

Gutachten
25 07 47 NU

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Herrnholzstr. 4 in 89362 Offingen

Einfamilienhaus mit breiter Garage



Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm
2 K 78/24

Eigentümer

Sind dem
Amtsgericht
bekannt

Wertermittlungstichtag

05.09.2025

Verkehrswert

Euro 310.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	4 - 5
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	6 - 11
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 11
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	12 - 16
	1. Wohnhaus	Seite	12 - 15
	2. Garage	Seite	16
V	Beschreibung der Wohnung	Seite	17 - 18
VI	Wertermittlung	Seite	19 - 25
	1. Bodenwert	Seite	19
	2. Sachwert	Seite	20 - 24
	3. Verkehrswert	Seite	25
VII	Google-Earth und Objektfotos	Seite	26 - 51
VIII	Planunterlagen	Seite	52 - 63

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm 2 K 78/24
Objekt	Einfamilienhaus mit breiter Garage Herrholzstr. 4 89362 Offingen-Schnuttenbach
Eigentümer	Sind dem Amtsgericht bekannt.
Mieter	Komplett eigengenutzt von der Miteigentümerin XXXX (Antragsgegnerin).
Quellenverzeichnis	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.
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Objektbesichtigung	Am 05.09.2025 im Beisein der Eigentümer. Dem männlichen Eigentümer XXXX (Antragsteller) wurde kein Zutritt zum Haus gewährt. Insofern fand die Innenbesichtigung nur im Beisein der Antragsgegnerin und dem Sohn der Eigentümer statt.
Wertermittlungsstichtag	05.09.2025

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 Wertermittlungsstichtag 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

Amtsgericht	Günzburg
Grundbuch von	Schnuttenbach
Grundbuchband-Nr.	15
Grundbuchblatt-Nr.	542
Bestandsverzeichnis	BV lfd. Nr. 3 Flst. 197/2 Herrnholzstraße 4 Gebäude- und Freifläche <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Lfd. Nr. 1 Von Band 7 Blatt 339 hierher übertragen am 09. Januar 1978. Lfd. Nr. 2,3 VN 177; BVNr. 2 Beschrieb berichtigt; als BVNr. 3 eingetragen am 08.12.1998. <u>Abschreibungen</u> Nr. 1 nach Abschreibung einer Teilfläche lt. VN 135 unter Nr. 2 vorgetragen am 24.11.1980.
Grundstücksgröße	7 a 73 m ²
Grundstücksqualität	Bauland

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Leitungsmaststell-, Überspannungs- und Betretungsrecht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. 2016/106 der Gemarkung Gersthofen; gemäß Bewilligung vom 19.10.1952, URNr. 1015 Not. Burgau; eingetragen am 01.12.1952; von Band 7 Blatt 339 hierher übertragen am 09. Januar 1978.

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Mastensetzungs-, Stromleitungs-, überspannungs- und Geh- und Fahrrecht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. 2016/106 der Gemarkung Gersthofen; gemäß Bewilligung vom 24.02.1965, eingetragen am 01.04.1965; von Band 7 Blatt 339 hierher übertragen am 09. Januar 1978.

Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 78/24); eingetragen am 08.01.2025.

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

Markt Offingen ist eine junge Gemeinde östlich von Günzburg mit ca. 3.650 Einwohnern.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im östlich von Offingen liegenden Teilort Schnuttenbach in einem älteren Wohngebiet.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Offingen ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 10 ist ca. 3 Autominuten entfernt.

Die **Autobahn A 8** mit Anschlussstelle Günzburg oder Burgau ist ca. 5 Autominuten entfernt.

IC-Bahnanschluss Richtung Stgt/Ulm/München in Günzburg. Regionale Haltestelle in Offingen.

Flughafen München.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/**gut/durchschnittlich**/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt

Günzburg, ca. 5 km entfernt.

Betreuung + Bildung

Kindergärten

Grund- und Hauptschule
Weiterführende Schulen in Günzburg.

Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten

Mindelhalle.

Freizeitmöglichkeiten

Zahlreiche Vereine.

Einkaufsmöglichkeiten

In Offingen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gehobenen Bedarf vorhanden.

In Schnuttenbach nur stark eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten, keine offiziellen Läden vorhanden.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung Das Grundstück ist mit einem älteren Einfamilienhaus mit angebauter breiter Garage bebaut.

Umgebende Bebauung Überwiegend Wohnhäuser.

Grundstückszuschnitt Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie Das Grundstück ist nach Augenschein eben. Leichtes Gefälle nach Norden.

Bebauungsplan Nach Eintrag im Bayern Atlas ist folgender Bebauungsplan vorhanden.

Bebauungsplan „Urplan“ Nr. 171-7115-002-00
Beschreibung „Beim Herrnholz“
Rechtskräftig seit 30.10.1977

Allgemeines Wohngebiet
Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GRZ 0,4 GFZ 0,8
max. 2-geschossig bebaubar

Satteldach mit vorgegebener Firstrichtung
Traufhöhe bei 1 Vollgeschoss 3,70
Traufhöhe bei 2 Vollgeschossen +2,75
Dachneigung 28 – 38°

Freileitung mit Schutzzone

Störende Einflüsse Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

Je nach Windrichtung ab und zu Bahngeräusche.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Norden an die öffentliche Straße angeschlossen.

Im Westen des Grundstücks verläuft eine Stichstraße.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße als Durchgangsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon vorhanden.
Strom über Oberleitungen auf dem Dach
(s. a. Abt. II, Nr. 1 + 2).
Kabel und Gas nicht vorhanden
(Angabe der Beteiligten).

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. Wohnhaus

Bauform Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Satteldach und Bühne im Spitz.

Östlich an das Wohnhaus ist eine breite Garage mit Flachdach angebaut, welche eine Treppe zum UG des Wohnhauses hat.

Art der Baulichkeit Massivbauweise.

Bruttogrundfläche Wohnhaus ca. 460 qm.

Wohn- und Nutzflächen	Wohnfläche EG (überdachte Terrasse ¼, ohne Wintergarten)	ca. 98 m ²
	Wohnfläche DG (Giebelbalkon ¼)	ca. 77 m ²
	Gesamte Wohnfläche EG + DG	----- ca. 175 m²
	Nutzfläche UG	ca. 111 m ²
	Nutzfläche Spitz (Bühne)	ca. 16 m ²
	Gesamte Nutzfläche UG, DG	----- ca. 127 m ²
	Gesamte Wohn/Nutzfläche (ohne Garage)	ca. 302 m²

Baujahr nach Baugesuch Baugesuch von 1976.
Tekturpläne von 1980.
Bauzeit 1976 bis 1979 (Fertigstellung).
Gewähltes Baujahr daher **1978**.

Renovierungen	<p>Dachgaube im Süden und Bodenbeläge (Laminat) 2001, kleinere Schönheitsreparaturen wie Anstricharbeiten.</p> <p>Ansonsten keine wesentlichen Renovierungen, baujahresgemäßer alter Ausbauzustand.</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>80 Jahre in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Günzburg.</p>
Restnutzungsdauer	<p>34,5 Jahre ermittelte Restnutzungsdauer aufgrund des Zustands, wenig vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und zukünftig unterstelltem Einbau eine neuen Heizkessels mit Solarunterstützung. (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).</p>
Derzeitige Nutzung	<p>Komplett eigengenutzt von der weiblichen Eigentümerin (Antragsgegnerin).</p>
Bauzustand	<p>Insgesamt vernachlässigter und komplett renovierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand.</p>
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	<p>Eingangstreppe mit losen senkrechten Platten. Im UG zahlreiche Putzschäden aufgrund aufsteigender Feuchte (s.a. Fotos). Alte Heizkörper, Risse im Putz. Komplett alte Bausubstanz. Im Dachbereich etliche Feuchteschäden. Laminatboden teilw. mit unfachmännischen Anschlüssen. Alte baujahresgemäße undichte Fenster, teilweise Griffe und Rollläden schadhaft. Geländer Giebelbalkon mit Schaden. Abwasserrohr mit provisorischer Unterstüztzung und offenen Flickstellen. Abgenutzte Holzstufen. Fehlender Estrich in der Waschküche (teilweise). Tierkot auf der Bühne im Dachspitz. Alte zu erneuernde Holzfassade im Giebelbereich.</p>

Baubeschreibung
(nach Baugesuch)

Außenwände

Massiv verputzt.
Im UG Hohlblockmauerwerk.
Die Außenwände im EG sind mit Gipskarton-Styroporplatten von innen verkleidet und gedämmt.

Innenwände

Massiv verputzt vermutet.

Dachkonstruktion

Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Schleppgaube nach Süden von 2001.

Dachdeckung

Alte Dachziegeldeckung.

Geschosdecken

Massive Stahlbetondecke.

Geschosstreppen

Stahlunterkonstruktion mit aufliegenden Massivholzstufen, teilweise abgenutzt.

Kellertreppe

Stahlunterkonstruktion mit aufliegenden Massivholzstufen, teilweise abgenutzt.

Fassade

Verputzt.
Westlicher Giebelbalkon mit alter verschwärzter Holzverkleidung.
Kein Vollwärmeschutz.

Fenster

Ursprüngliche isolierverglaste alte weiße Kunststoffenster mit PVC-Rollläden, zum großen Teil undicht, Rollläden und Fenstergriffe zum Teil defekt.

Haustüre

Alte Haustüre aus Holz mit Ornamentglas.

	Besondere Bauteile	<p>Eingangstreppe. Überdachter Giebelbalkon im OG mit Holzverkleidung (in Bruttogrundfläche enthalten). Dachgaube. Treppe im UG der Garage. Vordach Garage.</p> <p>Unfachmännisch zusammengebauter Wintergarten aus verschiedenen Fensterelementen mit zahlreichen Mängeln und abgesenktem Boden, ohne Zeitwert.</p>
	Außenanlage	<p>Garagenzufahrt und Hof mit alten Betonsteinen. Rest einfache Grünanlage mit einzelnen Büschen und Bäumen.</p>
Technische Installationen	Heizung	<p>Ölzentralheizung mit altem Kessel von 1974. (Angabe der Beteiligten). 4 PVC-Tanks à 1.500 l, einer davon ist zusammengefallen.</p>
	Elektroinstallation	<p>Ursprüngliche Installation unter Putz.</p>
	Sanitärinstallation	<p>Ursprüngliche Installation und Badausstattung. Im DG kein Bad, nur WC vorhanden.</p> <p>Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.</p>
	Energieausweis	<p>Ein Energieausweis ist nicht vorhanden/wurde nicht vorgelegt.</p> <p>Das Gebäude entspricht wohl nicht den derzeitigen Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz.</p>

2. Garage

Allgemein

Massive Bauweise mit massiver Stahlbetondecke, ans Wohnhaus angebaut.

Die Garage ist zwar so breit wie eine Doppelgarage, hat aber kein doppelgaragenbreites Tor.

Außerdem befindet sich zum Wohnhaus hin die Wand der Treppe zum UG des Wohnhauses, sodass auch keine 2 Pkw's nebeneinander passen würden.

Dachdeckung mit alten Wellasbestplatten.
Das Dach ragt als großes Vordach über den Hauseingang über.

Das Dach ist vermutlich undicht, da zahlreiche Feuchtflecken an der Decke in der Garage.

Altes Garagenkipptor, ohne elektrische Bedienung.

Hinteres Fenster und Tür.

Treppenabgang zum UG des Wohnhauses.

Bruttogrundfläche
(ohne Treppe UG) ca. 34 m²

Dachfläche mit Vordach ca. 52 m²

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wie Wohnhaus,
da angebaut

Restnutzungsdauer 34 Jahre wie Wohnhaus

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Lage der Wohnung Die Wohnung befindet sich im gesamten Erdgeschoss und Dachgeschoss des Gebäudes mit Kellerräumen im UG und niedriger Bühne im Spitz.

Größe der Wohnung Wohnfläche EG + DG ca. **175 m²**.

Anzahl der Zimmer

Untergeschoss

- 1 Flur/Vorraum mit Treppenaufgang
- 1 Heizungsraum
- 1 Waschküche, Estrich fehlt teilweise
- 1 kleiner Abstellraum
- 1 großer Abstellraum
- 1 Werkraum mit Zugang zum Treppenaufgang in die Garage
- 1 Öltanklagerraum

Erdgeschoss

- 1 Eingangsflur
- 1 Vorraum WC
- 1 Gäste-WC mit Stand-WC mit altem Druckspüler und Handwaschbecken
- 1 Flur zum Treppenhaus
- 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne und 2 Handwaschbecken
- 1 großes Schlafzimmer mit Terrassentür
- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Küche als Durchgangsraum
- 1 Speis
- 1 Esszimmer als Durchgangsraum, offen zum Wohnzimmer
- 1 Wohnzimmer mit Tür zum Wintergarten, offen zum Esszimmer
- 1 teilüberdachte Terrasse
- 1 provisorischer zusammengebauter Wintergarten aus verschiedenen Fensterelementen mit abgesenktem Boden und zahlreichen Mängeln

Dachgeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Abstellraum/WC mit Stand-WC + Handwaschbecken
- 2 Kinderzimmer nach Osten
- 1 schmaler Wohnraum nach Westen
- 1 überdachter Giebelbalkon nach Westen

Dachspitz

- 1 niedrige Bühne, Zugang über Bodentreppe

Vermietungssituation	Eigengenutzt von der weiblichen Eigentümerin.
Grundrissgestaltung	Als Einfamilienhaus einfacher und zweckmäßiger Standard.
Belichtung	Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen.
Ausstattungsstandard	<p>Böden, Wohnzimmer EG und Zimmer im DG Laminat von 2001, restliche Räume alte Beläge (Teppichböden, PVC, Fliesen).</p> <p>Wände, größtenteils alte Tapeten, im Wohnzimmer DG Filzputz, Bad raumhohe alte Fliesen.</p> <p>Decken, größtenteils alte Holzdeckenverkleidungen.</p> <p>Türen, alte Zimmertüren in Zargen.</p>
Gesamteindruck	Einfach, renovierungs- und modernisierungsbedürftig.
Vermietbarkeit	Gut, bei unterstelltem renovierten Zustand.
Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts	<p>Gut - mittel.</p> <p>Derzeit ist die Nachfrage aufgrund gestiegener Kreditzinsen und Warmkosten eingebrochen bei gleichzeitig erhöhter Anzahl an Immobilienangeboten.</p> <p>In diesem Fall müssen aufgrund des hohen Modernisierungsanstaus noch zusätzlich Preisabschläge hingenommen werden.</p>

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan ist kein aktueller katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt, sondern dient nur zur Orientierung der ungefähren Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch wie folgt:

BV 1 Flst. 197/2 Herrnholzstraße 4 7 a 73 m²

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamts Günzburg liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei € 90,00/qm für gemischte Bauflächen.

Dieser Bodenrichtwert gilt für den gesamten Ortsteil Schnuttenbach sowohl für den Ortskernbereich im Westen wie für das Wohngebiet im Osten.

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Größe und baulichen Ausnutzung im mittleren Bereich dieser Bodenrichtwertzone einzustufen, insofern ist der Bodenrichtwert maßgeblich.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte, der Lage, Größe und baulichen Ausnutzung wird ein Bodenpreis von **€ 90,00/qm** für das Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert wie folgt:

773 qm x € 90,00/qm	€ 69.570,00
Bodenwert Flst. 197/2 gerundet	€ 70.000,00

2. Sachwertermittlung

Baupreisindex

Zugrunde liegt der Baupreisindex 188,6 (2010 = 100) 2. Quartal 2025 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche

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

1-Familienwohnhaus	ca. 460 qm
Garagenanbau	ca. 34 qm + Treppe UG

Normalherstellungskosten, Gebäudestandard

Bei Ansatz der Normalherstellungskosten und der Restnutzungsdauer wird von dem Einbau eines neuen Heizkessels mit Solarunterstützung ausgegangen.

Wohnhaus

Gebäudetyp 1.01 (UG, EG, ausgebautes DG)

Standardstufe 2 ca. 68 %, Standardstufe 3 ca. 28 %, Standardstufe 4 ca. 4 %,

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus **€ 767,00/qm BGF**

Garage

Standardstufe 4 (Garage in Massivbauweise mit Flachdach)

Breit wie Doppelgarage, angebaut (1 Wand fehlt = Hauswand)

Normalherstellungskosten 2010 Garage **€ 415,00/qm BGF**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

Modernisierungsrad

(Anrechnung je nach Baujahr):

Gewerke	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung	4,0	0,0
Fenster + Außentür	2,0	0,0
Leitungssysteme	2,0	0,0
Heizungsanlage (zukünftig unterstellt)	2,0	2,0
Wärmedämmung Außenwände (Innendämmung EG)	4,0	1,0
Bäder	2,0	0,0
Innenausbau Decken, Boden, Türen	2,0	0,0
Grundrissgestaltung	2,0	0,0

Summe		3,0 Punkte

3,0 Punkte = kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Wertermittlungsjahr	2025
. /. Mittleres Baujahr	1978

Gebäudealter	47 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Modernisierungsgrad von 3 Punkten und bei 47 Jahre Gebäudealter

Bei 1 Punkt 45 Jahre Alter = 35 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 1 Punkt 50 Jahre Alter = 30 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 1 Punkt und 47 Jahre Alter = $(3 \times 5) : 5 = 3 + 30 = 33$ Jahre Restnutzungsdauer

Bei 4 Punkten 45 Jahre Alter = 37 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 4 Punkten 50 Jahre Alter = 33 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 4 Punkten und 47 Jahre Alter = $(3 \times 4) : 5 = 2,4 + 33 = 35,4$ Jahre Restnutzungsdauer

Bei 3 Punkten und 47 Jahre Alter = $(2 \times 2,4) : 3 = 1,6 + 33 = 34,6$ Jahre

Gemittelte Restnutzungsdauer 34,5 Jahre

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in Euro/qm BGF	€	767,00	
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{767,00 \text{ €} \times 188,6}{100}$	€	1.446,56	
Regionalfaktor x 1,0	€	1.446,56	
Normalherstellungskosten Wohnhaus gerundet	€	1.447,00	
Normalherstellungskosten Wohnhaus 460 qm x € 1.447,00	= €	665.620,00	
Normalherstellungskosten 2010 Garage in Euro/qm BGF	€	415,00	
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{415,00 \text{ €} \times 188,6}{100}$	€	782,69	
Regionalfaktor x 1,0	€	782,69	
Normalherstellungskosten Garage gerundet	€	783,00	
Normalherstellungskosten Garage 34 qm x € 783,00	= €	26.622,00	
Summe Normalherstellungskosten	€	692.242,00	
+ Zuschlag für besondere Bauteile			
- Eingangstreppe	€	2.000,00	
- Treppe in UG Garage	€	8.000,00	
- Dachgaube	€	15.000,00	
- Wintergarten, ohne Zeitwert	€	0,00	
- Vordach Garage	€	2.000,00	
	+ = €	27.000,00	
	€	719.242,00	
+ Außenanlagen psch. ca. 3 %	+ = €	21.600,00	
Neuwert	€	740.842,00	
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1979, wenig vorgenommenen und zukünftig unterstellten Instandhaltungsmaßnahmen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 34,5 Jahren = 56,875 %	- = €	421.353,89	
Bauzeitwert	€	319.488,11	
Bauzeitwert aufgerundet	€	320.000,00	

Übertrag Bauzeitwert		€	320.000,00
+ Bodenwert Flst. 197/2	+ =	€	70.000,00
Vorläufiger Sachwert		€	390.000,00

Berücksichtigung der Marktlage nach derzeit veröffentlichtem Grundstücksmarktbericht Günzburg 2023 (Daten aus 2021 + 2022)

Sachwertfaktor (SWF) Einfamilienhäuser, Durchschnittslinie
Abschlag wegen niedrigem Bodenwertniveau € 90,00/qm
bei Berücksichtigung der Lage in Schnuttenbach

Vorläufiger Sachwert € 390.000,00 = SWF 1,30

Sachwertfaktor 1,30 = Marktzuschlag von 30 %

Anpassung an die aktuelle Marktlage 2025

Abschlag aufgrund sinkender Nachfrage
und hohem Angebot an Immobilien

Nach Häuserpreisindex statistisches Bundesamt

Mittelwert 2021/2022 = 162,25 = 100,0 %

Häuserpreisindex 2024 = 148,20 = 91,3 %

Abschlag bis 2024 - 8,7 %

Weiterer Abschlag bis 2025 ca. - 3,3 %

Gesamter Abschlag ca. - 12 %

Objektbezogener Sachwertfaktor:

Abschlag wegen strukturschwacher Lage
in Schnuttenbach 10 - 15 %, hier angesetzt - 12 %

Wertabschlag hohem energetischen
Modernisierungsanstau und des dadurch
derzeit eingeschränkten Käuferkreises psch. - 10 %

Objektspezifischer Marktanpassungsfaktor - 4 % - = € 16.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 374.000,00

Übertrag vorläufiger marktangepasster Sachwert		€ 374.000,00
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale		
. /. Kostenabschlag für Einbau eines neuen Heizkessels mit Solarunterstützung psch.	- = €	25.000,00
. /. Wertabschlag aufgrund des vorhandenen Reparatur- und Renovierungsanstaus, der undichten Fenster sowie des fehlenden Estrichs in der Waschküche im UG psch.	- = €	22.000,00
. /. Kostenabschlag wegen marodem Garagendach (Feuchteschäden, asbesthaltige Welleternitdeckung und Attikaschäden) ca. 52 m ² x € 115,00/m = € 5.980,00 gerundet	- = €	6.000,00
. /. Wertabschlag wegen Feuchteproblem im UG psch.	- = €	10.000,00
. /. Wertabschlag wegen Tierkot im Dachspitz psch.	- = €	1.000,00
Sachwert		€ 310.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein altes Einfamilienhaus mit breitem Garagenanbau in einem älteren Wohngebiet in Schnuttenbach, einem dörflichen Teilort von Offingen.

Das im Jahre 1978 erstellte Wohnhaus wurde wenig renoviert und befindet sich einschließlich der Garage in einem altersgemäßen sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand, insbesondere auch in energetischer Hinsicht.

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

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 310.000,00**.

Die Berücksichtigung der Marktlage erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 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 **unbelasteten Verkehrswert** (ohne Berücksichtigung der Lasten in Abt. II des Grundbuchs) für das Objekt zum **Wertermittlungstichtag 05.09.2025** auf

Euro 310.000,00.

Lasten in Abt. II, Nr. 1 + 2 (Überspannungsrecht durch Oberleitungen)

Wertminderungsbetrag durch Abt. II, Nr. 1 + 2 psch. geschätzt je € 500,00

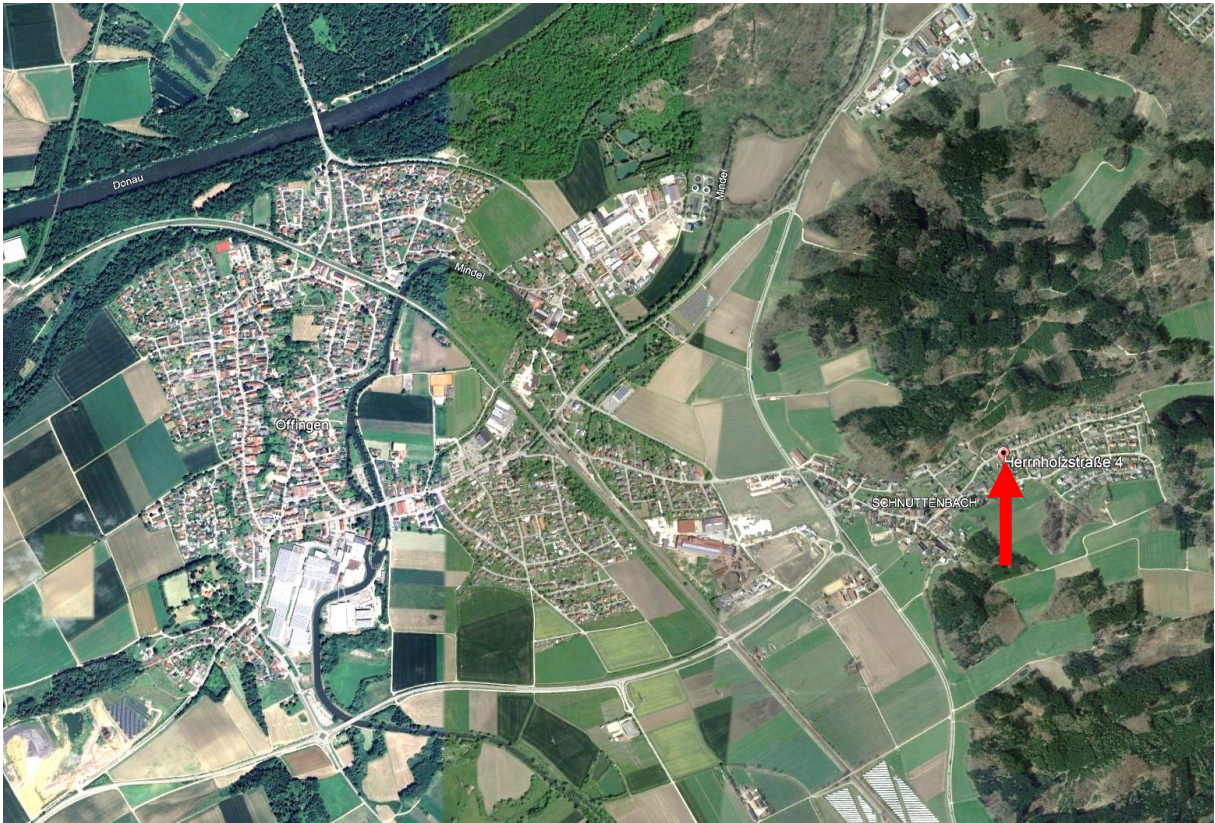
Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abgeschlossen:

Nellingen, den 12.09.2025

Der Sachverständige

GOOGLE-EARTH LUFTFOTOS

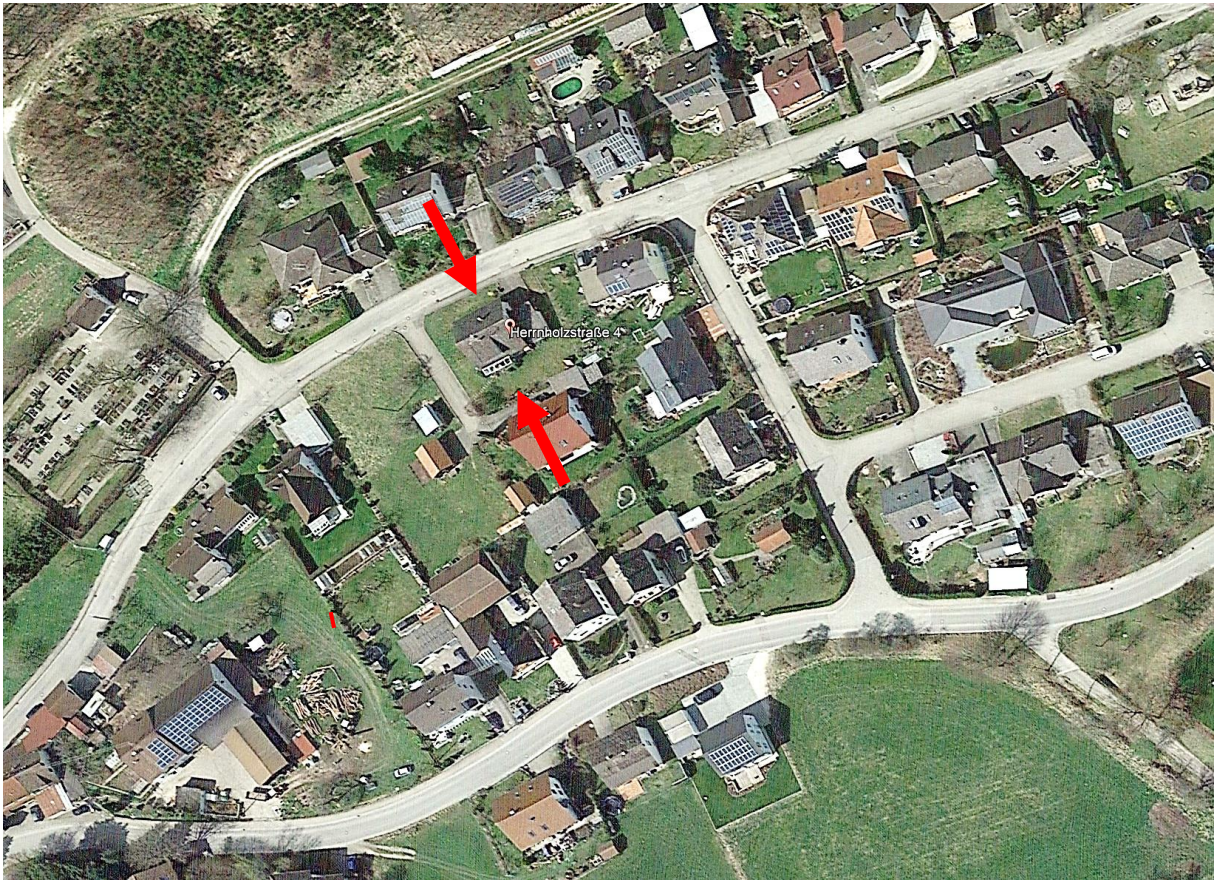


Übersicht Offingen, Pfeil Wohnhausgrundstück in Schnuttenbach



Teilort Schnuttenbach, Pfeil Wohnhausgrundstück

GOOGLE-EARTH LUFTFOTOS



Ausschnitt Wohnsiedlung, Pfeile Grundstück von oben



Grundstück von oben

AUSSENFOTOS



Blick von Osten, Pfeil Wohnhaus



Grundstück von Nordosten



Wohnhaus mit Garage von Norden

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit Garage von Nordosten



Garage mit Hauseingang

AUSSENFOTOS



Garage mit Hauseingang



Nordseite Wohnhaus



Grundstück von Nordwesten

AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Nordwesten



Westgiebelseite Wohnhaus

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit Garten von Südwesten



Grundstück von Süden



Grundstück von Südwesten



Südwestlicher Garten



Südöstlicher Garten

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit Wintergartenanbau von Südwesten



Südseite Wohnhaus mit Dachgaube

AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Süden



Wintergarten



Terrasse und Wintergarten



Grundstück von Südosten

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit Terrasse und Wintergarten von Südosten



Südlicher Garten von Osten



Südseite Garage



Wohnhaus mit Garage von Osten

AUSSENFOTOS



Südlicher Garten von Nordosten



Schäden an der Dachumrandung

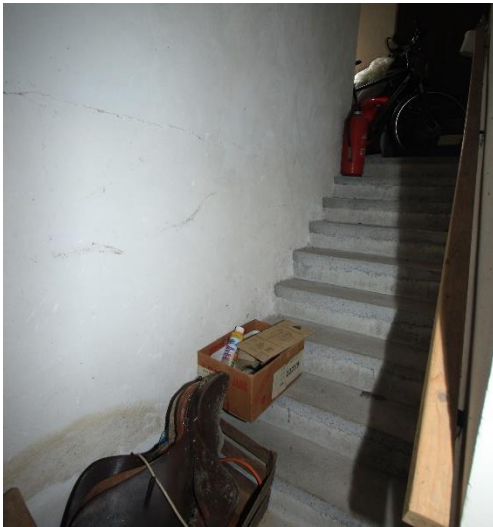


Lose Platten an der Eingangstreppe



Garage und Hauseingang von Norden

GARAGENFOTOS



Treppe zum UG Wohnhaus in Garage



Undichtes Garagendach mit Feuchtflecken



Garage von innen mit Feuchtflecken an der Decke



Alte Wellasbestplattendeckung

WOHNHAUS UG



Keller, links Tür zur Garagentreppe, rechts Tür zum Öllager, Pfeile Feuchtflecken an Wänden



Öltanklager



Feuchtflecken an den Wänden

WOHNHAUS UG



Heizraum



Alter Heizkessel

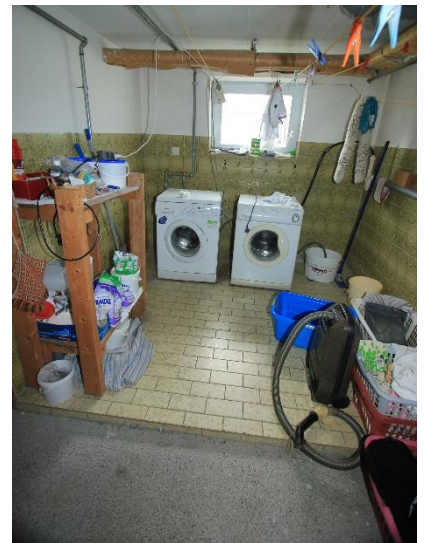
WOHNHAUS UG



Großer Abstellraum (Plan Keller)



Waschküche mit fehlendem Estrich



Gefliester Bodenbereich



Kleiner Abstellraum hinter der Waschküche



Geflicktes Abwasserrohr

WOHNHAUS UG



Abgestütztes Abwasserrohr



Wandschäden mit Putzabplatzungen



Undichtes Fenster



Feuchteflecken an den Wänden im UG



Treppenhaus UG

WOHNHAUS EG



Vorraum WC



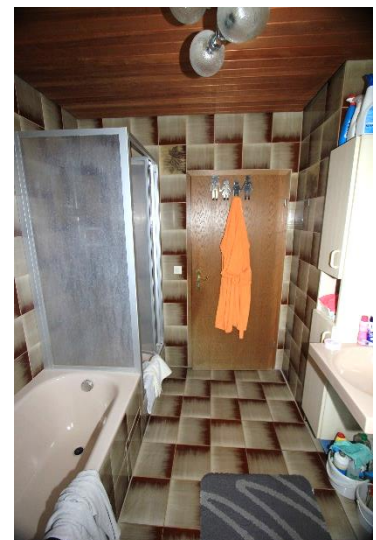
Schlafzimmer mit Terrassentür



WC



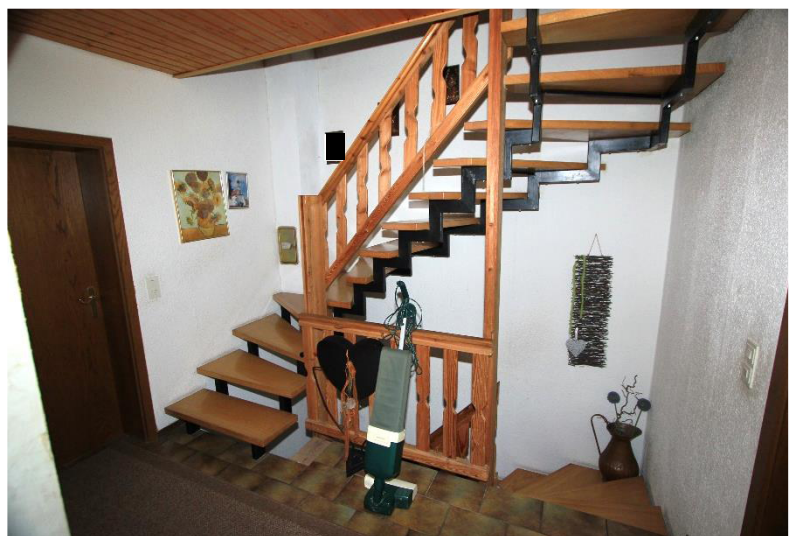
Bad



Bad



Flur



Treppenhaus, links Wohnzimmertür

WOHNHAUS EG



Kellertreppe von oben



Abgenutzte Holzstufen



Abgenutzte Holzstufen



Küche



Küche



Speis



Esszimmer

WOHNHAUS EG



Esszimmer, Blick zum Wohnzimmer



Wohnzimmer, Blick zum Esszimmer

WOHNHAUS EG



Wohnzimmer, rechts Tür zum Wintergarten



Wohnzimmer

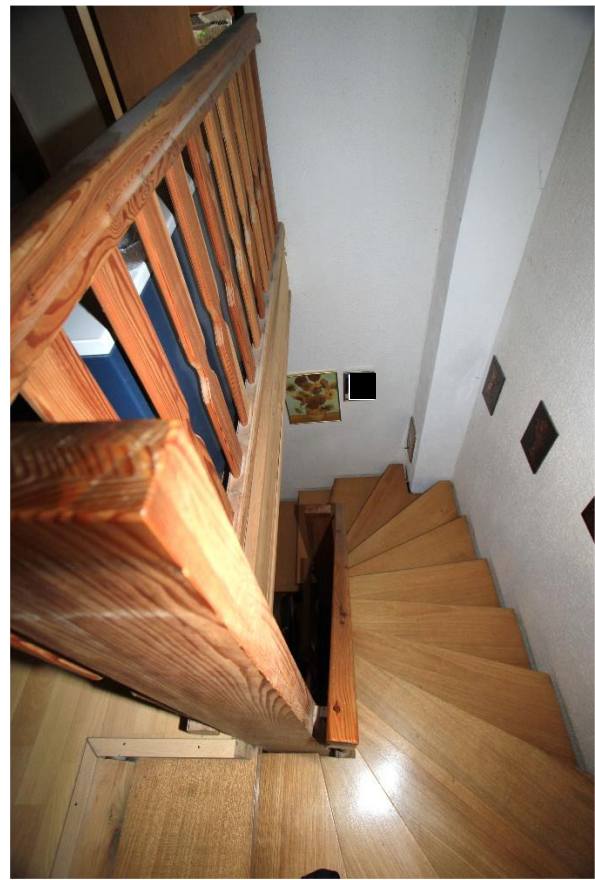


Unfachmännisch zusammengebauter Wintergarten, Pfeil Bodenabsenkungen

WOHNHAUS DG



Treppenhaus DG



Treppenabgang zum EG



Treppenhaus DG, links Tür zum Kinderzimmer 2

WOHNHAUS DG



Abstellraum mit WC



Kinderzimmer 2 im Nordosten



Kinderzimmer 1 im Südosten

WOHNHAUS DG



Wohnraum mit Dachgaube nach Süden, rechts Balkontür



Wohnraum im Westen, links Balkontür, rechts Tür zum Treppenhausflur

WOHNHAUS DG



Giebelbalkon, Blick nach Norden



Giebelbalkon, Blick nach Süden

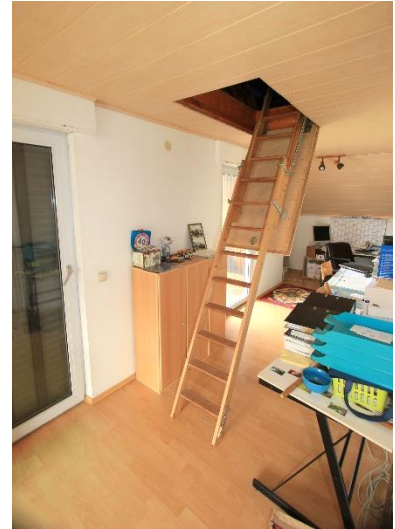


Giebelbalkon mit schadhaften Geländer, Blick nach Westen

WOHNHAUS DG



Wohnraum im Westen, rechts Balkontür



Bodentreppe zum Spitz



Bühne im Dachspitz



Bühne im Dachspitz



Tierkot auf dem Boden

WOHNHAUS DG



Feuchtflecken an der Decke



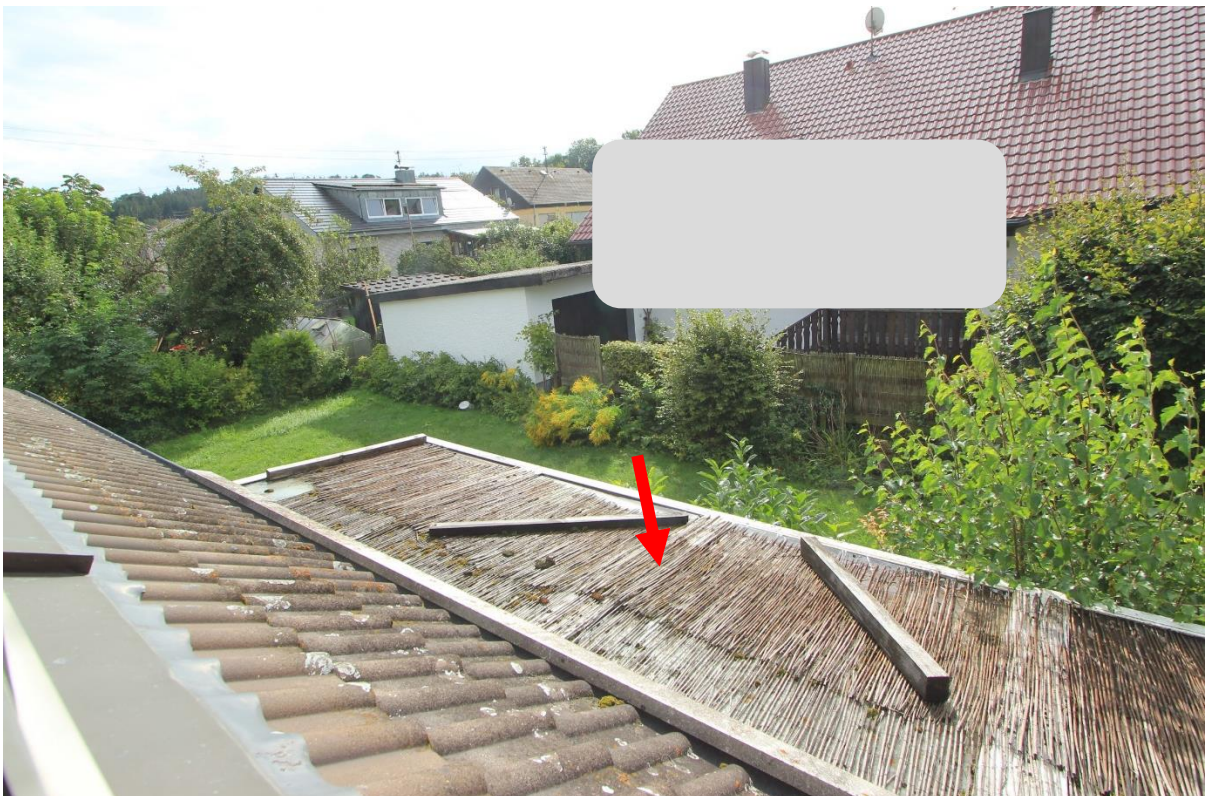
Feuchtflecken unter der Decke



Unfachmännischer Bodenanschluss

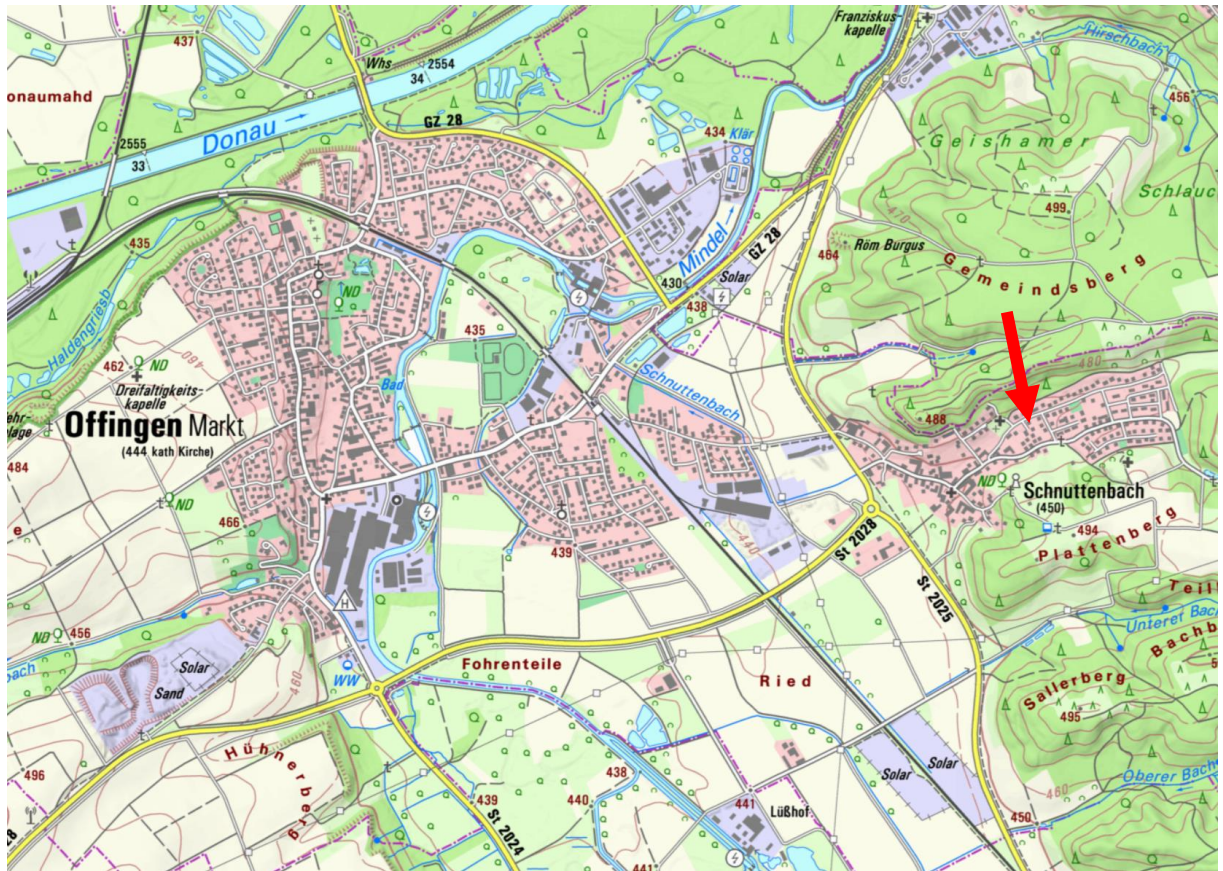


Blick nach Süden, Pfeil Wintergartendach

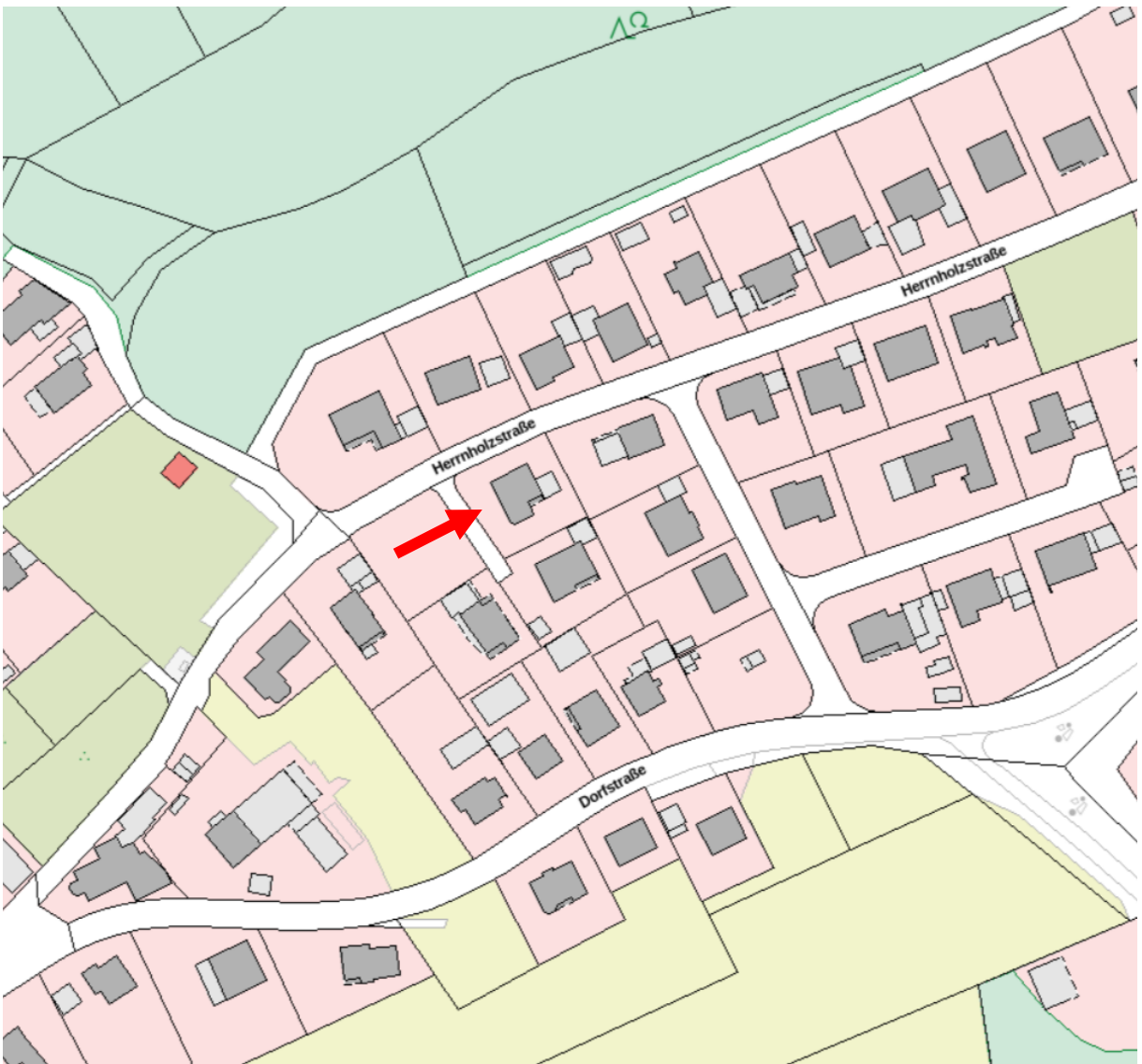
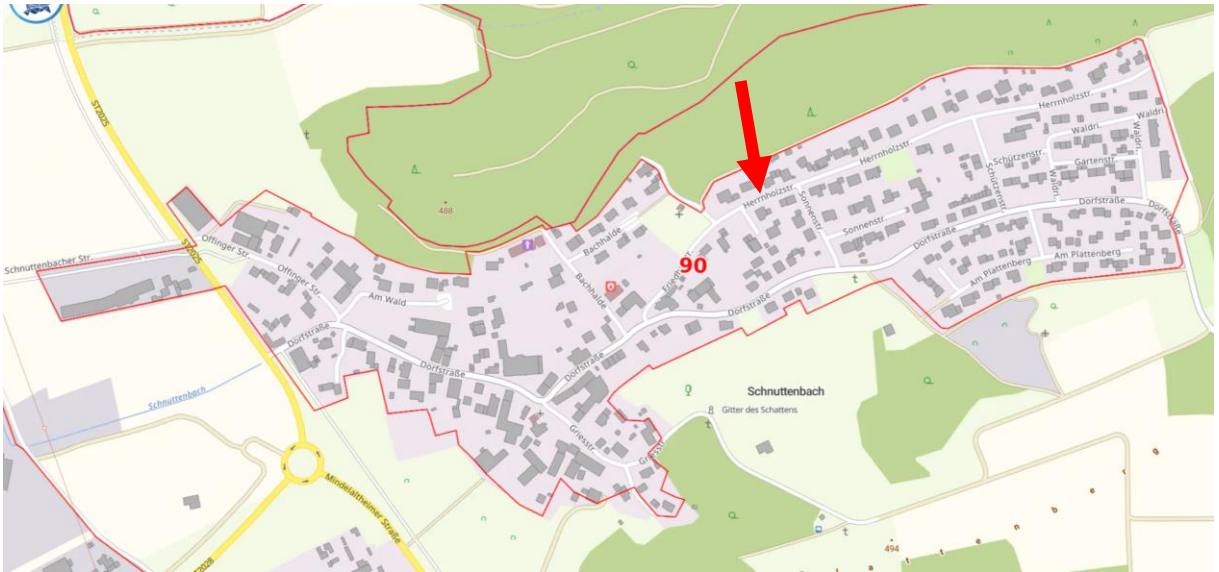


Blick aus dem DG nach Osten in den Garten, Pfeil Wintergartendach

ÜBERSICHT BAYERN-ATLAS



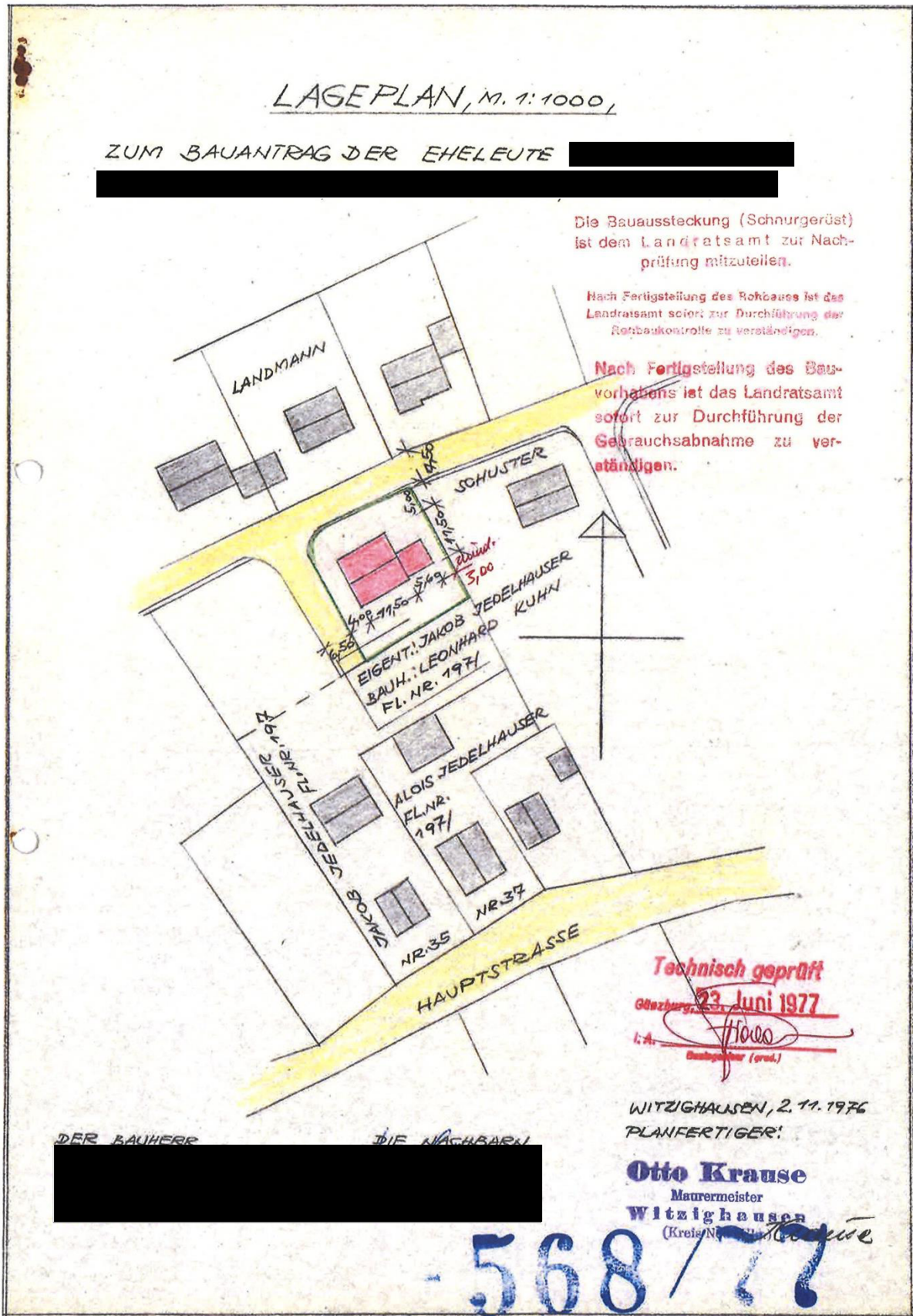
LAGEPLAN BODENRICHTWERTE UND ÜBERSICHT BAYERN ATLAS



BEBAUUNGSPLAN BAYERN ATLAS

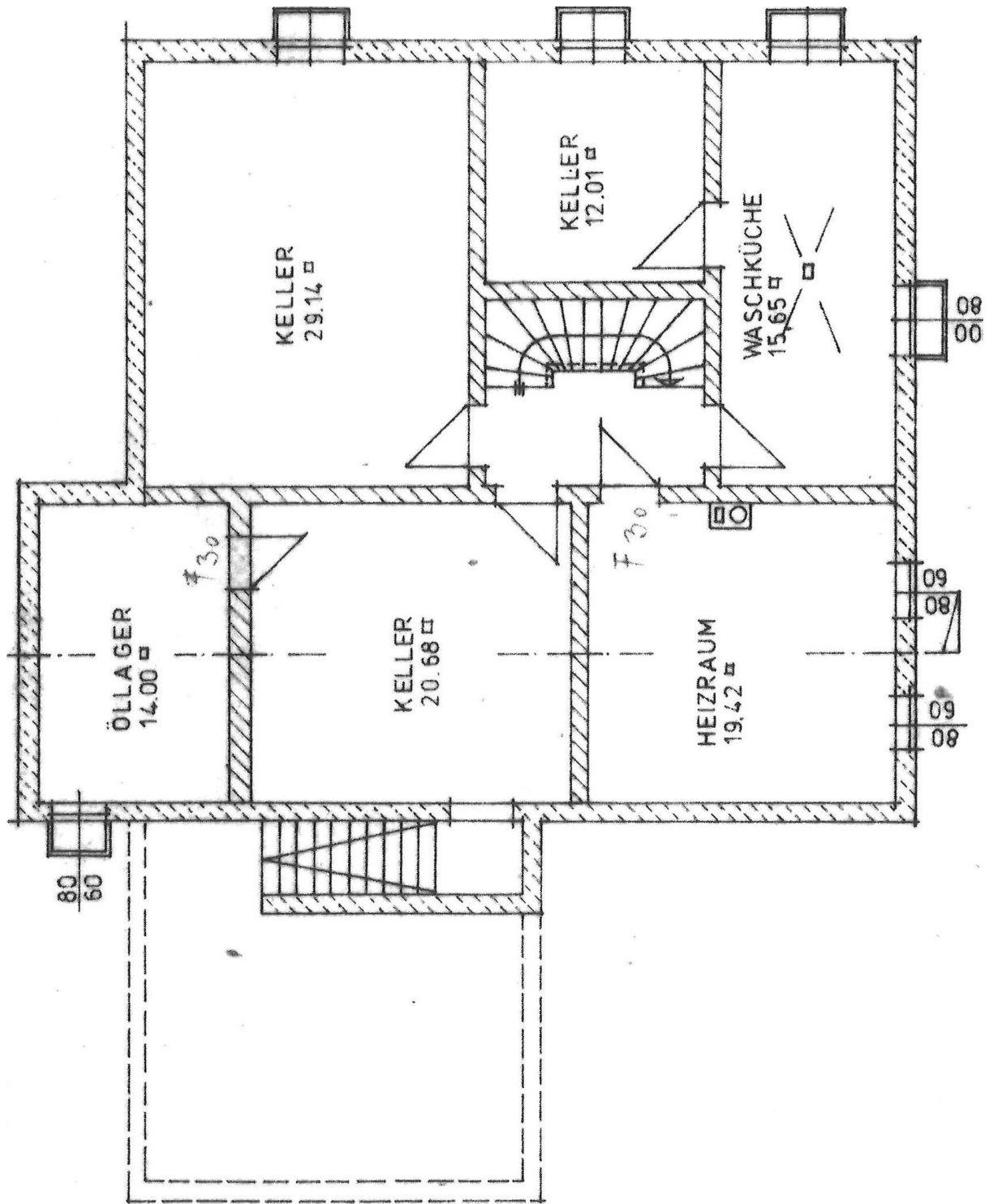


LAGEPLAN BAUGESUCH 1976



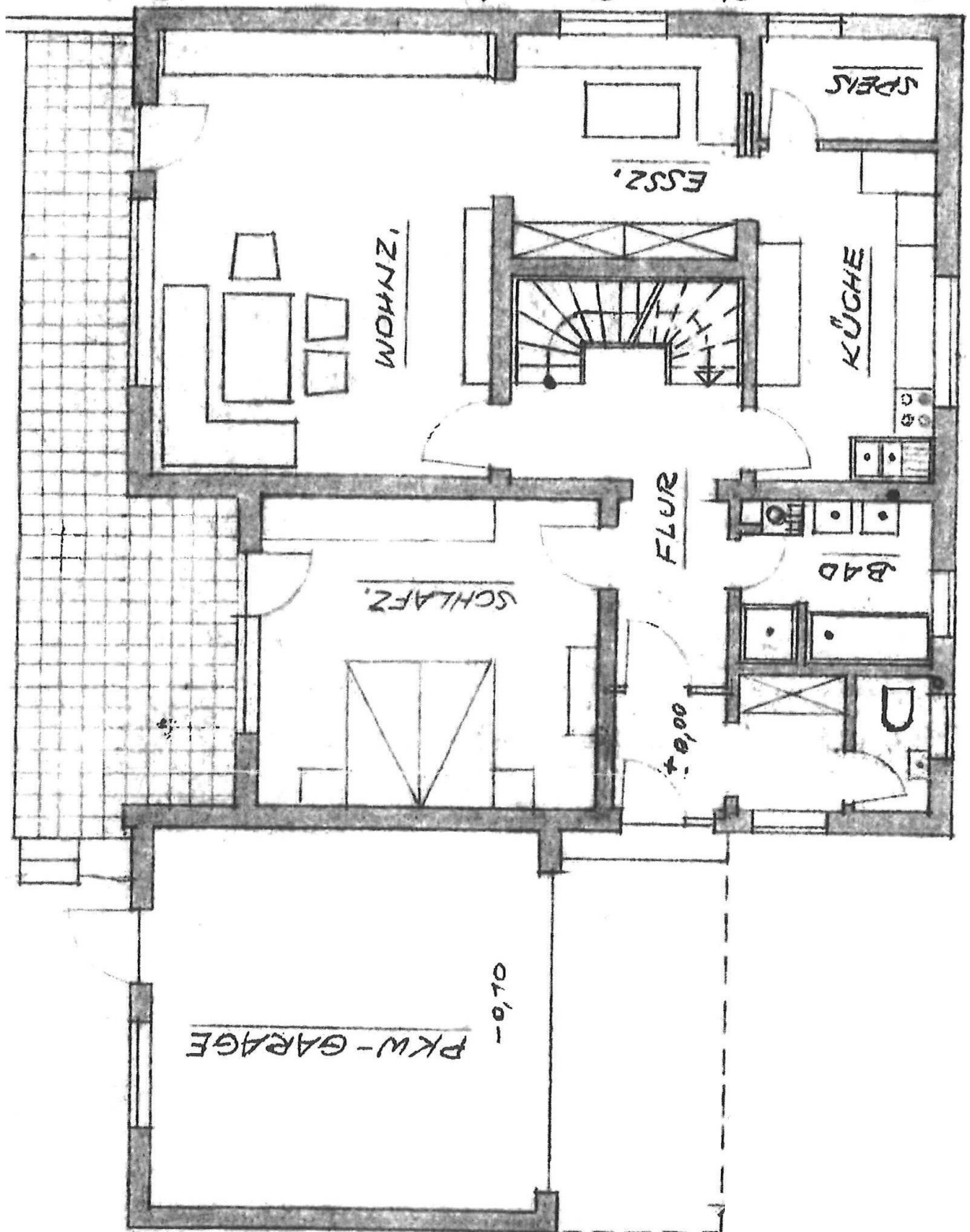
Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

UNTERGESCHOSS

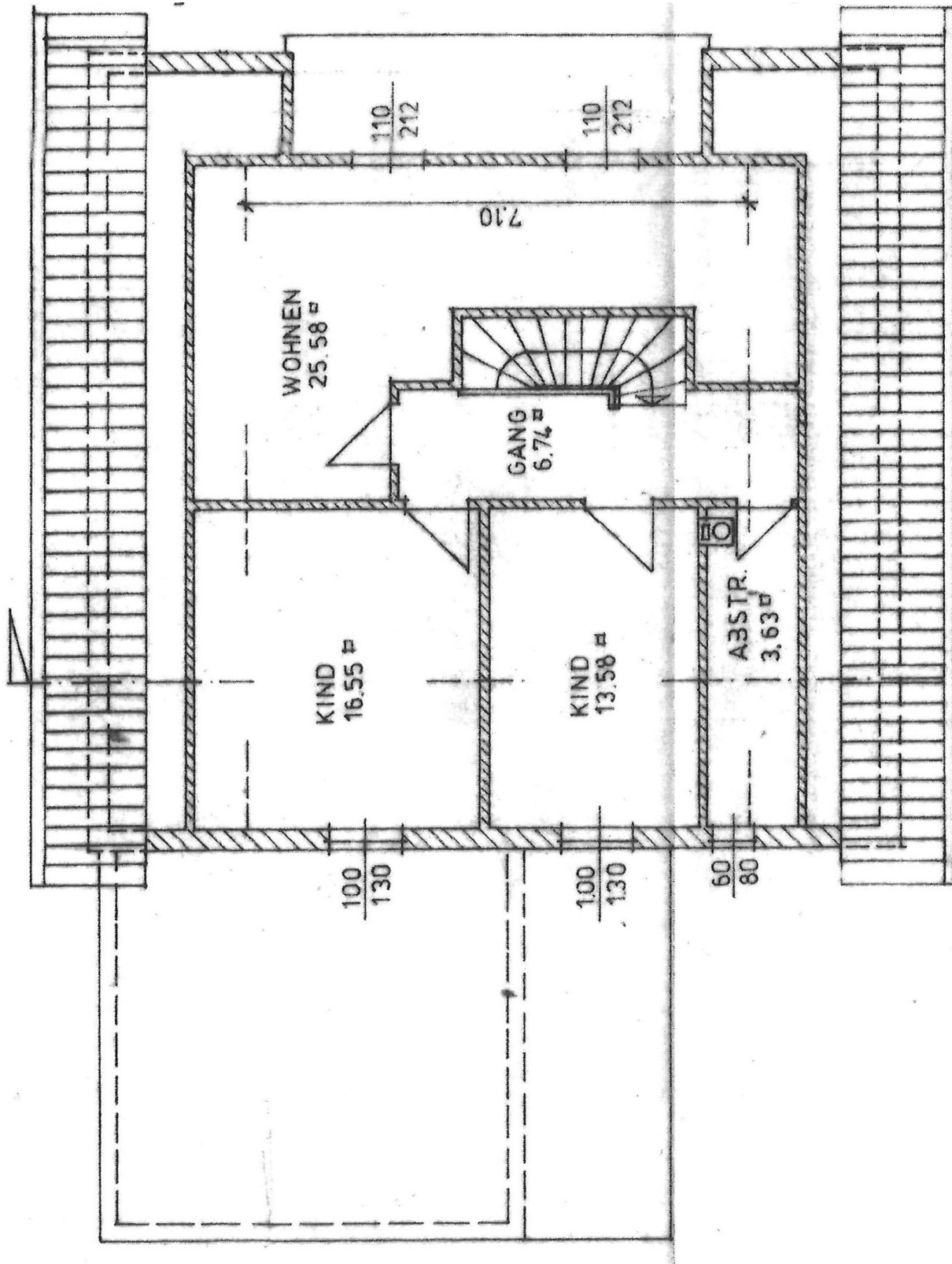


ERDGESCHOSS

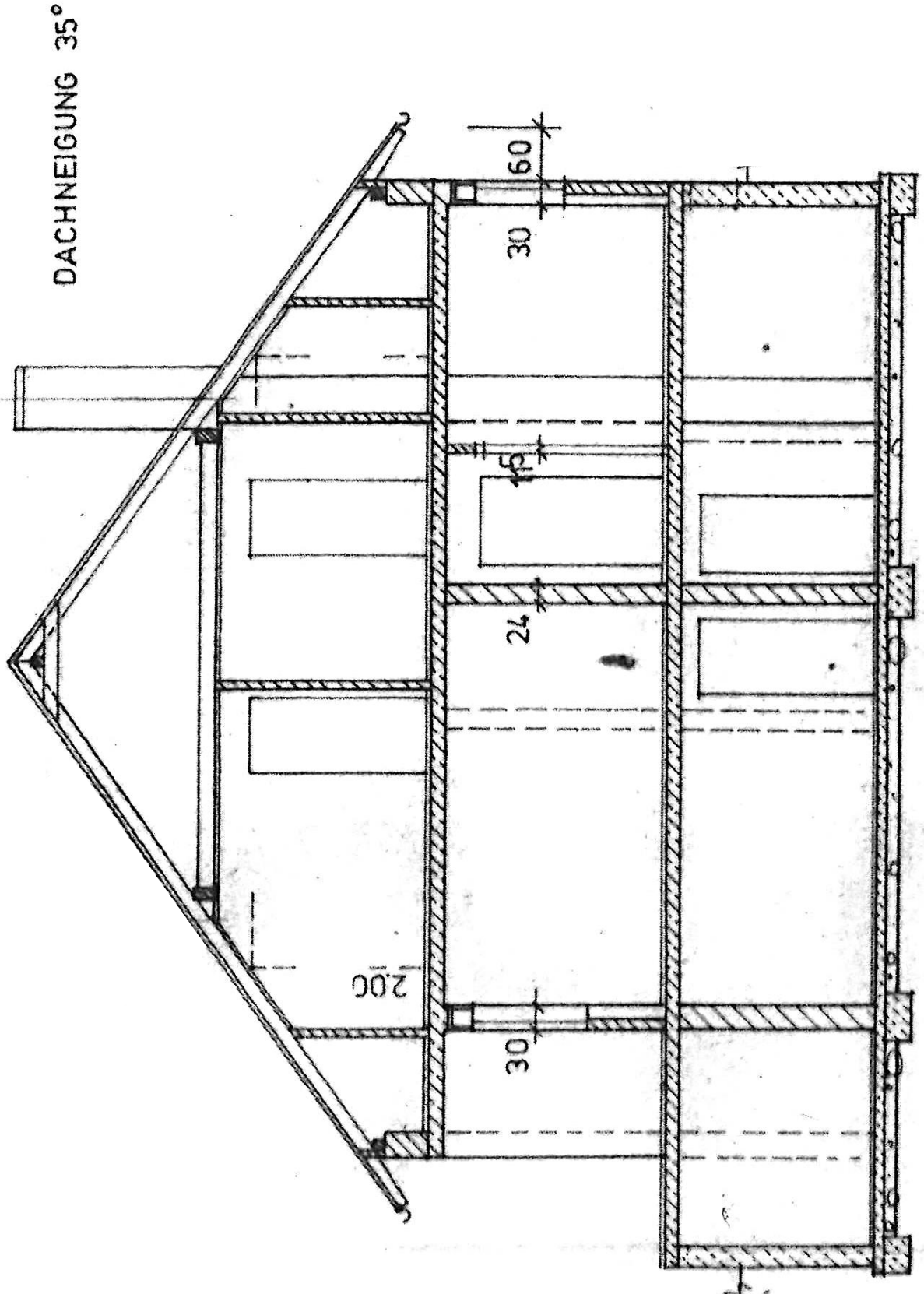
(Treppe in Garage nicht eingezeichnet)



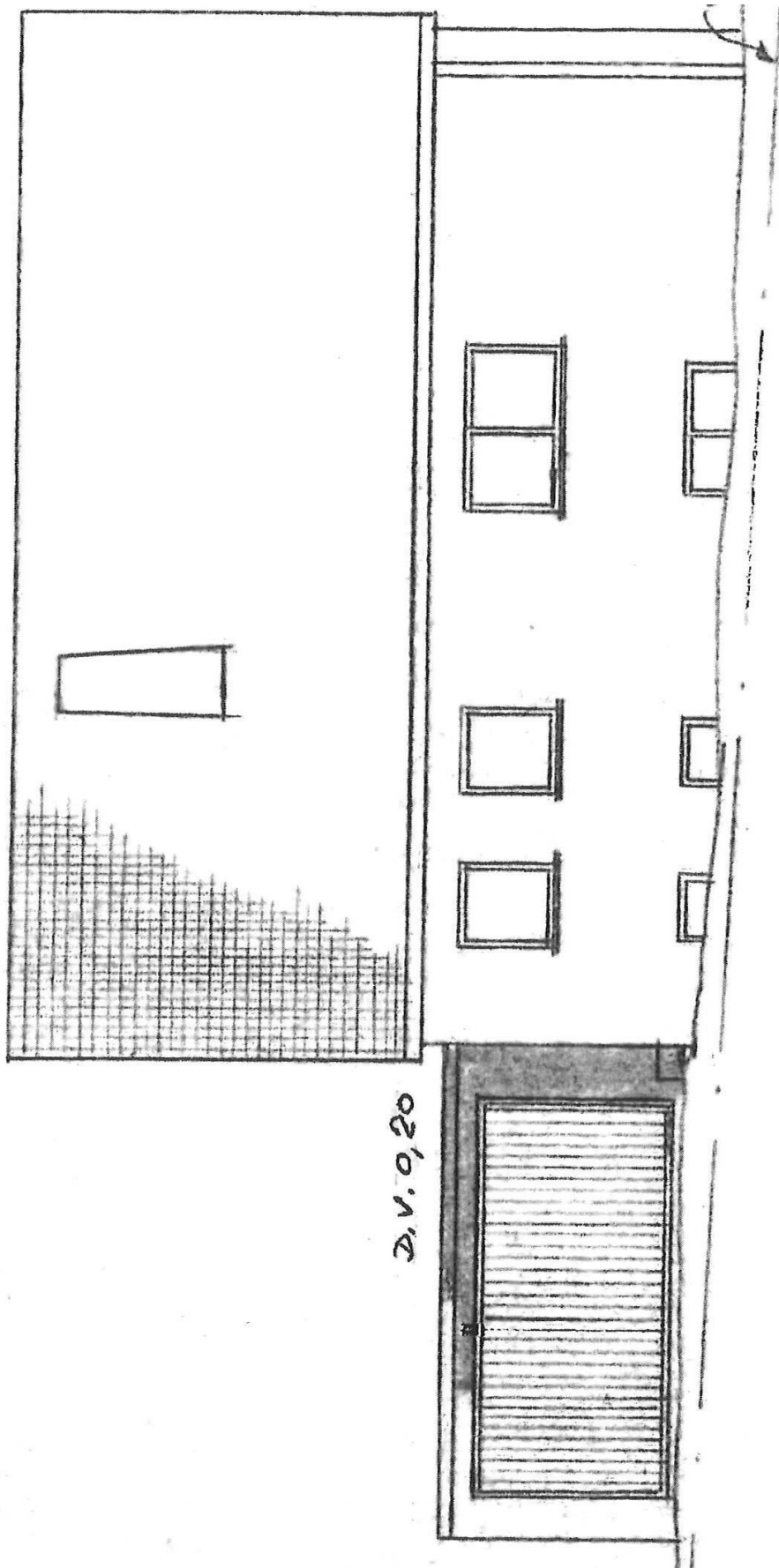
DACHGESCHOSS



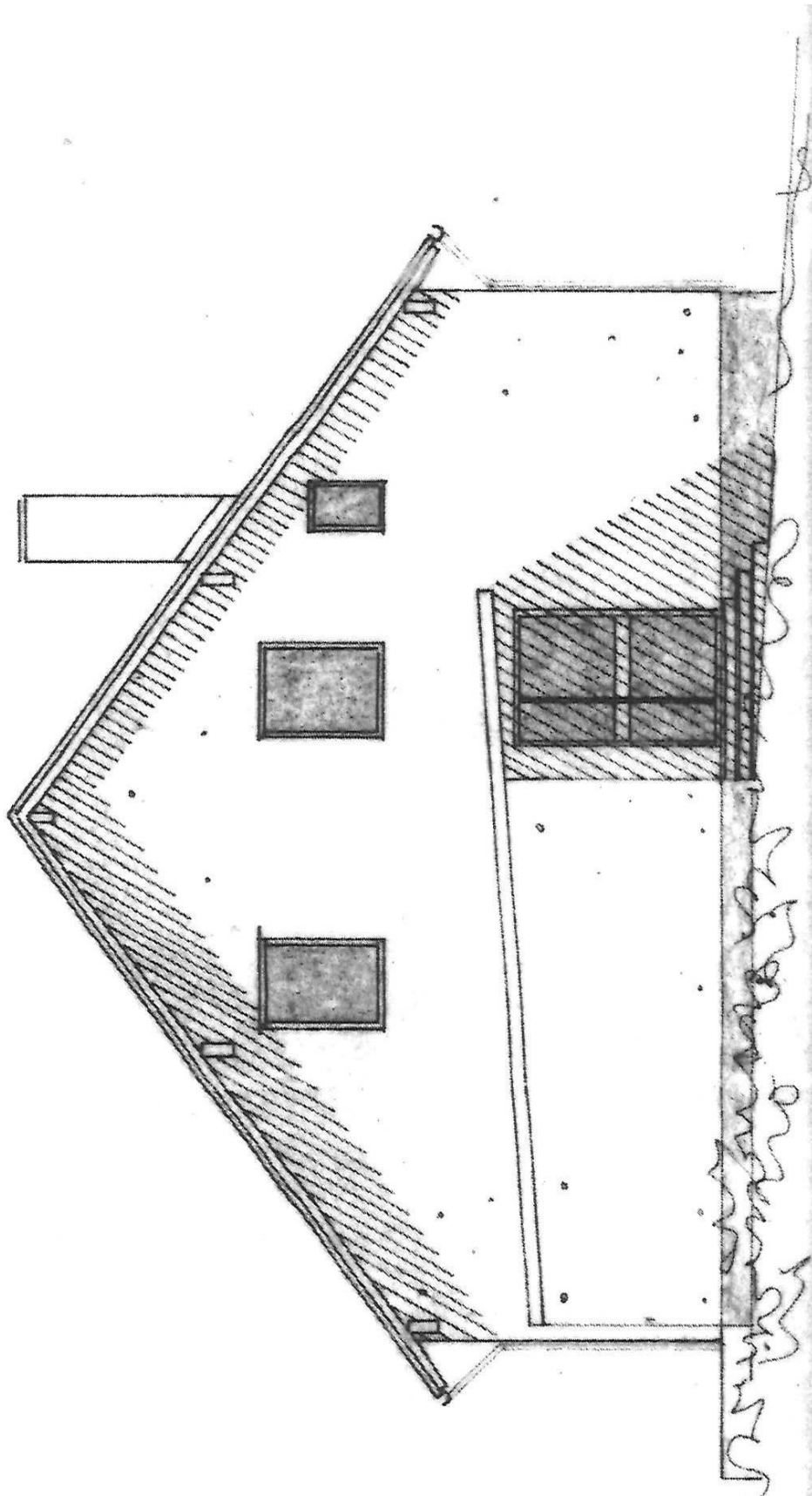
SCHNITT



ANSICHT NORDEN (Garagentor schmaler)

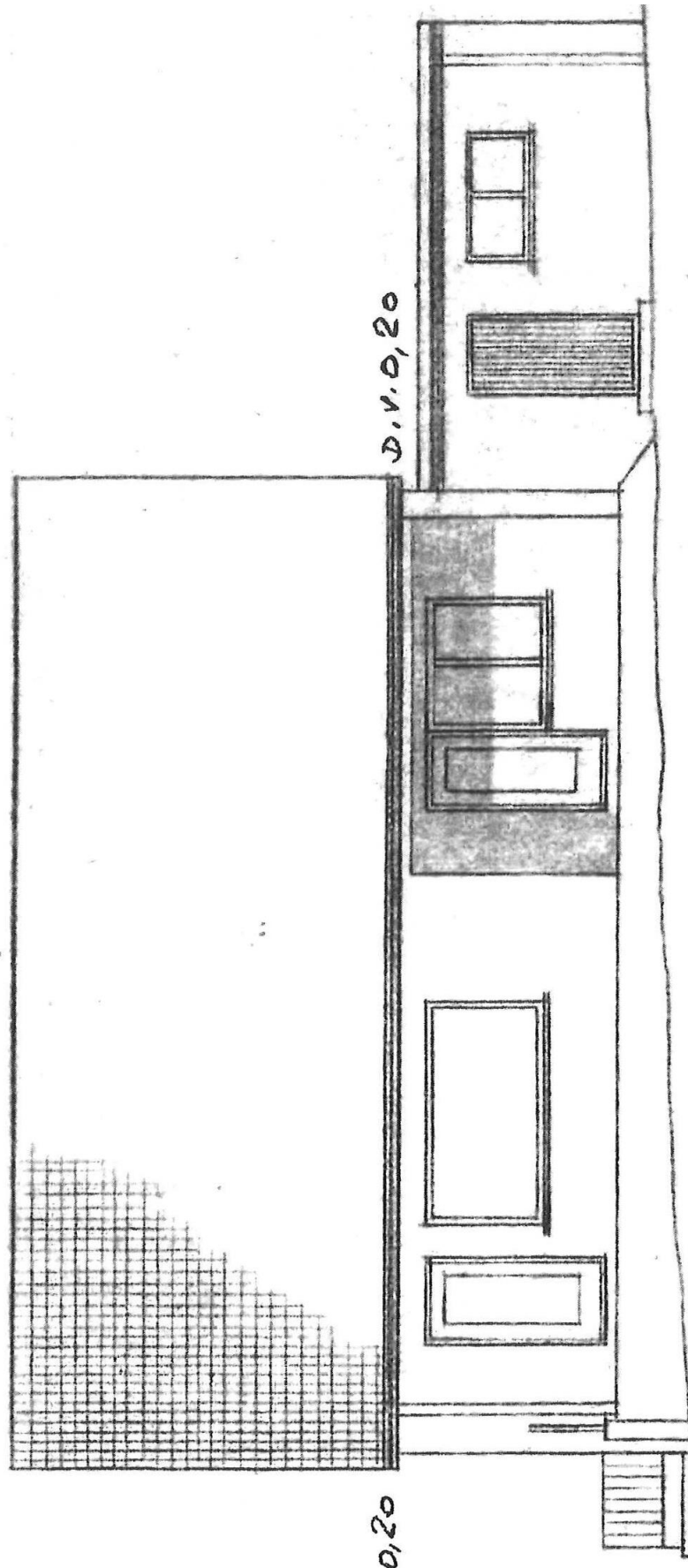


ANSICHT OSTEN



OST ANSICHT

ANSICHT SÜDEN (WINTERGARTEN FEHLT)



ANSICHT WESTEN

