

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobiliengutachter



Röschke Immobilienbewertung
Friedrichstraße 15
70174 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	3 K 22/26
Bewertungsobjekt	Werkstattgebäude mit zwei Wohneinheiten
Adresse	89281 Altenstadt, Armin-Winkle-Straße 5b
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung Schützenstraße 60 89213 Neu-Ulm
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	02.07.2026

Verkehrswert	315.000 €
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 1.040 €/m ² WNF rd. 12,00-fache des JRoE

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 21.08.2026 Das Gutachten umfasst 47 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 3
------------------	--



Röschke Immobilienbewertung
Inhaber Richard Röschke

Friedrichstraße 15
70174 Stuttgart

www.roeschke-immo.de
beratung@roeschke-immo.de

Steuer-ID. 95482/03400
USt.-IdNr. DE349650092

Finom
BIC: FNOMDEB2XXX

IBAN: DE90 1001 8000 0301 4533 80
Kontoinhaber: Richard Röschke

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	- 4 -
2. Allgemeiner Teil	- 5 -
2.1 Allgemeines	- 5 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 7 -
3. Grundstücksmerkmale	- 9 -
3.1 Lage	- 9 -
3.1.1 Immobilienmarkt	- 9 -
3.1.2 Makrolage	- 10 -
3.1.3 Mikrolage	- 10 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 12 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 13 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 14 -
4. Bauliche Anlagen	- 15 -
4.1 Vorbemerkung	- 15 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 15 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 15 -
4.2.2 Beschaffenheit der Werkstatt (EG)	- 17 -
4.2.3 Beschaffenheit der Wohneinheiten (DG)	- 18 -
4.2.4 Beschaffenheit der Doppelgarage	- 18 -
4.2.5 Wohn- und Nutzfläche	- 19 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes	- 20 -
6. Grundbuch	- 21 -
7. Wertermittlung	- 23 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 23 -
7.2 Bodenwert	- 25 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 27 -
7.4 Ertragswert	- 28 -
7.4.1 Ertragswertermittlung	- 31 -
7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 31 -
7.5 Einordnung des Ergebnisses	- 35 -
8. Verkehrswert	- 36 -

Anlagen	- 37 -
Übersichtskarte	- 38 -
Regionalkarte	- 38 -
Liegenschaftskarte	- 39 -
Hochwasserrisiko	- 40 -
Grundriss Erdgeschoss (bemaßt)	- 41 -
Grundriss Dachgeschoss (bemaßt)	- 42 -
Schnitt (bemaßt)	- 43 -
Objektbilder	- 44 -

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Bewertungsgegenstand ist das Flurstück Nr. 1324/2, welches mit einem Werkstattgebäude mit zwei Wohneinheiten und Doppelgarage bebaut ist.
Objektadresse	89281 Altstadt, Armin-Winkle-Straße 5b.
Baujahr	Um 1950 (Schätzung); Anbau Doppelgarage 1970; Ausbau Dachgeschoss Wohneinheit 1994.
Vermietung/ Verpachtung	Das Objekt ist komplett leerstehend und war eigengenutzt.
Zubehör	Werkstatt EG: Holzofen mit Restwert 0 € vorhanden. Wohneinheit DG: Einbauküche mit Restwert 0 € vorhanden.
Rechte und Belastungen	In Abt. II des Grundbuches sind Eintragungen bzgl. Abstandsflächen sowie ein Zwangsversteigerungsvermerk vorhanden. Im Bestand wird von keinem Werteinfluss ausgegangen.
Wohn- und Nutzfläche	rd. 162 m ² NF (Werkstatt EG). <u>rd. 141 m² WF (zwei Wohneinheiten im DG).</u> rd. 303 m ² WNF insgesamt.
Grundstücksgröße	760 m ² .
Vorläufiger Ertragswert	400.864 €.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-85.430 € (Leerstandskosten).
Runden	-434 €.
Verkehrswert	315.000 €.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Bewertungsgegenstand ist das Flurstück Nr. 1324/2, welches mit einem Werkstattgebäude mit zwei Wohneinheiten und Doppelgarage bebaut ist.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 14.04.2026.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 04.04.2026.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	02.07.2026.
Ortstermin	Am 02.07.2026 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger) - Eigentümer (anonymisiert)
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Keine
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 2306 (Kopie) vom 14.08.2026 - Baugesuch Garage vom 25.04.1970 - Baugesuch Ausbau Wohneinheiten vom 23.02.1994 - Wohnflächenberechnung vom 23.02.1994 - Altlastenauskunft (Landratsamt Neu-Ulm) vom 13.08.2026 - Denkmalschutzauskunft (Bauamt Altenstadt) vom 06.08.2026 - Erschließungsbeitragsauskunft (Bauamt Altenstadt) vom 06.08.2026 - Auskunft Bebauungsplan (Bauamt Altenstadt) vom 06.08.2026 - Liegenschaftskarte vom 09.08.2026 - Hochwasserrisikoabfrage (ZÜRS) vom 09.08.2026 - Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2026 (Geoportal Neu-Ulm)

Gesetze und Verordnungen	- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 - Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (DIN 277) von August 2021 - Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 - Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007 - Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022
Fachliteratur/Quellen	- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online) - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf) - Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann) - Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum (BKI), 2026
Verwendete Programme	Der Berechnungsteil sowie die tabellarische Übersicht über das Grundbuch wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der on-geo GmbH erstellt.

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen	Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
Bausubstanz	Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Besichtigung	Es wurde das gesamte Werkstattgebäude mit beiden Wohneinheiten und Doppelgarage sowie die Außenanlagen voll umfänglich besichtigt. Alle Räume waren zugänglich.
Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung	Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.
Flächen/ Maße	Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und/ oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden sinnvoll gerundet.
Altlasten	Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.
Urheberrecht	Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Stichtagsprinzip

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen sind in diesem Fall zurückliegende oder unterschiedliche Zeitpunkte maßgebend. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts) zugrunde zu legen.

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Immobilienmarkt

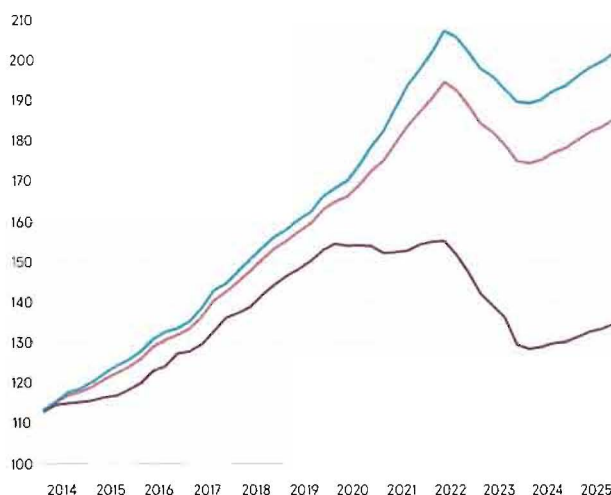
Allgemein

Für den Immobilienmarkt in Deutschland konnte seit 2022 nur ein sehr geringes Transaktionsgeschehen beobachtet werden. Bedingt durch Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, gesunkenen Real-einkommen sowie stark gestiegenen Bau- und Finanzierungszinsen ging die Nachfrage nach Immobilien stark zurück. Das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktur. Den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kommt eine größere Bedeutung zu. Vor allem Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten werden weniger nachgefragt.

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2022 rückläufig und konnten sich seit 2024 langsam erholen. Im 1. Quartal 2026 wurde ein Preisanstieg von ca. 2,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert. Bei Wohnimmobilien konnte ein Preisanstieg von 2,3 % verzeichnet werden:

Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2026, Q1)

Landkreis Neu-Ulm

Der Gutachterausschusses des Landkreises Neu-Ulm veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht mit Immobilienmarktdaten. Zur Orientierung wird die HypZert-Studie „Bewertung von Industrieimmobilien“ 2023 herangezogen. Diese weist für Werkstatt- und Handwerksimmobilien mit einem Bodenwertniveau von 50 bis 300 €/m² einen Ertragsfaktor in einer Spanne von 10,5- bis 18,5-fach des Jahresrohertrages sowie einen Flächenfaktor in einer Spanne von 400 bis 1.800 €/m² WNF aus.

3.1.2 Makrolage

Bundesland	Bayern; unmittelbar an der Grenze zu Baden-Württemberg.
Kreis	Neu-Ulm.
Gemeinde / Stadt	Markt Altenstadt.
Einwohnerzahl	Rd. 5.420 (Stand 31.12.2025; Quelle: Homepage der Gemeinde).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Memmingen (rd. 23 km). Ulm (rd. 30 km). Augsburg (rd. 70 km).
Kaufkraftindex	104,8 (Landkreis Neu-Ulm, Stand 2025, MB-Research).
Arbeitslosenquote	3,4 % (Landkreis Neu-Ulm, Stand Juli 2026, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist in dem Markt Altenstadt, innerhalb eines Wohngebietes, an der ‚Armin-Winkle-Straße‘ gelegen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohngebäude in offener Bauweise geprägt. Unmittelbar nördlich des Bewertungsgrundstückes befinden sich mehrere neu errichtete Einfamilienwohnhäuser.
Entfernung zum nächsten Stadt-/ Gemeindezentrum	Das Objekt befindet sich im nördlichen Teil von Altenstadt. Dort sind vereinzelt Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ansässig. Mittel- bis langfristiger Einkaufsbedarf kann in den umliegenden Gemeinden sowie der rd. 23 km entfernten Stadt Memmingen gedeckt werden.
Bildungseinrichtungen	Die Gemeinde verfügt über mehrere Grund- und eine Gesamtschule. In den umliegenden Städten und Gemeinden sind weiterführende Bildungseinrichtungen vorhanden.
Entfernung zum ÖPNV	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht in rd. 450 m (Regionalbahnhof Altenstadt (Iller)) sowie zwei Buslinien innerhalb der Gemeinde.

Entfernung zu Knotenpunkten des Individualverkehrs

Die nächste Autobahnauffahrt ‚Altenstadt‘ zur Autobahn A7 ist rd. 3 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B312 rd. 15 km.

Entfernung zum Flughafen

Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 113 km Entfernung.

Umgebungsbebauung

Offene Bauweise; überwiegend Wohngebäude; ein- bis zweigeschossig.

Parkplatzsituation

Entspannte öffentliche Parkplatzsituation. Zum Bewertungsgegenstand gehören zwei Garagenstellplätze. Auf dem Grundstück sind weitere Parkmöglichkeiten vorhanden.

Immissionen

Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Immissionen vorhanden.

Einschätzung der Lage

Die Wohn- und Gewerbelage wird jeweils als **durchschnittlich** eingeschätzt.

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist überwiegend eben.
Grundstücksform	Unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland. Das Bewertungsobjekt befindet sich zurückgesetzt auf dem hinteren Grundstücksteil.
Straßenart- und ausbau	Die ‚Armin-Winkle-Straße‘ ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der südlichen Grundstücksseite mit einem Fußgängerweg.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 55 m.
Straßenfront	Rd. 12 m.
Grenzverhältnisse	Geregelt; Nordöstlich grenzt das benachbarte Wohngebäude an die Doppelgarage an.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitrags- rechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Altenstadt vom 06.08.2026 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Neu-Ulm vom 13.08.2026 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Aufgrund der Nutzung als ehemalige Kfz-Werkstatt ist das Vorhandensein von Altlasten durch Kraftstoffe, Öle und/ oder Schmiermittel in den Untergrund nicht auszuschließen. Im Falle einer Neubebauung des Grundstückes ist mit evtl. erhöhten Entsorgungskosten des Erdaushubmaterials zu rechnen. Es wird im derzeitigen Bestand von keinem Werteinfluss ausgegangen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt gibt für das Bewertungsgrundstück ‚WA - Allgemeines Wohngebiet‘ an.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es gilt § 34 unbeplanter Innenbereich. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und über eine gesicherte Erschließung verfügt.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Nutzung entspricht der zulässigen Bebauung.
Erweiterungsmöglichkeit	Eine Neubebauung des Grundstückareals wäre denkbar.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 6.
Baugenehmigung	Es liegt keine Baugenehmigung vor. Die materielle und formelle Legalität der aufstehenden Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.
Baulasten	Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten.
Denkmalschutz	Gemäß Denkmalschutzauskunft (Bauamt Altstadt) vom 06.08.2026 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Weiterhin liegt es nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. Bodendenkmäler sind zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht vorhanden.
Sonstige Rechte und Lasten	Nicht bekannt.
Überschwemmungsgebiet	Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb eines Bereichs mit einer sehr geringen Gefährdung durch Hochwasser (GK1). Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses liegt bei seltener als einmal in 200 Jahren. Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen. Siehe hierzu Auskunft in der Anlage.

4. Bauliche Anlagen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben aus den vorliegenden Bauakten sowie gegebenenfalls mündliche Auskünfte aus dem Ortstermin. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/ Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/ Anlagen/ technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/ Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Werkstattgebäude mit zwei Wohneinheiten.
Geschosse	Ein Erdgeschoss und ein überwiegend ausgebautes Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	1.
Wohneinheiten	2.
Stellplätze	2 Garagenstellplätze.
Baujahr	Um 1950 (Schätzung); Anbau Doppelgarage 1970; Ausbau Dachgeschoss Wohneinheit 1994.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Einzel- und Streifenfundamente.
Fassade	Mauerwerk; verputzt & gestrichen; ungedämmt.
Dach	Satteldach.
Wände	Außen: Massiv. Innen: Massiv und Leichtbauweise.
Geschossdecken	Holzbalkendecken (Annahme).

Treppenhaus	Vorhanden; Erschließung an der östlichen Gebäudeseite.
Elektroinstallationen	Baujahrestypisch einfach.
Heizungsanlage	Öl-Zentralheizung mit Wandheizkörpern und zentraler Warmwasserversorgung. In der Werkstatt ist zusätzlich ein Holzofen (Restwert 0 €) vorhanden.
Lüftung	Nicht vorhanden.
Energetischer Zustand	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Es liegt kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Es wird aufgrund des Baujahres sowie dem Eindruck bei der Besichtigung mit Öl-Zentralheizung von einem erhöhten Energieverbrauch ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.
Modernisierungen/ Renovierungen	Es liegen keine Informationen zu erfolgten Modernisierungen vor. Gemäß dem Eindruck bei der Besichtigung wurden die letzten Jahre keine werterhöhenden Modernisierungen vorgenommen.
Aufzugsanlage(n)	Nicht vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen sowie Grünflächenanteilen mit Bäumen und Sträuchern ausgestattet. Die Außenanlagen machen einen ungepflegten Eindruck.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Es wurde kein Instandhaltungsstau oder ein Baumangel festgestellt. Altersbedingte Abnutzungserscheinungen sind ausreichend in den Instandhaltungskosten enthalten. Ein gesonderter Abschlag entfällt.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Das Bewertungsobjekt weist insgesamt einen leicht unterdurchschnittlichen Bauzustand auf.

4.2.2 Beschaffenheit der Werkstatt (EG)

Art	Kfz-Werkstatt.
Wohnfläche	Siehe Kapitel 4.2.5.
Konzeption	Die Erschließung erfolgt über ein ebenerdiges Sektionaltor sowie einen weiteren Zugang an der östlichen Gebäudeseite. In der Werkstatt ist eine Grube vorhanden. Rückseitig bestehen der Heizungsraum sowie ein Duschbad mit WC.
Ausstattung	Bodenbelag: Fliesen, Betonboden. Fenster: Überwiegend zweifach isolierverglaste Holzfenster, vereinzelt zweifach Kunststofffenster. Sanitär- anlagen: Einfacher Standard. Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Öl-Zentralheizung mit Wandheizkörpern und Deckenstrahlern. Elektro- installationen: Baujahrestypisch einfach. Zubehör: Es ist ein Holzofen mit Restwert 0 € vorhanden.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung als durchschnittlich und der Nutzung entsprechend beurteilt.

4.2.3 Beschaffenheit der Wohneinheiten (DG)

Art	Wohneinheit Nr. 1: 1,5-Zi.-Whg. mit rd. 46 m² WF (im Ausbau). Wohneinheit Nr. 2: 3-Zi.-Whg. mit rd. 95 m² WF.
Nutzfläche	Siehe Kapitel 4.2.5.
Konzeption	Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt über eine innenliegende Treppe.
Ausstattung	Bodenbelag: Fliesen, Kork, Teppichboden. Fenster: Überwiegend zweifach isoliertverglaste Holzfenster. Sanitär- anlagen: Durchschnittlicher Standard. Wände: Verputzt und gestrichen; tlw. tapeziert. Beheizung: Öl-Zentralheizung mit Wandheizkörpern. Es ist ein Holzofen vorhanden. Elektro- installationen: Baujahrestypisch einfach. Zubehör: WE Nr. 2 verfügt über eine Einbauküche mit Restwert 0 € sowie einen Holzofen mit Restwert 0 €.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung als durchschnittlich beurteilt. Die Wohneinheit Nr. 1 befindet sich im Ausbau.

4.2.4 Beschaffenheit der Doppelgarage

Art	Doppelgarage (Bj. 1970).
Nutzfläche	Siehe Kapitel 4.2.5.
Konzeption	Ebenerdige Doppelgarage mit zwei manuellen Holztoren.
Ausstattung	Bodenbelag: Betonboden. Fenster: Überwiegend einfache Holzkastenfenster. Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Unbeheizt. Elektro- installationen: Baujahrestypisch einfach. Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.
Beurteilung Ausstattung	Die Ausstattung wird als funktional beurteilt.

4.2.5 Wohn- und Nutzfläche

Definition

Gemäß § 2 Abs. I und II WoFIV gehören zur Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist die WoFIV verbindlich anzuwenden. Zur Wohnfläche zählen auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen. Die übrigen Räume wie z.B. Kellerräume, Waschräume, Heizungsräume, Abstellräume, Garagen etc. zählen als Zubehörräume (§ 2 Abs. III, S.1 WoFIV).

Berechnung

Es liegt eine Wohnflächenberechnung vom 23.02.1994 vor. Die Wohnflächen wurden dieser entnommen. Die Nutzfläche der Werkstatt wurde mittels der vorliegenden Grundrisse und eines üblichen Nutzflächenfaktors eigenermittelt. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die ermittelten Flächen können demnach in der Realität geringfügig abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde.

Die ermittelte Wohn- und Nutzfläche ist nachfolgend dargestellt:

Geschoss	Wohnfläche	Nutzfläche
EG	0,00	162,17
DG	141,45	0,00
Gesamt	141,45	162,17

Die Wohneinheiten im Dachgeschoss teilen sich wie folgt auf:

Wohneinheit Nr. 1: 46,17 m², rd. 46 m² WF (im Ausbau).

Wohneinheit Nr. 2: 95,28 m², rd. 95 m² WF.

Die Doppelgarage ist nicht in der Nutzfläche enthalten.

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse)

Stärken	Chancen
- Doppelgarage vorhanden	- Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region - Aufwertung durch Modernisierung - Neubebauung des Grundstückes denkbar (§ 34 BauGB)
Schwächen	Risiken
- Objekt komplett leerstehend - kurz- bis mittelfristig energetische Sanierungsmaßnahmen notwendig - eine Wohneinheit im Ausbau	- allg. Marktrisiken

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit wird aufgrund der durchschnittlichen Wohn- und Gewerbelage sowie der Objektart in der aktuellen Marktphase (Zinshoch, politische Unsicherheit) als mäßig eingestuft.

6. Grundbuch

Auszug vom: 14.08.2026

Amtsgericht: Neu-Ulm

Grundbuch von: Altenstadt

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m²
62	2306	5	Altenstadt		1324/2	760,00

Gesamtfläche 760,00
davon zu bewerten 760,00

Abteilung I, Eigentümer anonymisiert

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
62/230 6	2	5	1324/2	Grenzbebauungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes FLNr. 1324 der Gemarkung Altenstadt; gemäß Bewilligung vom 16.12.1991: Gleichrang mit Abt. II/3 und II/4; eingetragen am 20.02.1992.	Siehe Erläuterungen.	
62/230 6	3	5	1324/2	Recht auf Belassung des bestehenden Gebäudes auf Flst. 1324/3 an der Grundstücksgrenze zu Flst. 1324/2; Abstandsflächenrecht und Baubeschränkung: für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes FLNr. 1324/3 der Gemarkung Altenstadt; gemäß Bewilligung vom 04.03.1991: Gleichrang mit Abt. II/2 und II/4; eingetragen am 20.02.1992.	Siehe Erläuterungen.	
62/230 6	4	5	1324/2	Recht auf Belassung des bestehenden Gebäudes auf Flst. 1324/3 an der Grundstücksgrenze zu Flst. 1324/2; Abstandsflächenrecht und Baubeschränkung; zugunsten der Gemeinde Altenstadt; gemäß Bewilligung vom 04.03.1991: Gleichrang mit Abt. II/2 und II/3; eingetragen am 20.02.1992.	Siehe Erläuterungen.	
62/230 6	7	5	1324/2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 3 K 22/26); eingetragen am 22.04.2026.	Siehe Erläuterungen.	

Erläuterungen zur Abt. II

Zu lfd. Nrn.: 2 bis 4:

Unter den lfd. Nrn. 2 bis 4 sind ein Grenzbebauungsrecht und zwei Abstandsflächenrechte mit Baubeschränkung zu den benachbarten Flurstücken-Nrn.: 1324 und 1324/3 vorhanden. Diese regeln die vorhandenen, direkt an die Grundstücksgrenzen bebauten, Gebäude gemäß Landesbauordnung. Im Falle einer Neubebauung müssen die jeweiligen Bewilligungsurkunden eingesehen und ggf. entsprechende Abstandsflächen eingehalten werden. Im Bestand wird von keinem Werteeinfluss ausgegangen.

Zu lfd. Nr.: 7:

Unter der lfd. Nr. 7 ist die Zwangsversteigerung angeordnet. Es besteht kein Werteeinfluss.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Wertermittlungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. I ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.
Vergleichswertverfahren	Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozial-immobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.
Liquidationsverfahren	Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

**Begründung und Wahl des
Wertermittlungsverfahrens**

Gemäß § 7 Abs. I ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um ein Werkstattgebäude mit zwei Wohneinheiten und Doppelgarage. Es stehen keine Vergleichspreise durch den örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.**

7.2 Bodenwert

Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 14 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 16 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Erläuterung Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist in den §§ 13 bis 16 ImmoWertV näher erläutert und stellt einen durchschnittlichen zonalen Lagewert eines Gebietes dar, welcher aus vergangenen Kaufpreisen durch die örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet wurde und über wertbestimmende Grundstücksmerkmale verfügt. Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

**Bodenrichtwert
Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Gemeinde Altenstadt wird zum 01.01.2026 mit 280,00 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 01100002; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Wohnbaufläche) angegeben. Quelle: Geoportal des Landkreises Neu-Ulm.

Beurteilung

Es wird der ausgewiesene Bodenrichtwert von i.H.v. 280,00 €/m² unverändert in Ansatz gebracht.

Berechnung des Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Grundstück	760	280,00					Ja	212.800

** mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen*

BODENWERT (gesamt)**212.800**

Entspricht 67 % des Ertragswertes

Der hohe Bodenwertanteil ist auf die Lage innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zurückzuführen und wird aufgrund der Nutzung (Werkstatt mit zwei Wohneinheiten) als plausibel erachtet.

7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Definition	Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
Alter	Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1950 errichtet und 1994 durch einen Dachgeschossausbau erweitert. Demnach ist das Objekt zum Wertermittlungsstichtag ca. 76 Jahre alt. Die Doppelgarage wurde 1970 errichtet und ist somit ca. 56 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Wohnhäuser mit Mischnutzung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren an. Aufgrund der Nutzung wird die Gesamtnutzungsdauer mit 60 Jahren festgelegt. Für das Garagengebäude werden 60 Jahre angegeben und angesetzt.
Restnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Nach Sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades wurden einfache Modernisierungen vorgenommen. Aufgrund des tatsächlichen Baujahres wird eine Restnutzungsdauer von rd. 20 in Ansatz gebracht. Die Doppelgarage wird aufgrund des Ursprungsbaujahres mit 10 Jahren berücksichtigt.

7.4 Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Rohertrag

Der Begriff des Rohertrags wird im § 31 Abs. II der ImmoWertV erläutert. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Weicht die tatsächliche Miete von der marktüblich erzielbaren Miete ab, so wird die Differenz als Sonderwert (Over- bzw. Underrent/ Mehr- bzw. Minderertrag) bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Anschluss berücksichtigt.

Wohnen

Die Gemeinde Altenstadt (Iller) verfügt über keinen eigenen Mietspiegel. Gemäß einer Abfrage bei gängigen Onlineportalen liegt der angebotene Mietpreis für Wohnungen in einer Spanne von ca. 8,63 bis 11,37 €/m² WF mtl.

Die vdp-Transaktionsdatenbank weist im Landkreis Neu-Ulm für Wohnungen in mittlerer Wohnlage und mit durchschnittlicher Ausstattung eine Angebotsmiete von 10,60 €/m² WF mtl. aus.

Gewerbe

Die HypZert-Studie „Bewertung von Industrieimmobilien“ 2023 weist für Werkstatt- und Handwerksimmobilien mit einem Bodenwertniveau von 50 bis 300 €/m² eine marktübliche Nettokaltmiete von 4,00 bis 6,50 €/m² (Schwerpunkt) NF mtl. aus.

Mietansatz

Das Objekt ist komplett leerstehend und war eigengenutzt. Es erfolgt der Ansatz einer marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete i.H.v. 4,50 €/m² NF mtl. für die Werkstatt im Erdgeschoss. Es wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für die Wohneinheit Nr. 1 mit 9,50 €/m² WF mtl. und die Wohneinheit Nr. 2 mit 10,50 €/m² WF mtl. in Ansatz gebracht. Die Garagen-Stp. werden mit 35,00 €/Stp. mtl. berücksichtigt.

Leerstandskosten

Das Objekt ist komplett leerstehend. Hierfür wird für die Wohneinheiten eine Vermarktungsdauer von 18 Monaten und ein Nebenkostenausfall von 24,00 €/m² WF in Abzug gebracht. Für die Werkstatteinheit wird eine Vermarktungsdauer von 24 Monaten und ein Nebenkostenausfall von 12,00 €/m² NF berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

1. Verwaltungskosten: Diese umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (vgl. §32 Abs. II ImmoWertV).
2. Betriebskosten: Diese sind die Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (vgl. § 556 Abs. I BGB). Diese sind beispielsweise die Grundsteuer, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten des Betriebs sowie die Wartung der zentralen Heizungsanlage, die Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzuges, u.a. (vgl. § 2 BetrKV).
3. Instandhaltungskosten: Diese umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (vgl. §32 Abs. III ImmoWertV).
4. Mietausfallwagnis: Dieses umfasst

- a. das Risiko einer Ertragsminderung, das durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist,
- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (vgl. §32 Abs. IV ImmoWertV).

Die Instandhaltungskosten werden mit 16,00 €/m² WF mtl. und 13,00 €/m² NF mtl. sowie und 105,00 €/Garagen-Stp. mtl. in Ansatz gebracht. Die Verwaltungskosten werden mit 440,00 €/WE bzw. 3,00 % des JRoE und 45,00 €/Garagen-Stp. berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohnnutzung mit 2,00 % und für die Gewerbenutzung mit 4,00 % berücksichtigt. Für die beim Eigentümer verbleibende hälftige CO₂-Agabe gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂Kost AufG) werden 1,40 €/m² WNF als Sonstige Kosten in Abzug gebracht.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird im § 21 Abs. I ImmoWertV erläutert. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Neu-Ulm (zuständig für die Gemeinde Altenstadt) veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht. Zur Orientierung wird auf den Grundstücksmarktbericht Ulm 2026 zurückgegriffen. Dieser weist für Objekte mit gewerblicher Nutzung und einem gewerblichen Rohertrag von 15 bis 50 % einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,00 % p.a. (Spanne von 0,70 bis 4,80 % p.a.) aus. Für Dreifamilienhäuser wird ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,70 % p.a. (Spanne von 0,4 bis 2,90 % p.a.) angegeben. Diese Angaben dienen der groben Orientierung.

Die HypZert-Studie „Bewertung von Industrieimmobilien“ 2023 weist für Werkstatt- und Handwerksimmobilien mit einem Bodenwertniveau von 50 bis 300 €/m² und 30 Jahre Restnutzungsdauer eine Liegenschaftszinssatzspanne von 3,50 bis 7,20 % p.a. aus.

Es wird aufgrund der durchschnittlichen Wohn- und Gewerbelage sowie der Gesamtkonzeption ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % bis 5,50 % p.a., je nach Nutzung, angesetzt.

7.4.1 Ertragswertermittlung

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
		In Gebäude					Ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung								
g	1	Atelier/Werkstätten / Werkstatt (EG)	20	5,50	1	162,17	0,00	4,50	8.757	3.901
w	1	Wohnen / WE1 (DG)	20	2,00	1	95,28	0,00	9,50	10.861	1.760
w	1	Wohnen / WE2 (DG)	20	2,50	1	46,17	0,00	10,50	5.817	1.178
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	10	2,25	2		0,00	35,00	840	154
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 20	Ø 3,29	Σ 3	Σ 303,62			Σ 26.275	Σ 6.993

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfallwagnis % RoE	Sonstiges			Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ² (/Stk.)	% HK*	EUR /Einheit	% RoE		CO ₂ EUR/m ²	EUR/m ² (/Stk.)	% RoE	% RoE
g	1	Atelier/Werkstätten / Werkstatt (EG)	13,00	0,30	262,71	3,00	4,00	1,40	2,59	33,69
w	1	Wohnen / WE1 (DG)	16,00	0,37	440,00	4,05	2,00	1,40	1,22	21,33
w	1	Wohnen / WE2 (DG)	16,00	0,37	440,00	7,56	2,00	1,40	1,11	23,39
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	105,00	0,50	45,00	10,71	2,00			37,73

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 26,43

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohrertrag	Bewl.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
g	1	Atelier/Werkstätten / Werkstatt (EG)	8.757	2.951	5.806	3.901	1.905	22.765
w	1	Wohnen / WE1 (DG)	10.861	2.317	8.544	1.760	6.784	110.927
w	1	Wohnen / WE2 (DG)	5.817	1.361	4.456	1.178	3.278	51.101
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	840	317	523	154	369	3.271

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 26.275

Σ 6.946

Σ 19.329

Σ 6.993

Σ 12.336

Σ 188.064

Ertragswert der baulichen Anlagen

188.064

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

+ Bodenwert

212.800

Vorläufiger Ertragswert

400.864

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Leerstandskosten

85.430

ERTRAGSWERT**315.434****Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)**

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
	<i>Gebäude</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>RoE (EUR)</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>RoE (EUR)</i>
1	Werkstatt mit Wohneinheiten	141,45	16.678	162,17	8.757
2	Doppelgarage		840		
		Σ 141,45	Σ 17.518	Σ 162,17	Σ 8.757

Gesamte WNFI. (m²)**303,62****Gesamtrohertrag (EUR)****26.275**

Leerstand (Marktwert)

Nutzung / Beschreibung	Geb.	Anz. Stk.	Fläche m²	Leerstand			strukturell	Leerst.-kosten EUR
				Stk.	m²	%		
Atelier/Werkstätten / Werkstatt (EG)	1	1	162,17	1	162,17	100	Nein	20.851
Wohnen / WE1 (DG)	1	1	95,28	1	95,28	100	Nein	19.627
Wohnen / WE2 (DG)	1	1	46,17	1	46,17	100	Nein	43.698
Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	2	2		2		100	Nein	1.254
Σ 304 Ø 100								Σ 85.430

Leerstandskosten (Marktwert)

Miet- und Nebenkostenausfälle

Nutzung / Beschreibung	Geb.	Verm.- dauer Monate	Mietausfall EUR/a	Nebenkostenausfall		Ausfall gesamt EUR/a	Zins %	Bwf	Ausfall Barwert EUR
				EUR/m²	EUR/a				
Atelier/Werkstätten / Werkstatt (EG)	1	24	8.757	12,00	1.947	10.704	5,50	1,9479	20.851
Wohnen / WE1 (DG)	1	18	10.861	24,00	2.287	13.148	2,00	1,4927	19.627
Wohnen / WE2 (DG)	1	18	5.817	24,00	1.109	6.926	2,50	1,4909	10.326
Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	2	18	840			840	2,25	1,4918	1.254
			Σ 26.275	Σ 5.343		Σ 31.618	Σ 52.058		

Vermietungskosten

Nutzung / Beschreibung	Geb.	Verm.- dauer Monate	Vermarktung		Modernisierung/ Restbaukosten		Incentives		Disk.- faktor	Vermietung Barwert EUR
			MM Anz.	EUR	EUR/m²	EUR	MM Anz.	EUR		
Wohnen / WE2 (DG)	1	18			750,00	34.628			0,9637	33.372
			Σ		Σ 34.628		Σ		Σ 33.372	

Leerstandskosten**85.430**

7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

Kein Werteinfluss.

Baulasten

Kein Werteinfluss.

**Baumängel/ Bauschäden/
Instandsetzungsstau**

Es wurde kein Instandhaltungsstau oder ein Baumangel festgestellt. Altersbedingte Abnutzungserscheinungen sind ausreichend in den Instandhaltungskosten enthalten. Ein gesonderter Abschlag entfällt.

Leerstandskosten

Das Objekt ist komplett leerstehend. Hierfür wird für die Wohneinheiten eine Vermarktungsdauer von 18 Monaten und ein Nebenkostenausfall von 24,00 €/m² WF in Abzug gebracht. Für die Werkstatteinheit wird eine Vermarktungsdauer von 24 Monaten und ein Nebenkostenausfall von 12,00 €/m² NF berücksichtigt.

Sonderwerte Mieten

Nicht vorhanden.

7.5 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	212.800
	Ertragswert	315.434
Marktwert		315.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.040
	x-fache Jahresmiete	12,00
	RoE Wohnen / Gewerbe	67 % / 33 %
	Bruttorendite (RoE/x)	8,34 %
	Nettorendite (ReE/x)	6,14 %
Mietfläche	Wohnfläche	141,45 m ²
	Nutzfläche	162,17 m ²
	Σ	303,62 m ²
Leerstand	gesamt / strukturell	100,00 % / 0,00 %
	Wohnen / Gewerbe	141,45 m ² / 162,17 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	26.275
	Jahresreinertrag	19.329
Liegenschaftszins	Wohnen	2,18 %
	Gewerbe	5,50 %
	i.D.	3,29 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	22,80 %
	Gewerbe	33,69 %
	i.D.	26,43 %

Ertrags-/ Flächenfaktoren Die HypZert-Studie „Bewertung von Industrieimmobilien“ 2023 weist für Werkstatt- und Handwerksimmobilien mit einem Bodenwertniveau von 50 bis 300 €/m² einen Ertragsfaktor in einer Spanne von 10,5- bis 18,5-fach sowie einen Flächenfaktor in einer Spanne von 400 bis 1.800 €/m² aus.

Einordnung des Ergebnisses Der in der Ertragswertermittlung ermittelte Preis von 1.040 €/m² WNF sowie dem 12,00-fach des JRoE ordnet sich am unteren Ende der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen Wohn- und Gewerbelage i.V.m. der baujahrestypischen Konzeption mit komplettem Leerstand als marktüblich und plausibel eingestuft.

8. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Siehe § 194 BauGB)

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 02.07.2026 den

Verkehrswert 315.000 EUR

(in Worten: dreihundertfünfzehntausend Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter

Anlagen

Übersichtskarte

Übersichtskarte Falk

89281 Altenstadt , Iller, Armin-Winkle-Str. 5 b



Geoport



Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindenamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Regionalkarte

Regionalkarte Falk

89281 Altstadt , Iller, Armin-Winkle-Str. 5 b



Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:15.000
Ausdehnung: 2.550 m x 2.550 m



0

1.500 m

Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen, die Topographie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

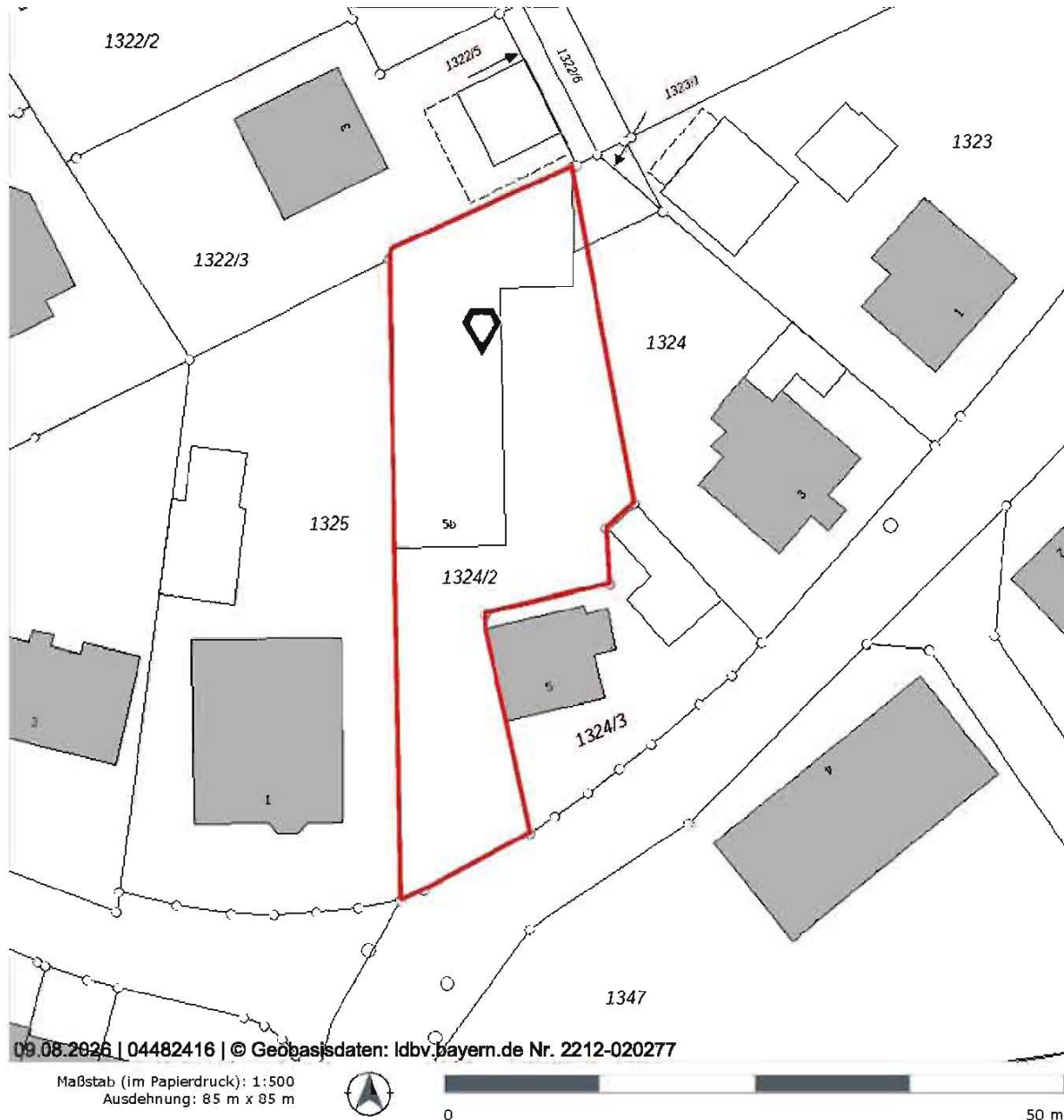
Liegenschaftskarte

Flurkarte Bayern mit Flurstückfläche

89281 Altstadt , Iller, Armin-Winkle-Str. 5 b



Geoport

Berechnete Fläche des Flurstückes 1324/2: **760 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnr., Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßenahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Stand: August 2026

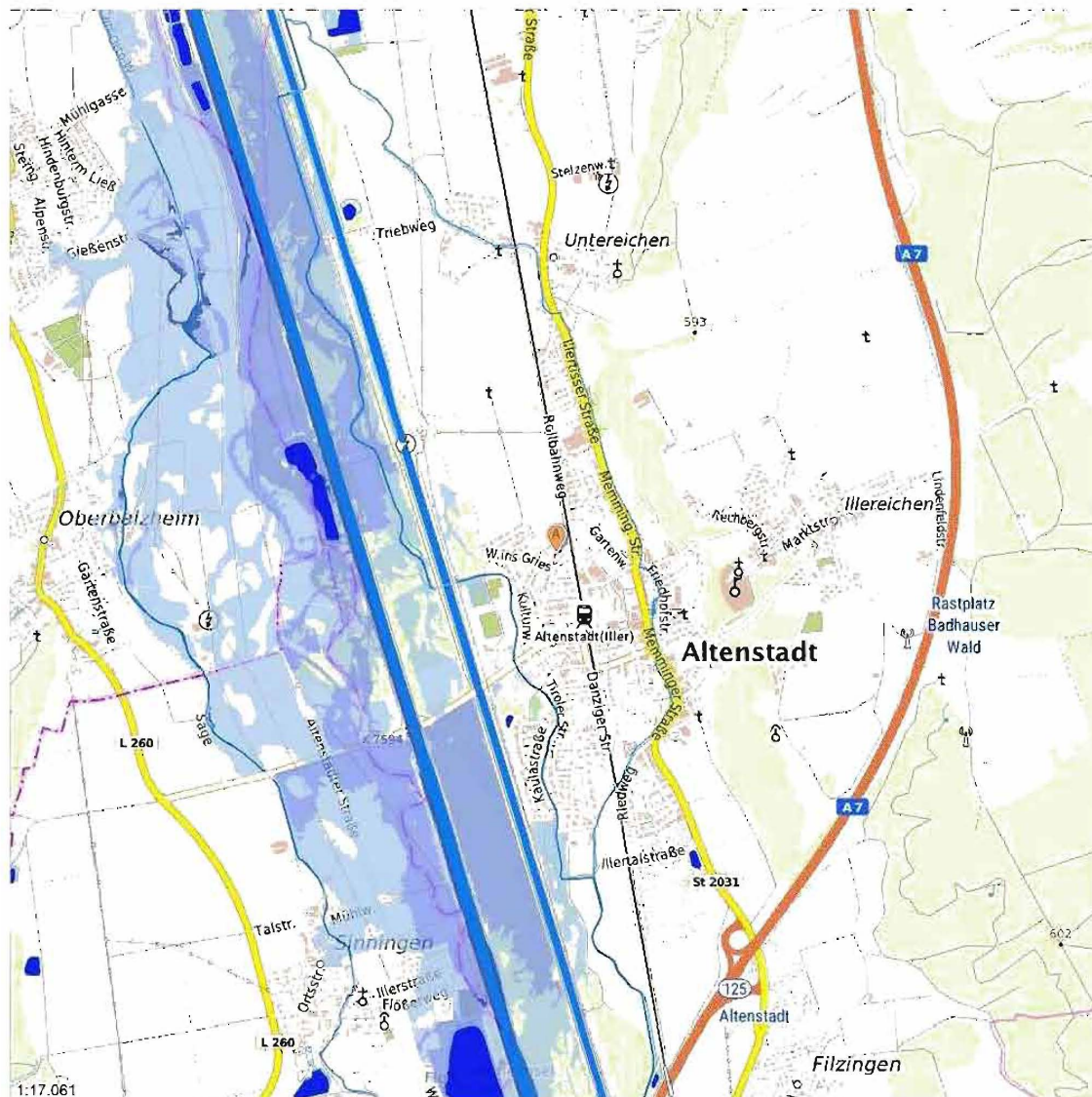
Hochwasserrisiko

Zürs Hochwassergefährdung

89281 Altstadt , Iller, Armin-Winkle-Str. 5 b



Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequenz-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

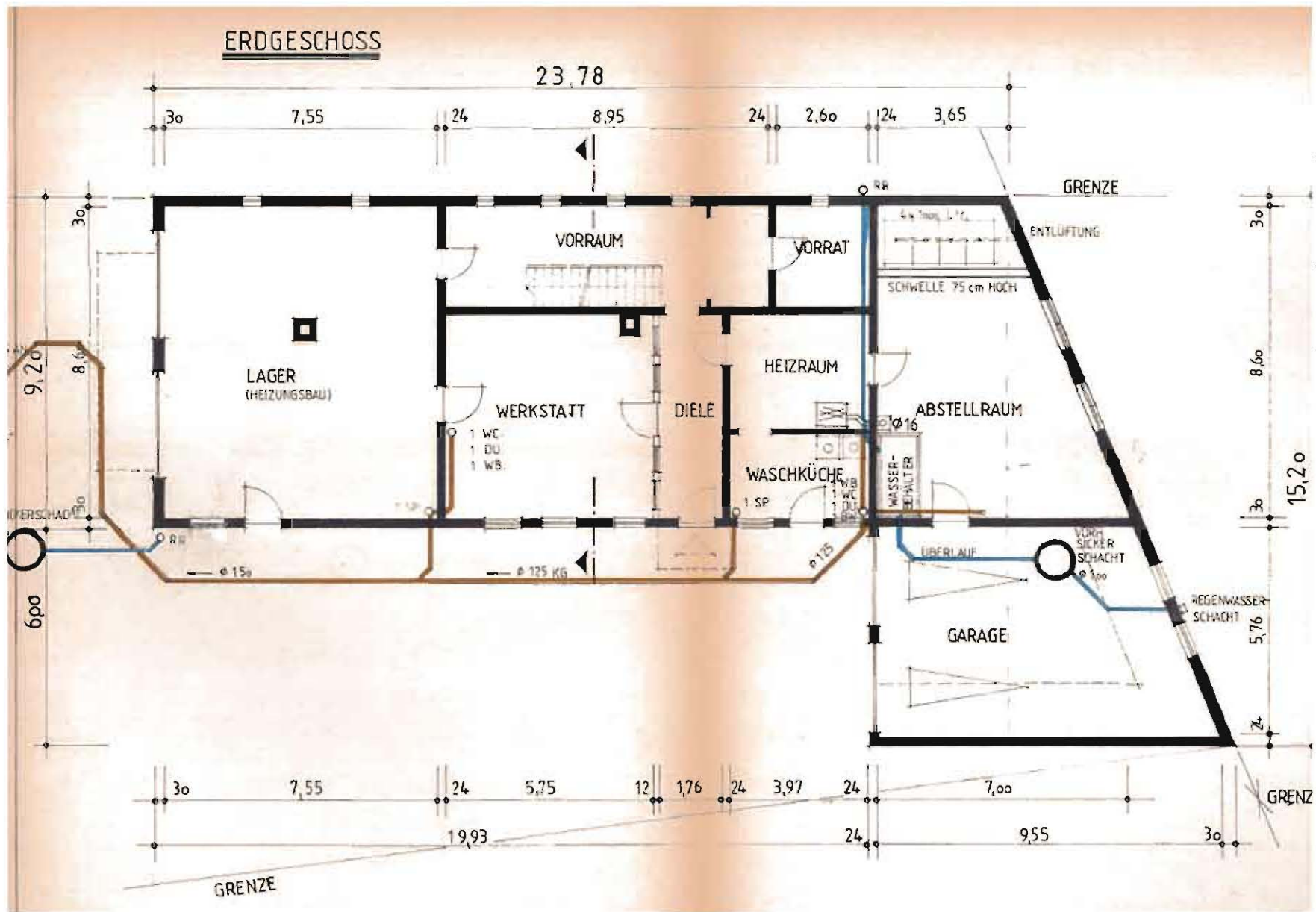
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVernis © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerognd, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo

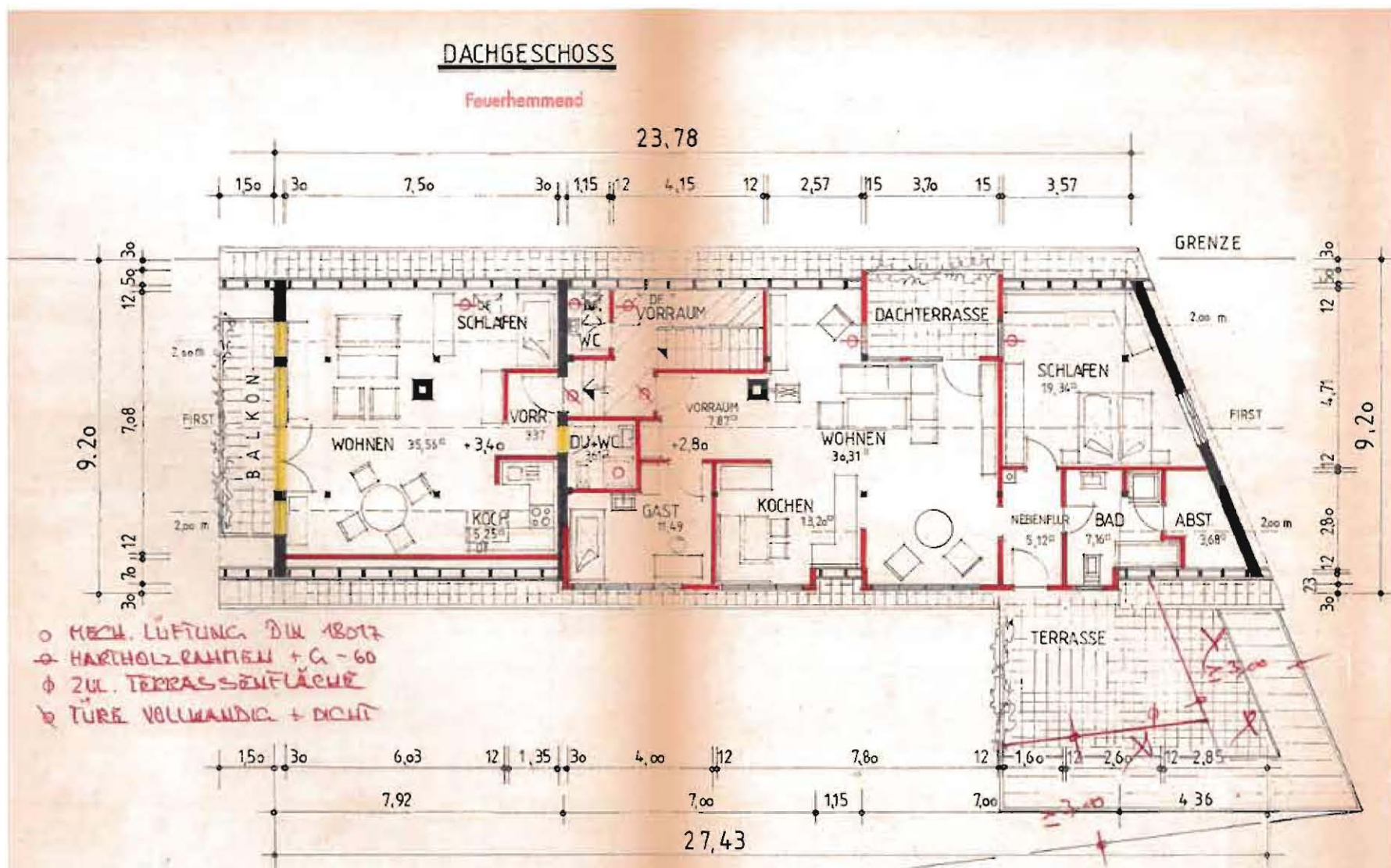
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04462415 vom 09.08.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

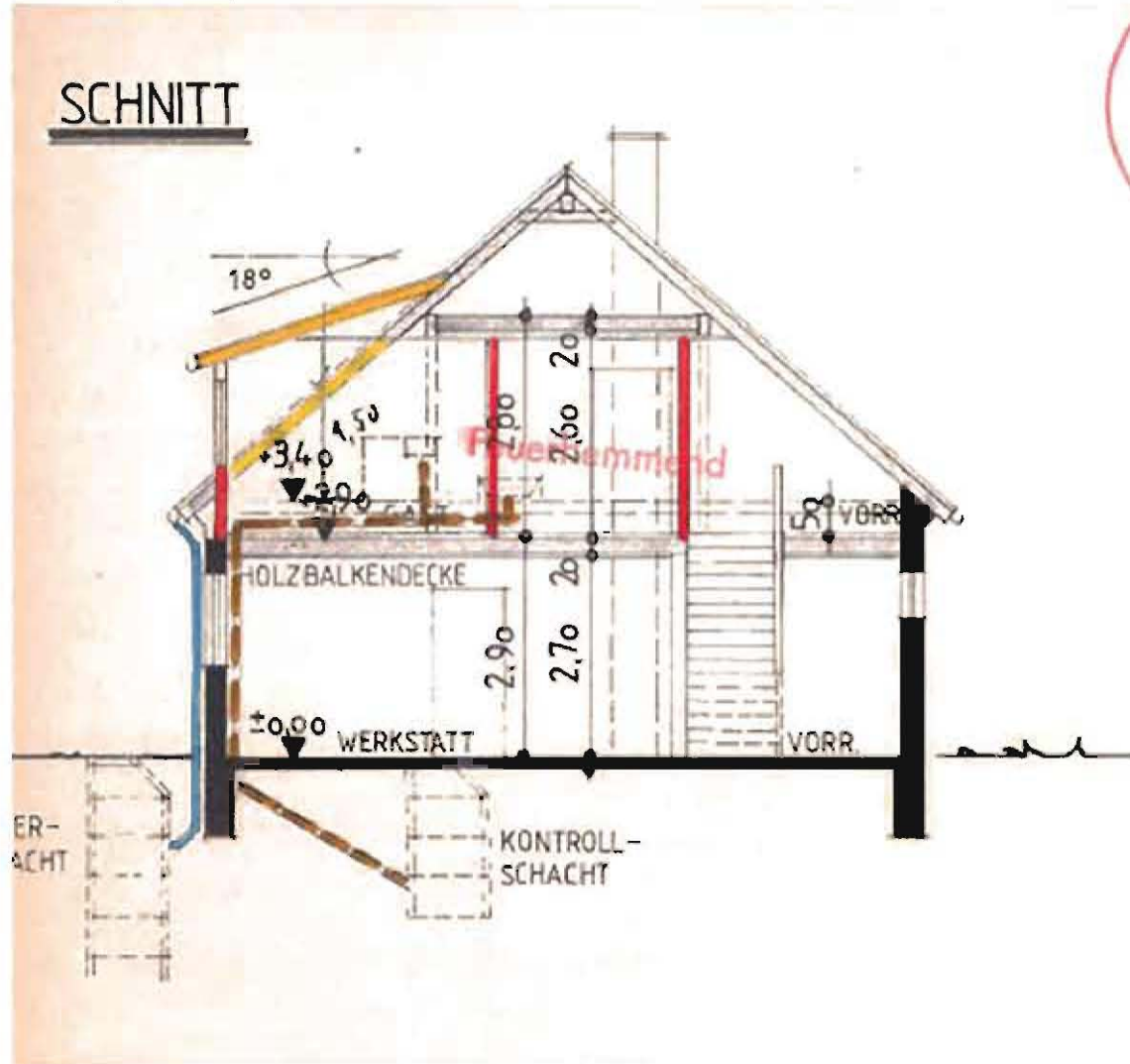
Grundriss Erdgeschoss (bemaßt)



Grundriss Dachgeschoss (bemaßt)



Schnitt (bemaßt)



Objektbilder

Objektansicht



Seitenansicht mit rückseitiger Doppelgarage



Doppelgarage mit Metallunterstand



Werkstatt (EG)



Werkstatt (EG)



**Wohneinheit Nr. 2; leerstehend;
im Ausbau befindlich (DG)**



**Wohneinheit Nr. 1; leerstehend;
Esszimmer (DG)**



**Wohneinheit Nr. 1; leerstehend;
Schlafzimmer (DG)**



**Wohneinheit Nr. 1; leerstehend;
Küche (DG)**



**Wohneinheit Nr. 1; leerstehend
(DG)**



Öl-Zentralheizung (EG)



**Umgebungsansicht -
Blick ‚Armin-Winkle-Straße‘
Richtung Südosten**



Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 21.08.2026, 20:10:35 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus einem besonderen Bürger- und Organisationenpostfach.

Eingangszeitpunkt: 21.08.2026, 20:10:21
Absender: Richard Röschke
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.907fec8b-ac57-4d75-859d-bcfd68837a4d.cad0
Aktenzeichen des Absenders: 3 K 22/26

Empfänger: Amtsgericht Neu-Ulm
Aktenzeichen des Empfängers: 3 K 22/26

Nachrichtenkennzeichen: jus_by_178733581935896cc4be8-8fb1-462d-a0ff-1daebe842937

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
89281_Altenstadt_Armin-Winkle-Straße_5b_signiert.pdf	pdf	ja	Richard Röschke (130623615122949445868983 353917950806909)		21.08.2026, 20:01:49	☒ Gültigkeit ☒ Integrität
Anschreiben_3K_22-26_signiert.pdf	pdf	nein				
Expose_3K_22-26.pdf	pdf	nein				
Rechnung_26-51.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				