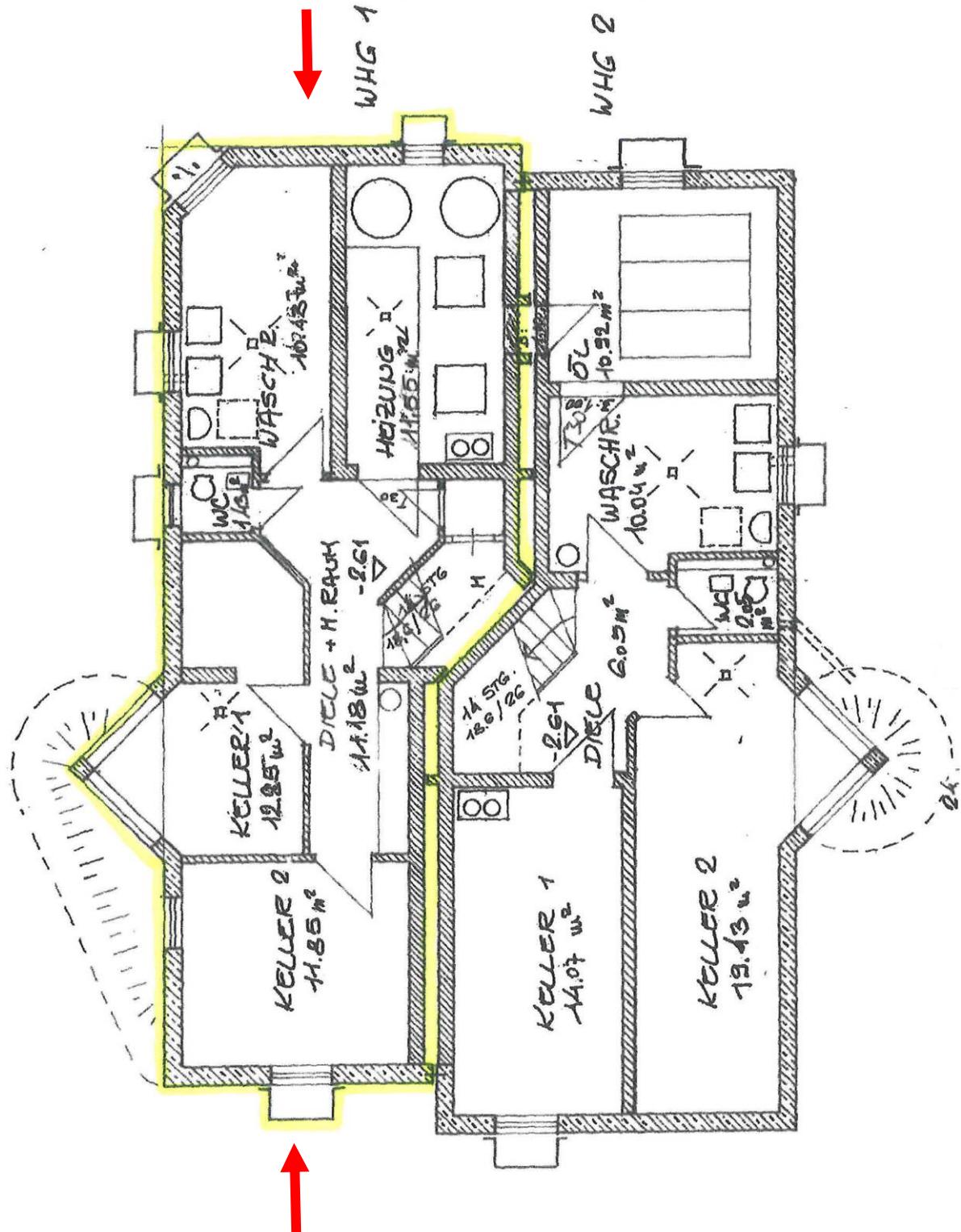
**Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !**

# ÜBERSICHTPLAN MIT GRUNDRISS GARAGE

Grundstücksgrenzen nur ungefähr, siehe Lageplan mit Luftfoto !



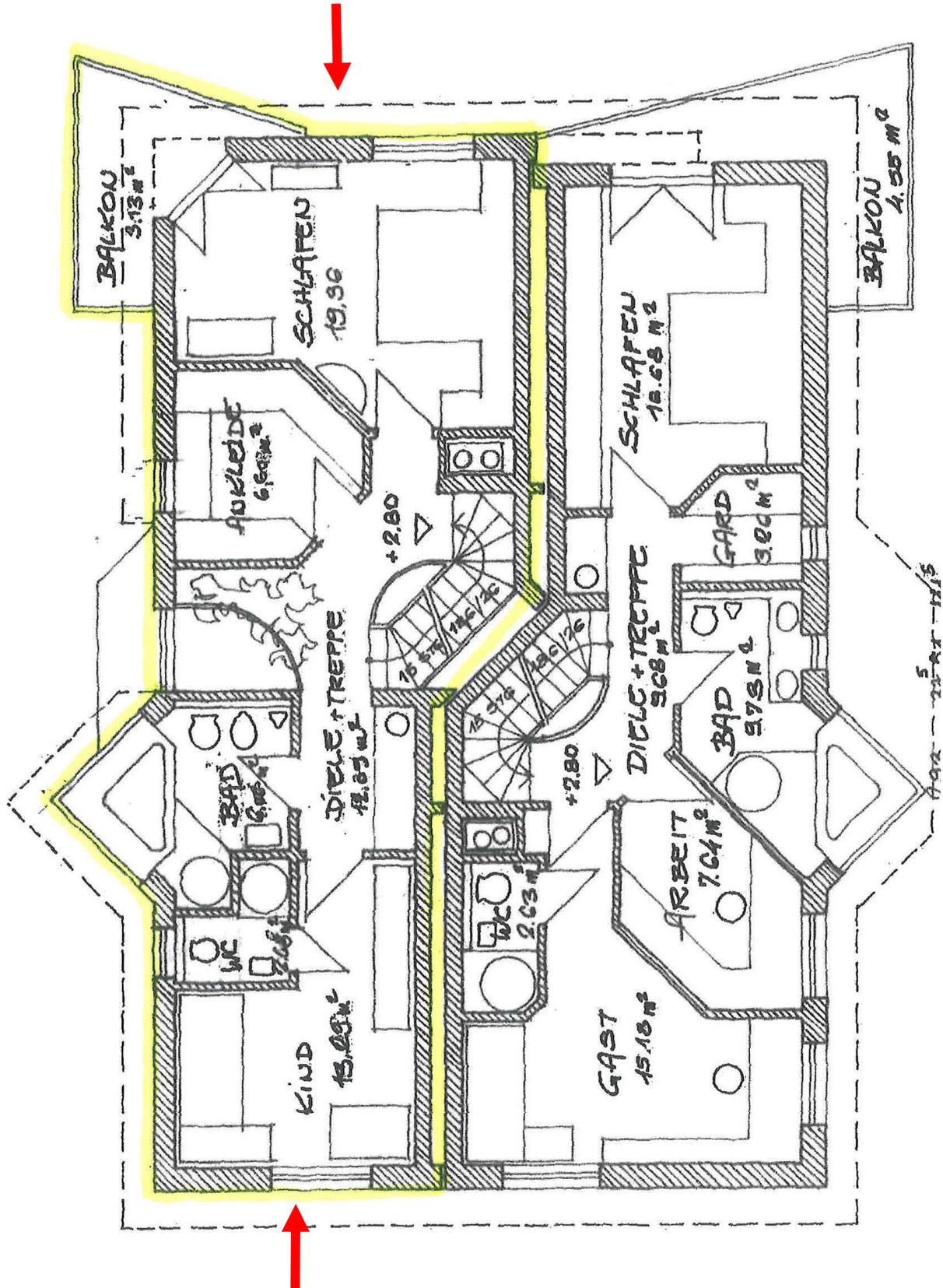
## UNTERGESCHOSS ÜBERSICHT



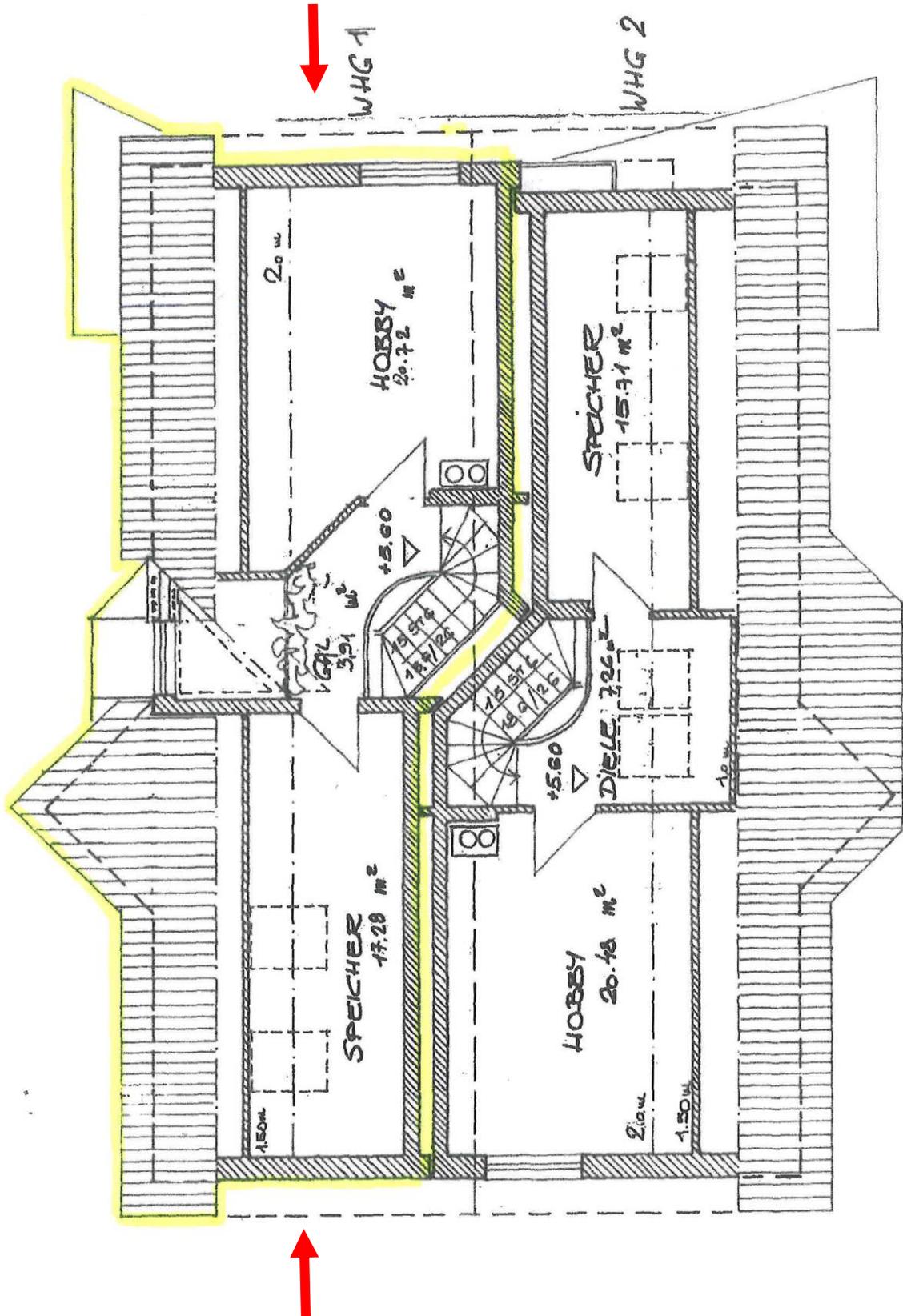


## OBERGESCHOSS ÜBERSICHT

(Balkon von 4A nicht vorhanden)

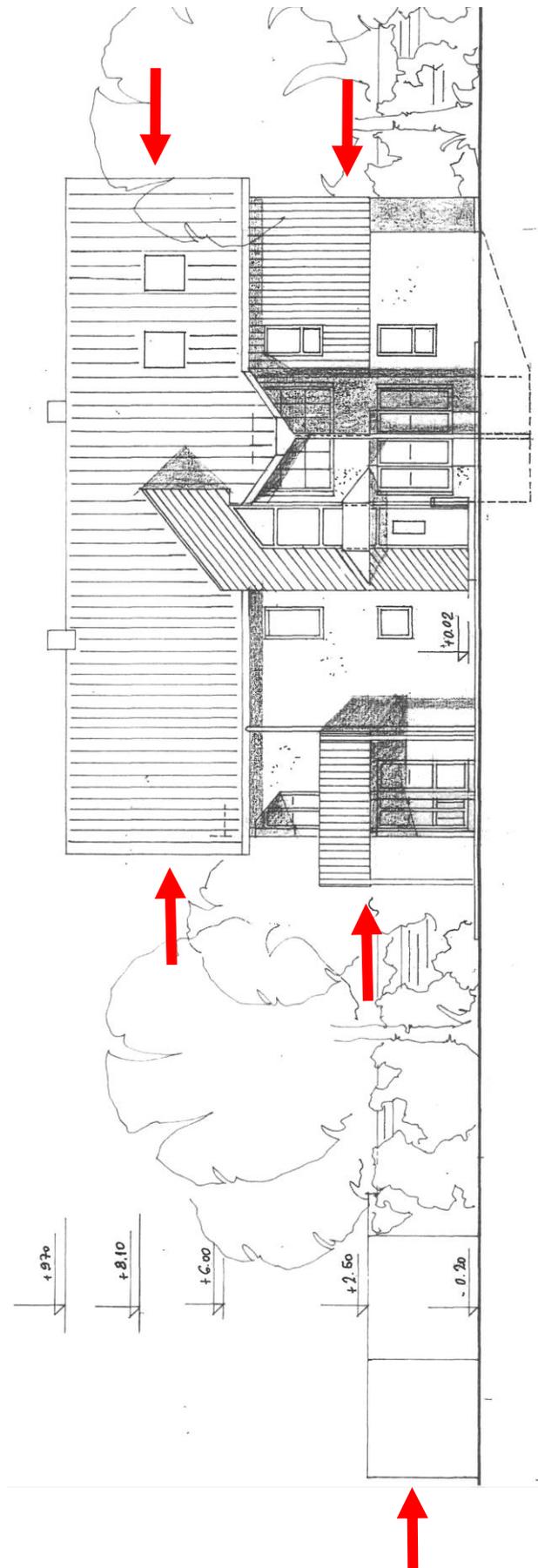


## DACHGESCHOSS ÜBERSICHT

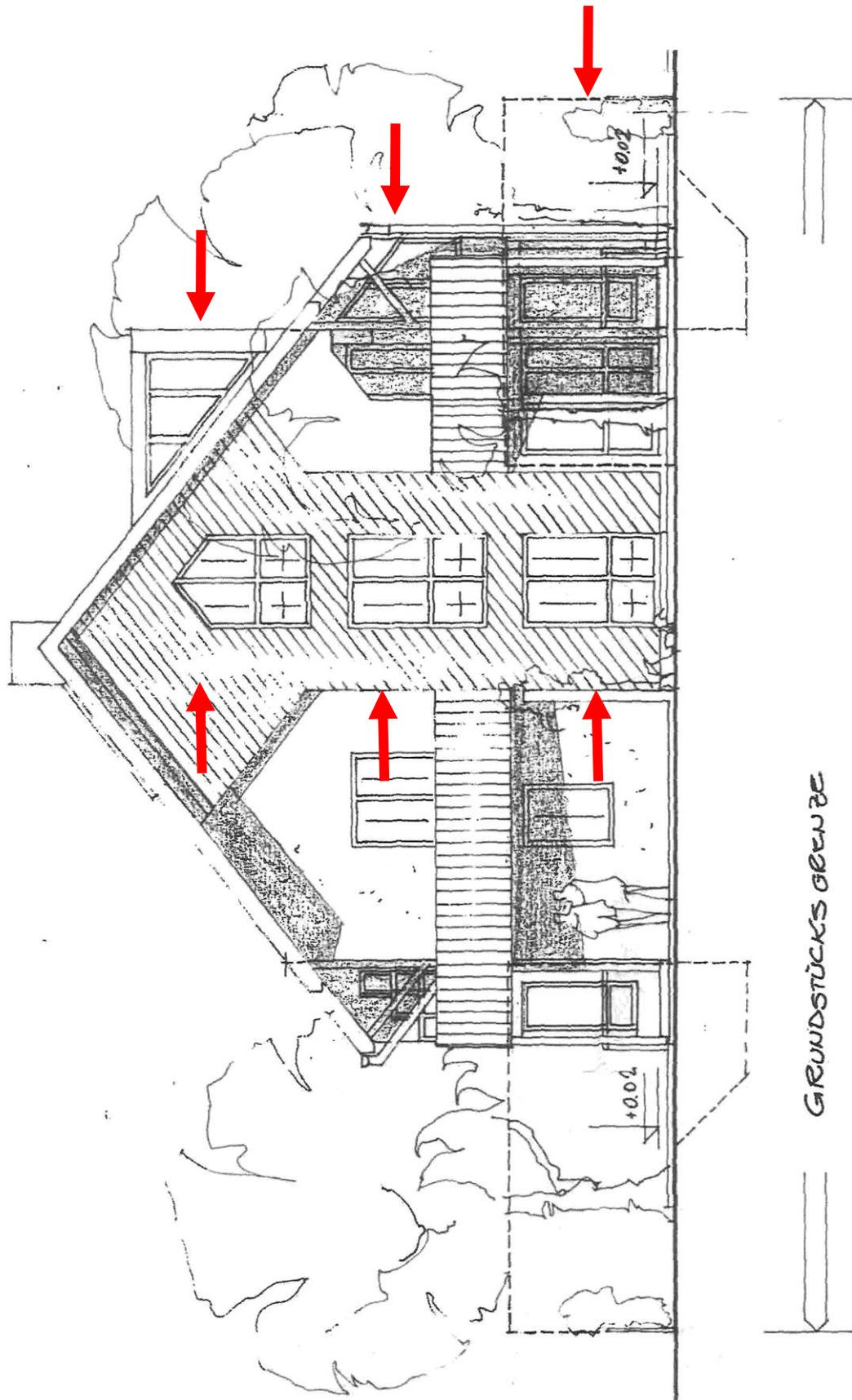




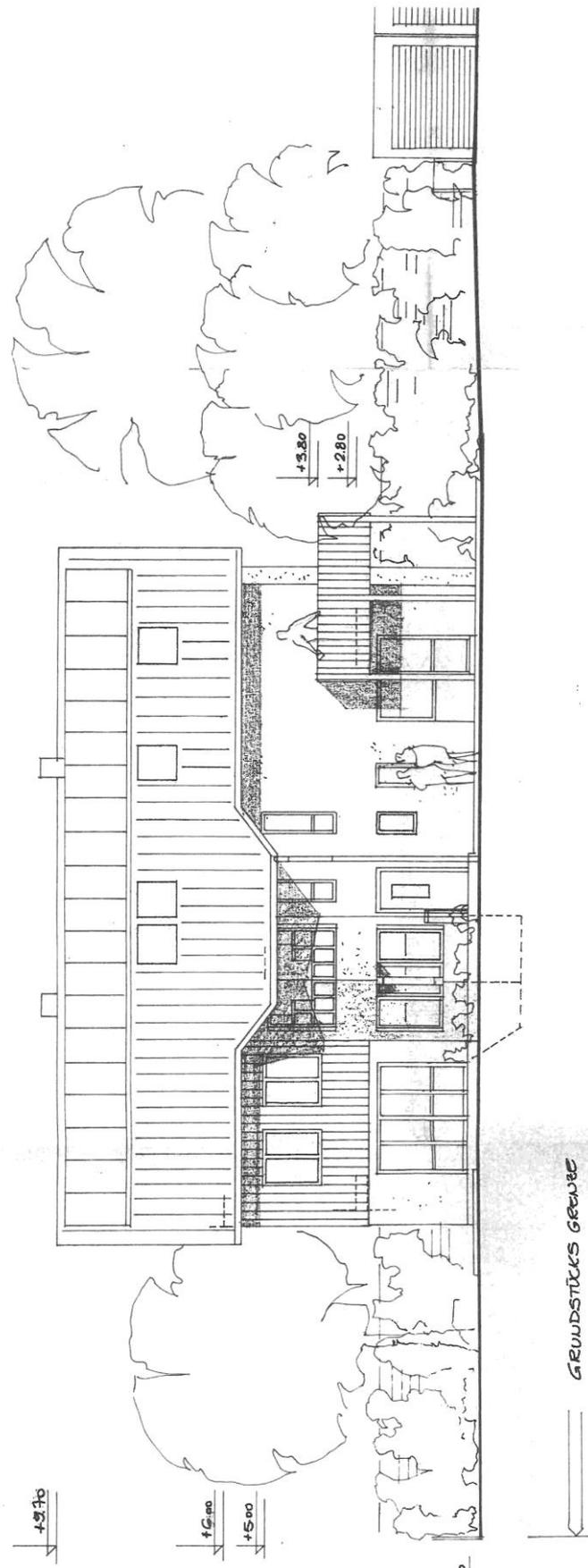
## ANSICHT NORDOSTEN



## ANSICHT SÜDOSTEN



## ANSICHT SÜDWESTEN (NACHBARHAUSHÄLFTE 4B)



## ANSICHT NORDWESTEN

