

**Gutachten**  
**23 08 48 NU**

**Verkehrswert**

des bebauten Grundstücks  
Grockelhofen 38 in 89340 Leipheim

**Einfamilienhaus mit altem Geräteschuppen und altem  
Gewächshaus mit großem Garten Flst. 827 BV 2  
Vorgarten als separates Flst. 1/75 BV 1**



**Auftraggeber**

Amtsgericht Neu-Ulm  
Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm  
**3 K 30/23**

**Eigentümer**

Sind dem Amtsgericht bekannt

**Mieter**

Sind dem Amtsgericht bekannt

**Wertermittlungsstichtag**

24.10.2023

**Verkehrswert BV 1**

**Euro 15.000,00**

**Verkehrswert BV 2**

**Euro 170.000,00**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Voraussetzung der Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>4 - 5</b>
<b>III</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>Seite</b>	<b>6 - 11</b>
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 11
<b>IV</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes</b>	<b>Seite</b>	<b>12 - 14</b>
<b>V</b>	<b>Beschreibung der Wohnung</b>	<b>Seite</b>	<b>15 - 17</b>
<b>VI</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>18 - 25</b>
	1. Bodenwert	Seite	18 - 19
	2. Sachwert	Seite	20 - 23
	3. Verkehrswert	Seite	24 - 25
<b>VII</b>	<b>Objektfotos</b>	<b>Seite</b>	<b>26 - 48</b>
<b>VIII</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>Seite</b>	<b>49 - 57</b>

## **I ALLGEMEINE ANGABEN**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm <b>3 K 30/23</b>
<b>Objekt</b>	Einfamilienhaus mit altem Geräteschuppen und altem Wintergarten und großem Garten Flst. 827 <b>BV 2</b> Vorgarten als separates Flst. 1/75 <b>BV 1</b> Grockelhofen 38 89340 Leipheim
<b>Eigentümer</b>	Sind dem Amtsgericht bekannt.
<b>Mieter</b>	Sind dem Amtsgericht bekannt.
<b>Quellenverzeichnis</b>	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.  Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 + 2021 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
<b>Objektbesichtigung</b>	Am 24.10.2023 im Beisein der Mieter XXXX.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	24.10.2023

## **II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**

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

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

### **III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS**

#### **1. Rechtliche Gegebenheiten**

**Amtsgericht** Günzburg

**Grundbuch von** Leipheim

**Grundbuchblatt-Nr.** 6507

**Bestandsverzeichnis**

**BV lfd. Nr. 1**  
Flst. 1/75 64 qm  
Grockelhofen  
Gebäude- und Freifläche

**BV lfd. Nr. 2**  
Flst. 827 07 a 50 qm  
Grockelhofen 38  
Gebäude- und Freifläche

Bestand und Zuschreibungen  
Zur lfd. Nr. 1, 2  
Übertragen von Blatt 3643 am 07.11.2017.

**Grundstücksgröße**

Flst. 1/75 64 qm  
Flst. 827 07 a 50 qm

**Grundstücksqualität** Bauland, Vorgartenfläche

**Eintragung in Abt. II**

**Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1, 2**  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm -Zwangsversteigerung-, AZ: 3 K 30/23); eingetragen am 11.07.2023.

**Eintragung im  
Baulastenverzeichnis**

Kein Baulastenverzeichnis vorhanden.

Anmerkungen :

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

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

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

## **2. Lage und Beschaffenheit**

### **2.1 Lage**

#### **Ortsbeschreibung**

Leipheim ist eine Stadt im schwäbischen Landkreis Günzburg mit ca. 6.700 Einwohnern. Die Stadt Leipheim mit seinen Stadtteilen Riedheim und Weißingen liegt in landschaftlich reizvoller Lage an der Donau. Durch seinen Anschluss an die A 8 liegt Leipheim verkehrsgünstig für Industrie und Handel.

#### **Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich im südöstlichen Gebiet von Leipheim in einem älteren Wohngebiet.

### **2.2 Verkehrsanbindung**

#### **Nahverkehr**

Leipheim ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

#### **Fernverkehr**

Die **Bundesstraße B 16** liegt ca. 10 km entfernt.

**Autobahn A 8** führt direkt am Ort vorbei. **Autobahnkreuz A 7 / A 8** mit Anschlussstelle Elchingen ca. 9 km.

**Bahnanschluss** Richtung Ulm/Günzburg.

**Flughafen** München (ca. 130 km) oder Stuttgart (ca. 90 km).

#### **Beurteilung der Verkehrsanbindung**

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

## **2.3 Entfernungen und Infrastruktur**

### **Stadtmitte Leipheim**

Ca. 2 km.

### **Betreuung + Bildung**

2 Städt. Kindergärten  
1 Städt. Kinderhort  
1 Städt. Kindertagesstätte  
1 Kinderstube  
1 Kath. Kinderhaus  
1 Mittagsbetreuung  
1 Tagesmutter  
  
1 Grund- und Mittelschule  
1 Musikschmiede  
1 VHS Günzburg – Außenstelle Leipheim  
Weiterführende Schulen in Günzburg

### **Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten**

Heimat- und Bauernkriegsmuseum „Blaue Ente“  
Leipheimer Schloss mit Schlossgarten  
Kulturhaus „Zehntstadel“  
Naturschutzgebiet Donaumoos  
Stadtbücherei

### **Freizeitmöglichkeiten**

Zahlreiche Vereine  
Straußenfarm  
Rad- und Wanderwege  
Gartenhallenbad  
3 Sportstätten  
Fußballgolfanlage  
Trimm-dich-Pfad  
Skateranlage  
Bolzplatz  
Nordic Walking  
7 Spielplätze  
Heilpflanzengarten  
Legoland in Günzburg (9 km)

### **Einkaufsmöglichkeiten**

Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gehobenen Bedarf vorhanden.

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksbebauung**

Das Grundstück Flst. 827 BV2 ist mit einem alten Einfamilienhaus mit altem Geräteschuppen und altem Gewächshaus bebaut.

Das Flst. 1/75 BV1 ist der Vorgarten mit Hauseingang.

### **Umgebende Bebauung**

Überwiegend ältere Wohnhäuser, zum Teil landwirtschaftliche Bebauung.

### **Grundstückszuschnitt**

Siehe beigefügten Lageplan.

### **Topographie**

Das Grundstück steigt von Südosten nach Nordwesten leicht an.

### **Bebauungsplan**

Nach Eintrag im Geoportal Neu-Ulm ist kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

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

### **Störende Einflüsse**

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

Zum Teil landwirtschaftlicher Verkehr.

Je nach Windrichtung zeitweise Autobahngeräusche der A8.

## **2.5 Erschließung**

### **Straßenbau**

Das Grundstück BV2 ist im Südosten über den Vorgarten BV1 an die öffentliche Straße angeschlossen.

### **Straßenart**

Wohnerschließungsstraße.

### **Versorgungsleitungen**

Strom/Wasser/Telefon vermutet.  
Kabel und Gas nicht vorhanden.  
(Angabe der Beteiligten).

### **Entsorgungsleitungen**

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

### **Erschließungskosten**

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

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

## **IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES**

<b>Bauform</b>	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Satteldach und Bühne im Dachspitz.  Das Wohnhaus ist im Südwesten an das Nachbargebäude angebaut.
<b>Art der Baulichkeit</b>	Massivbauweise oder Fachwerkbauweise vermutet.
<b>Bruttogrundfläche</b>	Wohnhaus ca. 207 qm.
<b>Wohn- und Nutzflächen</b>	Wohnfläche EG ca. 79 qm Wohnfläche DG ca. 53 qm <hr/> Gesamte Wohnfläche EG + DG ca. 132 qm (ohne Gewölbekeller)
<b>Baujahr nach Baugesuch</b>	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, nach Angabe des Vermieters ca. 1943.  Baugesuchspläne von 1970: Fassadenänderung.
<b>Renovierungen</b>	Kunststofffenster ca. 90er oder Anfang 2000er Jahre. Sonst keine wesentlichen Renovierungen ersichtlich.
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Günzburg.
<b>Restnutzungsdauer</b>	15 Jahre ermittelte Restnutzungsdauer aufgrund wenig vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen und bei unterstellter Mindestreparatur und Mindestrenovierung. (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Als Wohnhaus.

<b>Bauzustand</b>	Komplett renovierungs-, reparatur-, sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand.	
<b>Sichtbare Bauschäden und Sonstiges</b>	<p>Fassadenputzschäden, alte Gewölbekeller und weitere zahlreiche Bauschäden vorhanden, s.a. Fotos.</p> <p>Wassereintritt im DG durch undichte alte Dachfenster, das Wasser fließt über den Boden in die Decke über EG, dort pflanzlicher Schädling an der Decke.</p> <p>Verkratzte und alte Tapeten, einfache alte und schadhafte Bodenbeläge, unfertige Anschlüsse, alte Fenster-simse, verschmutzte Sanitärobjekte, Schimmel, Schwamm oder Pilz an der Decke im EG.</p> <p>Holzwanne und zerstörte Folie im/am Dachgebälk.</p> <p>Kamin mit Feuchtflecken, 1 Raum im Umbau, etc.</p> <p>Insgesamt vernachlässigter, desolater und in etlichen Räumen vermüllter Zustand.</p>	
<b>Baubeschreibung</b>	<b>Außenwände</b>	Massiv oder Fachwerk vermutet.
	<b>Innenwände</b>	Massiv oder Fachwerk vermutet.
	<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
	<b>Dachdeckung</b>	Alte Dachziegeldeckung.
	<b>Geschossdecken</b>	Holzbalkendecke.
	<b>Geschosstreppen</b>	Alte Holzwanne mit alten erneuerungsbedürftigen Teppichstufen. Zum Dachspitz alte Holzwanne. Zum Gewölbekeller massive Treppe.
	<b>Fassade</b>	Putz gestrichen. Kein Vollwärmeschutz.
	<b>Fenster</b>	Isolierverglaste weiße Kunststoff-fenster mit PVC-Rollläden. Im DG alte Dachfenster, sind undicht.

	<b>Haustüre</b>	Ältere verglaste Alutüre, zum Garten Holztüre.
	<b>Besondere Bauteile</b>	2 Gewölbekeller. 1 kleine Dachgaube zur Straße nach Südosten.
	<b>Außenanlage</b>	Hauszugang und Gartenwege mit schmalen Plattenbelägen. Hinter dem Wohnhaus betonierter Gang mit Stützmauern. Rest ungepflegte Grünfläche, zum Teil voller Gerümpel. 1 alter Geräteschuppen aus Holz. 1 altes Gewächshaus.
<b>Technische Installationen</b>	<b>Heizung</b>	Einzelöfen und Kachelöfen für Festbrennstoffe. Etliche Zimmer unbeheizt.
	<b>Elektroinstallation</b>	Alte Installation unter Putz.
	<b>Sanitärinstallation</b>	1 schmales Bad im EG mit ursprünglicher Installation und Ausstattung. Vermutlich altes WC im EG. Im DG kein Bad.  Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.
	<b>Energieausweis</b>	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden/wurde nicht vorgelegt.  Das Gebäude entspricht nicht den Anforderungen an das derzeitige Gebäudeenergiegesetz.

## V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

### **Lage der Wohnung**

Die Wohnung befindet sich im gesamten Erdgeschoss und Dachgeschoss des Gebäudes mit 2 getrennten Gewölbekellern im UG und Bühne im Spitz.

### **Größe der Wohnung**

Wohnfläche EG + DG ca. 132 qm  
(ohne Gewölbekeller, ohne Dachspitz)

### **Anzahl der Zimmer**

#### Erdgeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Wohnzimmer (1 Stufe tiefer) als Durchgangszimmer
- 1 Zimmer im Umbau (gefangener Raum) mit pflanzlichem Schädling an der Decke und feuchtem Raumklima
- 1 Schlafzimmer
- 1 Essküche als Durchgangszimmer
- 1 Waschraum mit Ausgangstür
- 1 Vorratsraum
- 1 kleiner Abstellraum (altes WC vermutet)
- 1 schmales Bad mit Badewanne, Handwaschbecken und Stand-WC

#### Dachgeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Giebelzimmer (Schlafen)
- 1 Kinderzimmer/Büro
- 1 Durchgangszimmer
- 1 breites Wohnzimmer
- 2 seitliche Abstellräume im Drempeel, einer davon mit Holztreppe zum Spitz

#### Dachspitz

- 1 Bühne
- 1 hinterer Abstellraum

### **Kellerräume**

2 voneinander getrennte separate Gewölbekeller mit Steintreppe  
Zu einem Keller Zugang über Bodenluke (war verschlossen).

### **Vermietungssituation**

Gesamtes Objekt BV 1 + 2 vermietet an:

XXXX

zu einer monatlichen Nettokaltmiete von:

€ 600,00

Ursprünglich € 1.200,00, wurde nach Rücksprache mit den Mieterschutzbund drastisch gekürzt aufgrund zahlreicher vorhandener Mängel.

Mietbeginn 01.02.2019

### **Grundrissgestaltung**

Nicht zeitgemäßer Grundrisszuschnitt mit zahlreichen Durchgangsräumen, gefangene Zimmer, keine Bad im DG bei den Schlafzimmern.

Zum Bad im EG gelangt man nur über 3 Zimmer, und zwar über Küche, Waschraum, Vorratsraum (siehe auch aktuelle Grundrisskizze).

### **Belichtung**

Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen, und zwar aus Nordwesten, Nordosten und Südosten.  
Im Südwesten ist das Nachbargebäude angebaut.

### **Ausstattungsstandard** (komplett renovierungsbedürftig)

**Böden**, überwiegend PVC, Bad alte Fliesen, Waschraum Fliesen, zum Teil alte Holzdielenböden.

**Wände**, alte Tapeten, alter Anstrich, Bad 60er Jahre Fliesen.

**Decken**, glatt weiß gestrichen.

**Türen**, ältere echtholzfunierte (Eiche) Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

### **Gesamteindruck**

Desolat und etliche Räume vermüllt.

**Vermietbarkeit**

Im derzeitigen Zustand nicht vermietbar.

**Verkäuflichkeit des  
Gesamtobjekts**

Aufgrund des desolaten Zustands schwierig einzuschätzen.

Allgemein ist die Nachfrage aufgrund gestiegener Kreditzinsen und Warmkosten eingebrochen, insbesondere im Neubau und bei großen teuren Immobilien bei gleichzeitig erhöhter Anzahl an Immobilienangeboten.

Das hier zu bewertende Objekt wäre vom Preis her zwar für eine größere Käuferschicht interessant, welche viel Eigenleistungsbereitschaft mitbringen muss.

Allerdings ist der Zustand des Gebäudes so schlecht, dass die Frage zu stellen ist, ob sich bei diesem Gebäude eine aufwendige Sanierung und Modernisierung überhaupt noch lohnt.

## VI WERTERMITTLUNG

### 1. Bodenwertermittlung

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

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch wie folgt:

BV 1	Flst. 1/75	Grockelhofen	64 qm
BV 2	Flst. 827	Grockelhofen 38	7 a 50 qm
Gesamte Grundstücksgröße			----- 8 a 14 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei € 240,00/qm für Wohnbauflächen.

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Größe und baulichen Ausnutzung im preislich eher niedrigeren Bereich dieser Bodenrichtwertzone einzustufen.

Insbesondere aufgrund des schmalen Zuschnitts des nordwestlichen Grundstückteils ist dort ein Abschlag auf den Bodenrichtwert gerechtfertigt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte, der Lage, Größe und baulichen Ausnutzung wird ein Bodenpreis von **€ 240,00/qm** für den **vorderen bebauten Grundstücksteil** für angemessen angesehen.

Der **nordwestliche Gartenaushänger** mit einer Größe von ca. **300 qm** wird mit einem Bodenpreis von **€ 180,00/qm** angesetzt, was einem angemessenen **Abschlag** von **25 %** für den **oberen Gartenanteil** entspricht.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert wie folgt:

Bodenwert Flst. 827 BV 2

Baulandanteil Flst. 827 BV 2

750 qm ./. 300 qm = 450 qm x € 240,00/qm = € 108.000,00

Gartenland im Nordwesten Flst. 827 BV 2

300 qm x € 180,00/qm + = € 54.000,00

**Gesamter Bodenwert Flst. 827 BV 2** € **162.000,00**

Bodenwert Vorgarten Flst. 1/75 BV 1

64 qm x € 240,00/qm = € 15.360,00

**Bodenwert Flst. 1/75 BV 1 gerundet € 15.000,00**

Der Bodenpreis für das separate Vorgartenflurstück 1/75 BV1 gilt nur bei Gesamtveräußerung beider Grundstücke BV1 + BV2 als 1 Los.

Eine separate Veräußerung ist mit bau- und erschließungsrechtlichen Schwierigkeiten verbunden (Zugang zum Wohnhaus führt über Flst. 1/75).

**1.a Unbebauter Bodenwert BV 2 bei unterstelltem Abbruch der Gebäude**

Bei unterstelltem Abbruch des Gebäudes und Freilegung des Geländes errechnet sich folgender Wert:

Unbebauter Bodenwert BV 2

Bodenwert BV 2 € 162.000,00

. /. Abbruchkosten Wohnhaus

207 qm x € 120,00/qm = € 24.840,00 - = € 25.000,00

. /. Abbruchkosten 2 Gewölbekeller psch. - = € 5.000,00

. /. Entrümpelung und Freilegung Garten  
mit Abbruch Geräteschuppen und Gewächshaus psch. - = € 10.000,00

**Unbebauter Bodenwert BV 2 gerundet € 122.000,00**

## 2. Sachwertermittlung

### Voraussetzungen

Bei Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer wird von einem reparierten entrümpelten und bewohnbaren Zustand mit unterstellter Mindestrenovierung der Wohnräume im mittleren Standard ausgegangen.

Umfassende und werterhöhende Renovierungen und Modernisierungen sind in den dafür angesetzten Wertabschlägen aber nicht enthalten.

### Baupreisindex

Zugrunde liegt der Baupreisindex 177,8 (2010 = 100) 2. Quartal 2023 des statistischen Bundesamtes.

### Bruttogrundfläche

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

1-Familienwohnhaus	ca. 207 qm
(ohne Gewölbekeller)	

### Normalherstellungskosten, Gebäudestandard

#### Wohnhaus

Gebäudetyp 1.21 (kein UG, EG, ausgebautes DG)

Standardstufe 1 ca. 32 %, Standardstufe 2 ca. 56 %, Standardstufe 3 ca. 12 %,

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus **€ 810,00/qm BGF**

#### Gewölbekeller

Für die beiden Gewölbekeller wird ein Wertzuschlag für besondere Bauteile angesetzt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

Modernisierungsrad

(Anrechnung je nach Baujahr):

Gewerke	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung mit Dämmung	4,0	0,0
Fenster + Außentür	2,0	0,0
Leitungssysteme	2,0	0,0
Heizungsanlage	2,0	0,0
Wärmedämmung Außenwände	4,0	0,0
Bäder	2,0	0,0
Innenausbau Decken, Boden, Türen (zukünftig unterstellt)	2,0	2,0
Grundrissgestaltung	2,0	0,0
		----
Summe		2,0 Punkte

2,0 Punkte = kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis nicht modernisiert

Wertermittlungsjahr **2023**  
. / . Baujahr 1943  
-----  
Gebäudealter **80 Jahre**

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Modernisierungsgrad von 2,0 Punkten und bei 80 Jahre Gebäudealter

Bei 1 Punkt 80 Jahre Alter = 12 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 4 Punkten 80 Jahre Alter = 21 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 2 Punkten und 80 Jahre Alter =  $(1 \times 9) : 3 = 3 + 12 \text{ Jahre} = 15 \text{ Jahre}$

**Ermittelte Restnutzungsdauer**

**15 Jahre**

## Sachwert BV 2

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in Euro/qm BGF	€	810,00	
Normalherstellungskosten 2023 = $\frac{810,00 \text{ €} \times 177,8}{100}$	€	1.440,18	
Normalherstellungskosten Wohnhaus gerundet	€	1.440,00	
Normalherstellungskosten Wohnhaus 207 qm x € 1.440,00	= €	298.080,00	
+ Zuschlag für besondere Bauteile			
- 2 Gewölbekeller € 8.000,00			
- 1 Dachgaube € 2.000,00	+ = €	10.000,00	
			-----
	€	308.080,00	
+ Außenanlagen einschließlich Geräteschuppen Und Gewächshaus psch. ca. 5 %			
	+ = €	15.500,00	
			-----
Neuwert	€	323.580,00	
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1943, wenig vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen, zu- künftig unterstellter Mindestrenovierung und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 15 Jahren = 81,25 %			
	- = €	262.908,75	
			-----
Bauzeitwert	€	60.671,25	
Bauzeitwert gerundet	€	61.000,00	
+ Bodenwert Flst. 827 BV2			
	+ = €	162.000,00	
			-----
Vorläufiger Sachwert BV2	€	223.000,00	

Übertrag vorläufiger Sachwert € 223.000,00

Berücksichtigung der Marktlage nach Grundstücksmarktbericht  
**Günzburg 2021** (Daten aus 2019 + 2020)  
 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
 der Standardstufe 2

Vorläufiger Sachwert € 223.000,00 =				
Sachwertfaktor ca. 1,37 = Marktzuschlag	+ 37,0 %			
Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage				
Zuschlag wegen Preissteigerungen bis 2022 Psch. ca.	+ 20,0 %			
Abschlag wegen Preisentwicklung bis 2023 auf- grund nachlassender Nachfrage bei gleichzeitig vermehrtem Angebot geschätzt	- 10,0 %			
Zu/Abschlag für örtliche Lage				
Zuschlag wegen Lage in Leipheim mit guter An- bindung an den Großraum Ulm/Neu-Ulm	+ 3,0 %			
Zu/Abschlag für objektspezifische Merkmale				
Abschlag wegen angebauten Haus (kein freistehendes Wohnhaus)	- 10,0 %			
Abschlag wegen merkantilem Minderwert wegen stark sanierungsbedürftigem Zustand mit pflanz- lichen Schädling (auch nach erfolgter Sanierung verbleibt die Ungewissheit vor weiteren Schäden)	- 15,0 %			
	-----			
Objektspezifischer Marktanpassung	+ 25,0 %	+ =	€	56.000,00
				-----
Vorläufiger marktangepasster Sachwert			€	279.000,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen vorhandenem Reparatur und Sanierungsanstau psch. mind.	- =	€	50.000,00
. /. Kosten/Wertabschlag für notwendige Mindestrenovierung der Wohnräume ca. 132 qm x 300,00 = € 39.600,00	- =	€	40.000,00
. /. Kostenabschlag für Entrümpelung Wohnhaus und Garten psch.	- =	€	20.000,00
			-----
<b>Sachwert BV 2</b>		<b>€</b>	<b>169.000,00</b>

### **3. Verkehrswert**

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein ans Nachbarhaus angebautes altes Einfamilienhaus mit Geräteschuppen und Gewächshaus **BV 2** mit Vorgarten als separates Grundstück **BV 1** in einem älteren Wohngebiet im Südosten Leipheims.

Das im Jahre 1943 erstellte Wohnhaus wurde kaum renoviert und befindet sich daher nicht nur in einem altersgemäßen und modernisierungsbedürftigen, sondern zudem stark vernachlässigten komplett sanierungsbedürftigen und z. T. vermüllten Zustand.

In einem Raum hängen pflanzliche Schäden von der Decke, weshalb zusätzlich ein Abschlag für merkantilen Minderwert in Abzug gebracht wurde.

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

Der ermittelte **Sachwert BV 2** beträgt **€ 169.000,00.**

Der ermittelte **unbebaute Bodenwert** von **BV 2** beträgt **€ 122.000,00.**  
(bei unterstelltem Abbruch des Wohnhauses)

Der ermittelte **Bodenwert BV 1** beträgt **€ 15.000,00.**

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

Der ermittelte Sachwert von BV 2 ist kaum höher wie der reine Bodenwert von BV 2 und die abzüglichen Sanierungs- und Renovierungskosten sind höher wie der Bauzeitwert der Immobilie.

Dies bedeutet, dass das Gebäude seine wirtschaftliche Nutzungsdauer überschritten und keinen Zeitwert mehr hat und im Prinzip abbruchreif ist.

Der Bodenwert von BV 2 abzgl. Abbruchkosten kommt aber auf einen noch niedrigeren Wert.

Eine Neubebauung des Grundstücks und ein Abbruch der vorhandenen Gebäude sind aber in jedem Fall in Erwägung zu ziehen.

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 24.10.2023** wie folgt:

**Verkehrswert BV 1                      Euro 15.000,00**

**Verkehrswert BV 2                      Euro 170.000,00**

Es wird zu einer Gesamtveräußerung beider Grundstücke BV 1 + BV 2 als 1 Los geraten!

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

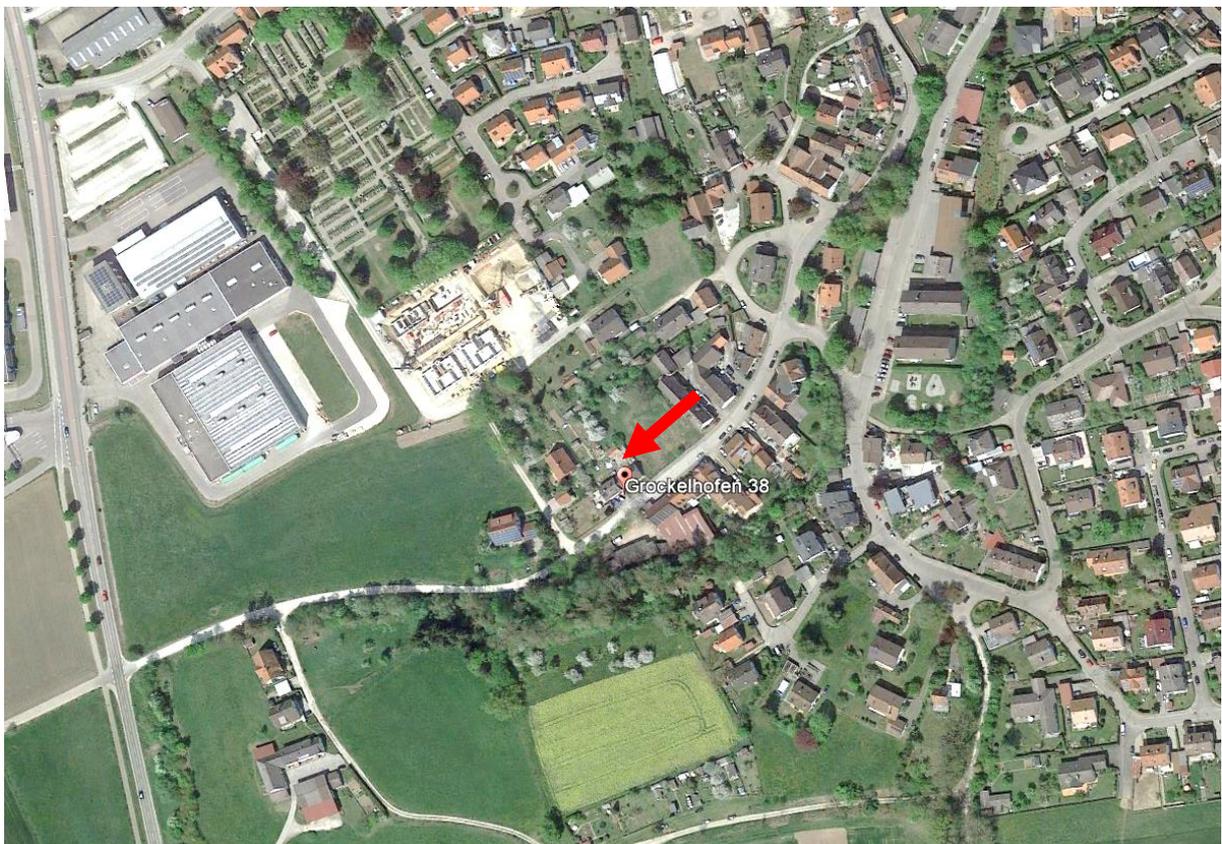
**Abgeschlossen:**  
Nellingen, den 30.10.2023

Der Sachverständige

## GOOGLE-EARTH LUFTFOTOS

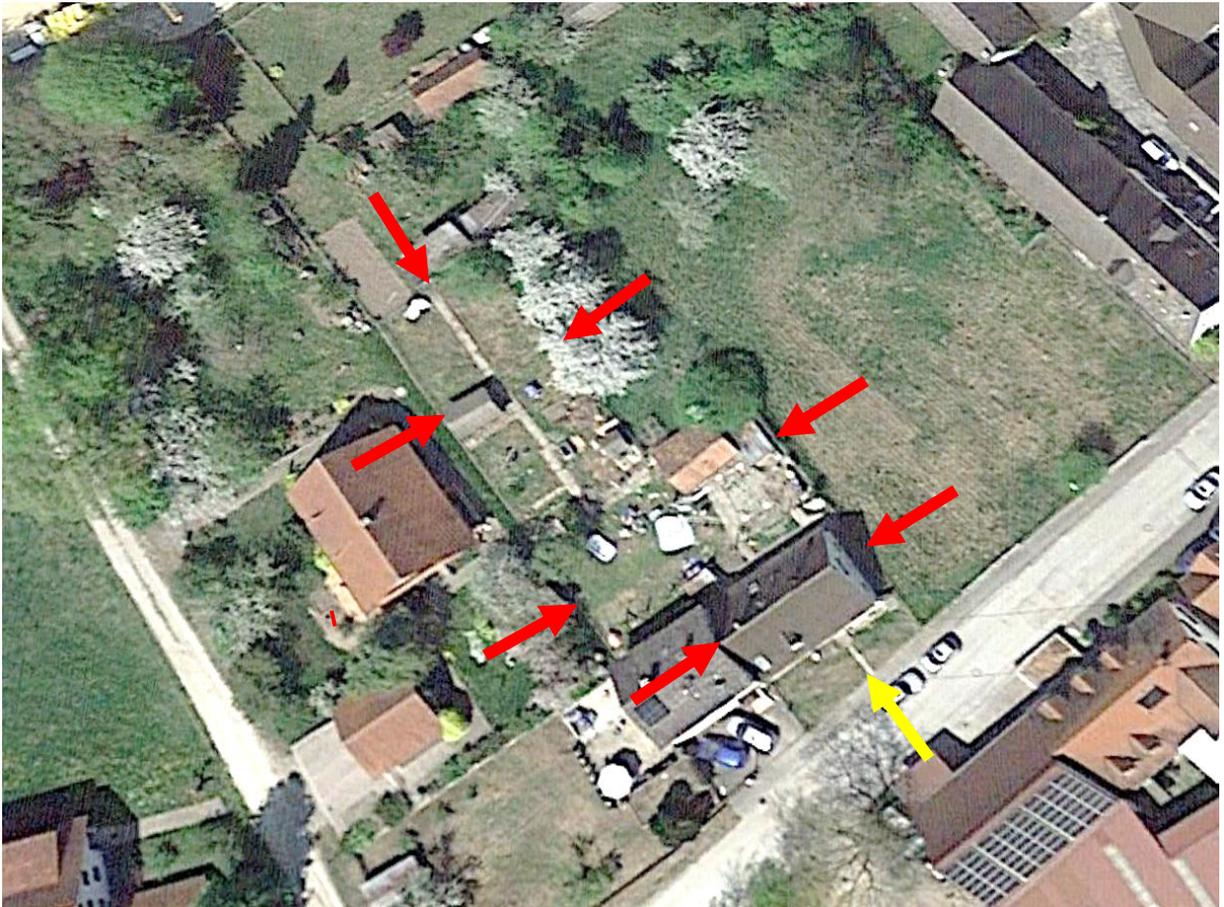


Übersicht Leipzig, Pfeil Wohnhausgrundstück



Südwestlicher Bereich von Leipzig, Pfeil Wohnhausgrundstück

## GOOGLE-EARTH LUFTFOTO + AUSSENFOTO



Grundstück von oben, rote Pfeile Flst. 827 BV 2, gelber Pfeil Flst. 1/75 BV 1



Wohnhaus von Nordosten

## AUSSENFOTOS



Grundstück von Nordosten, rote Pfeile Flst. 827 BV 2 mit Wohnhaus, gelber Pfeil Flst. 1/75 BV 1



Wohnhaus von Osten, links angebautes Nachbarhaus, vorne Vorgarten auf Flst. 1/75



Fassadenputz- und Treppenschäden beim Hauseingang



Garten neben dem Wohnhaus

## AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Südosten, links angebautes Nachbarhaus, vorne Vorgarten auf Flst. 1/75



Wohnhaus von Süden, davor Vorgarten auf Flst. 1/75

## AUSSENFOTOS



Vorgarten auf Flst. 1/75



Vorgarten auf Flst. 1/75 mit Hauszugang



Garten hinter dem Wohnhaus von Osten



Garten hinter dem Wohnhaus von Nordosten



Östlicher Garten

## GARTENFOTOS



Garten hinter dem Wohnhaus; Pfeil Geräteschuppen



Gang hinter dem Wohnhaus



Gang hinter dem Wohnhaus, links Garten



Garten hinter dem Wohnhaus; Pfeile Geräteschuppen



## GARTENFOTOS



Nordwestseite Wohnhaus, Pfeil hintere Ausgangstür



Nordwestseite Wohnhaus



Hinterseite Wohnhaus von Nordwesten

## GARTENFOTOS



Garten aus dem Dachfenster gesehen, Blick nach Nordwesten, Pfeil Holzschuppen



Garten von Nordwesten, Pfeil Wohnhaus, rechts davon Nachbargebäude

## GARTENFOTOS



**Nordwestseite Wohnhaus von Westen, rechts Nachbarhaus**



**Nordwestseite Wohnhaus von Norden, rechts Nachbarhaus**



**Garten von Westen, links Holzschuppen**



**Garten von Westen, Pfeil Wohnhaus**

## GARTENFOTOS



Garten von Westen, links Holzschuppen, Pfeil Wohnhaus



Garten von Süden, Pfeil Gewächshaus, rechts Holzschuppen



Nördlicher Garten, rechts Holzschuppen

## GERÄTESCHUPPEN AUS HOLZ



Holzschuppen von Süden



Abstellräume im Geräteschuppen



Holzschuppen von Westen



Garten, Pfeil Holzschuppen

## GARTEN IM NORDWESTEN



Nordwestlicher Garten von Südosten, Pfeil Gewächshaus



Nordwestlicher Garten, Blick nach Südosten, Pfeil Wohnhaus



Nordwestlicher Grenzbereich



Nordwestlicher Grenzbereich

## GARTEN IM NORDWESTEN



Nordwestlicher Garten, Blick nach Nordosten und Südosten, Pfeile Gewächshaus



Nordwestlicher Garten, Blick nach Süden, Pfeil Gewächshaus



Gewächshaus



Gewächshaus und Garten

## WOHNHAUS UG



Treppe zum Keller



Feuchtflecken im Gewölbekeller



Gewölbekeller im Osten



Gewölbekeller im Osten

## WOHNHAUS EG



Treppenhaus mit Flur



Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Einzelofen



Zimmer im Umbau



Zimmer im Umbau

## WOHNHAUS EG



Feuchte Decke mit pflanzlichem Schädling



Feuchte Decke mit pflanzlichem Schädling



Pflanzlicher Schädling



Feuchte Decke mit pflanzlichem Schädling

## WOHNHAUS EG



Essraum



Küchenbereich



Waschraum



Vorratsraum



Abstellraum, verm. altes WC

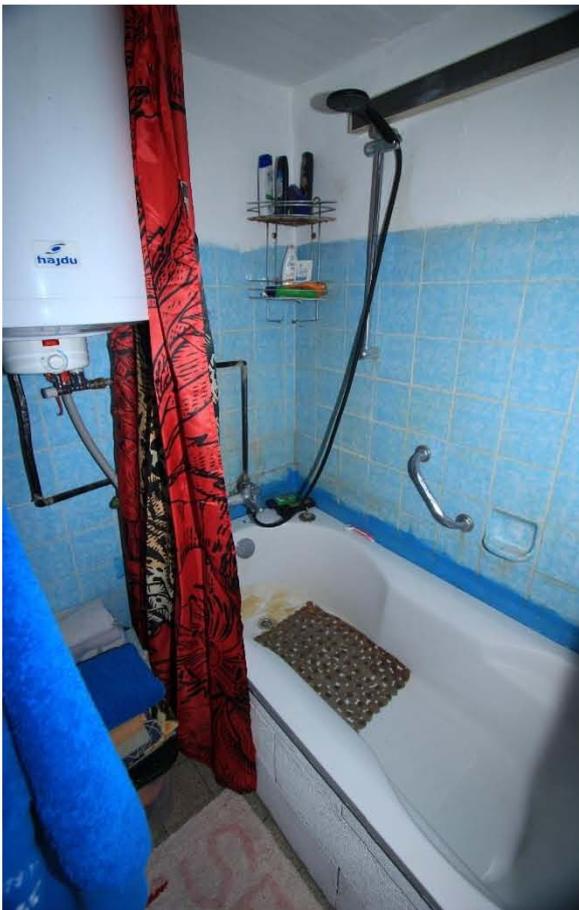


Blick vom Waschraum zur Küche

## WOHNHAUS EG



**Bad**



**Badewanne**



**WC und Waschbecken**

## WOHNHAUS DG



PVC-Belag und Schwelle



Treppe vor der Türöffnung



Treppenhaus DG



Schlafzimmer (Giebelzimmer)



Vermüllte Abstellräume im Drenpelbereich

## WOHNHAUS DG



**Kinderzimmer/Büro**



**Fenstersims**



**Durchgangszimmer**



**Laibung Dachfenster**

## WOHNHAUS DG



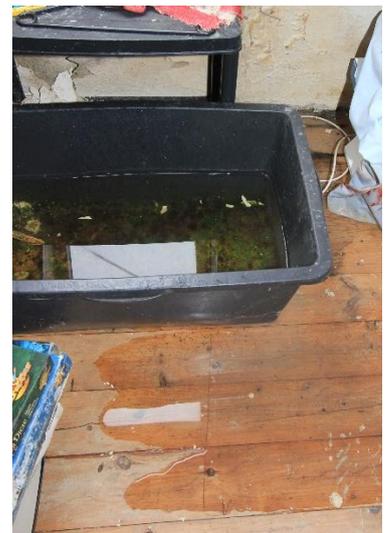
Wohnzimmer



Undichtes Dachfenster



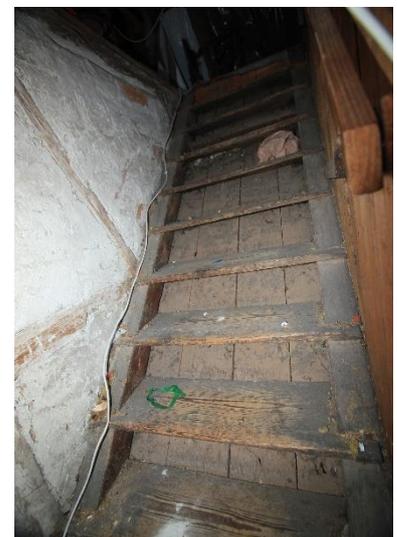
Wohnzimmer



Wasser auf dem Boden



Starke Schäden beim undichten Dachfenster



Treppe zum Dachspitz

## WOHNHAUS DACHSPITZ



Vermüllte Bühne im Dachspitz



Vermüllte Bühne im Dachspitz mit zerstörter Folie

## WOHNHAUS DG



**Vermüllte Bühne im Dachspitz**



**Hinterer Abstellraum**



**Treppenabgang**

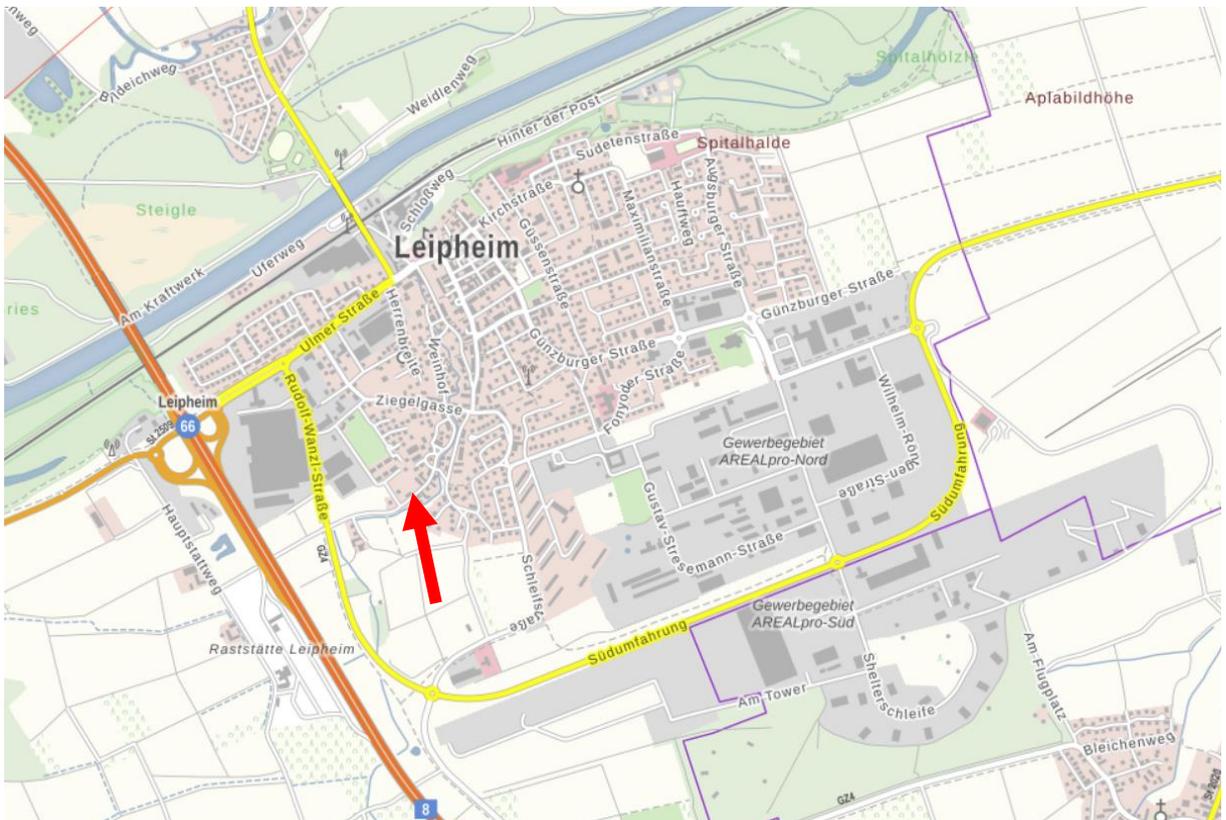
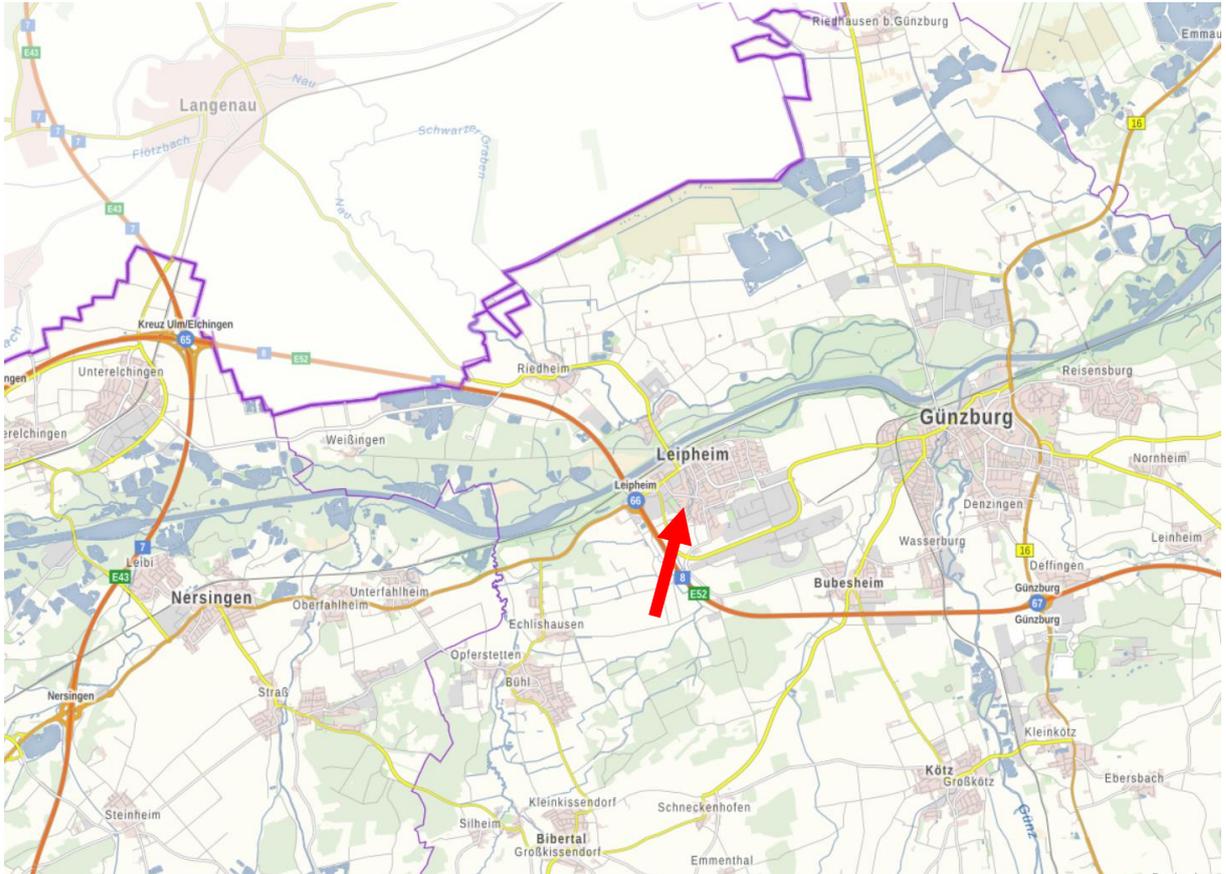


**Kamin mit verklebtem Russ am Boden**

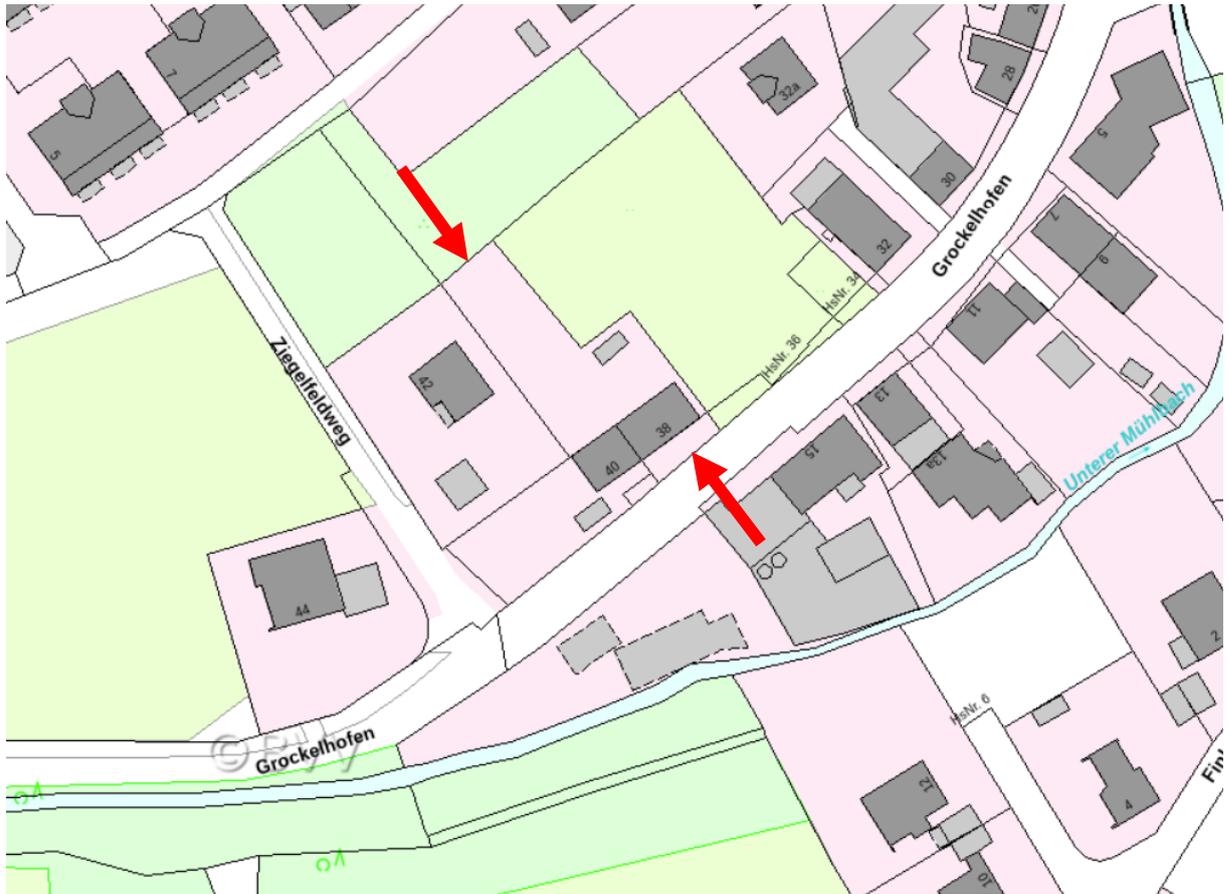


**Holzwanne im Gebälk**

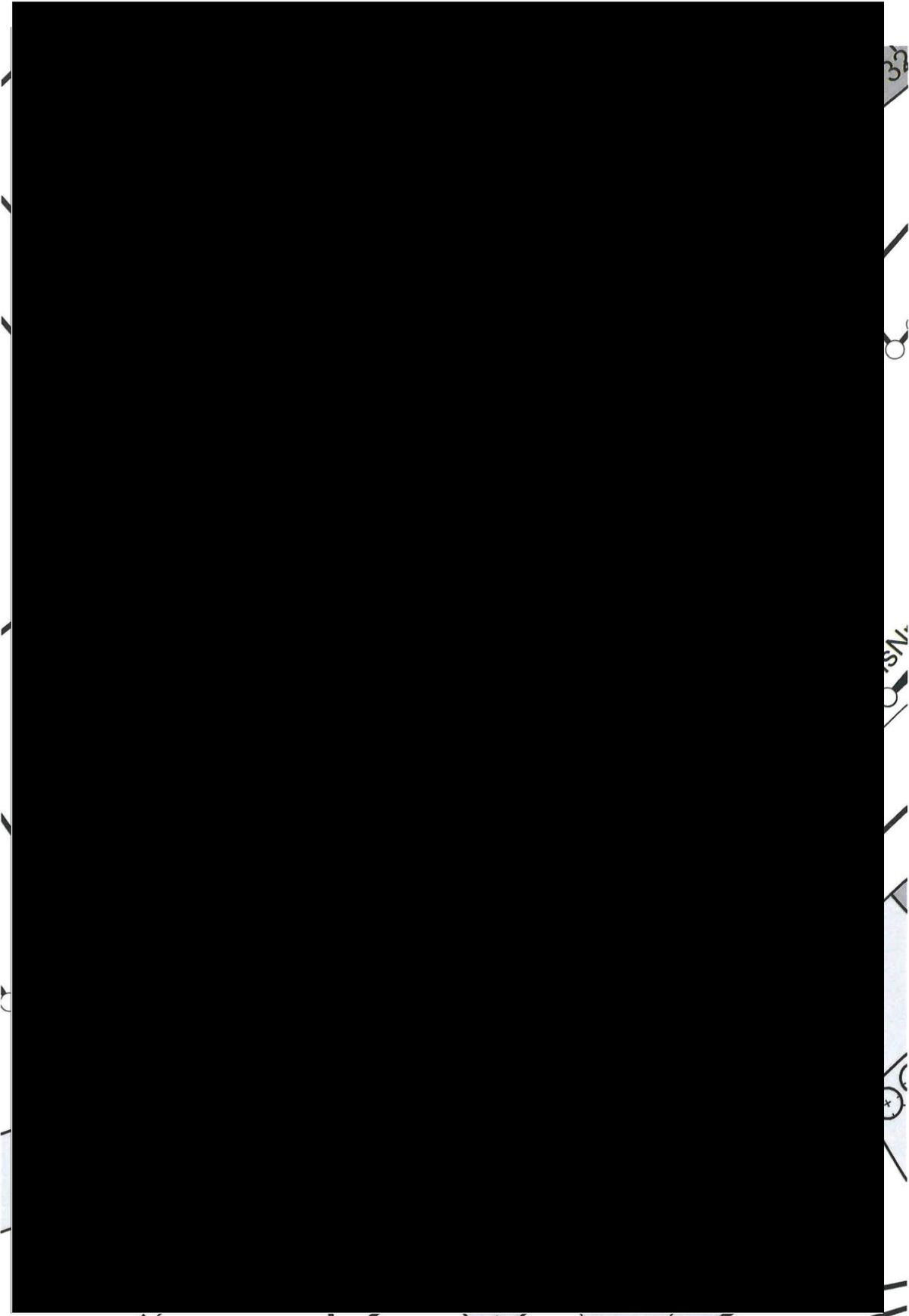
## ÜBERSICHT GEOPORTAL BAYERN



## LAGEPLAN ÜBERSICHT GEOPORTAL BAYERN

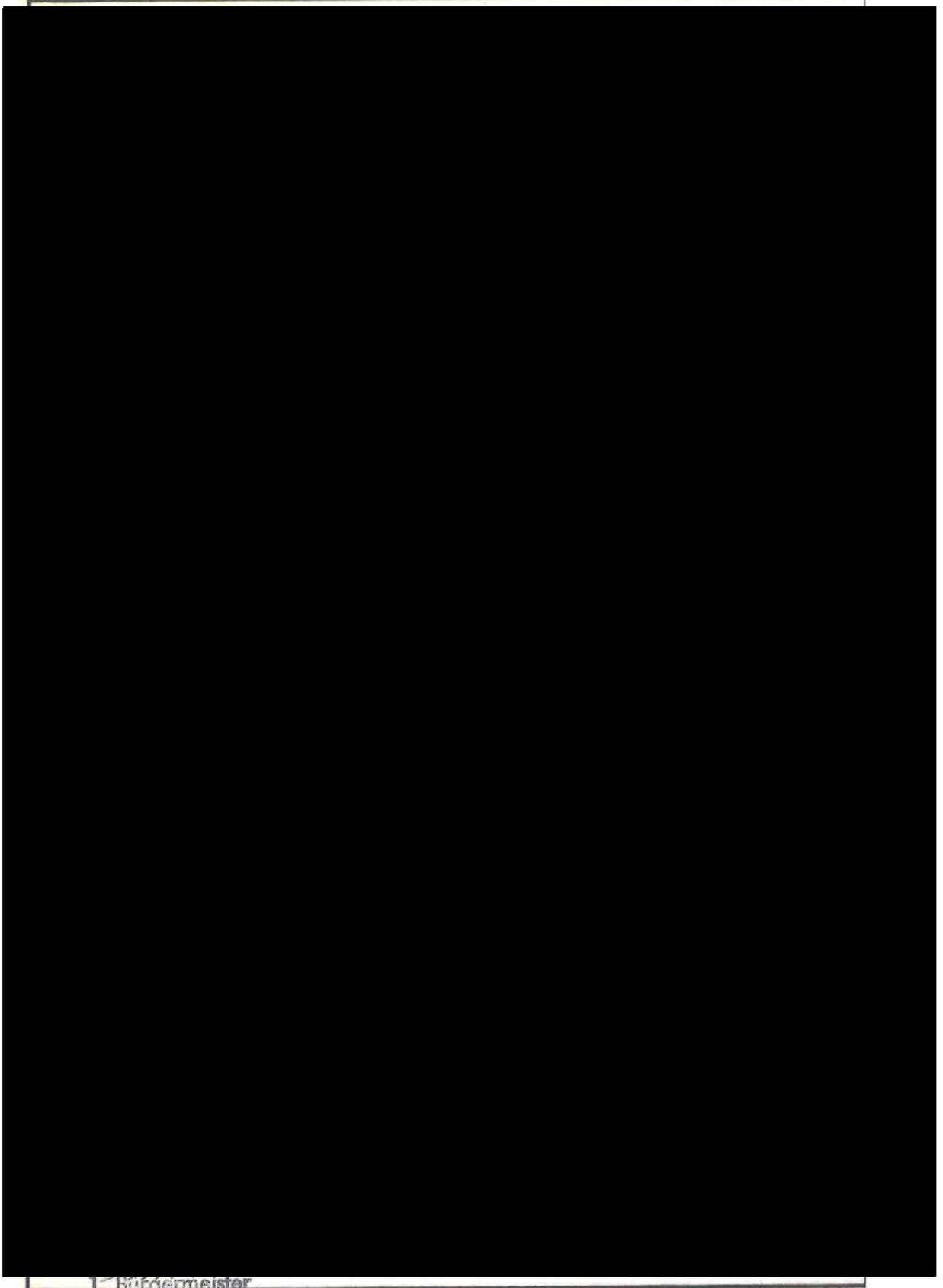


## AKTUELLER LAGEPLAN



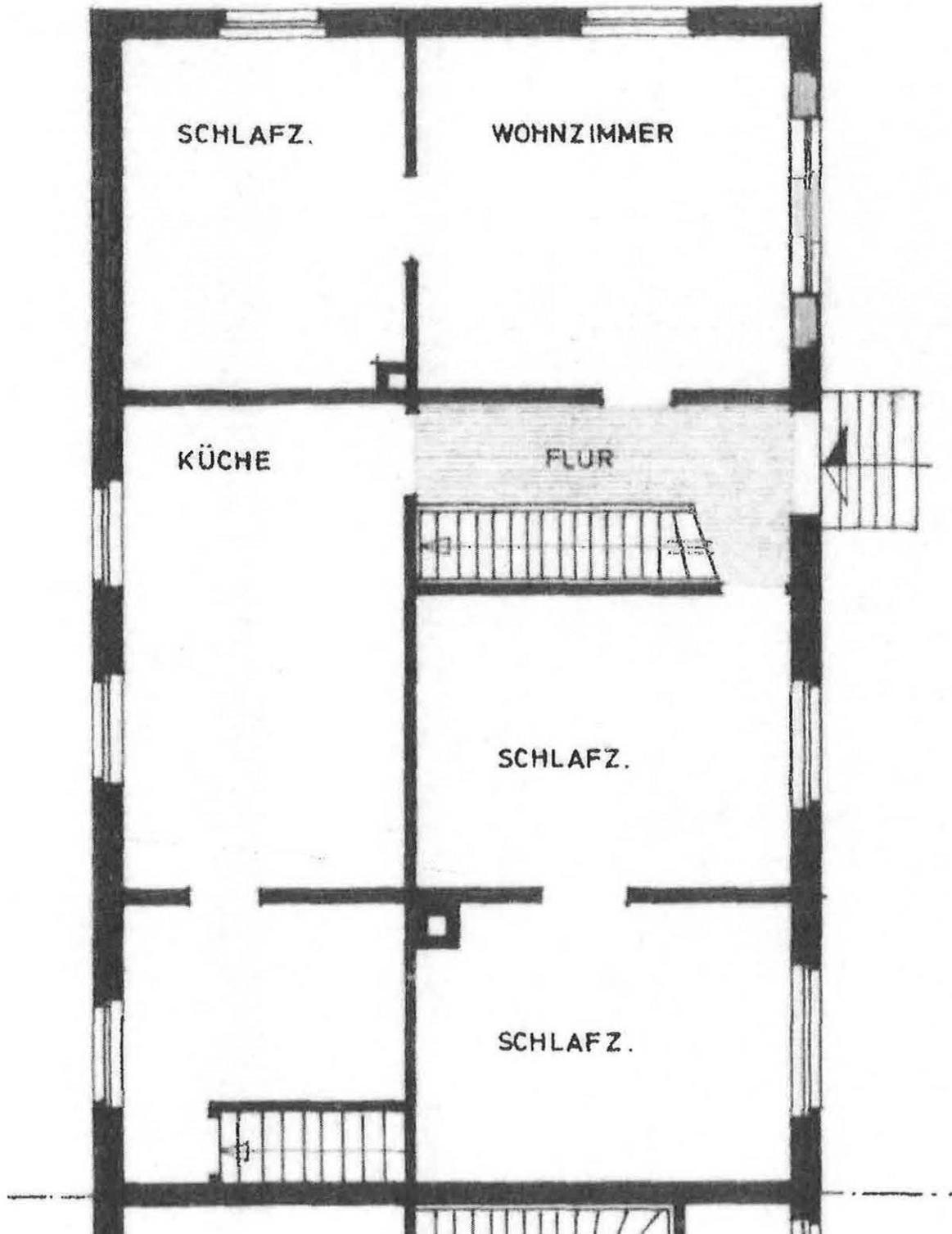
**Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !**

## LAGEPLAN BAUGESUCH 1970



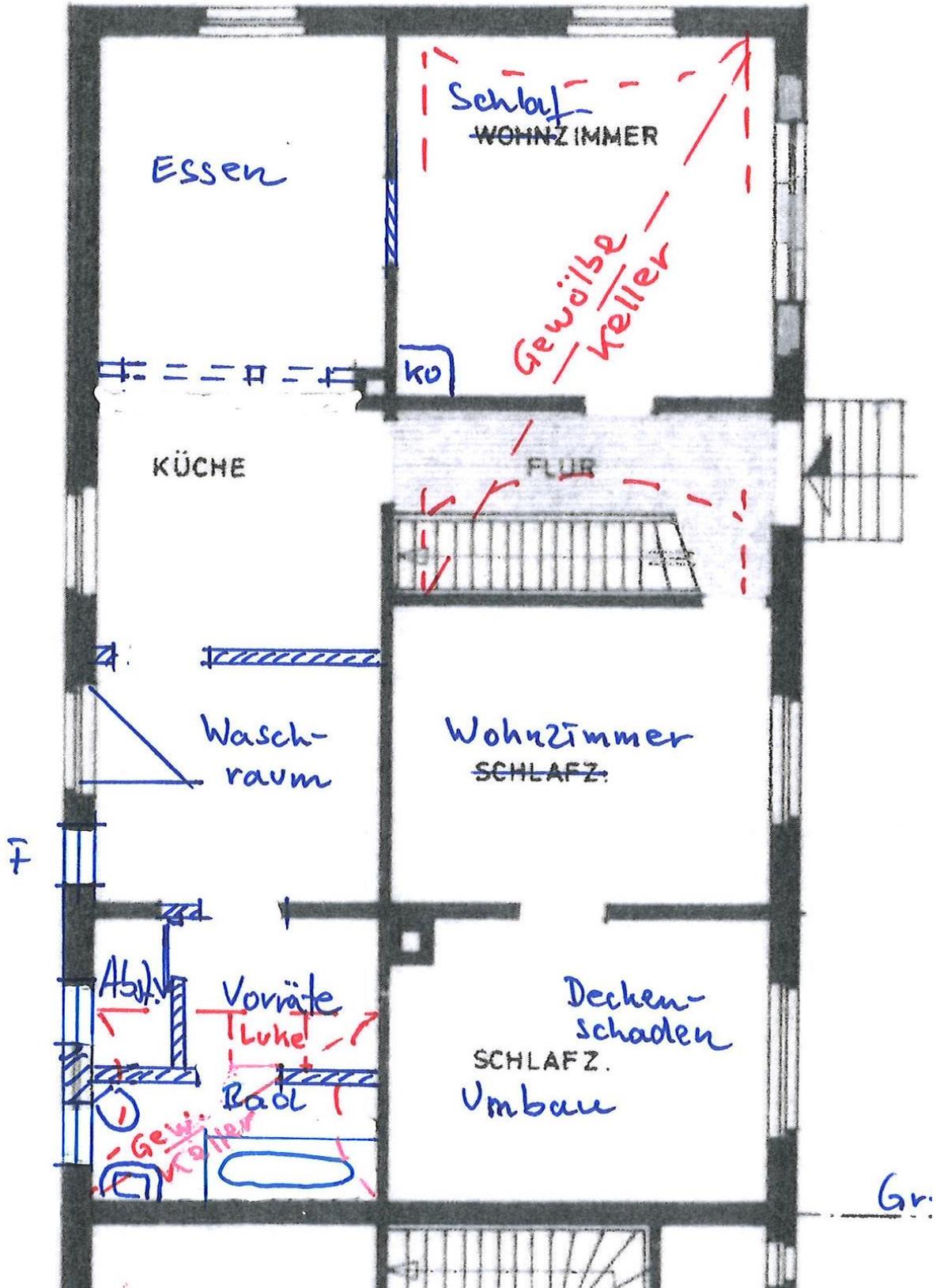
**Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !**

## ERDGESCHOSS BAUGESUCH 1970

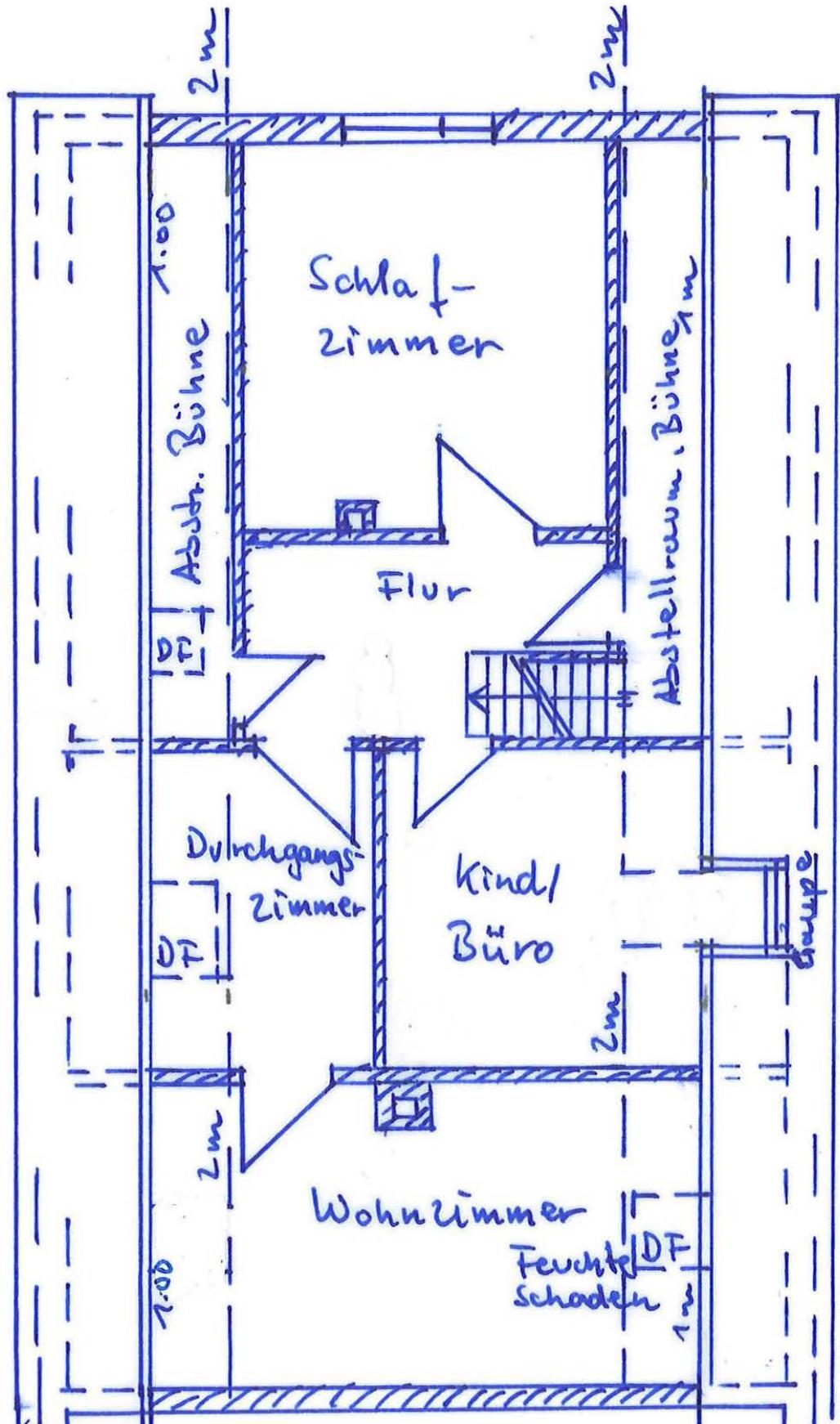


## ERDGESCHOSS AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE

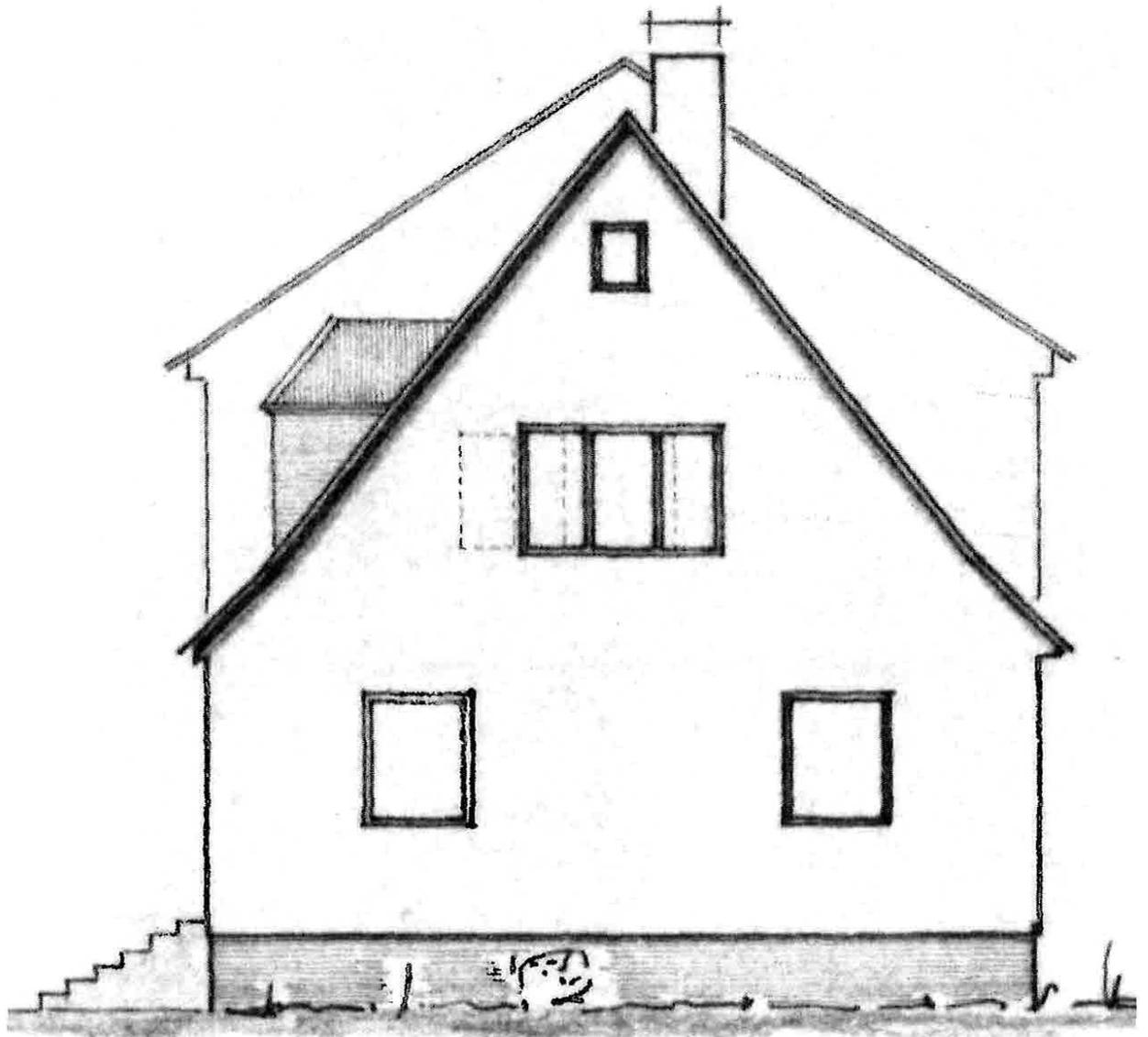
### ROT GEWÖLBKELLER



### DACHGESCHOSS AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE



## ANSICHT NORDOSTEN



## ANSICHT SÜDOSTEN

