

**Ernst Kübel** Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

**Alexander Kübel** M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Kapellenweg 1b • 89312 Günzburg • Telefon 08221 72540

## Verkehrswertgutachten

über das Grundstück  
in 89257 Illertissen,  
Rosenstraße 7,  
Flst. Nr. 46/2.



### 1. Überblick

Auftraggeber:

Amtsgericht Neu-Ulm  
Abteilung für Zwangsversteigerung  
PF 2340, 89213 Neu-Ulm

Aktenzeichen:

**3 K 44/25**

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
[REDACTED] Antragstellerin  
vertreten durch  
Rechtsanwälte [REDACTED]  
gegen  
[REDACTED] Antragsgegner

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 20.11.2025  
durch das Amtsgericht Neu-Ulm  
Abteilung für Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag:

28.01.2026 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

28.01.2026, 9<sup>00</sup> Uhr  
**Innenbesichtigung war nicht möglich.**

Auftragsnummer:

11 25 0142

Auftrag abgeschlossen:

06.05.2026

Ausfertigung:

Original, Nr. \_\_\_\_ von 2

## 2. Inhaltsangabe

|     |                                                                 |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Überblick                                                       | 1  |
| 2.  | Inhaltsangabe                                                   | 2  |
| 3.  | Vorbemerkungen                                                  | 3  |
| 3.1 | Zusammenfassung                                                 | 3  |
| 3.2 | Allgemeines                                                     | 4  |
| 3.3 | Bewertungsgrundlagen                                            | 5  |
| 4.  | Grundstück                                                      | 7  |
| 4.1 | Allgemeine Angaben                                              | 7  |
| 4.2 | Ortslage und Ortsbeschreibung                                   | 7  |
| 4.3 | Zustandsmerkmale des Grundstücks                                | 9  |
| 4.4 | Erschließung                                                    | 11 |
| 4.5 | Nachbarbebauung                                                 | 11 |
| 4.6 | Stellplätze                                                     | 11 |
| 5.  | Gebäude- und Baubeschreibung                                    | 12 |
| 5.1 | Allgemeines                                                     | 12 |
| 5.2 | Gebäudebeschreibung                                             | 12 |
| 5.3 | Baubeschreibung und Konstruktion                                | 13 |
| 5.4 | Bauschäden und -mängel                                          | 14 |
| 5.5 | Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes                      | 14 |
| 6.  | Gesamtbeurteilung                                               | 15 |
| 6.1 | Lagebeurteilung                                                 | 15 |
| 6.2 | Beurteilung der Grundstückseigenschaften                        | 15 |
| 6.3 | Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung   | 15 |
| 6.4 | Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit                           | 15 |
| 6.5 | Drittverwendungsfähigkeit                                       | 15 |
| 6.6 | Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten | 15 |
| 7.  | Wertermittlung                                                  | 17 |
| 7.1 | Wahl des Wertermittlungsverfahrens                              | 17 |
| 7.2 | Sachwertverfahren                                               | 17 |
| 8.  | Verkehrswert / Marktwert                                        | 21 |
| 9.  | Schlussbemerkung                                                | 22 |
| 10. | Anlagen                                                         | 22 |

### 3. Vorbemerkungen

#### 3.1 Zusammenfassung

##### Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vollunterkellertes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach in Massivbauweise in zentraler Lage der Kleinstadt Illertissen. Das Gebäude wurde am 23.04.1953, der Umbau und Dachgeschossausbau am 01.12.1994 baurechtlich genehmigt.

##### Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich im Zentrum der Kleinstadt in ruhiger Lage.

Beurteilung des Gebäudes: Bau- bzw. umbauzeittypisch, Innenbesichtigung war nicht möglich.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit gut.

Vermietbarkeit: Derzeit gut, vorbehaltlich die Räume sind in bewohnbarem Zustand.

##### Zusammenfassung der Werte

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Verkehrswert | 195.000 €          |
| Zubehör      | Nicht ersichtlich. |

##### Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Feststellung,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,  
Antwort: Nicht bekannt.
- b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (nicht bei Wohnungs- und Teilungseigentum),  
Antwort: Nicht bekannt.
- c) des Verwalters (Name und Anschrift),  
Antwort: Realeigentum, üblicherweise liegt keine Verwalterbestellung vor.
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)  
Antwort: Nicht bekannt.
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,  
Antwort: Nicht bekannt, im Grundbuch nicht eingetragen.
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),  
Antwort: Gewerbebetrieb ist vorhanden, laut Türschild: Kosmetik und Fußpflege Ingeborg Grässle Kosmetik.

- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),  
Antwort: Ob Maschinen vorhanden sind, ist nicht bekannt. Geschätzt wurden von mir keine.
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt,  
Antwort: Dem Unterzeichner liegt keiner vor.

### 3.2 Allgemeines

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Neu-Ulm  
siehe Seite 1

**Eigentümer:**

in Erbengemeinschaft.

### Auftragserteilung:

Mit Beschluss vom 20.11.2025 durch das  
Amtsgericht Neu-Ulm.

### Auftragsinhalt:

### Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

### Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

### Vollmacht:

Wurde erteilt am 20.11.2025 durch das  
Amtsgericht Neu-Ulm.

### Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Beschluss vom 20.11.2025 inklusive Fragestellungen.

**Von der Antragstellerin übergebene Unterlagen:**

- Keine

**Vom Antragsgegner übergebene Unterlagen:**

- Keine

**Vom Sachverständigen erhoben:**

- Grundbuchauszug vom 19.11.2025
- Anforderung Pläne, Genehmigungsbescheide, Berechnungen usw.
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

**Anmerkung:**

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten

unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

### 3.3 Bewertungsgrundlagen

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auftragsgegenstand:</b>       | Grundstück Rosenstraße 7, Illertissen, Flst. Nr. 46/2 (Gebäude und Freifläche).                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Wertermittlungsstichtag:</b>  | 28.01.2026 = Qualitätsstichtag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Tag der Ortsbesichtigung:</b> | 28.01.2026, 9 <sup>00</sup> Uhr<br><u>Anwesend waren:</u><br>Alexander Kübel, Sachverständiger.<br><u>Umfang:</u><br>Außenbesichtigung.<br>Auf Grund der Außenbesichtigung basiert das Gutachten auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme, den vorliegenden Unterlagen sowie Annahmen. Entsprechend sind die abgeleiteten Werte mit Unsicherheiten behaftet. |
| <b>Berechnungen:</b>             | Die Bruttogrundfläche wird aus den erhobenen Plänen berechnet (siehe Anlage 2, Seite 24). Sie wurde nur auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.                                                                                                                                                                                    |
| <b>Bodenrichtwerte:</b>          | Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Neu-Ulm zum 01.01.2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Auskünfte der Stadt:</b>      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Aus dem Flächennutzungsplan</li><li>• Aus dem Bebauungsplan</li><li>• Über den Erschließungszustand</li><li>• Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen</li></ul>                                                                                                                                               |
| <b>Grundbuch:</b>                | Grundbuchauszug vom 19.11.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Pläne:</b>                    | Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Stadtplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**Diverse Literatur:**

BauGB, ImmoWertV 2021, ImmoWertA,  
BauNVO, BayBO,  
Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangrei-  
cher Fachliteratur, wie Kleiber (digital): Ver-  
kehrswertermittlung von Grundstücken, u.a.,  
diverse Grundstücksmarktberichte.

## 4. Grundstück

### 4.1 Allgemeine Angaben

|                              |                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage des Grundstücks:</b> | Rosenstraße 7<br>89257 Illertissen<br>Flst. Nr. 46/2                                                                                                                                                                  |
| <b>Grundbuchstelle:</b>      | Amtsgericht Neu-Ulm<br>Grundbuch von Illertissen<br>Band 127<br>Blatt Nr. 5601<br>Eine unbeglaubigte Kopie des Grundbuches vom 19.11.2025 liegt auszugsweise und ohne Abt. III als Anlage 7 Seite 39-40 in Kopie bei. |
| <b>Eigentümer:</b>           | <div style="background-color: black; width: 250px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 250px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> in Erbengemeinschaft.       |
| <b>Grundstücksgröße:</b>     | ca. 95 m <sup>2</sup> laut Grundbuch                                                                                                                                                                                  |
| <b>Besonderheiten:</b>       | In Abt. II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden:<br>Sanierung wird durchgeführt.<br>Bauliche Besonderheiten:<br>Grenzbebauungen, Verbindung zum Nachbargebäude sind sichtbar.                         |

### 4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

#### 4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Das Mittelzentrum Illertissen liegt im südlichen Landkreis Neu-Ulm an der Iller direkt an der Landesgrenze zu Baden-Württemberg. Die Kleinstadt hat mit den Eingemeindungen ca. 18.500 Einwohner mit leicht steigender Tendenz. Davon leben ca. 12.900 in Illertissen. Die Bevölkerungszahl, so wird vom Bayerischen Statistischen Landesamt prognostiziert, soll bis 2039 um ca. 4,4% gegenüber dem Basisjahr 2019 wachsen.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie des aperiodischen Bedarfs sind in Illertissen angesiedelt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in Ulm und Neu-Ulm gegeben.

Die medizinische Versorgung ist in Illertissen durch die zahlreich niedergelassenen Ärzte, Fachärzte, Apotheken sowie durch das örtliche Gesundheitszentrum gut gewährleistet. Krankenhäuser gibt es zahlreich in Neu-Ulm und Ulm.

Sport- und Freizeitaktivitäten sind in dem großen Hallenbad, in den Vereinen und im Illertal gut möglich.

Die kulturellen Veranstaltungen sind geprägt von den Veranstaltungen im Schloss, aber auch von zahlreichen Vereinen und den Kirchen.

In Illertissen sind alle gängigen Schularten beheimatet. Zudem befinden sich zahlreiche Kindertageseinrichtungen im Ort.

#### **4.2.2 Verkehrsanbindung**

Illertissen liegt mit eigener Anschlussstelle an der A7, Kempten – Würzburg. Die Auffahrt liegt ca. 4 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Sie ist über die Staatsstraße 2018 erreichbar. Ferner wird Illertissen über die Staatsstraße 2031 erschlossen.

Am Regionalbahnhof Illertissen gibt es Anbindungen Richtung Ulm und Memmingen. Überregionale Anbindungen bestehen ab Ulm Hauptbahnhof (ca. 23 km) mit ICE-Anschlüssen. Flughäfen liegen in Stuttgart (ca. 110 km) und Memmingen (ca. 35 km).

Insgesamt kann die Verkehrsanbindung als gut bezeichnet werden.

#### **4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen**

Ca. 7.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte sind in rund 500 ortsansässigen Betrieben beschäftigt. Allerdings sind ca. 8.200 sozialversicherungspflichtige Menschen in der Stadt beheimatet, sodass sich ein leicht negativer Pendler-saldo ergibt.

Die Arbeitslosenzahl liegt im Agenturbereich Neu-Ulm in der Regel deutlich unter dem guten Durchschnitt Bayerns.

Der Kaufpreisindex liegt im Landkreis mit 106,4 Punkten über dem des Bundes mit 100 Punkten. Dies kann auch für Illertissen unterstellt werden.

Gemäß Kommuntypisierung der Bertelsmannstiftung wird Illertissen als „stabile Gemeinde in ländlicher Region“ klassifiziert. Laut Prognos Zukunftsatlas 2025 werden dem Landkreis „hohe Zukunftschancen“ prognostiziert. Insgesamt belegt der Landkreis Rang 80 von 400 untersuchten Landkreisen und Kreisfreien Städten im Bundesgebiet.

Die wirtschaftliche Lage ist durchweg gut. Allerdings hat auch die örtliche Wirtschaft derzeit mit der seit längerem andauernden Rezession zu kämpfen.

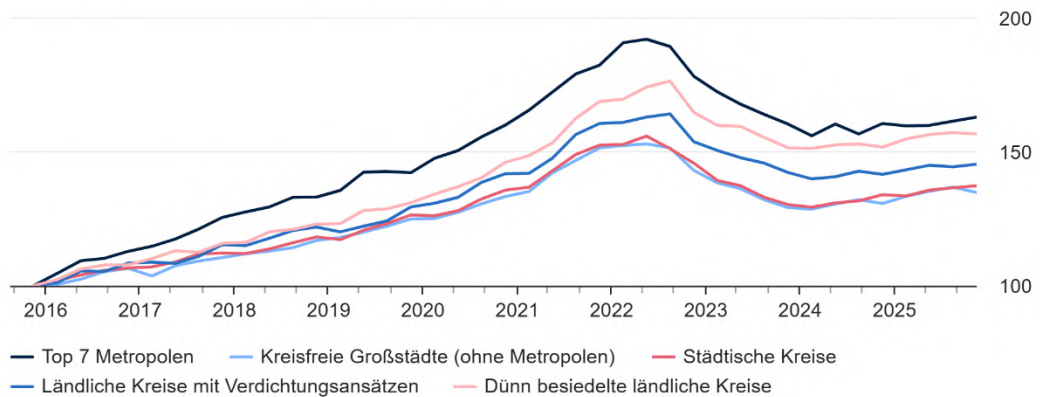
#### **4.2.4 Immobilienmarkt**

Seit Anfang 2022 haben sich die Zinsen für Immobilienkredite vervielfacht, sodass die Nachfrage seit ca. Mai 2022 stark gesunken ist. Ferner hat das in der Öffentlichkeit stark diskutierte Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) die Märkte stark verunsichert. Dadurch sind in der Folge die Preise für Gebrauchtimmobilen stark gesunken.

Laut Umfrage von Fahrländer und Partner konsolidiert sich die Nachfrage für Gebrauchtimmobilen auf niedrigerem Niveau. Der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser des statistischen Bundesamtes zeigt die jüngste Entwicklung auf:

#### Preisindizes für Ein- und Zweifamilienhäuser

nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



Werte ab dem 1. Quartal 2025 vorläufig.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026

### 4.2.5 Zusammenfassung

Die günstige Verkehrsanbindung sowie die gute Vereinbarkeit von Wohnen, Freizeit und Arbeiten sind Zeichen eines guten Gemeinwesens.

## 4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

### 4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtzentrum der Kleinstadt in ruhiger Lage. Die öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen der Innenstadt sind fußläufig gut erreichbar. Ansonsten ist ein eigenes Fahrzeug hilfreich.

### 4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt mit ca. 15 x 6 m. Insgesamt hat es eine Größe von ca. 95 m<sup>2</sup> laut Grundbuch. Nach Plausibilisierung wurde auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück ist annähernd eben.

Der Baugrund ist nicht bekannt, ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund für die baurechtlich zulässige Bebauung ausreichend tragfähig ist. Der Grundwasserstand ist unbekannt, dürfte aber je nach Pegelstand der Iller mindestens zeitweise hoch anstehen.

### 4.3.3 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt in einer gemischten Baufläche, M, gemäß Flächennutzungsplan, FNP, aus dem Jahr 2010.

In dem seit 19.07.2017 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5/2015 „Gebiet zwischen Marktplatz, Hauptstraße und Bräuhäusstraße“ sind folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

|                                                                           |                |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Gebietsart                                                                | Mischgebiet, M |
| Grundflächenzahl                                                          | GRZ = 0,6      |
| Geschossflächenzahl                                                       | GFZ = 1,2      |
| Dachneigung                                                               | 40-45°         |
| Vollgeschosse                                                             | II             |
| Baulinien im Norden und Westen (Anbaupflicht) ergänzen die Festsetzungen. |                |

Genaueres ist aus dem B-Plan zu entnehmen bzw. beim Bauamt zu erfragen. Das Bauvorhaben wurde mit Bescheid vom 23.04.1953 („Abbruch und Neuerstellung des Wohn- und Geschäftshauses“) bzw. der Um- und Dachgeschossausbau am 01.12.1994 („Umbau und Teilaufstockung des bestehenden Wohnhauses“) baurechtlich genehmigt, sodass Bestandsschutz besteht. Der Zwischenbau zu Flst. Nr. 46/3 wurde am 25.01.1971 baurechtlich genehmigt.

#### **4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale**

Veränderungssperre, Hochwassergefahr und Naturschutz liegen laut Auskunft der Stadtverwaltung nicht vor.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Aber auch diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen am Grundstück und am Gebäude einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können. Auf Grund des Baujahres ist hier insbesondere auf asbesthaltige Baustoffe (Kleber, Fliesen, PVC), aber auch auf schadstoffbelastete Farbanstriche hinzuweisen. Kontaminationen können wertrelevant sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Das Grundstück liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Ausgleichsbeiträge fallen nicht an.

Es befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals. Bodeneingriffe sind genehmigungs- und überwachungspflichtig.

Sonstige öffentlich-rechtlichen Merkmale sind nicht bekannt.

#### **4.3.5 Privatrechtliche Merkmale**

Im Grundbuch ist der unter Kapitel 4.3.4 erwähnte Sanierungsvermerk eingetragen.

Das Gebäude ist räumlich mit dem Nachbargrundstück auf Flst. Nr. 46/3 verbunden. Dieses ist Bestandteil eines separaten Versteigerungsverfahrens am Amtsgericht Neu-Ulm, Aktenzeichen 3 K 29/25. Beide Grundstücke befinden sich derzeit im Eigentum der Streitparteien. Für die Trennung der Gebäude liegen keine öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Vereinbarungen vor.

Ein gemeinsamer Zwischenbau zwischen dem hier gegenständlichen Hauptbau und dem Nachbargebäude auf Flst. Nr. 46/3 wird nachfolgend anteilig aufgeteilt (siehe 5.2 und 7.2.3).

Das Gebäude steht allseitig direkt an der Grenze. Im Osten und Süden befinden sich die Nachbargebäude ebenfalls direkt an der Grundstücksgrenze. Auch hierzu liegen keine Vereinbarungen vor.  
Sonstige privatrechtlichen Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

#### **4.3.6 Immissionen**

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen festgestellt werden.  
Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Mischgebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

#### **4.4 Erschließung**

Das Grundstück wird von Westen über die öffentlich gewidmete „Rosenstraße“ und von Norden über das öffentlich gewidmete „Rosengäßchen“ erschlossen.  
Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft der Stadtverwaltung für das Grundstück sowie für die vorhandene und genehmigte Bebauung abgerechnet und bezahlt. Im Falle einer zusätzlichen Bebauung fallen gegebenenfalls weitere Herstellungsbeträge für Kanal und Wasser an.  
Kostenverursachende Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenersparnisbetriebsfrei angesehen werden kann.  
Es gelten die örtlichen Satzungen.  
Das Gebäude ist vermutlich an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen.

#### **4.5 Nachbarbebauung**

Überwiegend zweigeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung und teilweise eingeschossige Garagen.

#### **4.6 Stellplätze**

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze.  
Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.  
Es gilt die städtische Stellplatzsatzung oder die Vorgabe der BayBO.

## **5. Gebäude- und Baubeschreibung**

### **5.1 Allgemeines**

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Entsprechend basieren die nachfolgenden Beschreibungen auf Annahmen, den Angaben aus der Baubeschreibung bzw. der Außenbesichtigung.

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung nicht dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.4 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten. Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung. Solche konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

### **5.2 Gebäudebeschreibung**

#### **5.2.1 Art des Gebäudes**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise mit Satteldach bzw. um einen zweigeschossigen unterkellerten Zwischenbau mit Flachdach. Dieses dient als Dachterrasse.

Der Zwischenbau dient als Verbindungsbau zwischen den beiden Flurstücken 46/2 und 46/3 und wird von beiden Seiten auch genutzt.

Die Dachterrasse wird grenzüberschreitend von der hier gegenständlichen Seite genutzt. Dies war bislang kein Problem, da es sich um Eigentümergeleichheit handelte (siehe auch 7.2.3).

Betroffen sind von dieser Teilung des Zwischenbaus laut Planeintrag ein Kellerraum, je ein Zimmer im Erd- und Obergeschoss sowie die oben genannte Dachterrasse. Die genaue Zuordnung, welche Räume dem Grundstück Rosenstraße 7, Flst. Nr. 46/2 zugeordnet sind, ist den Plänen in Anlage 6 Seite 32-34 zu entnehmen. Nachfolgend werden die Räume entsprechend des Grenzverlaufs den Grundstücken zugeordnet.

### **5.2.2 Baujahr und Modernisierungen**

Im Jahr 1953 wurde ein Bauantrag seitens der Baurechtsbehörde genehmigt zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, sodass als Fertigstellungsjahr 1954 plausibel erscheint.

Ca. 1971 wurde der vorhin beschriebene Zwischenbau erstellt.

Am 01.12.1994 wurde der Umbau und die Teilaufstockung des Gebäudes genehmigt. Dabei wurde das Dachgeschoss in Richtung Osten erweitert, sodass die Dachterrasse erschlossen werden kann. Vermutlich wurde in diesem Zusammenhang das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, das Dach neu eingedeckt und neue Kunststofffenster montiert. Auch die Spenglerarbeiten wurden erneuert. Sonstige Modernisierungen wurden nicht bekanntgegeben. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass Modernisierungen nur im Zuge der Instandhaltung durchgeführt wurden.

## **5.3 Baubeschreibung und Konstruktion**

### **5.3.1 Rohbau**

Boden, Wände und Decke über Kellergeschoss wurden laut Bauantrag in massiven Baustoffen (vermutlich Beton und Ziegel) errichtet. Die Decken über Erd- und Obergeschoss sowie der Dachstuhl sind als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Decken- und Dachaufbau sind nicht bekannt. Das Dach ist mit Ziegelpfannen eingedeckt.

Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.

### **5.3.2 Ausbau**

Der Ausbau ist nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung stattfand.

Kunststofffenster sind, soweit sichtbar, eingebaut. Der Laden im Erdgeschoss ist noch mit einem älteren Aluminiumrahmen-Schaufenster ausgestattet. Klappläden sind angebracht, im Ober- und Dachgeschoss befinden ferner Rollläden.

Als Haustüre ist eine umbauzeitliche Aluminiumrahmentüre mit Glasfüllungen montiert. In den Laden führt eine Aluminiumrahmentüre mit Glasfüllungen.

### **5.3.3 Haustechnik**

Die Haustechnik – Heizungsinstallation, Sanitärinstallation und Elektroinstallation – konnten nicht besichtigt werden. Die wirtschaftliche und technische Trennung von Haus Nr. 5 konnte nicht geprüft werden.

### **5.3.4 Bauliche Außenanlagen**

Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut.

Die Lage der Hauszuleitungen ist nicht bekannt, sodass eventuell eine Trennung zwischen den verbundenen Gebäuden (Haus Nr. 5 und 7) vorgenommen werden muss.

## **5.4 Bauschäden und -mängel**

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung.

Solche konnten wegen der fehlenden Besichtigung nicht festgestellt werden.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.

Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

## **5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes**

Das Gebäude macht zum Ortstermin einen bauzeitlichen, überwiegend instandgehaltenen Außeneindruck.

Gemäß beiliegenden Plänen sind die Grundrisse funktional, wenngleich eine Trennung zum Nachbargebäude vorgenommen werden muss.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand entspricht vermutlich der Bau- bzw. Umbauzeit und sollte nach vorheriger Energieberatung dringend verbessert werden. Dabei sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zwingend einzuhalten.

Bauzeitbedingt ist mit asbesthaltigen Baumaterialien zu rechnen. Solche dürfen im eingebauten Zustand verbleiben. Ansonsten stellen sie Sondermüll dar, der von zertifizierten Firmen abgebaut und entsorgt werden muss. Dabei fallen Mehrkosten gegenüber organischen Baustoffen an.

## **6. Gesamtbeurteilung**

### **6.1 Lagebeurteilung**

Die Makrolage nahe der Autobahn in strukturstarker Gegend ist gut.  
Die Mikrolage in der Innenstadt in einem ruhigen Mischgebiet ist als Wohnlage sehr gut. Für gewerbliche und freiberufliche Nutzungen ist die Lage eingeschränkt.

### **6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften**

Zuschnitt, Ebenheit und Ausnutzung sind sehr gut.

### **6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung**

Die bauliche Anlage ist augenscheinlich instandgehalten, aber nur geringfügig modernisiert. Die Ausstattung ist vermutlich der Umbauzeit entsprechend einfach bis mittel. Die Raumaufteilung ist laut Plan funktional, die Belichtung einiger Räume von Norden ist suboptimal. Modernisierungen, insbesondere energetischer Art, sind geboten.

Die Grenzbebauungen im Süden und Osten schränken die Belichtung ein.

### **6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit**

Die Vermietbarkeit ist gegeben. Die Veräußerungsfähigkeit ebenfalls.  
Beides ist möglich, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind. Im Falle getrennter Eigentümer von Flst. Nr. 46/2 und 46/3 sind eine räumliche und technische Trennung der Gebäude technisch und rechtlich durchzuführen. Der genaue Aufwand hierfür kann nicht abgeschätzt werden, da die Umstände unbekannt sind.

### **6.5 Drittverwendungsfähigkeit**

Die bisherige Nutzungen, im Erdgeschoss gewerblich, in den Obergeschossen Wohnen, wird weiter vorherrschen. Nutzungsänderungen sind möglich, aber genehmigungspflichtig.

### **6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten**

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Gebäuden dieser Art wird gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV und dem Ulmer Grundstücksmarktbericht eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen.

Das Gebäude ist zum Stichtag ca. 72 Jahre alt, allerdings wurden Umbauten und Modernisierungen vorgenommen, sodass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängert. Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung ist der Sachverständige gemäß § 9 Abs. 3 ImmoWertV auf eine freie Schätzung angewiesen. Demnach beträgt die Restnutzungsdauer

|                         |
|-------------------------|
| <b>RND = 20 Jahren.</b> |
|-------------------------|

## 7. Wertermittlung

### 7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren § 35-39 ImmoWertV 2021 berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren § 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein kleines Wohn- und Geschäftshaus in Form eines Doppelhauses im Zentrum einer Kleinstadt.

Bei derartigen Objekten führt der marktangepasste Sachwert zum Verkehrswert, Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Der Bodenwert, als Bestandteil des Sachwertverfahrens, wird nach dem modifizierten Vergleichswertverfahren nach §§ 40 ff. ImmoWertV berechnet.

### 7.2 Sachwertverfahren

#### 7.2.1 Bodenwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Neu-Ulm hat zum 01.01.2024 für die hier gegenständliche Richtwertzone in Illertissen einen Bodenrichtwert in Höhe von 390 €/m<sup>2</sup> (gemischte Baufläche, erschließungs- und kostenerstattungsbezugsfrei) festgesetzt.

Die Bodenwerte sind seit der letzten Erhebung leicht gestiegen. Das Bewertungsgrundstück ist sehr gut ausgenutzt und hat eine gute Lage mit reiner Wohnnutzung. Ein Zuschlag in Höhe von ca. 10 % auf den Bodenrichtwert erscheint marktgerecht. Daraus folgt:

|                                          |                         |                 |
|------------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Fläche                                   | 95,00 m <sup>2</sup>    |                 |
| Bodenwertansatz                          | 430,00 €/m <sup>2</sup> |                 |
| Bodenwert                                |                         | 40.850 €        |
| <b>Marktgerechter Bodenwert gerundet</b> |                         | <b>41.000 €</b> |

#### 7.2.2 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich am ehesten um den Gebäudetyp 2.11 der NHK 2010 (Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010). Dort beschrieben als Doppelhaus, zweigeschossig, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss. Die NHK ist veröffentlicht in Anlage 4 der ImmoWertV.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes gem. NHK 2010 ergibt sich auf Basis der Außenbesichtigung wie folgt:

| 2.1 Standard frei wählen  | 1   | 2   | 3   | 4   | 5    |     |      |       |
|---------------------------|-----|-----|-----|-----|------|-----|------|-------|
| Standardstufe 3,0         | 615 | 685 | 785 | 945 | 1180 |     |      | 785   |
| Aussenwände               | 1   |     |     |     |      | 23% | 0,23 | 141 € |
| Dach                      |     | 1   |     |     |      | 15% | 0,30 | 103 € |
| Fenster u. Außentüren     |     | 1   |     |     |      | 11% | 0,22 | 75 €  |
| Innenwände u. -türen      |     | 0,5 | 0,5 |     |      | 11% | 0,28 | 81 €  |
| Deckenkonstr. u. Treppen  |     | 0,5 | 0,5 |     |      | 11% | 0,28 | 81 €  |
| Fußböden                  |     | 1   |     |     |      | 5%  | 0,10 | 34 €  |
| Sanitäreinrichtungen      |     | 0,7 | 0,3 |     |      | 9%  | 0,21 | 64 €  |
| Heizung                   |     | 1   |     |     |      | 9%  | 0,18 | 62 €  |
| sonst. techn. Ausstattung |     | 1   |     |     |      | 6%  | 0,12 | 41 €  |
| Kostenkennwert 2010       |     |     |     |     |      |     |      | 682 € |
| ermittelte Standardstufe  |     |     |     |     |      |     |      | 1,9   |

Aus dem Gebäudetyp 2.11 und der Standardstufe 1,9 ergibt sich ein Kostenkennwert von rd. 682 €/m<sup>2</sup> BGF.

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das IV. Quartal 2025 190,7 Punkte, Basis 2010 = 100.

Die Bruttogrundfläche wurde nach den Vorgaben der ImmoWertV in Anlage 2 dieses Gutachtens ermittelt.

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 20 Jahren Restnutzungsdauer = 75%.

Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind nicht vorhanden, sodass dafür kein Ansatz gewählt wird.

Der vorläufige Sachwert (Verfahrenswert) ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der Gutachterausschuss Neu-Ulm ermittelt keine Anpassungsfaktoren. Aus diesem Grund ist auf die Marktberichte vergleichbarer, umliegender Gutachterausschüsse auszuweichen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 140.000 € werden von den Gutachterausschüssen der umliegenden Landkreise folgende Anpassungsfaktoren veröffentlicht:

Im Landkreis Dillingen beträgt der Sachwertfaktor für das Geschäftsjahr 2023 = 1,54.

Im Landkreis Biberach – dort ist der Immobilienmarkt ähnlich ländlich geprägt wie in Illertissen – veröffentlichen die dort zuständigen Gutachterausschüsse folgende Sachwertfaktoren:

- Östlicher LK Biberach (2023+2024) = 1,55.
- Biberach Stadt = 1,65.
- Biberach Stadt, Umlandgemeinden = 1,35.

Im Landkreis Günzburg ergibt sich für die Jahre 2023+2024 ein Sachwertfaktor von 1,56.

Der Landkreis Unterallgäu veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023/24 einen Marktanpassungsfaktor von 1,48.

Das Bewertungsobjekt ist ein Doppelhaus mit geringem gewerblichen Anteil auf kleinem Grundstück, bei dem in den kommenden Jahren mit einem erhöhten Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand gerechnet werden muss.

Aus all den genannten Gründen ist eine sachverständige Schätzung gemäß § 9 Abs. 3 ImmoWertV notwendig. Ein stichtagsbezogener objektspezifischer Marktanpassungsfaktor von **1,58** erscheint marktgerecht.

### 7.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das Bewertungsobjekt sind nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

#### **Minderwert Abhängigkeit vom Nachbargebäude:**

Der Zwischenbau (Gebäudeteil zwischen Rosenstraße 5+7) ist soweit ersichtlich baulich nicht vollständig voneinander getrennt. Die baulichen Anlagen sind miteinander durch Türen verbunden, sodass eine bauliche Trennung im Falle zweier fremder Eigentümer vorgenommen werden muss. In diesem Fall sind auch Brand- und Schallschutzfragen zu klären. Auch die haustechnische Versorgung muss geklärt und ggf. privatrechtlich und öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Dies war bislang kein Problem, da beide Flurstücke einem Eigentümer gehörten. Da die beiden Einheiten getrennt versteigert werden, kann dies zu rechtlichen Problemen führen, die im Gutachten nicht geklärt werden können. Nachfolgend erfolgt für diesen Umstand ein Wertabschlag. Folgende Aufwendungen werden wertmäßig berücksichtigt:

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Verbesserung Brand- und Schallschutz         | 2.500 €         |
| + Schließen der Öffnungen (Türen usw.)       | 7.000 €         |
| + Trennung der technischen Anlagen           | 3.000 €         |
| + vertragliche Sicherung, Unvorhergesehenes, |                 |
| Beratungskosten sowie zur Rundung            | 2.500 €         |
| <b>= Minderwert Gebäudeabhängigkeit</b>      | <b>15.000 €</b> |

Hierbei handelt es sich um keine Kostenschätzung nach DIN 276, sondern um Annahmen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gemäß § 194 BauGB. Prozessuale Auseinandersetzungen sind nicht berücksichtigt.

Dieser Wertabschlag wurde im Gutachten für das Nachbargrundstück in der Rechtssache AZ: 3 K 29/25 in gleicher Höhe berücksichtigt.

## 7.2.4 Sachwertberechnung

Die oben ermittelten Werte in Verbindung mit den in Anlage 2 berechneten Bruttogrundflächen, ergeben nachfolgenden Sachwert:

|     |                                                   |   |         |                  |
|-----|---------------------------------------------------|---|---------|------------------|
|     | Gebäudetyp gem. NHK 2010                          | = | 2.11    |                  |
|     | gewogener Kostenkennwert per 2010                 | = | €/m²BGF | 682 €            |
| x   | Indexierung Basis 2010=100                        | = | 1,907   |                  |
| x   | Bruttogrundfläche (m²)                            | = | 305     |                  |
| =   | Herstellungskosten der baulichen Anlagen          | = |         | 396.942 €        |
| ./. | Alterswertminderung                               | = | 75,0%   | 297.706 €        |
| =   | <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b> | = |         | <b>99.236 €</b>  |
| +   | Zeitwert bauliche Außenanlagen                    |   |         | entfällt         |
| +   | Zeitwert sonstige Anlagen                         |   |         | entfällt         |
| +   | Bodenwert                                         | = |         | 41.000 €         |
| =   | <b>vorläufiger Verfahrenswert</b>                 | = |         | <b>140.236 €</b> |
| x   | Objektspezifischer Sachwertfaktor                 | = | 1,50    |                  |
| =   | <b>marktangepasster vorl. Verfahrenswert</b>      | = |         | <b>210.354 €</b> |
| ±   | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale   |   |         |                  |
| ./. | Minderwert Gebäudeabhängigkeit                    | = |         | 15.000 €         |
| ./. | Rundung                                           | = |         | 354 €            |
| =   | <b>Verfahrenswert / Sachwert</b>                  | = |         | <b>195.000 €</b> |

## 8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Doppelhaus mit Gewerberäumen in Illertissen. Das Gebäude ist mit dem Nachbargrundstück verbunden. Dies wurde im Gutachten berücksichtigt.

Bei derartigen Objekten ergibt sich der Verkehrswert aus dem marktangepassten Sachwert.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in Illertissen, Rosenstraße 7, Flst. Nr. 46/2 zum Wertermittlungstichtag 28.01.2026 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

**195.000 €**  
**ehundertfünfundneunzigtausend Euro.**

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.  
Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

## 9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Günzburg, 06.05.2026



Kübel Alexander M.A.

ö. b. u. v. Sachverständiger  
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 41 Seiten davon 19 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 3-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde es dem Amtsgericht als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

## 10. Anlagen

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| 1. Bilddokumentation     | Seite 23    |
| 2. Berechnungen          | Seite 24    |
| 3. Makrolage             | Seite 25    |
| 4. Mikrolage             | Seite 26    |
| 5. Lageplan              | Seite 27    |
| 6. Pläne                 | Seite 28-38 |
| 7. Grundbuch             | Seite 39-40 |
| 8. Abkürzungsverzeichnis | Seite 41    |

## Anlage 1

### Bilddokumentation zum Gutachten Rosenstraße 7, Illertissen:



Ansicht von Westen



Eingangsdetail Zwischenbau



Ansicht von Süden  
mit Nachbargrundstück



Ansicht von Nordosten  
mit Nachbarbebauung

## Anlage 2

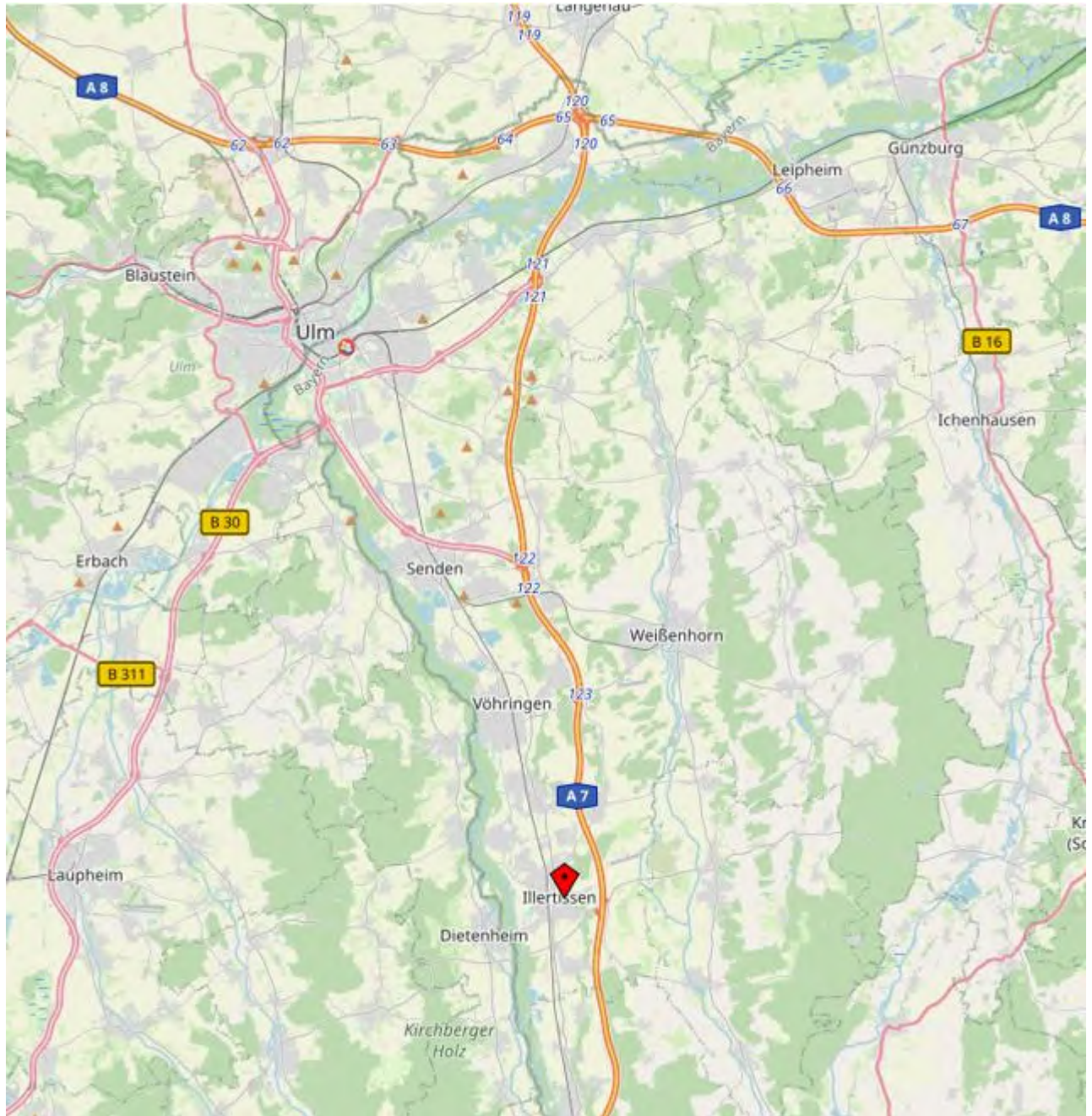
### Berechnungen zum Gutachten Rosenstraße 7, Illertissen:

#### 1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV:

|                |       |   |      |   |                        |   |      |   |                             |
|----------------|-------|---|------|---|------------------------|---|------|---|-----------------------------|
| Kellergeschoss | 11,00 | x | 5,60 | + | (( 2,60 + 3,00 ) : 2 ) | x | 5,70 | = | 77,56 m <sup>2</sup>        |
| Erdgeschoss    | 11,04 | x | 5,62 | + | (( 2,60 + 3,00 ) : 2 ) | x | 5,74 | = | 78,12 m <sup>2</sup>        |
| Obergeschoss   | 11,04 | x | 5,62 | + | (( 2,60 + 3,00 ) : 2 ) | x | 5,74 | = | 78,12 m <sup>2</sup>        |
| Dachgeschoss   | 11,04 | x | 5,62 |   |                        |   |      | = | 62,04 m <sup>2</sup>        |
| Spitzboden     | 5,00  | x | 5,62 | : | 3                      |   |      | = | 9,37 m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe</b>   |       |   |      |   |                        |   |      |   | <b>305,21 m<sup>2</sup></b> |

## Anlage 3

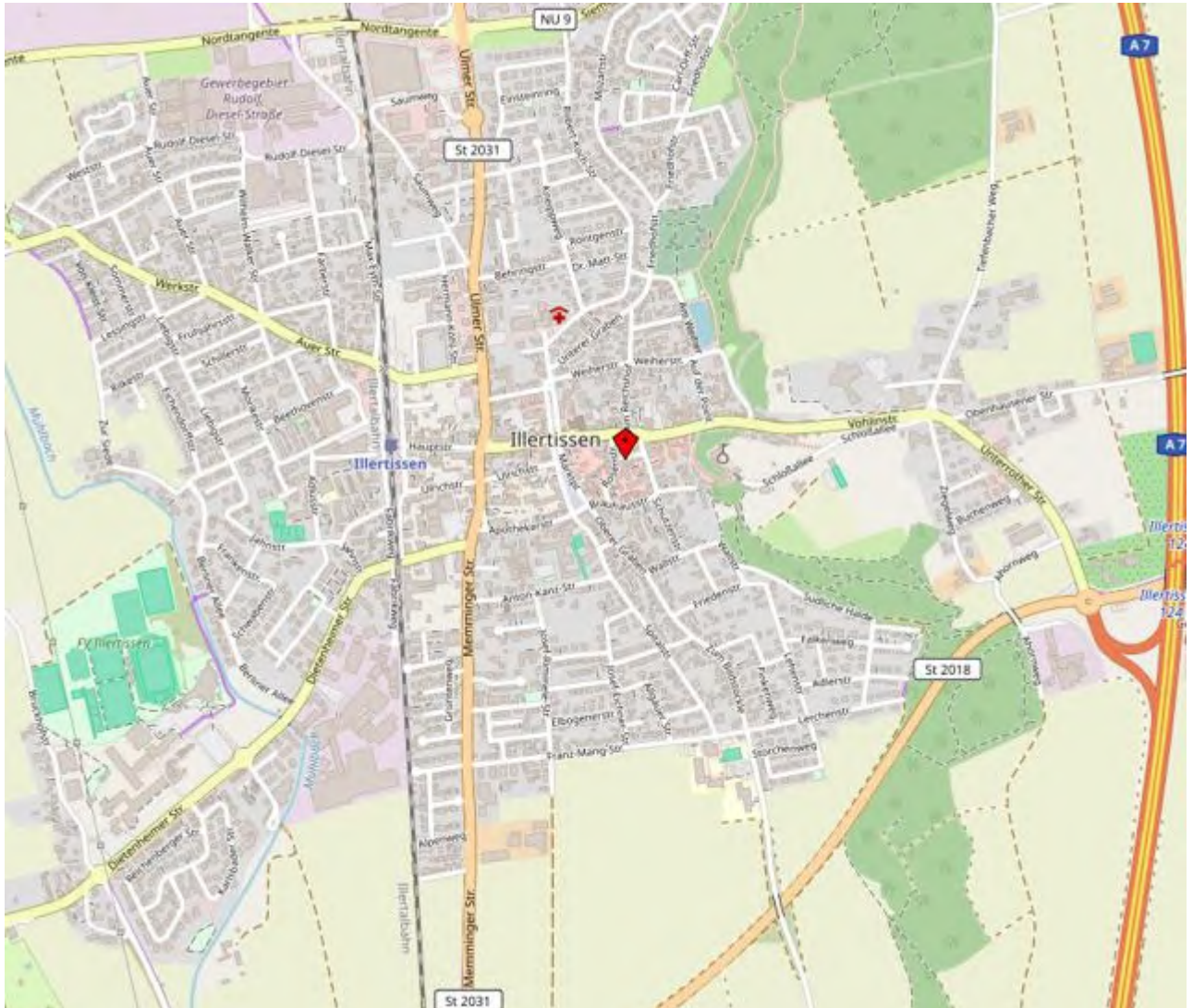
### Makrolage:



Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

## Anlage 4

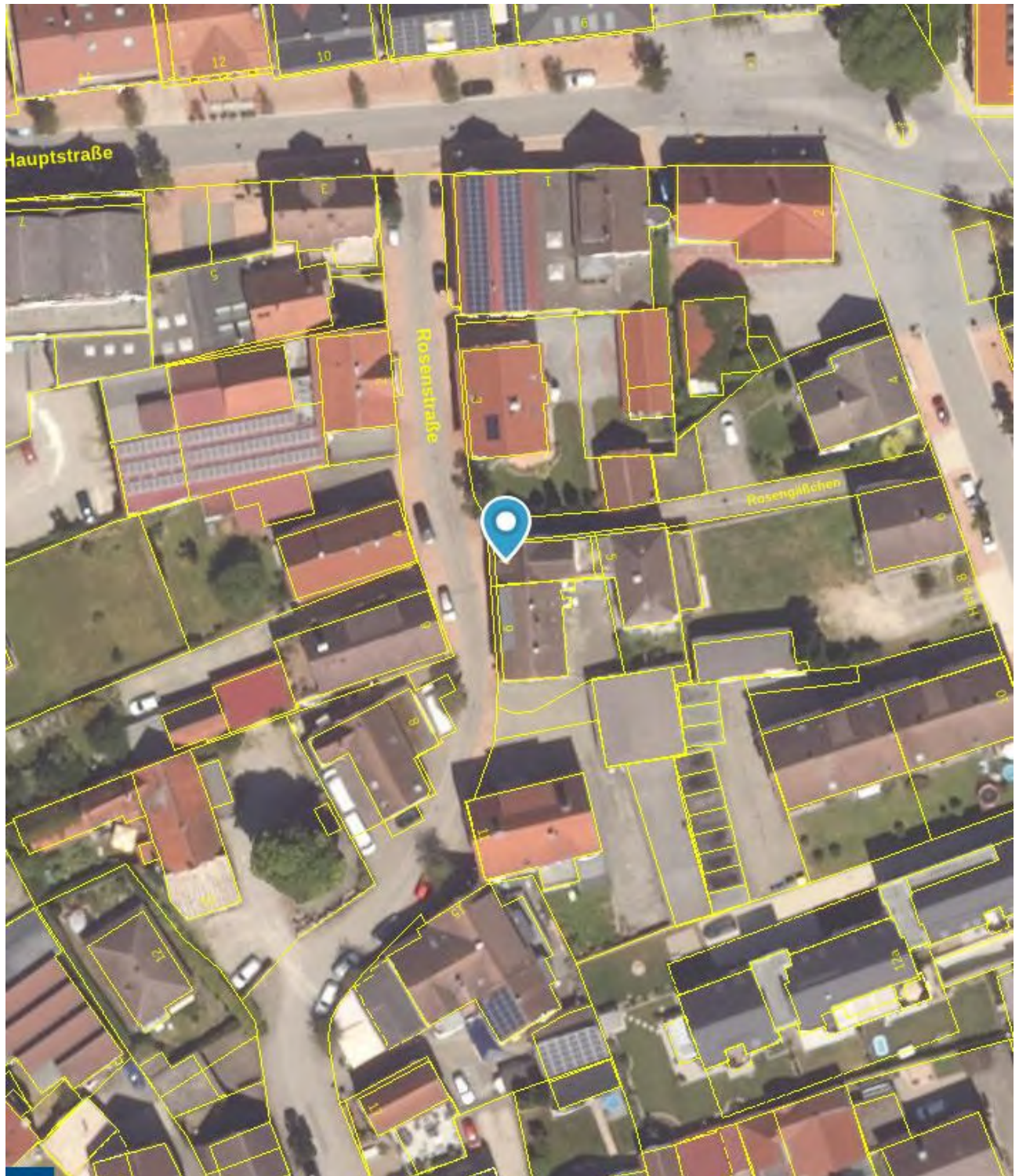
### Mikrolage:



Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

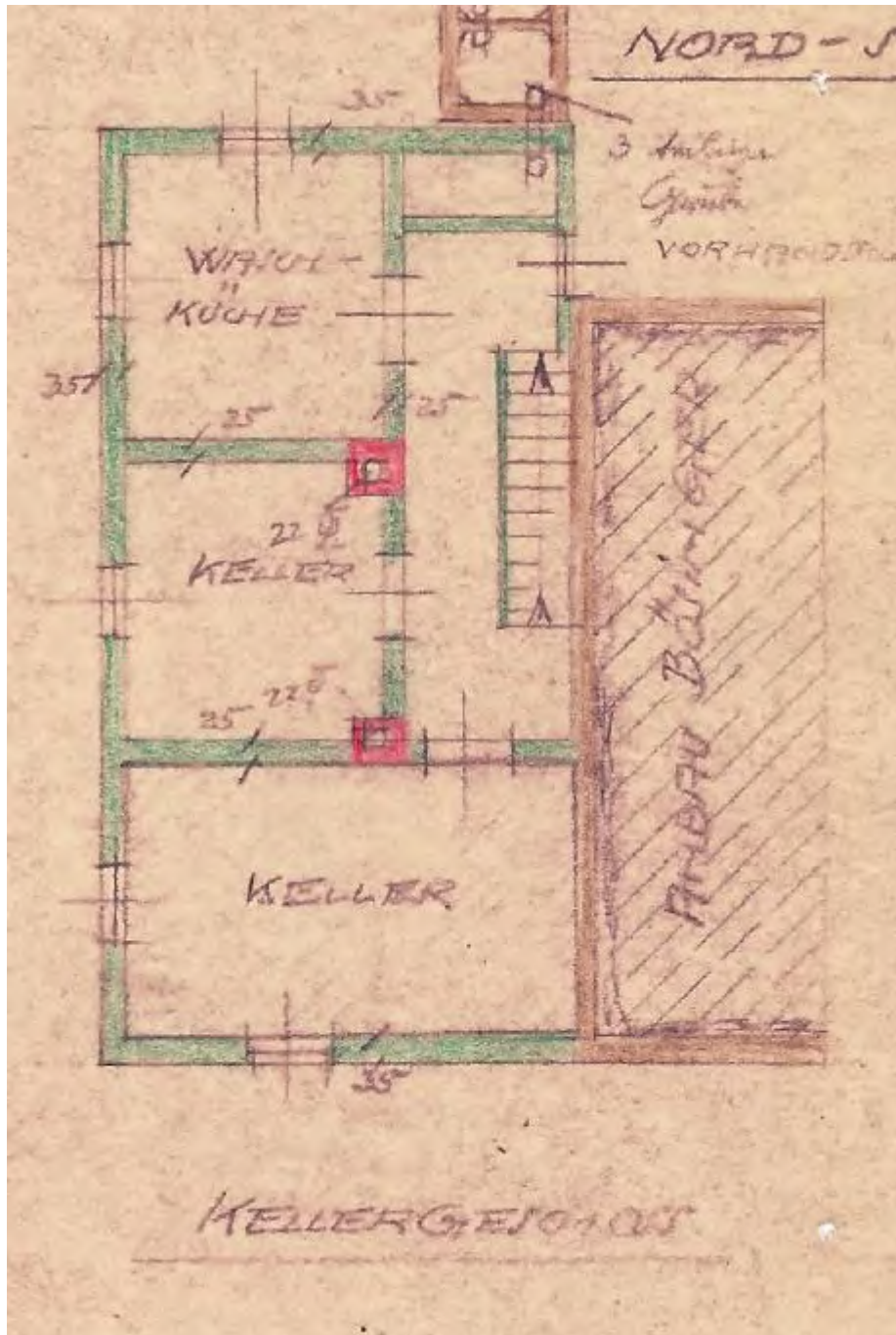
## Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):



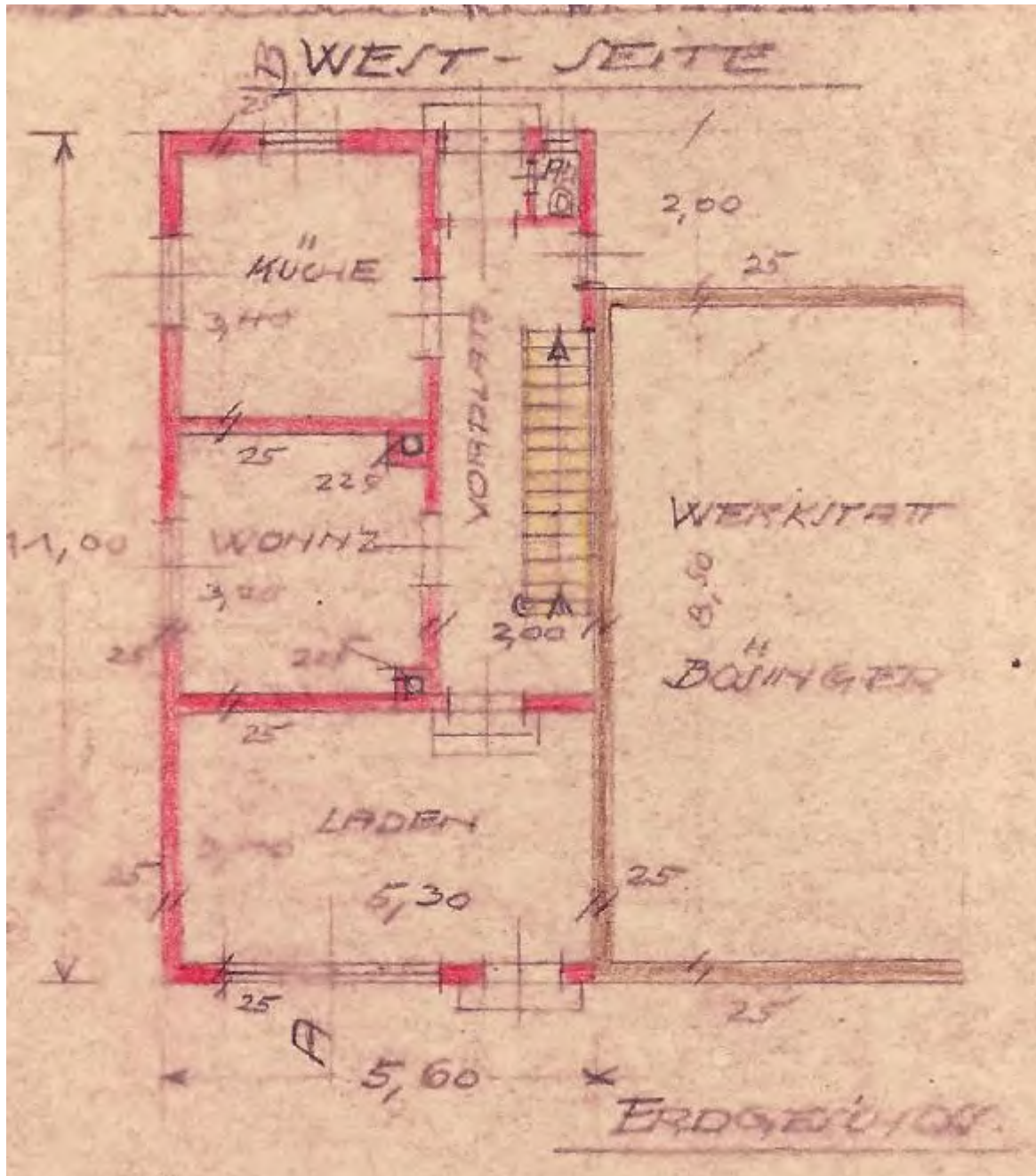
## Anlage 6

Grundriss Kellergeschoss von 1953 (nicht maßstäblich):



## Anlage 6

Grundriss Erdgeschoss von 1953 (nicht maßstäblich):

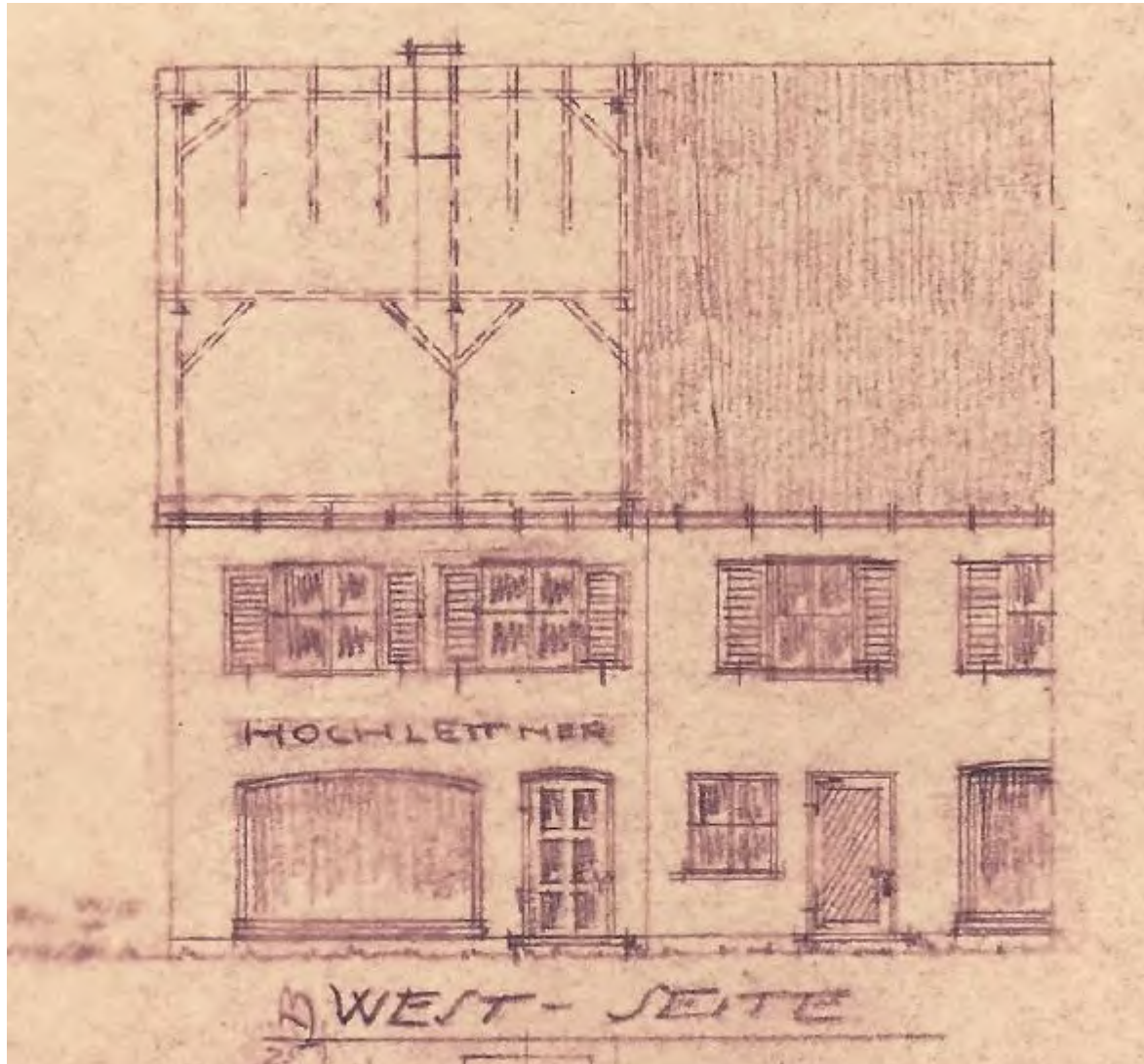


**Grundriss Obergeschoss, Schnitt von 1953 (nicht maßstäblich):**

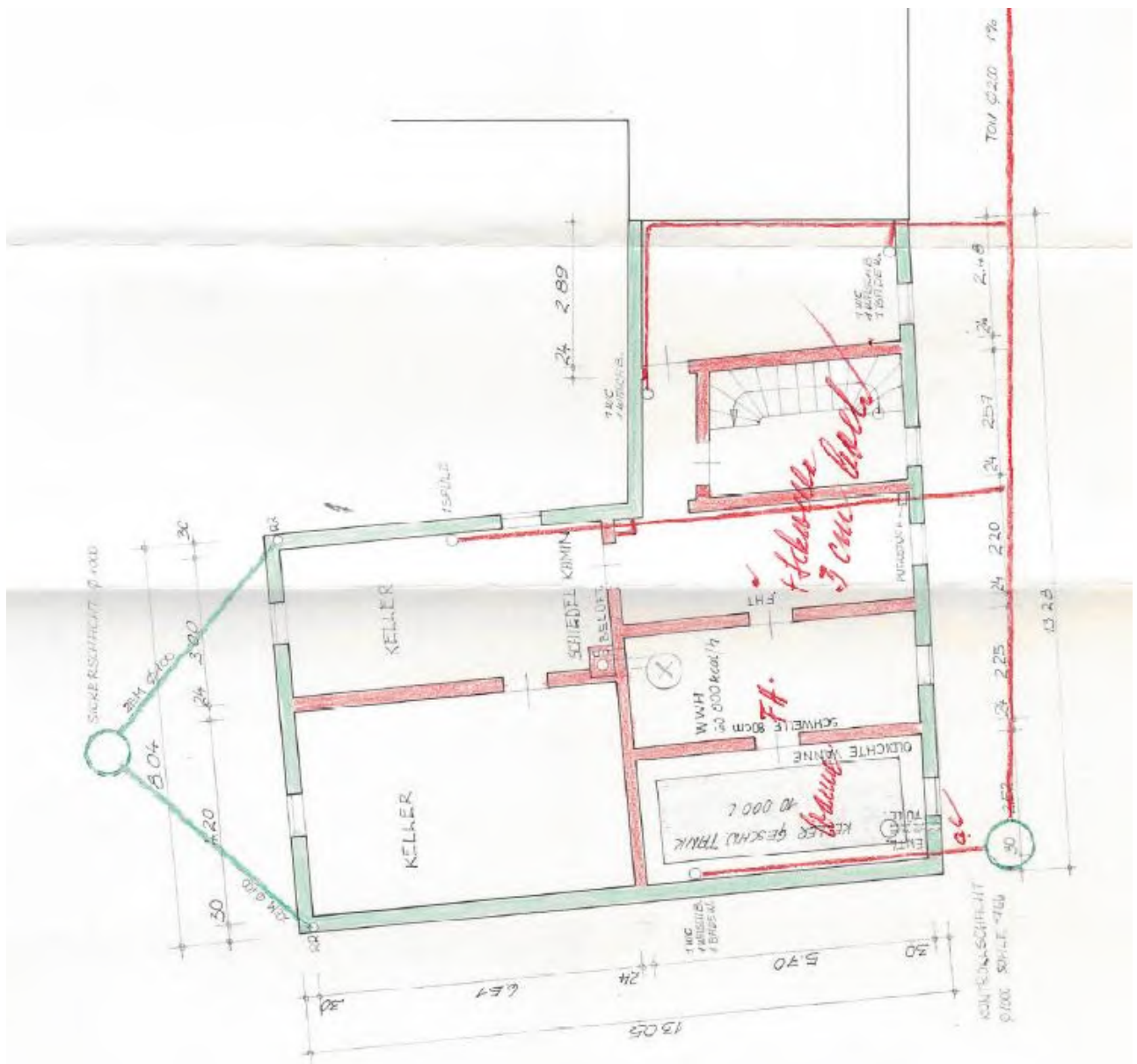


## Anlage 6

Ansicht West von 1953 (nicht maßstäblich):

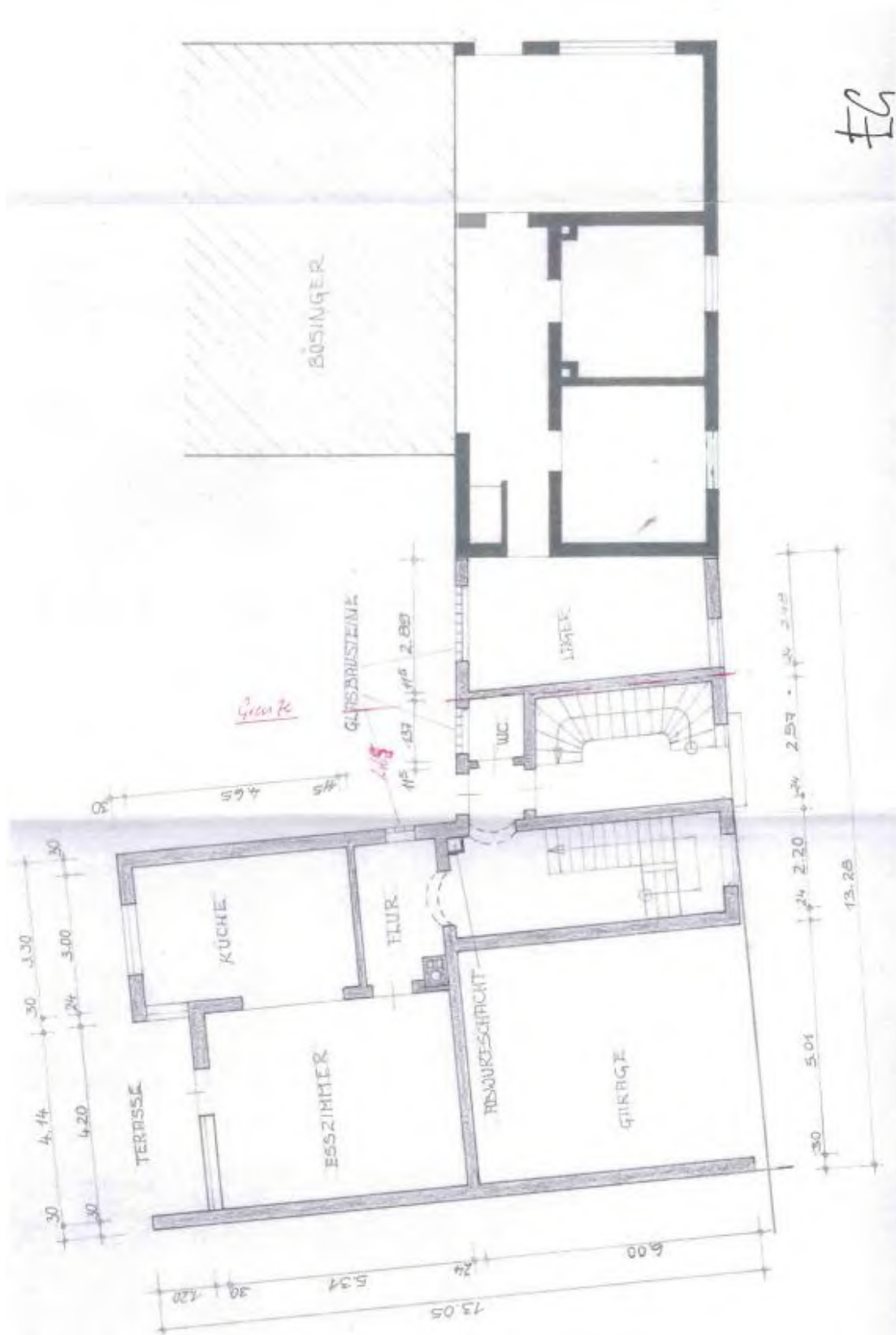


**Grundriss Untergeschoss Zwischenbau / Anbau von 1971 (nicht maßstäblich):**



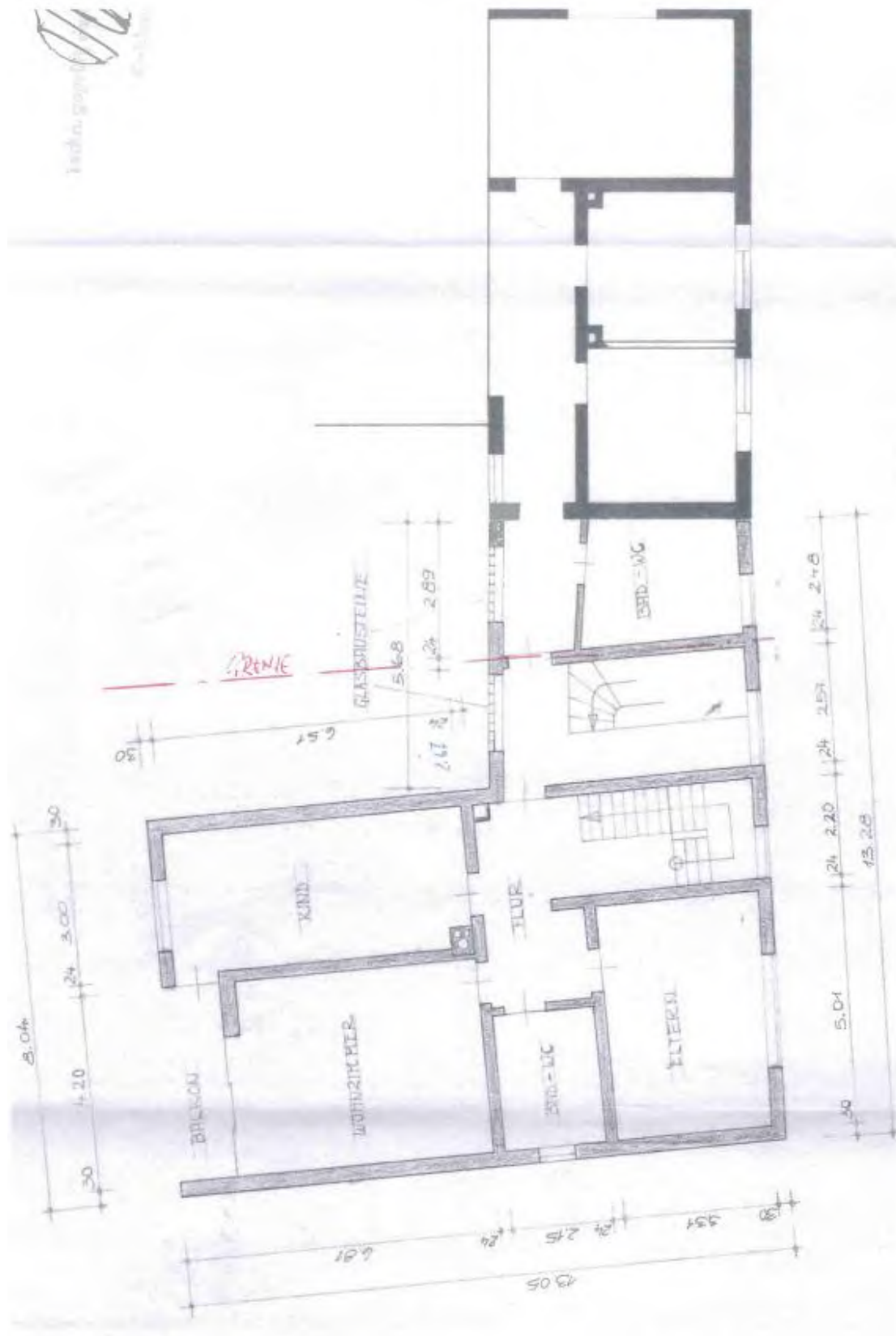
## Anlage 6

Grundriss Erdgeschoss Zwischenbau / Anbau von 1971 (nicht maßstäblich):



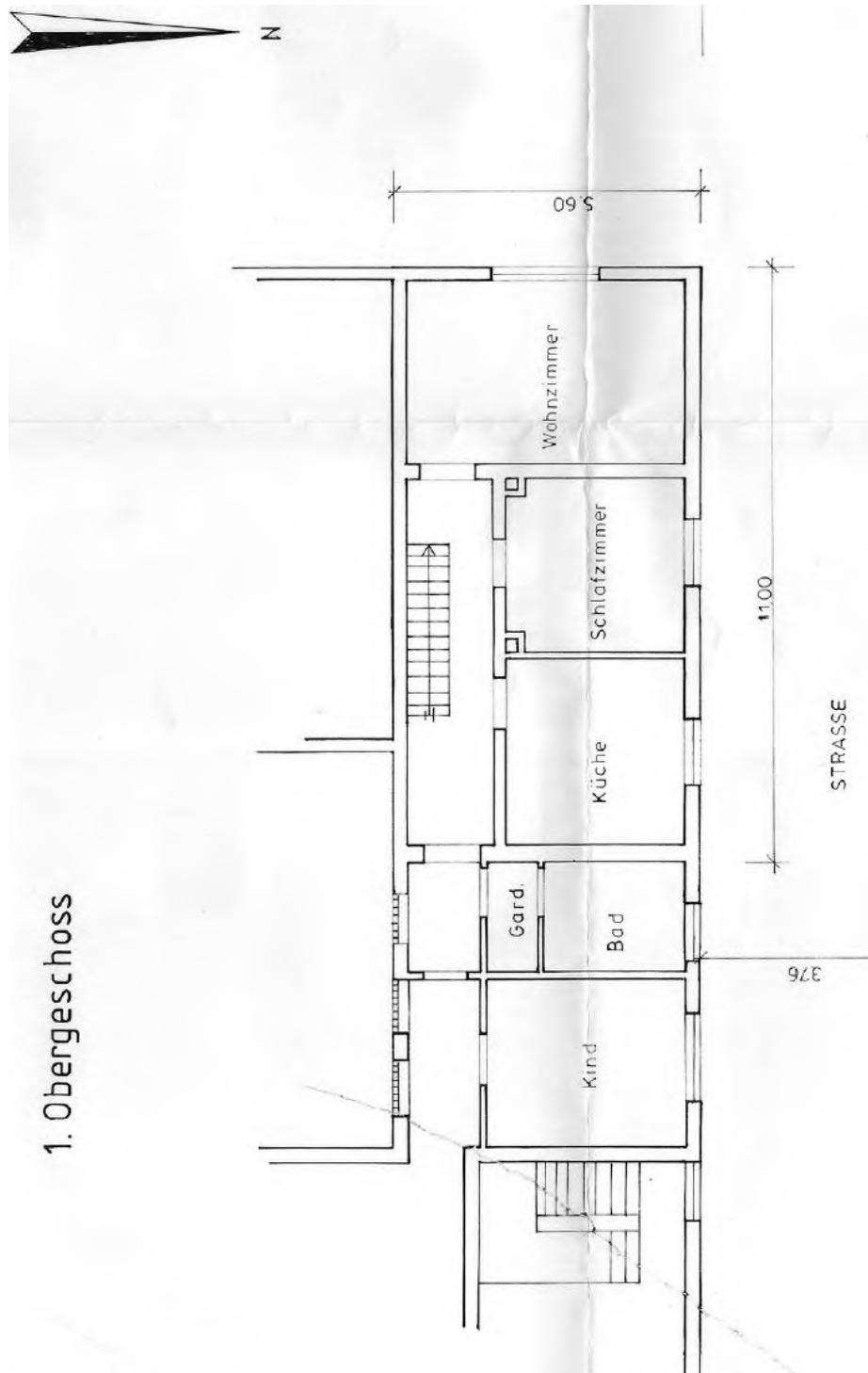
## Anlage 6

Grundriss Obergeschoss Zwischenbau / Anbau von 1971 (nicht maßstäblich):



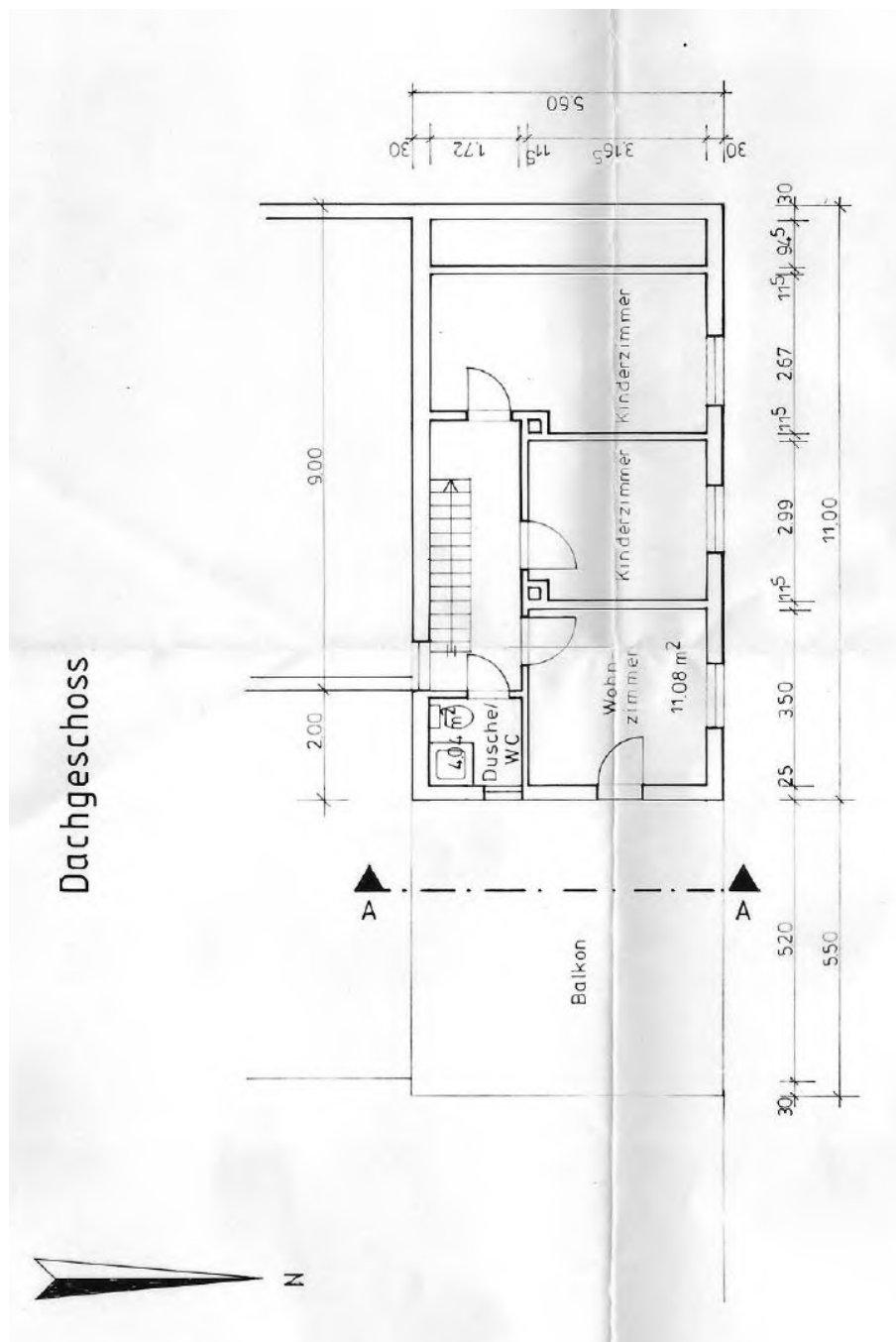
## Anlage 6

### Grundriss Obergeschoss von 1994 (nicht maßstäblich):



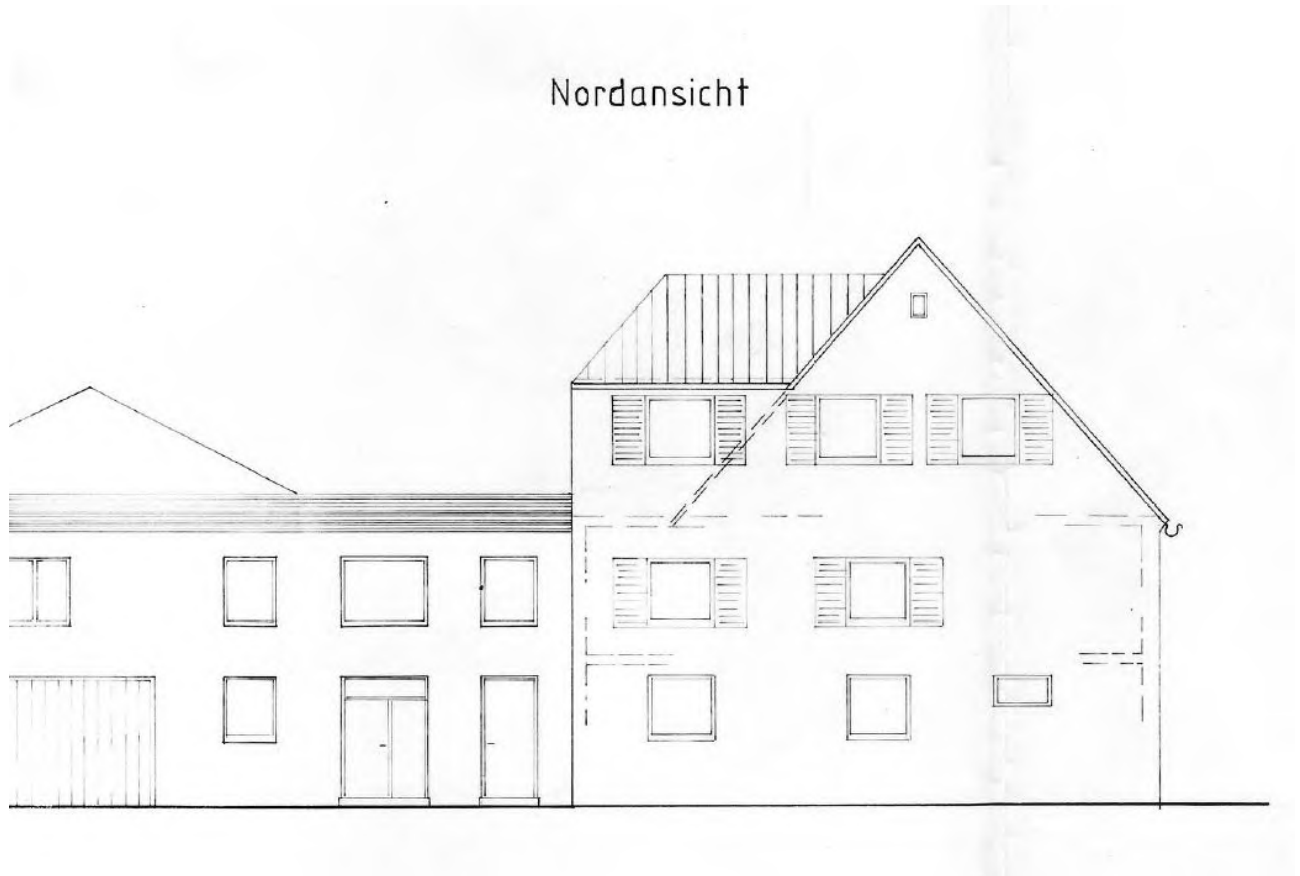
## Anlage 6

### Grundriss Dachgeschoss von 1994 (nicht maßstäblich):



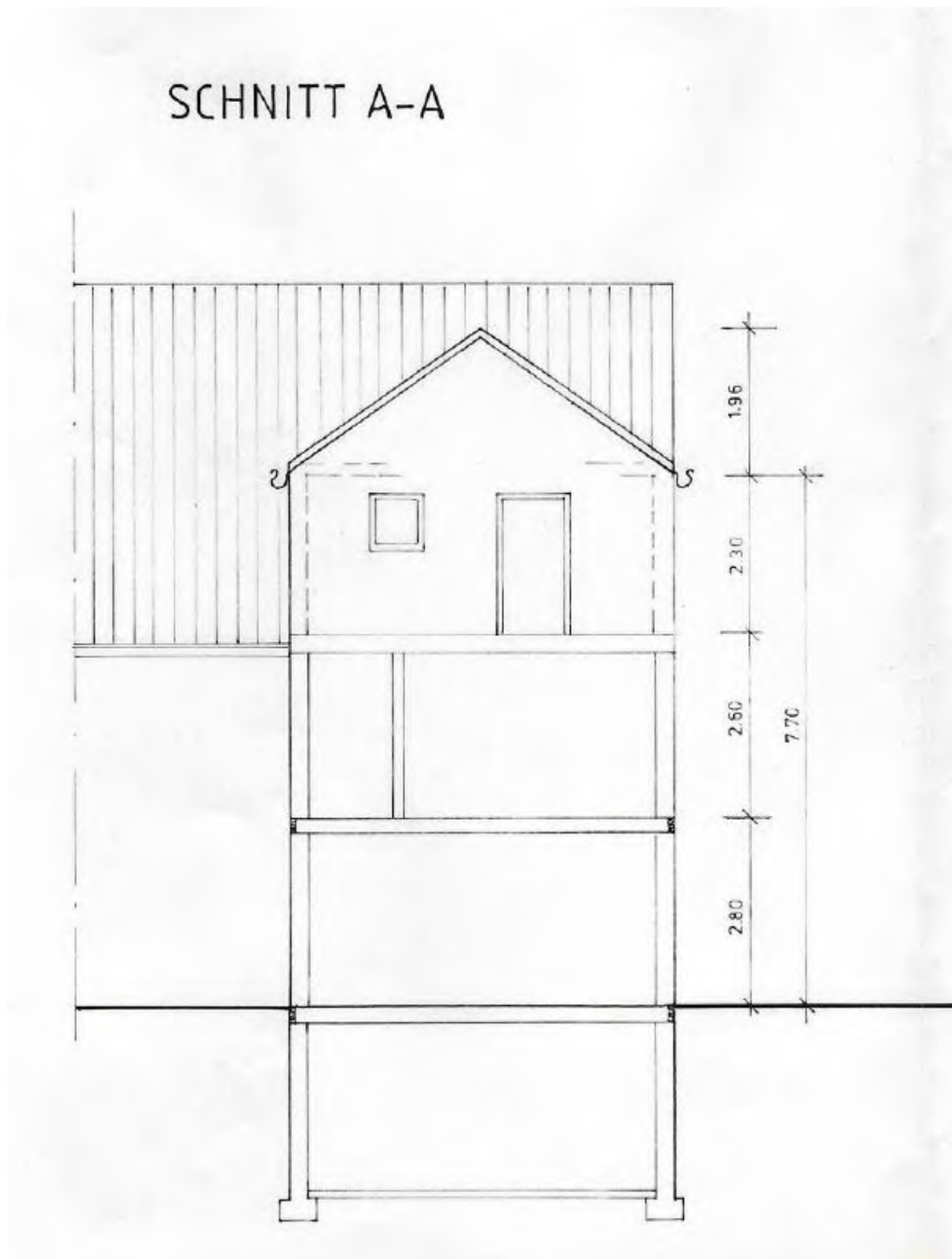
## Anlage 6

**Ansicht Nord von 1994 (nicht maßstäblich):**



## Anlage 6

**Schnitt von 1994 (nicht maßstäblich):**



## Anlage 7

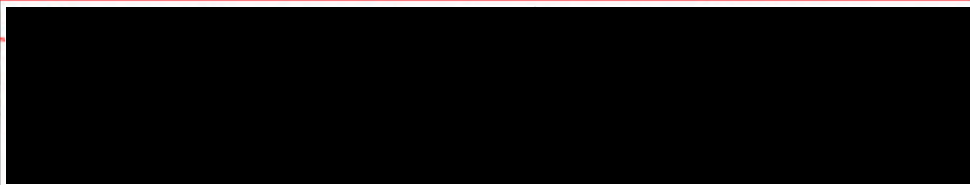
### Auszug aus dem Grundbuch:

| Amtsgericht Neu-Ulm Zweigst. Illertissen |                                   | Grundbuch von Illertissen                                                |                                                                                | Band 127 Blatt 5601 | Bestandsverzeichnis | Einlegebogen 1 |
|------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Lfd. Nr. der Grundstücke                 | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte  |                                                                                | Größe               |                     |                |
|                                          |                                   | Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben)<br>Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                                                        | ha                  | a                   | m²             |
| 1                                        | 2                                 | a/b                                                                      | c                                                                              | 4                   |                     |                |
| 1                                        | -                                 | 46/2                                                                     | Rosenstraße 7, Wohnhaus (tlw. auf Flst. 36/2, überbaute Fläche = 9m²) Hofraum. | -                   | -                   | 74             |
| 2                                        | -                                 | 523                                                                      | Am Fabrikweg, Gartenland                                                       | -                   | 2                   | 04             |
| 3                                        | 1                                 | 46/2                                                                     | Rosenstr. 7; Gebäude- und Freifläche, Wohnen                                   |                     |                     | 95             |

| Amtsgericht Neu-Ulm Zweigst. Illertissen |            | Grundbuch von Illertissen                       |                                                                                                                                | Band 126 Blatt 5601 | Erste Abteilung | Einlegebogen 1 |
|------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| Lfd. Nr. der Eintragungen                | Eigentümer | Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Grundlage der Eintragung                                                                                                       |                     |                 |                |
| 1                                        | 2          | 3                                               | 4                                                                                                                              |                     |                 |                |
| 1                                        |            | 1,2                                             | <u>Ohne Eigentumswechsel eingetragen am 20.06.1984</u>                                                                         |                     |                 |                |
|                                          |            | 3                                               | <u>Auflassung (Teilflächen) vom 12.07.2000; Notar Dr. R. Kössinger, Illertissen, URNr. 1579/00; eingetragen am 07.09.2001.</u> |                     |                 |                |
| 2                                        |            | 2,3                                             | <u>Erbschein vom 22.01.2004 Az: VI 326/03 AG Neu-Ulm -Zweib. Illertissen-; eingetragen am 16.02.2004.</u>                      |                     |                 |                |
|                                          |            |                                                 | Goldhofer                                                                                                                      |                     |                 |                |
| 3.1<br>3.2                               |            | 3                                               | <u>Erbschein vom 14.01.2025, Az: 4 VI 1681/24, Amtsgericht Neu-Ulm; eingetragen am 08.05.2025.</u>                             |                     |                 |                |
|                                          |            |                                                 | Himmighöfer                                                                                                                    |                     |                 |                |

## Anlage 7

### Auszug aus dem Grundbuch:

| Amtsgericht Neu-Ulm Zweigst. Illertissen |                                                             | Einlegebogen                                                                                                                         |                    |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Grundbuch von                            | Illertissen                                                 | Band 127 Blatt 5601                                                                                                                  | Zweite Abteilung 1 |
| Lfd.Nr. der Eintragungen                 | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen                                                                                                            |                    |
| 1                                        | 2                                                           | 3                                                                                                                                    |                    |
| 1                                        | <u>1,3</u>                                                  | <p>Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 10.08.1998</p> <p><i>[Signature]</i> Lobner <i>[Signature]</i> Loos</p> |                    |
| <del>2</del>                             | <del>2</del>                                                |                                                   |                    |

## Anlage 8

### Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

|                |                                                                                                          |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BauGB          | Baugesetzbuch                                                                                            |
| BauNVO         | Baunutzungsverordnung                                                                                    |
| BGF            | Bruttogrundfläche                                                                                        |
| B-Plan         | Bebauungsplan                                                                                            |
| BRW-RL         | Bodenrichtwertrichtlinie                                                                                 |
| DG             | Dachgeschoss                                                                                             |
| ebf            | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht      |
| ebp            | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht |
| EG             | Erdgeschoss                                                                                              |
| EW-RL          | Ertragswertrichtlinie                                                                                    |
| frei           | beitragsfrei                                                                                             |
| Flst. Nr.      | Flurstücknummer                                                                                          |
| FNP            | Flächennutzungsplan                                                                                      |
| GFZ            | Geschossflächenzahl                                                                                      |
| GRZ            | Grundflächenzahl                                                                                         |
| ImmoWertV      | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken                     |
| i.M.           | im Mittel                                                                                                |
| KAG            | Kommunalabgabengesetz                                                                                    |
| KG             | Kellergeschoss                                                                                           |
| m <sup>2</sup> | Quadratmeter                                                                                             |
| NHK            | Normalherstellungskosten                                                                                 |
| OG             | Obergeschoss                                                                                             |
| SD             | Satteldach                                                                                               |
| Stck.          | Stück                                                                                                    |
| Stpl.          | Stellplatz                                                                                               |
| SW-RL          | Sachwertrichtlinie                                                                                       |
| VW-RL          | Vergleichswertrichtlinie                                                                                 |
| Wfl.           | Wohnfläche                                                                                               |
| WGFZ           | Wertrelevante Geschossflächenzahl                                                                        |