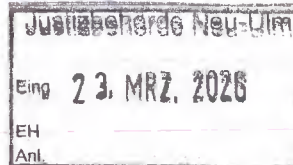


KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG



THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

GUTACHTEN

im Auftrag vom Amtsgericht Neu-Ulm
(Gz.: 3 K 12/25)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des mit einer **Doppelhaushälfte** und einer **Einzelgarage**
bebauten Grundstücks Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim

und

des mit einer **Einzelgarage** bebauten Grundstücks
Flurstück-Nr. 89/1, Gemarkung Aufheim

(Adresse: Hangweg 4, 89250 Senden)

zum Wertermittlungstichtag **3. Dezember 2025**

ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.

Chartered Surveyor (FRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a
86163 Augsburg

☎ 08 21 / 262 11 49

✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48
80335 München

☎ 089 / 244 162 930

✉ muenchen@kampeundpartner.com



Immobiliengutachter
Real Estate Valuer
HypZert F



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Auftrag-Nr.: 2-028-25

Augsburg, den 19. März 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen.....	4
2. Grundlagen des Auftrages	6
2.1 Rechtliche Grundlagen	6
2.1.1 Gesetze und Verordnungen.....	6
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	6
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	7
2.2 Annahmen und Hinweise.....	8
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens.....	8
2.2.2 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	8
2.2.3 Zustand der baulichen Anlagen.....	9
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten.....	10
2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.2.6 Annahme zur Größe von Teilflächen.....	11
2.2.7 Annahmen zum Ausbauzustand und Erhaltungszustand der Gebäude.....	12
2.2.8 Hinweis zu eventuell vorhandenem Zubehör i.S. des § 97 BGB.....	12
2.2.9 Hinweis zum Energieausweis	12
3. Grundbuch	14
4. Grundstücksmerkmale.....	15
4.1 Lagebeschreibung.....	15
4.1.1 Überörtliche Lage	15
4.1.2 Örtliche Lage.....	17
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	19
4.2 Grundstücksmerkmale Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim	19
4.2.1 Grundstücksbeschreibung	19
4.2.2 Bebauung.....	21
4.2.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung	26
4.2.4 Entwicklungszustand und bauliche Nutzungsmöglichkeiten	27
4.3 Grundstücksmerkmale Flurstück-Nr. 89/1, Gemarkung Aufheim	30
4.3.1 Allgemeine Beschreibung.....	30
4.3.2 Entwicklungszustand	31
4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	33
4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	33
4.5.1 Rechte.....	33
4.5.2 Belastungen	33
4.6 Zubehör der Grundstücke (§ 97 BGB)	33

5. Verkehrswertermittlung	34
5.1 Verkehrswertermittlung für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Einzelgarage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim	34
5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	34
5.1.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)	35
5.1.3 Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Einzelgarage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim.....	50
5.2 Verkehrswertermittlung für das mit einer Garage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 89/1, Gemarkung Aufheim	51
5.2.1 (Teil-)Verkehrswert Teilfläche I.....	51
5.2.2 (Teil-)Verkehrswert Teilfläche II.....	52
5.2.3 (Gesamt-) Verkehrswert Grundstück Flurstück-Nr. 89/1.....	55
6. Zusammenfassung	56
7. Schlusswort.....	57

Anlagen

Anlage 1:	Bauplanunterlagen	58
Anlage 2:	Berechnungen	63
Anlage 3:	Bilddokumentation	65

Das vorliegende Gutachten besteht aus 66 Seiten einschließlich Anlagen.

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

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 23. Juli 2025 hat das Amtsgericht Neu-Ulm (GZ: 3 K 12/25) die Verkehrswertermittlung für

- das mit einer **Doppelhaushälfte** und einer **Einzelgarage** bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim mit der Anschrift „Hangweg 4, 89250 Senden“ und
- das mit einer **Einzelgarage** bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 89/1, Gemarkung Aufheim

in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag¹ 3. Dezember 2025 (Tag des Ortstermins) ermittelt.

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

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

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

- Ortsbesichtigung:
 - 1. Ortsbesichtigung durchgeführt durch den Unterzeichner am 29. September 2025 ohne Teilnehmer.
 - 2. Ortsbesichtigung durchgeführt am 3. Dezember 2025 unter Teilnahme des Antragsstellers und der Mutter der Eigentümerin (Bewohnerin)².

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

² Personenbezogene Daten sind gemäß Weisung des Gerichts zu anonymisieren.

Hinweis:

Das Grundstück konnte in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden.

Ein Zugang zur gegenständlichen Doppelhaushälfte war zu beiden Ortsterminen nicht möglich, da beim 1. Ortstermin niemand anwesend war und beim 2. Ortstermin der Zugang durch die Bewohnerin³ nicht gewährt wurde.

- durch den Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen:
 - Gutachten Nr. 220501 (Az.: 33 O 912/21) des Sachverständigen Martin Hirsch, betreffend das gegenständliche Bewertungsobjekt, mit Datum vom am 21.11.2022;
- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Grundbuch von Aufheim, Band 26 Blatt 1164, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Neu-Ulm, Abruf am 30.07.2025;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Bayerischen Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 30.07.2025;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgerechte Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - beim Bauamt der Stadt Senden, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation und die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der gegenständlichen Grundstücke;

³ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze und Verordnungen

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

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

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

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

2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

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

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

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

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

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

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

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggf. als sog. „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74a ZVG)⁴. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (§ 180 ZVG) handelt, sind – abweichend vom Grundsatz – die Lasten und Beschränkungen im Regelfall zu berücksichtigen. Die jeweilige Handhabe wird durch die Auftragsformulierung des Vollstreckungsgerichts konkretisiert.

⁴ § 6 Abs. 2 ImmoWertV (Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen) findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG“, 20. Auflage, § 74a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

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

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

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

2.2.2 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

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

Ebenso wurde die Übereinstimmung der Bebauung mit den Baugenehmigungen und ggf. der Bauleitplanung keiner Detailkontrolle unterzogen. Die gegenständlichen Räume der baulichen Anlagen wurden vor Ort nur durch Inaugenscheinnahme darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen (vgl. Anlage 1) eine weitgehende Übereinstimmung besteht.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage zur räumlichen Aufteilung und der Übereinstimmung mit der Planung getroffen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzung und die Raumaufteilung der gegenständlichen Doppelhaushälften den vorliegenden Plänen entsprechen.

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

2.2.3 Zustand der baulichen Anlagen

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall können zu diesen Sachverhalten vom Unterzeichner nur Aussagen zu den vor Ort von außen gewonnenen Eindrücken getroffen werden, da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht möglich war.

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

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Geschossflächenzahl⁵ (GFZ), die Brutto-Grundfläche (BGF) sowie die Wohn- und Nutzflächen (WF/NF) des Wohnhauses basieren auf den vorliegenden Planunterlagen, die in Anlage-1 dargestellt sind.

Die Grundrisse liegen nicht maßstabsgetreu vor. Allerdings sind Maßangaben für das Gebäude bzw. Flächenangaben für die einzelnen Räume vorhanden, die vom Unterzeichner auf Plausibilität geprüft wurden. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Für die Räume im Kellergeschoss, für die keine Flächenangaben vorhanden waren, wurden die Nutzflächen planimetrisch berechnet.

Die Berechnungen über die Brutto-Grundfläche und die Nutzfläche erfolgen nach der DIN 277 (Feb. 2005)⁶. Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche wird dabei im Falle eines vorhandenen Wärmedämmverbundsystems die entsprechende Dämmstärke zusätzlich berücksichtigt.

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

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zum 01.01.2004 ist nach § 43 Abs. 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßen ein Putzabzug von -3% erfolgt. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet. Daraus resultiert, dass für Gebäude bis Baujahr 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3% (Faktor 0,97) erfolgt⁷. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen⁸.

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des

⁵ Die Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse im Gebäude. Das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt (vgl. § 20 BauNVO).

⁶ Zu den den Berechnungen im Gutachten zugrundeliegenden Fassung der DIN 277 ist anzumerken, dass es seit August 2021 eine aktuellere Ausführung gibt. Allerdings kann diese für Zwecke der Sachwertermittlung, insbesondere bei der Herstellungskostenermittlung für die baulichen Anlagen, nicht herangezogen werden, da sie stark veränderte BGF- und BRI-Definitionen verwendet. Daher wird weiterhin die DIN 277 in der Fassung vom Februar 2005 zugrunde gelegt.

⁷ Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.

⁸ vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

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

2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Gutachten wird gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV ein vom bauordnungsrechtlichen Geschossflächenbegriff abweichendes Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt, nämlich die sog. „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ).

Die WGFZ stellt das Verhältnis der Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zur Grundstücksfläche dar. Kellergeschosse sind dabei zu berücksichtigen, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden mit 75% ihrer Fläche berücksichtigt. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang angesetzt.

Neben der WGFZ ist die GFZ im bauordnungsrechtlichen Sinne nach § 20 BauNVO zur Beurteilung der Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück von Bedeutung und wird daher gegebenenfalls ebenfalls dargestellt.

2.2.6 Annahme zur Größe von Teilflächen

Im vorliegenden Gutachten wird das zu bewertende Grundstück **Flurstück-Nr. 89/1, Gemarkung Aufheim**, abschnittsweise in verschiedene Qualitäts- bzw. Wertbereiche unterteilt. Die dabei zugrunde gelegten Flächenansätze sind überschlägig mit dem BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung errechnet und mittels des im Maßstab 1 : 1.000 vorliegenden Lageplans verplausibilisiert worden.

Die Angaben stellen lediglich die in etwa vorliegenden Größenverhältnisse dar. Eine exakte Bestimmung der Flächengrößen kann nur durch eine amtliche Vermessung erfolgen.

Dieses Vorgehen der Unterteilung in Teilflächen entspricht dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Wertbestimmung für unterschiedliche Qualitäts- bzw. Nutzungsbereiche.

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

2.2.7 Annahmen zum Ausbauzustand und Erhaltungszustand der Gebäude

Die auf den zu bewertenden Grundstücken errichteten baulichen Anlagen in Form einer Doppelhaushälfte und zwei Garagen konnten nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Allerdings wurde dem Unterzeichner ein Gutachten (Nr. 220501) des Sachverständigen Martin Hirsch, erstellt mit Datum vom 21.11.2022 zur Verfügung gestellt. Hierzu hat der Antragsteller beim Ortstermin die Aussage getätigt, dass der Ausstattungs- und Erhaltungszustand sowie die Nutzungssituation weitgehend der aktuellen, zum Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2025, vorherrschenden Situation entsprechen würde.

Für das Gutachten wird angenommen, dass das Gutachten „Hirsch“ den zeitnahen bzw. aktuellen Zustand der gegenständlichen Immobilie wiedergibt. Fehlende Informationen werden durch Annahmen und auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners zu üblicherweise vorzufindenden Ausstattungsmerkmalen ersetzt, die an den entsprechenden Stellen in diesem Gutachten kenntlich gemacht sind. Des Weiteren wird von einem baujahrstypischen altersgemäßen Erhaltungszustand ausgegangen.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass der angenommene Ausbau- und Erhaltungszustand mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmt.

2.2.8 Hinweis zu eventuell vorhandenem Zubehör i.S. des § 97 BGB

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist eine Aussage zu eventuell vorhandenem Zubehör i.S. des § 97 BGB nicht möglich.

Im vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass kein (werthaltiges) Zubehör vorhanden ist.

2.2.9 Hinweis zum Energieausweis

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

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

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

wird.

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

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

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

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner **kein** Energieausweis vorgelegt.

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

Für die Wertermittlung ist dieser Sachverhalt grundsätzlich unerheblich, da der Unterzeichner – über die Darstellungen und Angaben des Energieausweises hinaus – eine gebäudekonstruktive- und technische Beschreibung und Beurteilung vornimmt, die in die Ableitung des Verkehrswertes einfließt.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	30.07.2025	Amtsgericht:	Neu-Ulm
Grundbuch von:	Aufheim	Band / Blatt:	26 / 1164

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	Aufheim	90/5	Hangweg 4, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Hof- und Gebäudeflächen	401 m²
3		89/1	Gründe, Gebäude- und Freifläche	185 m²

Erste Abteilung / Eigentümer:

1) Eigentümerin⁹

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1, betreffend BV-Nr. 1 und 3:

Wohnungs- und Mitbenützungsrecht – auflösend bedingt – für die Berechtigte, geb. am [REDACTED].1931; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 03.05.2016 URNr. I UR 400/2016 Notariat I Langenau, Langenau; eingetragen am 09.06.2016.

lfd. Nr. 2, betreffend BV-Nr. 1 und 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 3 K 12/25); eingetragen am 17.06.2025.

⁹ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert.

4. Grundstücksmerkmale

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

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

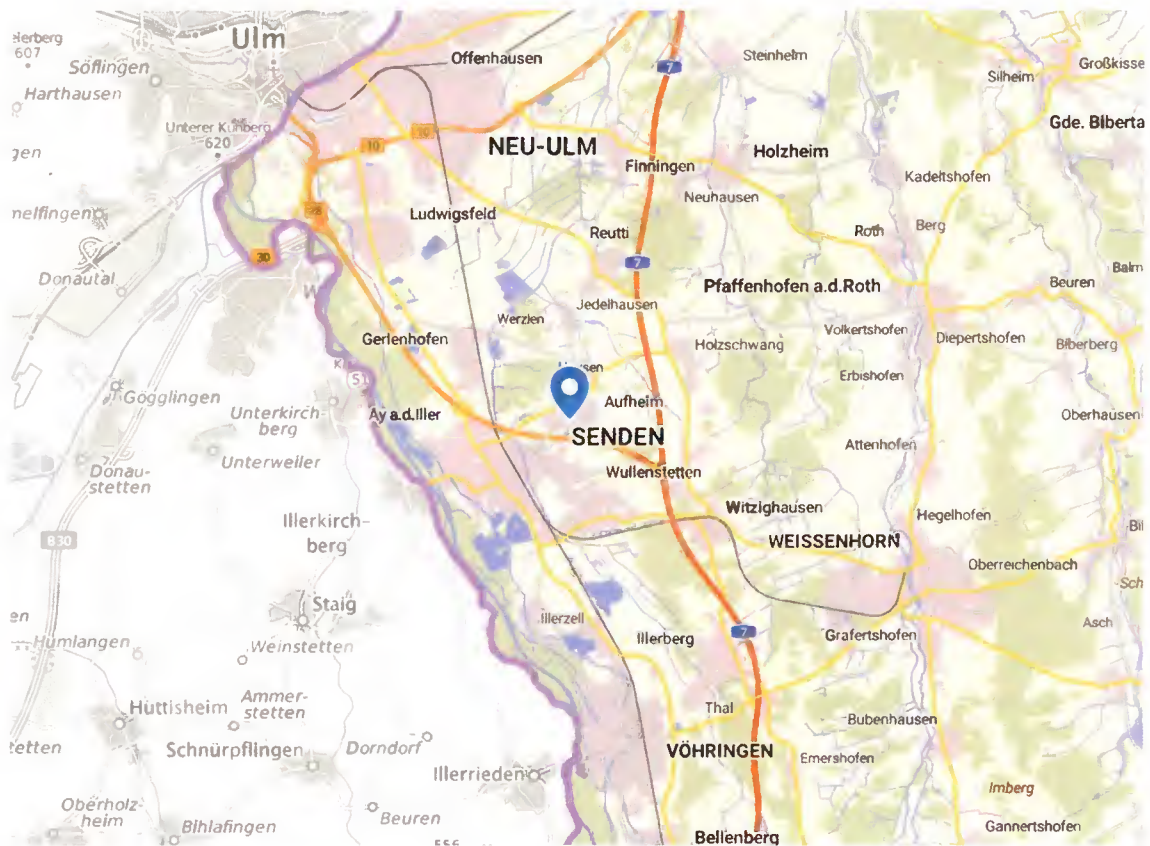


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Neu-Ulm
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Städte Ulm und Neu-Ulm
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Senden, bestehend aus Hauptort und den Stadtteilen Aufheim, Ay, Fredenegg, Hittistetten, Witzighausen und Wullenstetten

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Bevölkerungsdaten:	rd. 23.600 Einwohner (Stand: 12/2024) Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. -3% (Stadt Senden)
Raumordnerische Bedeutung:	Mittelzentrum mit ausreichendem Angebot an Waren und Dienstleistungen des täglichen und aperiodischen Bedarfs, allgemeinbildende Schulen aller Stufen; Stadt Ulm / Neu-Ulm als Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur, allgemeinbildende Schulen aller Stufen
Wirtschaftsstruktur:	für das Umland bedeutender Fachmarkt-Standort (Möbel, Elektro, Schuhe, Supermarkt u.a.) und neben einzelnen Industriebetrieben überwiegend kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 104,7 (Landkreis Neu-Ulm, Stand 2025) Arbeitslosenquote: 3,1% (Landkreis Neu-Ulm, Stand 12/2025)
Straßenanbindung:	Bundesstraße B 28 mit Anbindung an die Bundesstraßen B 10 und B 30 sowie an die Autobahn A 7
Schienenverkehr:	Regionalbahnhof „Senden“ mit Verbindungen in Richtung Memmingen und Ulm; Bahnhof „Neu-Ulm“ als Haltepunkte für RB- und RE-Verbindungen in Richtung München und Ulm; Hauptbahnhof „Ulm“ mit ICE-, IC- und EC-Ver- bindungen, Regionalbahnanschlüsse in Richtung München und Stuttgart;
Flughafen:	Verkehrsflughafen „Memmingen“, mit Flugverbindungen im Inland und nach Kontinentaleuropa, rd. 50 km entfernt; Verkehrsflughafen „Stuttgart“ mit einer Vielzahl an Flugverbindungen im Inland, nach Kontinental- europa und in außereuropäische Länder, rd. 90 km entfernt

4.1.2 Örtliche Lage

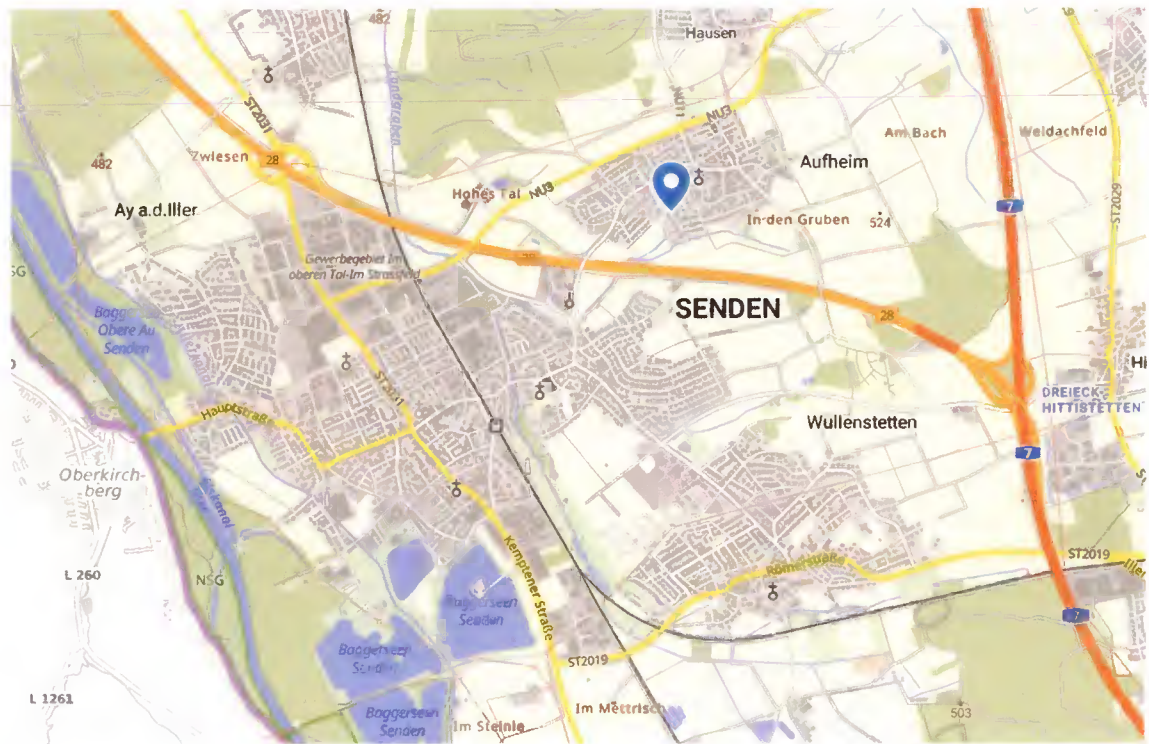


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	im südlichen Bereich des räumlich selbstständigen Stadtteils Aufheim, rd. 2,0 km vom Zentrum Sendens entfernt
Straße / Art / Ausbauzustand:	Hangweg / zweispurige Anliegerstraße / asphaltiert, mit einseitigen Gehweg
Immissionsbelastungen:	aufgrund der südlich verlaufenden Bundesstraße B 28 wirken leichte (Straßen-) Lärmimmissionen auf das Grundstück ein, die sich lt. Lärmschutzkarte wie folgt darstellen:

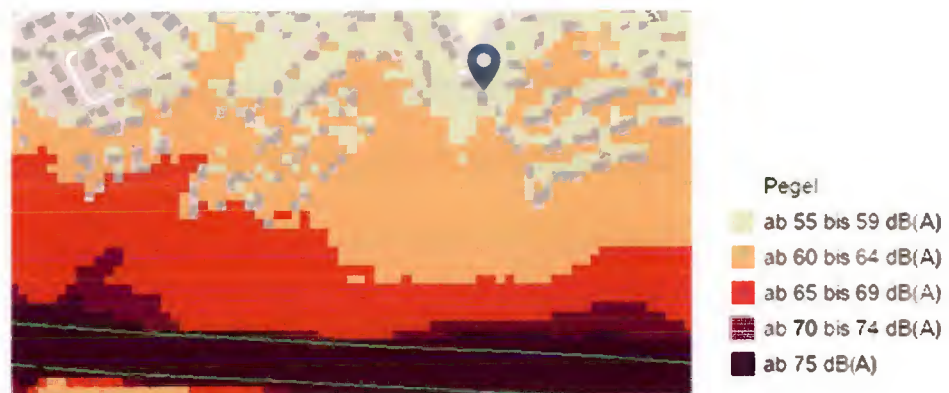


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Lärmimmissionskarte, ohne Maßstab

Örtliche Lage (Fortsetzung I)

Immissionsbelastungen (Forts.):	Die Grundstücke befinden sich im grünen Bereich der Lärmkarte, was einer berechneten Lärmbelastung von 55 bis 59 db(A) entspricht.
Parkplatzsituation:	ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Umgebungsbebauung:	überwiegend freistehende, ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhausbauung, tlw. mit ausgebauten Dachgeschossen, Bausubstanz meist aus den 1960er/1970er Jahren
Nahversorgung:	keine nennenswerte Versorgung im Stadtteil Aufheim; ausreichende Versorgung an Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch Lebensmittelmärkte / Discounter im Stadtgebiet von Senden vorhanden; weiterführendes Warenangebot in den Städten Neu-Ulm und Ulm
medizinische Versorgung:	im Stadtgebiet ist eine Mindestversorgung mit Haus- und Fachärzten vorhanden; im Stadtgebiet von Ulm/Neu-Ulm sind zahlreiche Kliniken vorhanden, weitere Kliniken in Illertissen und Weißenhorn
Bildungseinrichtungen:	sämtliche allgemeinbildende und weiterführende Schulen in Senden vorhanden; weitere allgemeinbildende und weiterführende Schulen sowie Berufs- und Hochschule(n) im Stadtgebiet von Neu-Ulm vorhanden
Anschlüsse Individualverkehr:	Anschluss an die Bundesstraße B 28, rd. 4,0 km südwestlich; Autobahndreieck „Hittistetten“ (Autobahn A 7) über Bundesstraße B 28, rd. 8,0 km östlich;
Anschlüsse ÖPNV:	Bus-Haltestelle „Uffholtzer Straße“, mit Anschluss an die Regionalbuslinien 733 (Richtung Senden), rd. 300 m entfernt; Bahnhof „Senden“ mit Anbindung nach Ulm/Neu-Ulm, rd. 2,0 km entfernt;

Örtliche Lage (Fortsetzung I)

Freizeitangebot:	Hallenbad Senden und Baggerseen, rd. 3,5 km entfernt;
	Stadtpark Senden, rd. 2,5 km entfernt

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im südlichen Randbereich des räumlich selbstständigen Stadtteils Aufheim, rd. 2,0 km vom Sendener Stadtzentrum entfernt. Sie liegen dort in einem ruhigen Wohngebiet.

Die Umgebungsbebauung besteht im direkten Umfeld aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern, vielfach in Hanglage mit Souterrain-Wohnung und tlw. mit ausgebauten Dachgeschossen, aus Baujahren der 1960/1970er.

Durch die südlich verlaufende Bundesstraße B 28 wirken leichte (Straßen-)Lärmimmissionen auf das Grundstück ein. Der Anschluss an den privaten Individualverkehr und die Anbindung an den ÖPNV sind – bezogen auf das Stadtgebiet – leicht unterdurchschnittlich.

Im Stadtteil Aufheim besteht keine nennenswerte Nahversorgung. Ein ausreichendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie Sport- und Freizeitstätten ist im Sendener Stadtzentrum vorhanden. Darüber hinaus ist ein gutes Infrastrukturangebot in Senden gegeben.

Die Wohnlage ist durchschnittlich.

4.2 Grundstücksmerkmale Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim**4.2.1 Grundstücksbeschreibung**

Größe, lt. Grundbuch:	401 m ²
Zuschnitt:	annähernd trapezförmig, Straßenfrontbreite am „Hangweg“ rd. 10 m, mittlere Tiefe rd. 40 m
Ausrichtung:	in Längsrichtung von Nordosten nach Südwesten
Oberflächenbeschaffenheit:	die Oberflächen des Grundstücks sind weitgehend eben; zum angrenzenden Gelände bestehen keine nennenswerten Höhendifferenzen
Oberflächenbeschaffenheit:	die Oberfläche des Grundstücks fällt von Nordosten nach Südwesten um etwa eine Geschosshöhe ab;

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung I)

**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(gelb markiert = zu bewertendes Grundstück)**

Untergrundbeschaffenheit:	Im Rahmen des Ortstermins waren keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes erkennbar.
Altlasten:	Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster. Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.
Baulasten:	Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung II)

Erschließungs(betrags)situation:	Das Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich-erschlossenen Grundstückszustand auf. Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.
Besonderes Städtebaurecht:	Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
Archäologische Situation:	Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.
Bebauung:	Das Grundstück Flurstück-Nr. 90/5 ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Einzelgarage bebaut.

4.2.2 Bebauung**4.2.2.1 Vorbemerkung**

Wie bereits dargestellt wurde, ist eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht möglich gewesen.

Die nachfolgende Beschreibung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgt daher nur in stark vereinfachter Form und beschränkt sich auf die von außen erkennbaren Merkmale. Für die Beurteilung der Gebäudeausstattung und des Erhaltungszustands wird aus dem beim Ortstermin gewonnenen äußeren Eindruck geschlossen. Ergänzend werden die vorliegenden Planunterlagen und das Gutachten „Hirsch“ herangezogen.

4.2.2.2 Doppelhaushälfte

Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte in Massivbauweise
Baujahr:	1968
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	lt. Gutachten „Hirsch“: 1973 Dachgeschossausbau
Modernisierung / Sanierung:	lt. Gutachten „Hirsch“: 1992/1993 tlw. Fenster, Bodenbeläge, Eingangstüre, Holzdecken; 1998: tlw. Innentüren 2010/2011: Dachsanierung, tlw. Innentüren im KG 2015: Heizung
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
oberirdische Geschosse:	Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 215 m ² (vgl. Anlage 2/1)
Wohnfläche (WF):	insgesamt rd. 137 m ² (vgl. Anlage 2/3)
Raumaufteilung, EG:	Flur, Gäste-WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (vgl. Grundriss in Anlage 1/2)
Raumaufteilung, DG:	3 Schlafräume bzw. Kinderzimmer, Bad/WC (vgl. Grundriss in Anlage 1/3)

Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	vmtl. Streifenfundamente aus Stahlbeton
Umfassungswände:	Stampfbeton, 30 cm
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, 30,0 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, 11,5 cm bzw. 24,0 cm
Decken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	25° geneigtes Satteldach in Holzbalkenkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine

Konstruktive Bauteile (Fortsetzung)

Außentür:	<u>lt. Gutachten „Hirsch“:</u> Eingangstür als massive Holztüre mit Glasausschnitten, Türgriff aus Leichtmetall und feststehendes Seitenteil; Nebeneingangstür aus Holz;
Treppen:	<u>lt. Gutachten „Hirsch“:</u> halbgewendelte Geschosstreppe, als Zweiholmtreppe in Stahlkonstruktion ausgeführt, mit Trittstufen aus Holz (mit zusätzlichem Textilbelag), kunststoffummantelter Stahlhandlauf und Stahlbrüstung; Außentreppe als einläufige Stahlbetontreppe mit Holzbelag, Stahlgeländer und Holzhandlauf;
Fenster / Fenstertüren:	Holzrahmenfenster/-fenstertüren mit 2-Scheiben-Verglasung, Dreh- und Kippanschläge sowie Kunststoffgriffe, Kunststoffrollläden mit mechanisch bedienbarem Textilgurtzug; <u>lt. Gutachten „Hirsch“:</u> Kunststoff-Dachflächenfenster
Balkon / Terrasse:	südwestlich vorgelagerte Terrasse im UG mit keramischem Fliesenbelag; lt. Baubeschreibung: südwestlicher Balkon im EG, mit keramischem Fliesenbelag sowie Beton- und Holzbrüstung
Gebäudeausstattung	
Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, überwiegend weiß gestrichen; lt. Baubeschreibung: südwestliche Fasse mit Holzschalung verkleidet im Sockelbereich farblich abgesetzt
Innentüren:	<u>lt. Gutachten „Hirsch“:</u> Holzfüllungstüren in Holzzargen, teilweise mit Glasfüllung, Türgriffe aus Leichtmetall; im KG vereinzelt Stahltüren

Gebäudeausstattung (Fortsetzung)

Bodenbeläge:	<u>KG</u> : überwiegend keramischer Fliesenbelag, tlw. auch Laminat- und Textilboden; <u>ab EG</u> : überwiegend Laminatböden, Küche und Sanitärräume mit keramischem Fliesenbelag
Wand- / Deckenbeläge:	<u>lt. Gutachten „Hirsch“</u> : überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Decken tlw. mit Holzpaneelen verkleidet; Duschbad im UG: überwiegend verputzt und gestrichen, keramischer Fliesenbelag im Spritzbereich; Gäste-WC im EG: raumhoch gefliest; Küche mit keramischem Fliesenspiegel im Arbeitsbereich;
Sanitärausstattung:	<u>UG</u> : Duschbad, bodengleiche Dusche mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, Hängeklosett mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie; ⇒ aus dem Jahr 2015 <u>EG</u> : Gäste-WC, bestehend aus Standklosett mit Spülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie; ⇒ im Standard des Baujahrs
Gebäudetechnik	
Heizungsinstallation:	<u>lt. Gutachten „Hirsch“</u> : Öl-Zentralheizung <u>lt. Gutachten „Hirsch“</u> : Wärmeabgabe über Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung;
Elektroinstallation:	unbekannt, Annahme: veraltete Elektroinstallationen mit einer ausreichenden Anzahl an Brennstellen, Steckdosen und Telefonanschlüssen
Sonstiges:	<u>lt. Gutachten „Hirsch“</u> : Solarthermie Anlage

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

architektonische Gestaltung:	weitgehend durchschnittliche Architektur einer Doppelhaushälfte der 1960er Jahre, ohne auffällige Besonderheiten
Baukonstruktion:	Bauteile und Materialien in überwiegend mittlerer Qualität aus dem Baujahr
Schalldämmung:	dem zum Wertermittlungstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt entsprechend, insbesondere im Bereich der Kommunnwand sind Einschränkungen vorhanden
Wärmedämmung:	dem zum Wertermittlungstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt entsprechend, vor allem im Bereich der Außenwandkonstruktion (Mauerwerk mit verhältnismäßig geringer Wärmedämmqualität)
Ausstattungsqualität:	Annahme: überwiegend nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	insgesamt zweckmäßige, standardisierte Aufteilung einer Doppelhaushälfte, die eine sinnvolle Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen ermöglicht; vmtl. im DG in Teilbereichen kleingliedrige Grundrissituationen
Belichtungssituation:	Hauptausrichtung der Wohn-/Aufenthaltsräume Richtung Südwesten; keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ insgesamt leicht überdurchschnittliche Belichtungssituation
Aussichtslage:	überwiegend von der umliegenden Wohnbebauung bzw. der vorgelagerten Gartenfläche geprägt; unverbaute Aussichtslage in Richtung Südwesten
Erhaltungszustand:	Annahme: insgesamt unterdurchschnittlich
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	unbekannt, Annahme: keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.3)

4.2.2.3 Einzelgarage

Baujahr:	1968
Bauweise / Ausstattung:	Massivbauweise aus Mauerwerk, Flachdach mit straßenseitigem-Holzkipptor, manuell bedienbar; vmtl. glatt gestrichener Rohbetonboden
Erhaltungszustand:	leicht unterdurchschnittlich
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	unbekannt, Annahme: keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/ oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.3)

4.2.2.4 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	überwiegend mit Heckenbewuchs
Geländebefestigungen:	asphaltierte Garagenzufahrt und mit Betonsteinen gepflasterte Zuwegung zum Wohnhaus
Freiflächen-/Gartengestaltung:	unbekannt, Annahme: Rasenflächen mit vereinzelt Strauch- und Baumbewuchs, in weitgehend gepflegter gärtnerischer Gestaltung
Nebengebäude:	unbekannt

4.2.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung:	Grundfläche = rd. 72 m ² ; Grundflächenzahl (GRZ) = 0,18; Anzahl Vollgeschosse = II [EG + EG] Flächen in Nicht-Vollgeschossen = ausgebautes DG zu 75% angerechnet (vgl. Abschnitt 2.2.5) wertrelevante Geschossfläche = 156 m ² ; wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 0,39 (vgl. Anlage 2/2)

4.2.4 Entwicklungszustand und bauliche Nutzungsmöglichkeiten

4.2.4.1 Entwicklungszustände nach § 3 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

4.2.4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Grundlage der Erkenntnisse:	Anfrage beim Bauamt der Stadt Senden
Flächennutzungsplan (FNP):	aktueller Stand
Darstellung FNP ¹⁰ :	W – Wohnbauflächen

¹⁰ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

Bauplanungsrechtliche Situation (Fortsetzung)

Darstellung FNP (Fortsetzung): straßenseitig (nordöstlicher Bereich des Grundstücks) als Wohnbaufläche, nach Südwesten hin als private Grünfläche



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem o.g. Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Bebauungsplan:

nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Beurteilungsgrundlage:

Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu erfolgen.¹¹

4.2.4.3 Entwicklungszustand

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

Für das bebaute Grundstück **Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim**, leitet sich der Entwicklungszustand aus folgenden Sachverhalten ab:

- Es liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes von Senden, im sog. „Innenbereich“.
- Das Grundstück ist hinsichtlich Straßenanbindung und Ver- und Entsorgungsanschlüsse ortsüblich erschlossen.
- Es ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Einzelgarage bebaut.

¹¹ § 34 Abs. 1 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. [...]“.

Das Grundstück **Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim**, hat somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“¹².

4.2.4.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist eine eingeschossiges Doppelhaushälfte mit Wohnräumen im Souterrain und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Das gegenständliche Grundstück weist bei der momentan vorhandenen Bebauung eine WGFZ von „nur“ 0,39 auf.

Unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Situation, insbesondere der umliegenden Bebauung (§ 34 BauGB), und der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Abstandsflächen, Art. 6 BayBO) wäre grundsätzlich in geringem Umfang eine erweiterte bauliche Nutzung auf dem Grundstück denkbar, was allerdings aufgrund der architektonischen Gegebenheiten und der noch vorhandenen Werthaltigkeit der baulichen Anlagen nicht wirtschaftlich sinnvoll ist.

Daher wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die **tatsächliche Nutzungsintensität mit einer WGFZ von 0,39** für die Beurteilung des Bodenwertes herangezogen.

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

4.3 Grundstücksmerkmale Flurstück-Nr. 89/1, Gemarkung Aufheim

4.3.1 Allgemeine Beschreibung

Das **Grundstück Flurstück-Nr. 89/1, Gemarkung Aufheim** ist 185 m² groß (vgl. Abschnitt 3) und weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Es fällt in Richtung Süden hin leicht ab. Nennenswerte Höhenunterschiede zu den benachbarten Grundstücken bestehen nicht.

Die Straßenfrontbreite am Hangweg beläuft sich auf rd. 6,0 m und die mittlere Tiefe beträgt etwa 43 m, wodurch sich ein langgestreckter Grundstückscharakter ergibt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(gelb markiert = zu bewertendes Grundstück)

Das Grundstück ist im vorderen, nördlichen Bereich mit einer Einzelgarage bebaut, während der rückwärtige, südliche Teil als Grünfläche mit Wildwuchs ausgeprägt ist. Es ist mit Maschendrahtzaun, sowie diversen Sträuchern eingefriedet.

Die Einzelgarage wurde laut dem Gutachten „Hirsch“ im Jahr 2002 in Massivbauweise errichtet. Sie verfügt über ein Flachdach sowie ein straßenseitiges Holzkipptor, das vmtl. manuell bedient wird. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich einzustufen.

4.3.2 Entwicklungszustand

Wie bereits in Abschnitt 4.2.4.1 dargestellt, ist für die Einordnung eines Grundstücks in einen Entwicklungszustand neben der formalen bauplanungsrechtlichen Situation, den sonstigen rechtlichen Gegebenheiten und der tatsächlichen Nutzung, vor allem die mögliche Nutzung des zu bewertenden Grundstücks, bei objektiver wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu berücksichtigen.

Zum Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2025 stellt sich die Situation für das Grundstück Flurstück-Nr. 89/1 wie folgt dar:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder vergleichbaren städtebaulichen Satzung.

Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück

- a) im östlichen Bereich als „private Grünfläche“ (hellgrün)
 - und
 - b) im westlichen Bereich als „Fläche der Landwirtschaft“ (dunkelgrün)
- dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan), ohne Maßstab
(zu bewertendes Grundstück rot umrandet)

Das **Grundstück Flurstück-Nr. 89/1**, liegt nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs von Senden-Aufheim.

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung auf Grundstücke im Außenbereich sollen nach dem Willen des Gesetzgebers grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden (§ 35 Abs. 2 BauGB). Ausnahmen von diesem Grundsatz gelten nur für die eng umgrenzten privilegierten Vorhaben, die in § 35 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählt werden.

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Nutzungen, die in den Außenbereich gehören, wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe und alle baulichen Anlagen, die wegen ihrer besonderen Anforderung an die Umgebung oder wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Diese Vorhaben sind regelmäßig zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Ein privilegiertes Vorhaben ist dabei nicht als Bestandteil einer geordneten baulichen Entwicklung anzusehen. Dies wird auch durch den Umstand deutlich, dass an eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 1 enge Voraussetzungen geknüpft sind. Eine weitere Folge der Regelungen des § 35 Abs. 1 sind eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten. Die Nutzung wird auf die der Genehmigung zugrunde liegenden Zweckbestimmung eingeschränkt.

Sie ist im weitesten Sinne als zeitlich befristet zu betrachten. Eine Nutzungsänderung und Genehmigung damit im Zusammenhang stehende bauliche Änderungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (vgl. § 35 Abs. 4 BauGB).

Unter der Voraussetzung des § 35 BauGB kann also für ein privilegiertes Vorhaben ein Rechtsanspruch auf Zulassung bestehen, so dass insoweit baureifes Land gegeben ist („Quasi-Baulandqualität“ oder Faktisches Bauland). Dies kann aber nur unter engen Voraussetzungen für den Einzelfall gelten.

Aufgrund der baulichen Nutzungssituation, für die Bestandsschutz, besteht und die ansonsten baurechtliche Situation als (ansonsten) Außenbereichsgrundstück ist das Flurstück Nr. 89/1 in folgende zwei Teilflächen aufzuteilen:

1. Die die mit der Einzelgarage bebaute nördliche **Teilfläche I** mit einer Umgriffsfläche von **50 m²**. Sie hat aufgrund ihrer Nutzung den Entwicklungszustand „Nebenfläche / Fläche für Garage/Stellplatz“.
2. Die südliche (Rest-) **Teilfläche II** mit einer Größe von 135 m². Sie ist nicht baulich nutzbar und ist aufgrund der örtlichen Situation nach § 3 Abs. 5 i.V.m. Anlage 5 ImmoWertV in den Entwicklungszustand „Sonstige Fläche – private Grünfläche“ einzustufen.

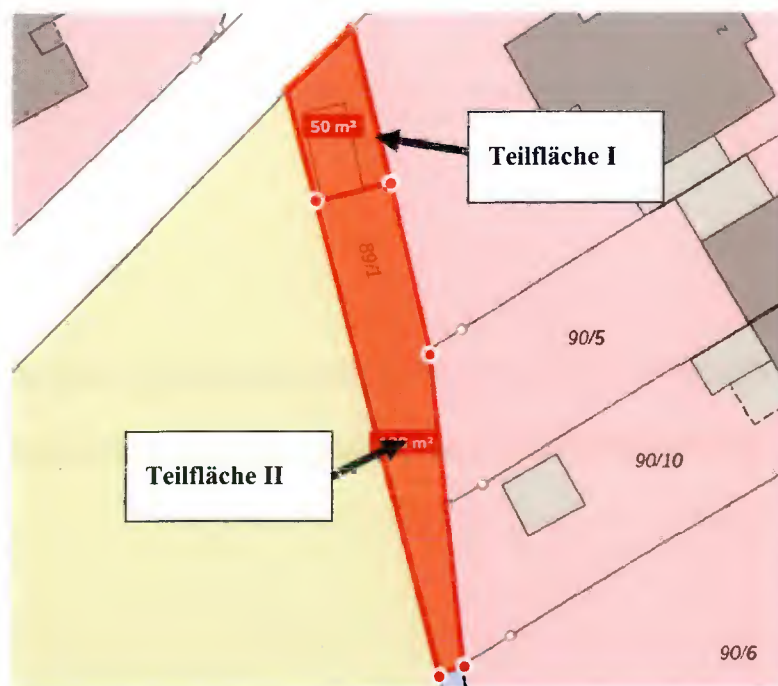


Abbildung 8: Teilflächen des zu bewertenden Grundstücks, ohne Maßstab

4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die gegenständliche Doppelhaushälfte wird zum Wertermittlungstichtag durch die Mutter der Eigentümerin genutzt.

4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.5.1 Rechte

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

4.5.2 Belastungen

Im Grundbuch der zu bewertenden Grundstücke ist ein Wohnungs- und Mitbenützungsrecht sowie ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Die Eintragungen werden im Rahmen des Bewertungsauftrags nicht weiter berücksichtigt.

4.6 Zubehör der Grundstücke (§ 97 BGB)

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist eine Aussage zu evtl. vorhandenem Zubehör i. S. des § 97 BGB nicht möglich.

Im vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass kein (werthaltiges) Zubehör vorhanden ist.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Verkehrswertermittlung für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Einzelgarage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim

5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für ein Grundstück zu ermitteln, das mit einer Doppelhaushälfte bebaut ist. Wie bereits oben dargestellt wurde, ist bei derartigen Immobilien grundsätzlich das **Vergleichswertverfahren** zur Ableitung des Verkehrswertes zu favorisieren. Eine Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm nach vergleichsgerechten mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken in Senden hat für den Zeitraum 1. Januar 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2025 zu **keinen vergleichsgerechten Kauffällen** geführt.

Daher erfolgt die Verkehrswertermittlung auf Basis des **Sachwertverfahrens**.

5.1.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus:

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen), der ausgehend von den mit dem Regionalfaktor an das örtliche Kostenniveau angepassten Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln ist (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV);
- dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen¹³, der nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 37 ImmoWertV) zu ermitteln ist; und
- dem nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert, dessen Wertableitung vorrangig im Vergleichswertverfahren erfolgt, aber auch mittels geeigneter Bodenrichtwerte abgeleitet werden kann.

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

¹³ Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

5.1.2.1 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

Allgemeines (§ 40 ImmoWertV)

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

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

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

Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm sind im Zeitraum 1. Januar 2024 bis zum Wertermittlungstichtag 3. Dezember 2025 für Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Aufheim mit einer ähnlichen Grundstücksgroße und Nutzungsintensität bei vergleichbarer Lage keine verwertbaren Vergleichskauffälle registriert.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm hat, bezogen auf den Wertermittlungstichtag 3. Dezember 2025, letztmalig zum **01.01.2024** Bodenrichtwerte festgestellt.

Für das zu bewertende Grundstück ist der **Bodenrichtwert Nr. 16100101** heranzuziehen, der für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit

400 €/m²

ermittelt wurde.

Weitere Lagemerkmale oder wertbeeinflussende Eigenschaften der Grundstücke im Bodenrichtwertgebiet werden nicht veröffentlicht.

Nach Kenntnis des Unterzeichners beläuft sich die ortsübliche WGFZ im gegenständlichen Richtwertgebiet im Mittel auf etwa **0,35** (+/-0,10) bei einer mittleren Grundstücksgroßen vom etwa **500 m²** (+/- 100 m²).

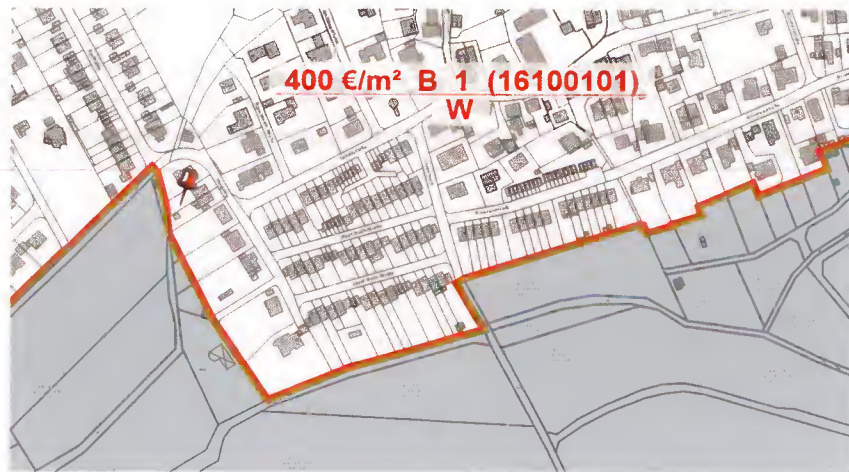


Abbildung 9: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2024

5.1.2.2 Bodenwertableitung

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück weist eine **Größe von 401 m²** bei einer **WGFZ von 0,39** auf (vgl. Abschnitt 4.2.4.4).

Im vorliegenden Fall liegen keine vergleichsgerechten Vergleichskaufpreise vor. Der Bodenwert wird daher allein auf Basis des vorliegenden Bodenrichtwertes in Höhe von **400 €/m²** abgeleitet.

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

Anpassung des Ausgangswertes

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

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

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

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024, basierend auf Verkäufen aus den Jahren 2022 und 2023, abgeleitet worden. Da sich bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2025 keine signifikanten Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben, ist keine Anpassung hinsichtlich der **Preisentwicklung** vorzunehmen.

Das dem Ausgangswert zugrundeliegende ortsübliche **Maß der baulichen Nutzung** beläuft sich auf im Mittel 0,35 (+/-0,10). Das zu bewertende Grundstück weist eine GFZ von 0,39 auf und liegt somit innerhalb der o.g. Spanne. Daher kann auf eine Anpassung hinsichtlich einer abweichenden **Nutzungsintensität** verzichtet werden.

Allerdings sind beim zu bewertenden Grundstück im Vergleich zu den wertbeeinflussenden Merkmalen der herangezogenen Bodenrichtwertzone folgende Unterschiede durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

- Anpassung an die Lagesituation, insbesondere die Aussicht betreffend;
- Unterschiede hinsichtlich der Beschaffenheitsmerkmale, insbesondere den Zuschnitt und die Hanglage betreffend;

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

Anpassung Lagesituation

Das zu bewertende Grundstück weist hinsichtlich Verkehrsanbindung, Nachbarschaft und Erreichbarkeit der örtlichen Infrastrukturen grundsätzlich weitgehend durchschnittliche **Lagemerkmale** auf.

Allerdings weist das Grundstück eine attraktive Lage mit vorteilhafter Südwestausrichtung und tlw. Ausblick auf die benachbarten landwirtschaftlichen Felder auf. Gleichzeitig grenzt direkt benachbart schmucklose Wohnbebauung an. Diesen insgesamt positiven Lagemerkmale wird, basierend auf Literaturangaben¹⁴ und Erfahrungswerten des Unterzeichners, im Wege der freien sachverständigen Schätzung mit einem **Zuschlag von +5%** Rechnung getragen, was zu einem **angepassten Zwischenwert** von

$$400 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 420 \text{ €/m}^2$$

führt.

¹⁴ vgl. Seitz, Wolfgang - Kleiber, Wolfgang - Tillmann, Hans-Georg: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, 2017, Abschnitt 2.7 (Umrechnungskoeffizienten Himmelsrichtung für Wohnungsgrundstücke in reinen Wohngebieten)

Anpassung Beschaffenheitsmerkmale

Bei den **Beschaffenheitsmerkmalen** „Größe“ und „Ausrichtung“ weist das zu bewertende Grundstück im Vergleich zum durchschnittlichen Bodenrichtwert-Grundstück weitgehend durchschnittliche Verhältnisse auf, so dass hierfür keine Anpassungen erforderlich sind. Allerdings ist im Hinblick auf die **Topographie** festzustellen, dass zu bewertende Grundstück eine deutlich stärkere Hanglage aufweist.

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass der schmale Zuschnitt des Grundstücks als sogenanntes „Handtuch“ mit überdurchschnittlicher Tiefe nachteilig ist. Gleichzeitig weist das Grundstück eine günstige Südwestausrichtung auf.

Den in Summe nachteiligen Beschaffenheitsmerkmalen wird im Wege der freien sachverständigen Schätzung, basierend auf Erfahrungswerten des Unterzeichners und Literaturangaben, mit einem **Abschlag von -10%** Rechnung getragen, was zu einem angepassten Bodenwert von

$$420 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 378 \text{ €/m}^2$$

führt.

Weitere Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass sich für das Grundstück Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim, zum Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2025 ein **Bodenwert** von

$$378 \text{ €/m}^2$$

ergibt.

5.1.2.3 Berechnung des Bodenwertes

Aus den oben dargestellten Wertansätzen und der Größe des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich folgender absoluter Bodenwert:

Grundstück		Größe		Bodenwert/m ²		Bodenwert
Flst.-Nr. 90/5	mit	401 m ²	zu	378 €/m ²	=	151.578 €
Summe					=	151.578 €
gerundet					=	152.000 €

5.1.2.4 Sachwert der baulichen Anlagen

Bewertungsgang

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

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

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

Des Weiteren ist das Gebäude einer Standardstufe zuzuordnen, die durch die Ausstattungsqualität bestimmt wird. Grundsätzlich sind je Gewerk fünf Standardstufen vorhanden, die für den gegenständlichen Gebäudetyp nachfolgend in Abbildung 10 dargestellt sind.

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

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

Abbildung 10: Standardmerkmale und Standardstufen - NHK 2010, „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser“

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

- **Anpassung wegen abweichendem Gebäudestandard:** Bei den Bewertungsobjekten ist zu beachten, dass eine abweichende Ausbau- und Ausstattungssituation zu den Vergleichsgebäuden – trotz systematischer Ableitung des Ausgangswertes – bestehen kann, z. B. beim Ausstattungsumfang im Hinblick auf höherwertig genutzte Teile bzw. abweichende Ausstattungsmerkmale bei Heizung, Lüftung und Sanitär. Zudem werden bei den Kostenansätzen die sich aus der Nutzung ergebenden (bauordnungsrechtlichen) Anforderungen einbezogen, so dass insofern der funktionelle Ersatz realisiert werden kann. Die dafür notwendigen Anpassungen werden auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners durch Korrektur mittels Zu- und Abschläge auf den Ausgangswert durchgeführt.
- **Anpassung wegen Konzeption als Zweifamilienhaus:** Im Falle eines zu bewertenden Zweifamilienhauses ist zunächst für die Wertableitung der Gebäudetyp „freistehende Einfamilienhäuser“ zugrunde zu legen. Der so ermittelte Wert ist mit dem Korrekturfaktor 1,05 für „freistehende Zweifamilienhäuser“ zu multiplizieren.
- **Anpassung wegen konjunktureller Unterschiede:** Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer¹⁵ (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

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

¹⁵ Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Parameter der Sachwertableitung für die Doppelhaushälfte

Baujahr:	1968	
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	1973	Dachgeschossausbau
Modernisierung / Sanierung:	1992/1993	tlw. Fenster, Bodenbeläge, Eingangstüre, Holzdecken;
	1998:	tlw. Innentüren
	2010/2011:	Dachsanierung, tlw. Innentüren im KG
	2015:	Heizung
Gebäudetyp NHK 2010:	da der Keller infolge der Hanglage zu rd. 50% zu Wohnraum ausgebaut ist erfolgt die Verwendung eines Mischtyps, bestehend aus:	
	<u>Gebäudetyp 2.01:</u> Doppel- und Reihenendhäuser, Keller-, Erdgeschoss und voll ausgebautes Dachgeschoss	
	<u>Gebäudetyp 2.21:</u> Doppel- und Reihenendhäuser, nicht unterkellert, Erdgeschoss und voll ausgebautes Dachgeschoss	

Entsprechend seiner Standardmerkmale wird die gegenständliche Doppelhaushälfte wie folgt eingestuft (zur Definition der Standardstufen vgl. Abschnitt 0):

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23%	174 €/m ²
Dach		0,5	0,5			15%	122 €/m ²
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11%	89 €/m ²
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%	89 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11%	83 €/m ²
Fußböden		0,5	0,5			5%	41 €/m ²
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%	73 €/m ²
Heizung			1,0			9%	78 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6%	45 €/m ²
Kostenkennwert Standardstufen:	678 €/m ²	755 €/m ²	865 €/m ²	1.043 €/m ²	1.303 €/m ²	⇒	794 €/m ²
Kostenkennwert, unterkellert:	615 €/m ²	685 €/m ²	785 €/m ²	945 €/m ²	1.180 €/m ²	zu 50% unterkellert	
Kostenkennwert, nicht unterkellert:	740 €/m ²	825 €/m ²	945 €/m ²	1.140 €/m ²	1.425 €/m ²		

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

Ausstattungsumfang: durchschnittlich

Anpassungsfaktor Ausst.umfang: 1,00

Baupreisindex (2010 = 100): 190,6 (Deutschland, Wohngebäude, IV/2025)¹⁶
 BKI-Regionalfaktor: 1,00 (gemäß GAA)

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

(gewogener) Kostenkennwert	794 €/m²
×	×
Korrekturfaktor (Ausstattungsumfang)	1,000
×	×
Baupreisindex zum WST (Wohngeb., Basis 2010 = 100)	1,906
×	×
Regionalfaktor gemäß GAA	1,000
=	=
angepasster Kostenkennwert	1.513 €/m²

Nicht erfasste Bauteile

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

Beim gegenständlichen Gebäude werden für die bisher nicht vom NHK-Ansatz erfassten Bauteile in Form des Balkons, des Eingangsbereichs und der Kelleraußentreppe, unter Berücksichtigung der „BKI Baupreise kompakt“ und der Orientierungswerte der AGVGA NRW pauschal mit insgesamt **10.000 €** in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

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

Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen im Jahr 1968 errichtet und weist somit zum Wertermittlungstichtag 3. Dezember 2025 ein Alter von 57 Jahren auf, woraus sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von 23 Jahren ergeben würde.

Die Grundsubstanz des (Bestands-)Gebäudes weist überwiegend den Standard des Baujahrs auf, so dass die Wärmedämm- und Schallschutzeigenschaften den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

¹⁶ Datenquelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Im Jahr 1973 wurde das Gebäude durch den Ausbau des Dachgeschosses erweitert. Zudem wurden in den vergangenen 30 Jahren diverse (Teil-)Modernisierungen-/Sanierungen in den Bereichen Dachsanierung, Fenster, Sanitärausstattung, Heizung, Innentüren sowie Bodenbeläge durchgeführt.

Trotz der Modernisierungen/Sanierungen ist die Innenausstattung, tlw. nur noch bedingt zeitgemäß und wird den heutigen Ansprüchen an vergleichbare Nutzungen nur noch eingeschränkt gerecht. Der Erhaltungszustand ist insgesamt durchschnittlich.

Aufgrund der dargestellten Merkmale und unter der Annahme einer durchschnittlichen Abnutzung der Gebäudesubstanz wird dem Gebäude eine **Restnutzungsdauer** von

35 Jahren

beigemessen¹⁷, was dem fiktiven Baujahr 1980 entspricht.

Die Anwendung der linearen Alterswertminderung führt bei einer **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** und einer **Restnutzungsdauer von 35 Jahren** zu einer **Alterswertminderung von -56%**.

5.1.2.5 Sachwert der Doppelhaushälfte

Auf der Grundlage der dargestellten Bewertungsgrößen ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 3. Dezember 2025 folgender Sachwert für das gegenständliche Gebäude:

Doppelhaushälfte				
215 m² Brutto-Grundfläche	zu	1.513 €/m²	=	325.295 €
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile			=	10.000 €
Herstellungskosten des Gebäudes			=	335.295 €
Alterswertminderung (linear)		-56%	=	-187.765 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Gebäudes			=	147.530 €
Sachwert des Gebäudes			=	147.530 €
gerundet			=	148.000 €

¹⁷ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere bei älteren Gebäuden eine rechnerische Ermittlung der Restnutzungsdauer – ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer – unüblich ist. Vielmehr erfolgt die Abschätzung überschlägig in 5-Jahres-Schritten.

5.1.2.6 Sachwert der Garage

Der Sachwert der Einzelgarage lässt sich im Gegensatz zum Wohngebäude in einer ausreichenden Genauigkeit durch einen pauschalen Wertansatz erfassen.

Dieser pauschale Wertansatz stellt den Zeitwert der Gebäude unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der Größe, Bauweise und des Erhaltungszustandes sowie des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit dar. Außerdem werden eventuell vorhandene Bauschäden berücksichtigt.

Unter Bezugnahme auf die im Abschnitt 4.2.2.3 dargestellten Merkmale und des durchschnittlichen Erhaltungszustands wird für die Einzelgarage, basierend auf Literaturangaben und Erfahrungswerten des Unterzeichners sowie vorliegender Marktdaten, zum **Wertmittlungsstichtag 3. Dezember 2025** ein pauschaler Zeitwert von

6.000 €

angesetzt.

5.1.2.7 Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen (Flurstück-Nr. 90/5)

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

Die für **Wohngebäude** am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich dabei üblicherweise zwischen 2% und 7%¹⁸.

Im gegenständlichen Fall wird im Bereich des Wohnhauses von einer einfachen gärtnerischen Gestaltung ausgegangen (vgl. Abschnitt 4.2.2.4). Die Geländebefestigungen sowie Zufahrts-/Zuwegungsflächen sind mit überwiegend einfacher Ausführungsqualität als Betonsteinpflaster ausgeführt. Die Außenanlagen des Grundstücks sind daher insgesamt als durchschnittlich einzustufen, weswegen ein Pauschalansatz für die Außenanlagen von

5.000 €

vorgenommen wird, was rd. 3,2% der alterswertgeminderten Herstellungswerte der Gebäude entspricht.

¹⁸ vgl. Gerber, Florian – Koch, Katrin – Reifenberg, Laura – Stienegerd Christin – Teckentrup, Philipp: „Außenanlagen und Immobilienbewertung“, 1. Auflage, 2018, Abschnitt 1.3.1 (Berücksichtigung der Außenanlagen in der Immobilienbewertung);

vgl. auch BKI 2023, S. 389:

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

5.1.2.8 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Die Sachwertermittlung für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim, führt zum **Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2025** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

	Bodenwert	152.000 €
+	Sachwert Wohnhaus	148.000 €
+	Sachwert Garage	6.000 €
+	Sachwert Außen- und sonstige Anlagen	5.000 €
=	Vorläufiger Sachwert, gerundet	311.000 €

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

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

5.1.2.9 Marktanpassung

Die bisher durchgeführte Wertermittlung führt zum **Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2025** für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Einzelgarage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim, zu einem **vorläufigen Sachwert von gerundet 311.000 €**.

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

Die Gutachterausschüsse ermitteln in statistischen Auswertungen die Abweichung zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis als sog. „Marktanpassungsfaktor“

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

Der benachbarte **Landkreis Günzburg** weist in seinem Marktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser, nur bezogen auf den vorläufigen Sachwert, aus. Dabei findet allerdings keinerlei Differenzierung, z.B. im Hinblick auf das Bodenwertniveau,

die Grundstücksgröße oder/und das Baujahr des Gebäudes statt, weshalb diese Auswertung nicht sachgerecht anwendbar ist.

Der **Gutachterausschuss der benachbarten Stadt Ulm** veröffentlicht in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, allerdings nur in Abhängigkeit von der städtischen Lage und des vorläufigen Sachwerts. Hierbei wird aufgrund des geringen Bodenwertniveaus in Aufheim der untere bis mittlere Bereich der ausgewiesenen Sachwertfaktorspanne herangezogen. Dabei ergibt sich beim vorläufigen Sachwert des gegenständliche Objekt ein mittlerer **Sachwertfaktor von 1,40, bei einer Spanne von 1,10 bis 1,50**. Da die (Infra-)Strukturmerkmal von Senden und somit auch das Bodenwertniveau deutlich unterhalb der Randlagen des Stadtgebietes von Ulm liegt, ist die Sachwertfaktorspanne mit im Mittel etwa -20% anzupassen, was zu einer **angepassten Marktanpassungsspanne von rd. 0,90 ($1,10 \times 0,80$) bis 1,20 ($1,50 \times 0,80$)** führt.

Um die Datengrundlage zu erweitern, wird aufgrund der vergleichbaren Strukturmerkmale und Bodenwertniveaus, hilfsweise die Daten aus den **Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg** herangezogen, die gemeinsam (zeitnah!) zum Stichtag 01.01.2025 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht haben; in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert, der Lage und der Restnutzungsdauer. Für das gegenständliche Grundstück ergibt sich bei den vorliegenden Parametern ein mittlerer **Sachwertfaktor von 1,23, bei einer Spanne von 1,19 bis 1,27**.

Auf Basis der o.g. Daten ergibt sich für das gegenständliche Grundstück eine **Ausgangsspanne der Marktanpassungsfaktors** von im Schwerpunkt rd. **0,90 bis rd. 1,20**.

Das zu bewertende Grundstück Flurstück-Nr. 90/5 ist 401 m² groß und befindet sich im südlichen Bereich des räumlich selbstständigen Stadtteils Senden-Aufheim in einer ruhigen, insgesamt durchschnittlichen Wohnlage. Eine ausreichende Nahversorgung ist im Stadtgebiet von Senden gewährleistet.

Die Verkehrsanbindungen an den privaten Individualverkehr und den ÖPNV ist durchschnittlich. ist durchschnittlich, während die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist leicht unterdurchschnittlich. Insgesamt ist die Wohnlage durchschnittlich.

Die Bebauung besteht aus einer Doppelhaushälfte des Baujahrs 1968, welche im Jahr 1973 durch den Ausbau des Dachgeschosses erweitert wurde. Darüber hinaus sind im Zeitraum 1992 bis 2015 diverse (Teil-)Modernisierungen/Sanierungen in den Bereichen Dacheindeckung, Heizung, Bodenbeläge, Decken und Innentüren erfolgt. Diesen Sachverhalten wurde bereits im Rahmen der Sachwertermittlung durch eine Erhöhung der Restnutzungsdauer Rechnung getragen.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass sich der Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert auf rd. 50% beläuft.

Aufgrund des hohen Bodenwertanteils bei bereits erfolgtem erhöhten Gebäudewert ist im vorliegenden Fall ein **Marktanpassungszuschlag von „nur“ +5% (Faktor 1,05)** bzw. **rd. 16.000 € (= 311.000 € $\times$ 1,05)** auf den vorläufigen Sachwert marktgerecht.

Somit ergibt sich insgesamt ein angepasster vorläufigen Sachwert von **327.000 €** (311.000 € + 16.000 €).

Dieser Sachwert entspricht einem m²-Wert von rd. **2.400 €/m² WFL**, was unter Berücksichtigung der Lagequalität und des Gebäudezustands sachgerecht ist.

Weitere Marktanpassungssachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass sich der **marktangepasste vorläufige Sachwert** auf

327.000 €

beläuft.

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

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen im Regelfall in Betracht:

- die zur Beseitigung von Baumängeln/ Bauschäden oder eines Instandhaltungssaus erforderlichen Kosten;
- eine wirtschaftliche Überalterung, wenn das Bewertungsobjekt also nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist, z.B. infolge eines irreversiblen Bauschadens oder auch wegen erheblicher Ausstattungsmängel, un zweckmäßiger Gebäudegrundrisse oder einer un zweckmäßigen Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück;
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, der sich aus einem besonders gepflegten Gebäudezustand ergibt (sofern nicht bereits ausreichend durch verlängerte Restnutzungsdauer berücksichtigt);
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen;

Im vorliegenden Fall ist der Sachverhalt zu berücksichtigen, dass die Doppelhaushälfte nicht von innen besichtigt werden konnte. Daher besteht grundsätzlich das Risiko, dass der tatsächliche Zustand nicht den dem Gutachten bzw. der Wertermittlung zugrunde liegenden Annahmen entspricht. Üblicherweise wird derartigen Gefahren in Form von Baumängeln/Bauschäden oder durchzuführenden Ausbau-/Restarbeiten mit einem Sicherheitsabschlag Rechnung getragen.

Allerdings konnten beim Ortstermin von der anwesenden Antragstellerseite Informationen zum Ausstattungs- und Erhaltungszustand erlangt werden und die Doppelhaushälfte wird zum Wertermittlungstichtag durch die Mutter der Antragsgegnerin genutzt wird, weshalb eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit für einen altersgemäßen mängelfreien Zustand besteht.

Daher wird kein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

5.1.3 Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Einzelgarage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum **Stichtag 3. Dezember 2025** für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Einzelgarage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim, ein **vorläufiger Sachwert** von **311.000 €** ermittelt.

Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** beläuft sich auf **327.000 €**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind nicht zu berücksichtigen.

Aufgrund dieser Überlegungen und **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** wird für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 90/5, Gemarkung Aufheim, mit der Anschrift „Hangweg 4, 89250 Senden“, zum **Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2025** ein Verkehrswert von **marktgerecht gerundet**

330.000 €

(in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro)

ermittelt.

5.2 Verkehrswertermittlung für das mit einer Garage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 89/1, Gemarkung Aufheim

Wie bereits in Abschnitt 5.1.1 dargestellt wurde, richtet sich die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für ein Grundstück zu ermitteln, das im vorderen nördlichen Bereich (**Teilfläche I**) mit einer Einzelgarage bebaut ist. Die südliche (Rest-) **Teilfläche II** stellt sich als Grünfläche mit Wildwuchs dar.

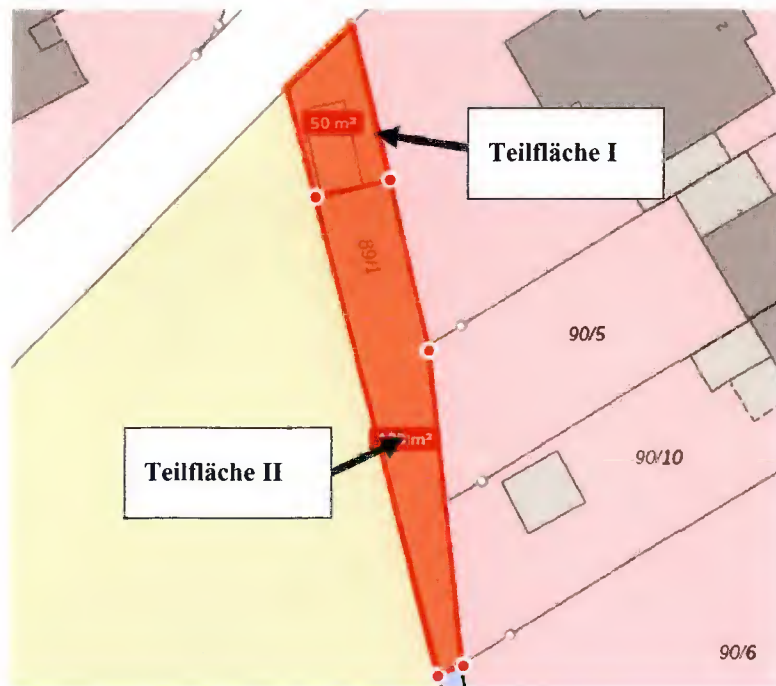


Abbildung 11: Teilflächen des zu bewertenden Grundstücks, ohne Maßstab

Nachfolgend wird für die beiden Teilflächen der jeweilige (Teil-)Verkehrswert ermittelt, um hieraus einen Verkehrswert für das (Gesamt-)Grundstück Flurstück-Nr. 89/1, Gemarkung Aufheim, abzuleiten

5.2.1 (Teil-)Verkehrswert Teilfläche I

Die nördliche **Teilfläche I** mit einer Umgriffsfläche von rd. 50 m² ist mit einer Garage bebaut. Der Verkehrswert von Garagen-Grundstücken wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Stück gehandelt. Somit ist für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen. Hierdurch werden der Bodenwert und der Gebäudewert gemeinsam erfasst.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt über alle Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet eine Kaufpreissammlung. Der Unterzeichner hat in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger die Möglichkeit, Auskünfte aus dieser Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu beantragen.

Eine Anfrage nach vergleichsgerechten Verkaufsfällen in der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm hat im Ergebnis zu **keinen** verwertbaren Vergleichspreisen in vergleichbaren Lagen der Gemeinde Senden geführt.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der benachbarten Stadt Ulm wird, basierend auf einer Auswertung von 12 Verkäufen, für Garagenstellplätze, ohne Differenzierung nach Baujahr oder Größe, in den Stadt-Bereichen außerhalb von Mitte ein **Mittelwert von 18.600 €/Stück** ausgewiesen. Die Spanne bewegt sich dabei im Mittel zwischen 12.000 €/Stück bis 33.000 €/Stück.

Die gegenständliche Teilfläche I als Garagengrundstück ist mit 50 m² überdurchschnittlich groß und bietet zusätzliche (Außen-)Stellplatzmöglichkeiten. Die Garage weist als Fertiggarage durchschnittliche baujahrstypischen Gebäudemerkmale auf, mit durchschnittlichem Erhaltungszustand und im mängelfreien Zustand, soweit bekannt (keine Innenbesichtigung erfolgt!).

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Eigenschaften der Grundstücksteilfläche I und der errichteten Garage (vgl. Abschnitt 4.3.1) und der Lage im ländlichen Ortsteil Senden-Aufheim, wird für die 50 m² große Teilfläche aus dem Grundstück Flurstück-Nr. 89/1, Gemarkung Aufheim, zum **Wertermittlungstichtag 3. Dezember 2025** ein (Teil-)Verkehrswert von

15.000 €

(in Worten: fünfzehntausend Euro)

ermittelt.

5.2.2 (Teil-)Verkehrswert Teilfläche II

Die südliche **Teilfläche II** mit einer **(Rest-)Größe von 135 m²** ist aufgrund der Außenbereichslage und des schmalen Zuschnitts nicht für eine bauliche Nutzung geeignet. Somit hat der Teilbereich II den Entwicklungszustand „**sonstige Flächen - private Grünfläche**“.

Für Grundstücke dieser Art liegen weder Vergleichskauffälle noch ein eigenständiger Bodenrichtwert vor, was nicht zuletzt darauf zurückzuführen ist, dass derartige Flächen selten als Einzelgrundstücke veräußert werden und bei der Wertbeimessung stark von der örtlichen Situation sowie vom umliegenden Preisniveau für Baulandflächen beeinflusst werden.

Der Wert einer solchen Fläche bemisst sich danach, was ein Käufer eines Wohnhausgrundstücks zusätzlich für den erweiterten Flächenteil, der als Privatgarten Freiraum bietet, zu bezahlen bereit ist.

Da derartige Grundstücke, die sich in zweckmäßiger Art und Weise zur Vergrößerung einer Gartenfläche eignen, üblicherweise von den Marktteilnehmern in einem prozentualen Ansatz, ausgehend vom Wert der angrenzenden Baulandfläche, bewertet werden,

stellt die Verwendung des o.g. Bodenrichtwertes für Wohnbaulandflächen in Höhe von **400 €/m²** bildet daher als **Ausgangswert** eine marktnahe Grundlage für die Ableitung des Bodenwertes dar. Hierdurch finden die im Umfeld vorliegenden Zustandsmerkmale (u.a. Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung) in die Bodenwertableitung Eingang.

Da der örtliche Gutachterausschuss keine statistischen Daten zum Wertverhältnis zwischen Bauland und Gartenflächen ermittelt bzw. veröffentlicht hat, wird auf die Untersuchungen im regionalen Umfeld zurückgegriffen, die sich wie folgt darstellen:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Bochum hat in seinem Marktbericht 2024 für **Flächen im hinteren Grundstücksbereich** (Grundstückszuschnitt tiefer als 35 m), die weder eine eigenständige Bauerwartung aufweisen noch der Erhöhung einer baulichen Nutzung dienen eine **Spanne von 15% bis 35%** vom Baulandwert abgeleitet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Wuppertal veröffentlicht in seinem Marktbericht 2024 für **unmaßgebliche, nicht eigenständig nutzbare Flächen** (seitlich gelegen oder Vorderland) eine Preisspanne von **15% bis 25%** vom Bodenrichtwert. Der Auswertung lagen 7 Verkaufsfälle zugrunde. Für **Garten- bzw. Hinterland** in Innenbereichslagen stellt er eine Spanne von **10% bis 30%** dar. Die Auswertung basiert auf 19 Datensätzen.

Der Gutachterausschuss der **Landeshauptstadt München** hat aus 8 Kauffällen für „**Hausgartengrundstücke**“ mit Flächen bis rd. 300 m² eine Preisspanne von 270 €/m² bis 1.640 €/m² und für „**Freizeit-/Wochenendgrundstücke**“ mit 300 m² bis 830 m² auf Basis von 6 Kauffällen in einer Spanne von 200 €/m² bis 440 €/m² festgestellt. Die Daten zeigen, dass Hausgartengrundstücke verhältnismäßig kleinere Flächen bei einem – im Vergleich zu „**Freizeit-/Wochenendgrundstücken**“ – höheren m²-Preis aufweisen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Westeifel-Mosel hat aus Verkäufen der Jahre 2013 bis Juni 2020 den Bodenwert von hausnahen Garten- und Hinterlandflächen im Jahr 2020 untersucht, dessen Auswertung sich wie folgt darstellt:

	a) Bewertungsteilbereiche (gemeinsam mit dem Vorderland erworben)				b) Arrondierungsflächen (separater Zukauf)			
hausnahes Garten- und Hinterland bisher	arith. Mittel	An- zahl	min.	max.	arith. Mittel	An- zahl	min.	max.
keins oder nur unwesentlich	54 %	12	24 %	100 %	63 %	21	11 %	103 %
bereits ausreichend	17 %	29	6 %	45 %	18 %	17	7 %	38 %
bereits mehr als ausreichend	14 %	4	6 %	25 %	13 %	6	5 %	25 %

Abbildung 12: Untersuchung des Gutachterausschuss Landkreises Westeifel-Mosel (Jahr 2020)

Die Auswertung des Landkreises Westeifel-Mosel zeigt sehr deutlich den Beziehungszusammenhang zwischen Nutzenzuwachs und Wertniveau der Gartenarrondierungsfläche.

Bei der Wertbestimmung hat außerdem die Größe der Baulandfläche eine wesentliche Bedeutung. Dieser Umstand resultiert daraus, dass Eigentümer vergleichsweise großer Baugrundstücke, die bereits eine ausreichende Gartenfläche aufweisen, in der Regel weniger Interesse an einer Gartenerweiterung haben als Eigentümer von Baulandgrundstücken mit kleinem Außenwohnbereich, wie z.B. bei Reihenhaushausgrundstücken.

Darüber hinaus findet durch die gärtnerische Gestaltung der Fläche ein Einfluss statt, wobei hierbei insbesondere die Existenz von (altem) Baumbestand als werterhöhend zu beachten ist. Allerdings darf in diesem Zusammenhang nicht vernachlässigt werden, dass mit der Gartenfläche und auch dem vorhandenen Bewuchs bzw. der Bestockung erheblicher Arbeits- und Kostenaufwand der Pflege verbunden sind.

Der gegenständliche Teilbereich ist somit nach der o.g. Einteilung als Arrondierungsfläche (b) und in die Klasse „bereits mehr als ausreichend“ einzustufen, woraus sich zunächst eine Wertspanne von **5% bis 25% (Obergrenze / bereits ausreichend)** des Preisniveaus für umliegende Baulandflächen ergibt.

Der Teilbereich II weist einen erheblichen Wildbewuchs auf. Darüber hinaus fällt der Bereich von Norden nach Süden hin leicht ab. Zudem ist festzustellen, dass sich der Zugschnitt nach Süden hin verschmälert.

Auch die als Nachfrager im Regelfall (nur) in Betracht kommenden direkten Anrainer verfügen über ausreichende Gartenbereiche¹⁹.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Umgebungssituation, der Größen- und Oberflächenverhältnisse und des Pflegeaufwands, ist für den 135 m² großen **Teilbereich II** aus dem Grundstück Flurstück-Nr. 89/1, Gemarkung Aufheim, zum **Wertermittlungstichtag 3. Dezember 2025**, ein Ansatz von **15%** des Bodenrichtwertes marktgerecht, was zu einem Bodenwert von

$$400 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = \text{rd. } 30 \text{ €/m}^2$$

bzw. einem absoluten Bodenwert von

$$135 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 4.000 \text{ €}$$

führt.

¹⁹ Hierzu ist ergänzend anzumerken, dass Nachfrager, die eine Nutzung als Freizeitgrundstück beabsichtigen, nur zu deutlich geringeren Preisen einen Kauf erwägen.

5.2.3 (Gesamt-)Verkehrswert Grundstück Flurstück-Nr. 89/1

Die Verkehrswertermittlung führt für das Grundstück Flurstück-Nr. 89/1, Gemarkung Aufheim, zum Wertermittlungstichtag 3. Dezember 2025 zu folgenden (Teil-)Verkehrswerten:

Teilfläche	Verkehrswert
Teilfläche I	15.000 €
Teilfläche II	4.000 €
SUMME:	19.000 €

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 24 Abs. 2. Nr. 2 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Da die (Teil-)Verkehrswert für die Teilflächen aus direkten Marktdaten abgeleitet wurden, ist eine Marktanpassung nicht vorzunehmen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind nicht zu berücksichtigen.

Aufgrund dieser Überlegungen und **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** wird für das mit einer Einzelgarage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 89/1, Gemarkung Aufheim, zum **Wertermittlungstichtag 3. Dezember 2025** ein **Verkehrswert** von

19.000 €

(in Worten: neunzehntausend Euro)

ermittelt.

6. Zusammenfassung

Die Verkehrswertermittlung führt zum Wertermittlungstichtag **3. Dezember 2025** zu folgenden Ergebnissen:

Einheit	Verkehrswert
Grundstück Flurstück-Nr. 90/5 (Einfamilienhaus mit Einzelgarage)	330.000 €
Grundstück Flurstück-Nr. 89/1 (Einzelgarage)	19.000 €
SUMME:	349.000 €

7. Schlusswort

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

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

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

Augsburg, den 19. März 2026

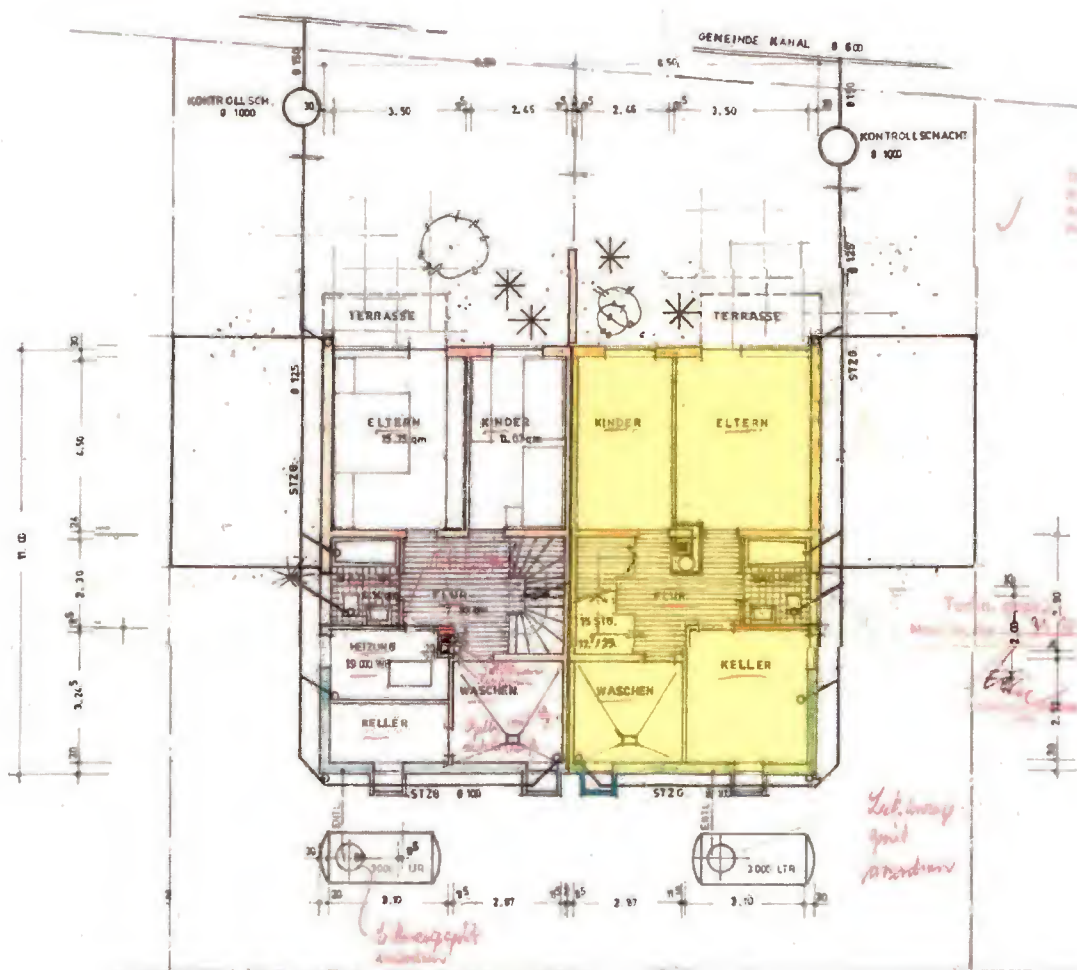

Thorsten Kampe



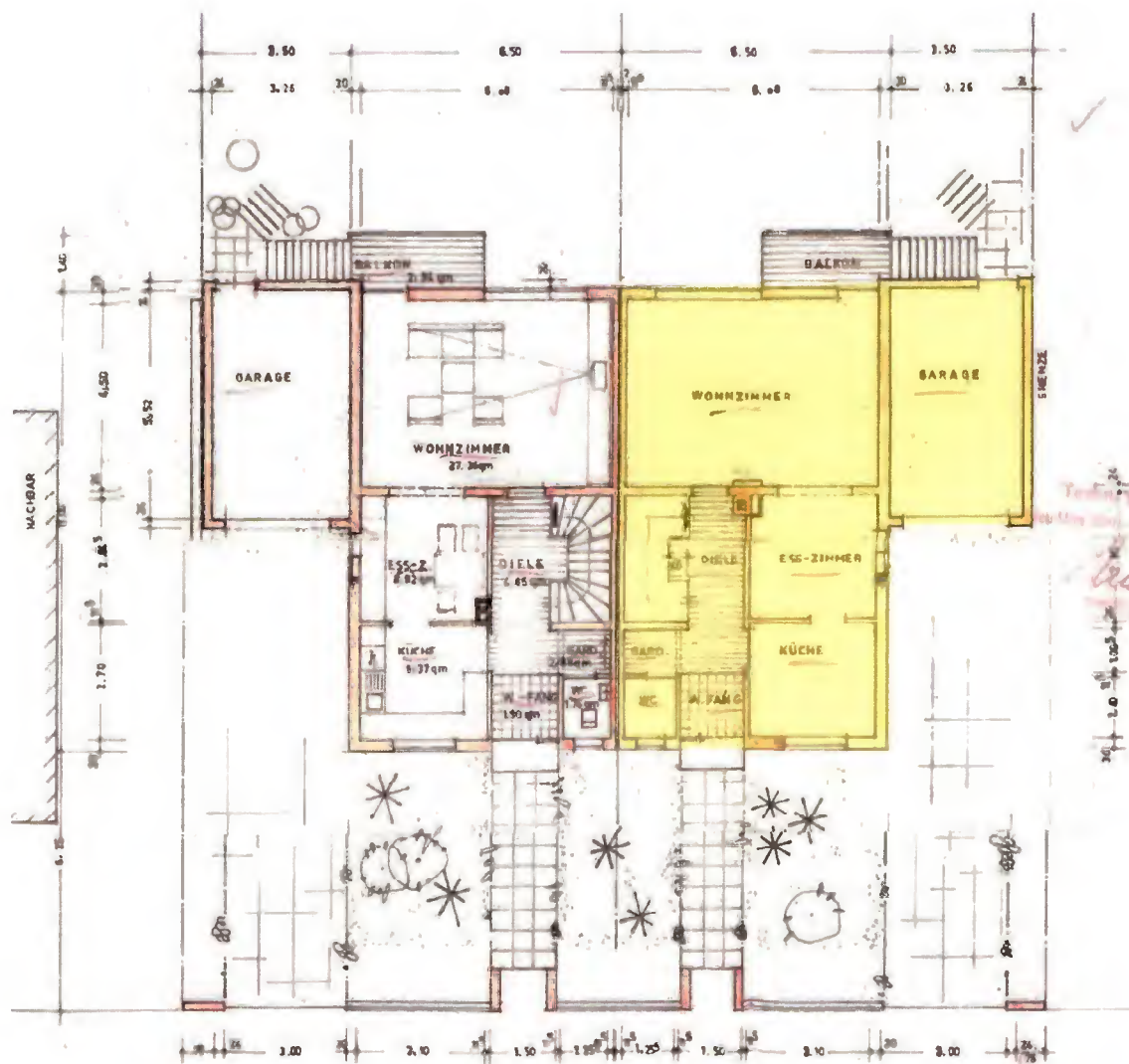
Das vorliegende Gutachten besteht aus 66 Seiten einschließlich Anlagen.

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

Anlage 1/1: Bauplanunterlagen – Grundriss Untergeschoss
ohne Maßstab



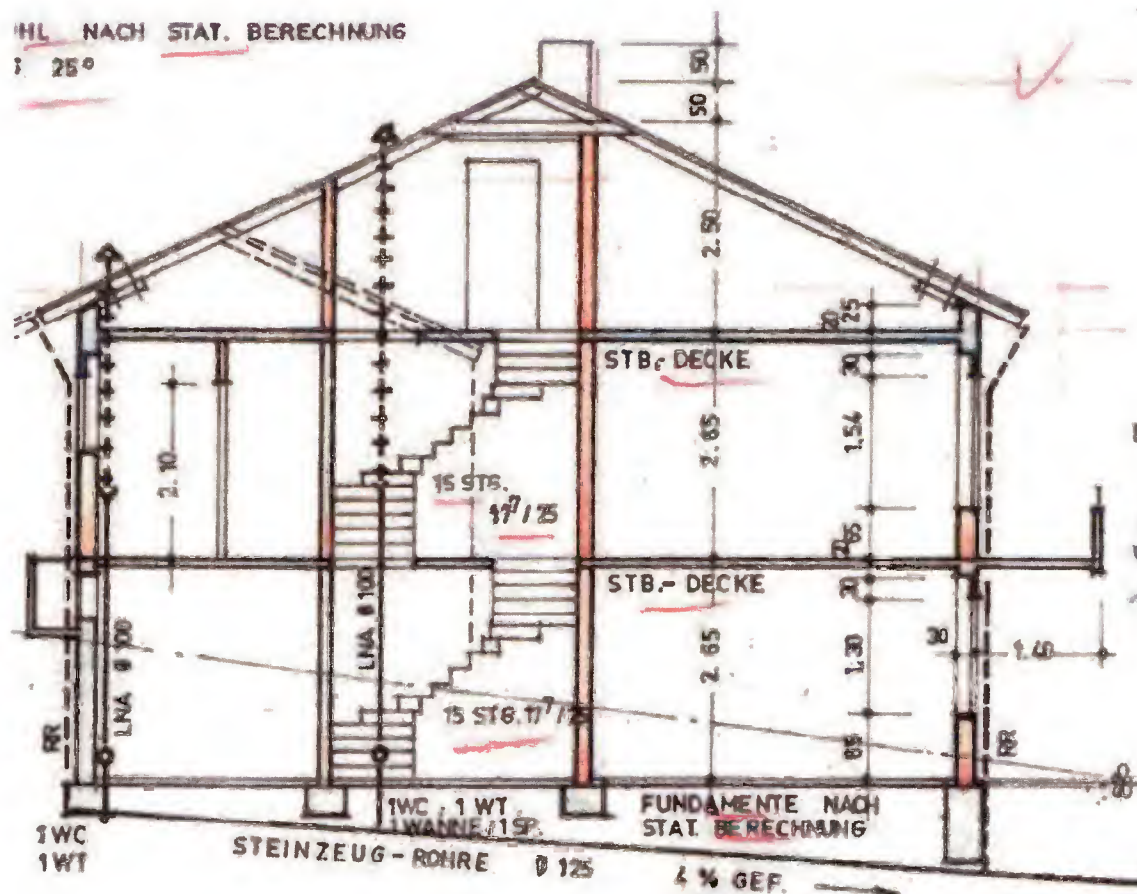
Anlage 1/2: Bauplanunterlagen – Grundriss Erdgeschoss
ohne Maßstab



Anlage 1/3: Bauplanunterlagen – Grundriss Dachgeschoss

Kein Plan vorhanden!

Anlage 1/4: Bauplanunterlagen – Schnitt
ohne Maßstab



Anlage 2/1: Berechnungen – Brutto-Grundfläche

nach DIN 277 (2005), Bereiche a + b

Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Brutto- Grundfläche
KG	6,50 m	11,00 m	1,0	71,50 m ²
EG	6,50 m	11,00 m	1,0	71,50 m ²
DG	6,50 m	11,00 m	1,0	71,50 m ²
SUMME:				214,50 m ²

Brutto-Grundfläche, gerundet: **215 m²**

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

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Geschosse/ Faktor	Geschossfläche
UG	6,50 m	7,46 m	48,49 m ²	1,00	48,49 m ²
EG	6,50 m	11,00 m	71,50 m ²	1,00	71,50 m ²
					119,99 m ²
Geschossfläche, gerundet:					<u>120,00 m²</u>

Grundstücksgröße: 401 m²**WGFZ, gerundet:**

0,30

Anlage 2/3: Berechnungen – Wohnfläche

nach WoFlV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche*
UG	Flur	7,83 m ²
	Kinder	11,07 m ²
	Eltern	15,75 m ²
	Bad/WC	4,14 m ²
EG	Windfang	2,27 m ²
	Garerobe	2,87 m ²
	Gäste-WC	1,75 m ²
	Diele	4,86 m ²
	Wohnzimmer	27,36 m ²
	Esszimmer	8,84 m ²
	Küche	8,37 m ²
DG	aufgrund fehlender Baupläne überschlägig ermittelt	35,75 m ² **
Zwischensumme:		130,86 m ²
abzgl. 3% Putz:		-3,93 m ²
Terrasse UG (zu 1/2)		4,88 m ² **
Balkon EG (zu 1/2)		4,88 m ² **
Nettowohnfläche, insgesamt:		136,69 m²

* der vorliegenden Flächenberechnung des Sven Hirsch entnommen

** überschlägig ermittelt

Wohnfläche, gerundet:	137,00 m²
------------------------------	-----------------------------

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 3. Dezember 2025



Außenansicht: Doppelhaushälfte von Nordosten



Außenansichten: Eingangstür (links) und Doppelhaushälfte von Norden (rechts)

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 3. Dezember 2025



Außenansicht: Einzelgarage auf Grundstück Flst.-Nr. 89/1



Außenansicht: Umgebungsbebauung