

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

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück
in 89257 Illertissen,
Rosenstraße 5,
Flst. Nr. 46/3.



1. Überblick

Auftraggeber:	Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung PF 2340, 89213 Neu-Ulm
Aktenzeichen:	3 K 29/25
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] gegen [REDACTED] Antragsgegner
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 25.08.2025 durch das Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	09.10.2025 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	09.10.2025, 15 ⁰⁰ Uhr Innenbesichtigung war <u>nicht</u> möglich.
Auftragsnummer:	09 25 0114
Auftrag abgeschlossen:	06.05.2026
Ausfertigung:	Original, Nr. ____ von 3

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 Wohnhaus mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach in Massivbauweise in zentraler Lage der Kleinstadt Illertissen mit integrierter Garage mit einer Größe von ca. 135 m² Wohnfläche laut Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag ohne anteilige Terrasse und Balkon. Die Fläche wurde nicht verifiziert, da sie nicht wertrelevant sind.

Das Gebäude wurde am 05.03.1970 baurechtlich genehmigt, am 25.01.1971 wurde eine Tektur zu oben genanntem Bauantrag genehmigt, sodass 1971 als Fertigstellungsbaujahr sachgerecht erscheint.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich im Zentrum der Kleinstadt in ruhiger Lage.
Beurteilung des Gebäudes:	Bauzeittypisch, Innenbesichtigung war nicht möglich.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit gut.
Vermietbarkeit:	Derzeit gut, vorbehaltlich die Räume sind in bewohnbarem Zustand.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert	293.000 €
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: Nicht bekannt.

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 25.08.2025 durch das
Amtsgericht Neu-Ulm, eingegangen am
30.08.2025.

Auftragsinhalt:

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes
gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwe-
cke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Vollmacht:

Wurde erteilt am 25.08.2025 durch das
Amtsgericht Neu-Ulm.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Beschluss vom 25.08.2025 inklusive Fra-
gestellungen.

Von der Antragstellerin übergebene Unterlagen:

- Keine

Vom Antragsgegner übergebene Unterlagen:

- Keine

Vom Sachverständigen erhoben:

- Grundbuchauszug vom 19.11.2025
- Anforderung Pläne, Genehmigungsbe-
scheid, 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

Auftragsgegenstand: Grundstück Rosenstraße 5, Illertissen, Flst. Nr. 46/3 (Gebäude und Freifläche).

Wertermittlungsstichtag: 09.10.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 09.10.2025, 15⁰⁰ Uhr
Anwesend waren:
Herr [REDACTED] Ehemann der Antragstellerin,
Alexander Kübel, Sachverständiger.
Umfang:
Außenbesichtigung.
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.

Berechnungen: Die Wohnfläche wird aus der vorliegenden Berechnung entnommen. Die Bruttogrundfläche wird anhand der Pläne berechnet (siehe Anlage 2, Seite 24-25). Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt, sie wurde nur auf Plausibilität geprüft.
Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte: Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Neu-Ulm zum 01.01.2024.

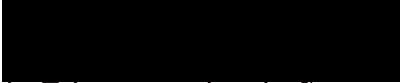
Auskünfte der Stadt:

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Aus dem Bebauungsplan
- Über den Erschließungszustand
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen

Auskünfte:	Mündliche Angaben durch den Teilnehmer beim Ortstermin.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 19.11.2025
Pläne:	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Stadtplan.
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, ImmoWertA, BauNVO, BayBO, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, wie Kleiber (digital): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, u.a., diverse Grundstücksmarktberichte.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Rosenstraße 5 89257 Illertissen Flst. Nr. 46/3
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Neu-Ulm Grundbuch von Illertissen Blatt Nr. 8968 Eine unbeglaubigte Kopie des Grundbuches vom 19.11.2025 liegt auszugsweise und ohne Abt. III als Anlage 7 Seite 36-37 in Kopie bei.
Eigentümer:	 in Erbengemeinschaft.
Grundstücksgröße:	ca. 196 m ² laut Grundbuch
Besonderheiten:	In Abt. II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden: Sanierung wird durchgeführt. Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bauliche Besonderheiten (Grenzbebauungen, unterschrittener Grenzabstand, Verbindung zum Nachbargebäude).

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.

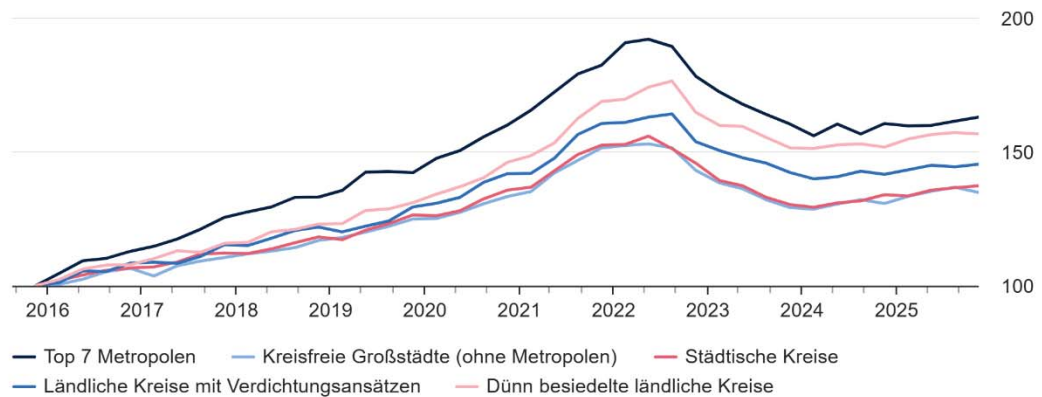
4.2.4 Immobilienmarkt

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. 20 x 10 m. Insgesamt hat es eine Größe von ca. 196 m² 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 Bräuhäuserstraße“ sind folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

Gebietsart	Mischgebiet, M
Grundflächenzahl	GRZ = 0,6
Geschossflächenzahl	GFZ = 1,2
Dachneigung	40-45°
Vollgeschosse	II
Eine Baulinie im Norden (Anbaupflicht) ergänzt die Festsetzungen.	

Genaueres ist aus dem B-Plan zu entnehmen bzw. beim Bauamt zu erfragen. Das Bauvorhaben wurde mit Bescheid vom 25.01.1971 (Wohnhauserweiterung) baurechtlich genehmigt, sodass Bestandsschutz besteht.

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. 46/2 verbunden. Dieses ist Bestandteil eines separaten Versteigerungsverfahrens am Amtsgericht Neu-Ulm, Aktenzeichen 3 K 44/25. 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. 46/2 wird nachfolgend anteilig aufgeteilt (siehe 5.2 und 7.2.3).

Das Gebäude steht im Norden und Osten direkt auf der Grundstücksgrenze. Im Westen befindet sich das Gebäude im nördlichen Teil ebenfalls an der Grundstücksgrenze (Zwischenbau) und im südlichen Teil beträgt der Grenzabstand nur ca. 2,70 m.

Im Osten befindet sich das 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 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 kostenerstattungsbeitragsfrei angesehen werden kann.

Es gelten die örtlichen Satzungen.

Das Gebäude ist vermutlich an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen. Ob eine erschließungstechnische Verbindung zum Gebäude Rosenstraße 7, Flst. Nr. 46/2 besteht, ist nicht bekannt.

4.5 Nachbarbebauung

Überwiegend zweigeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung und teilweise eingeschossige Garagen.

4.6 Stellplätze

Im Gebäude ist eine kleine Doppelgarage integriert.

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 Wohnhaus mit Walmdach in Massivbauweise bzw. um einen zweigeschossigen unterkellerten Zwischenbau mit Flachdach. Das Flachdach wird als Dachterrasse vom Nachbargebäude, Rosenstraße 7, Flst. Nr. 46/2 genutzt.

Die beiden Gebäude sind laut Planeintragungen durch Öffnungen verbunden. Da es sich während der Bauzeit bis heute um Eigentümergeleichheit handelte, wird nachfolgend davon ausgegangen, dass es sich um eine absichtliche Verbindung handelt (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 5, Flst. Nr. 46/3 zugeordnet sind, ist den Plänen in Anlage 6 Seite 29-35 zu entnehmen. Nachfolgend werden die Räume entsprechend des Grenzverlaufs den jeweiligen Grundstücken zugeordnet.

5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Das Gebäude wurde am 05.03.1970 baurechtlich genehmigt, am 25.01.1971 wurde eine Tektur zu oben genanntem Bauantrag genehmigt, sodass 1971 als Fertigstellungsbaupjahr sachgerecht erscheint.

Modernisierungen sind nicht bekannt, nachfolgend wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt wurden.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Boden, Wände und Decken sind laut Bauantrag in massiven Baustoffen (Beton und Ziegel) errichtet. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Der Dachaufbau ist weder beim Walm- noch beim Flachdach bekannt. Das Walmdach ist mit Ziegelpfannen eingedeckt.

Das Gebäude ist verputzt. Eine Dachrinnenverkleidung aus Asbestzementplatten ist angebracht.

5.3.2 Ausbau

Der Ausbau ist nicht bekannt, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Kunststofffenster bzw. Glasbausteine sind, soweit sichtbar, eingebaut, ebenso Rollläden.

Als Haustüre ist eine bauzeitliche Aluminiumrahmentüre mit Glasfüllungen montiert.

Bei dem Garagentor handelt es sich um ein Holzschwingtor.

5.3.3 Haustechnik

Die Haustechnik – Heizungsinstallation, Sanitärinstallation und Elektroinstallation – konnten nicht besichtigt werden. Die wirtschaftliche und technische Trennung von Haus Nr. 7 konnte nicht geprüft werden.

5.3.4 Bauliche Außenanlagen

Entlang der Ost- und Südgrenze befinden sich bauliche Nachbaranlagen, im Westen ist ein Betonsockel mit aufstehendem Doppelstabzaun aufgestellt.

Im Erdgeschoss ist eine einfache Terrasse mit Gehwegplatten angelegt. Ansonsten ist der Garten mit Rasen angesät.

Die Lage und Länge 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. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- An der Balkonuntersicht im Süden ist ein Feuchteschaden sichtbar.
- Das Stahlgeländer dieses Balkons zeigt Rost.
- Beim Putz sind kleinere Risse und kleinere Schäden im Bereich der Rolladenkasten sowie leichter Algenbefall sichtbar.

Sonstige Schäden konnten auf Grund 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 beiliegender Pläne sind die Grundrisse funktional, wenngleich eine Trennung zum Nachbargebäude vorgenommen werden muss.

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

Bauzeitbedingt ist mit asbesthaltigen Baumaterialien zu rechnen (z.B. Verkleidung der Dachrinnen). 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 baulichen Anlagen sind augenscheinlich instandgehalten, aber nicht modernisiert. Die Ausstattung ist vermutlich der Bauzeit entsprechend einfach bis mittel. Die Raumaufteilung ist laut Plan funktional. Modernisierungen, insbesondere energetischer Art, sind geboten.
Die Ausrichtung der Haupträume Richtung Süden ist sehr gut. Die Grenzbebauungen 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

Auf Grund der Lage und der Gebäudestruktur wird weiterhin die Wohnnutzung vorherrschen. Gewerbliche und freiberufliche Nutzungen erscheinen möglich, sind aber genehmigungspflichtig und nicht wertrelevant.

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. 55 Jahre alt. Daraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von

RND = 25 Jahren.

Für die Doppelgarage kann gleiches unterstellt werden, da diese das Schicksal der Hauptsache teilt.

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 Einfamilienwohnhaus 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 €/m² (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	196,00 m ²	
Bodenwertansatz	430,00 €/m ²	
Bodenwert		84.280 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		80.000 €

7.2.2 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich am ehesten um den Gebäudetyp 1.12 der NHK 2010 (Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010). Dort beschrieben als Wohnhaus, zweigeschossig, unterkellert, mit nicht 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	570	635	730	880	1100			730
Aussenwände	1					23%	0,23	131 €
Dach	1					15%	0,15	86 €
Fenster u. Außentüren		1				11%	0,22	70 €
Innenwände u. -türen		0,5	0,5			11%	0,28	75 €
Deckenkonstr. u. Treppen			1			11%	0,33	80 €
Fußböden		0,5	0,5			5%	0,13	34 €
Sanitäreinrichtungen			1			9%	0,27	66 €
Heizung			1			9%	0,27	66 €
sonst. techn. Ausstattung		1				6%	0,12	38 €
Kostenkennwert 2010 ermittelte Standardstufe								646 €
								2,0

Aus dem Gebäudetyp 1.12 und der Standardstufe 2,0 ergibt sich ein Kostenkennwert von rd. 646 €/m² 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 III. Quartal 2025 189,6 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 25 Jahren Restnutzungsdauer = 68,80 %.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird gem. dem verwendeten Sachwertmodell in die Berechnung eingestellt. Der Zeitwert der Garagen ist in der BGF berücksichtigt und muss bei dem Kostenkennwert bzw. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

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. 237.000 € werden von den Gutachterausschüssen der umliegenden Landkreise folgende Anpassungsfaktoren veröffentlicht:

Im Landkreis Dillingen beträgt der Sachwertfaktor für das Geschäftsjahr 2023 = 1,30.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 von Ulm zeigt für das ländlich geprägte Umlandgebiet Sachwertfaktoren von 1,14-1,58, im Mittel 1,37.

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) = 1,31.
- Biberach Stadt = 1,37.
- Biberach Stadt, Umlandgemeinden = 1,30.

Im Landkreis Günzburg ergibt sich für die Jahre 2023+2024 ein Sachwertfaktor von 1,28.

Der Landkreis Unterallgäu veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023/24 einen Marktanpassungsfaktor von 1,36.

Das Bewertungsobjekt ist ein typisches Einfamilienhaus 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 **1,32** 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 Garage:

Die Garage ist im Wohnhaus integriert und bei der Berechnung der BGF im Wohnhaus berücksichtigt. Aus diesem Grund muss der Minderwert des fehlenden Ausbaus der Garagen berücksichtigt werden. Er beträgt ca. 200 €/m² BGF beim gewogenen Kostenkennwert, zuzüglich Indexierung, abzüglich Alterswertminderung und Anpassung mit dem Sachwertfaktor. Daraus folgt:

6,00 m x 5,25 m ≈ 32 m ² x 200 €/m ²	=	6.400 €
x Indexierung	1,896	= 12.134 €
./. Alterswertminderung	68,8%	= 8.348 €
= Minderwert Garagen		3.786 €
x Sachwertfaktor	1,32	
= Marktangepasster Minderwert Garagen	rd.	5.000 €

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 €
= Minderwert Gebäudeabhängigkeit	15.000 €

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 44/25 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	=	112	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m²BGF	646 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,896	
x	Bruttogrundfläche (m²)	=	399	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		488.702 €
./.	Alterswertminderung	=	68,8%	336.227 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		152.475 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	3,00%	4.574 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen	=		entfällt
+	Bodenwert	=		80.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		237.049 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,32	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		312.904 €
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
./.	Minderwert Garage	=		5.000 €
./.	Minderwert Gebäudeabhängigkeit	=		15.000 €
+	Rundung	=		96 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		293.000 €

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 Einfamilienwohnhaus in Illertissen. Die Garagen sind ins Gebäude integriert. Das Gebäude ist mit dem Nachbargrundstück verbunden. Dies wurde im Gutachten, soweit ohne Besichtigung und weitergehende Informationen möglich, 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 5, Flst. Nr. 46/3 zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

293.000 €
zweihundertdreißigtausend 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 38 Seiten davon 16 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 4-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 24-25
3. Makrolage	Seite 26
4. Mikrolage	Seite 27
5. Lageplan	Seite 28
6. Pläne	Seite 29-35
7. Grundbuch	Seite 36-37
8. Abkürzungsverzeichnis	Seite 38

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Rosenstraße 5, Illertissen:



Ansicht von Nordosten
Einzelgarage gehört nicht zum Grundstück



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten



Terrasse/Balkon



Garten mit Grenzanbauten der Nachbarn

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Rosenstraße 5, Illertissen:

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

Kellergeschoss	13,05	x	8,04	+	5,90	x	2,69	=	120,79 m ²
Erdgeschoss	13,09	x	8,07	+	5,90	x	2,69	=	121,51 m ²
Obergeschoss	13,09	x	8,07	+	5,90	x	2,69	=	121,51 m ²
Dachgeschoss	13,09	x	8,09	:	3			=	35,30 m ²
Summe									399,11 m²

Anlage 2

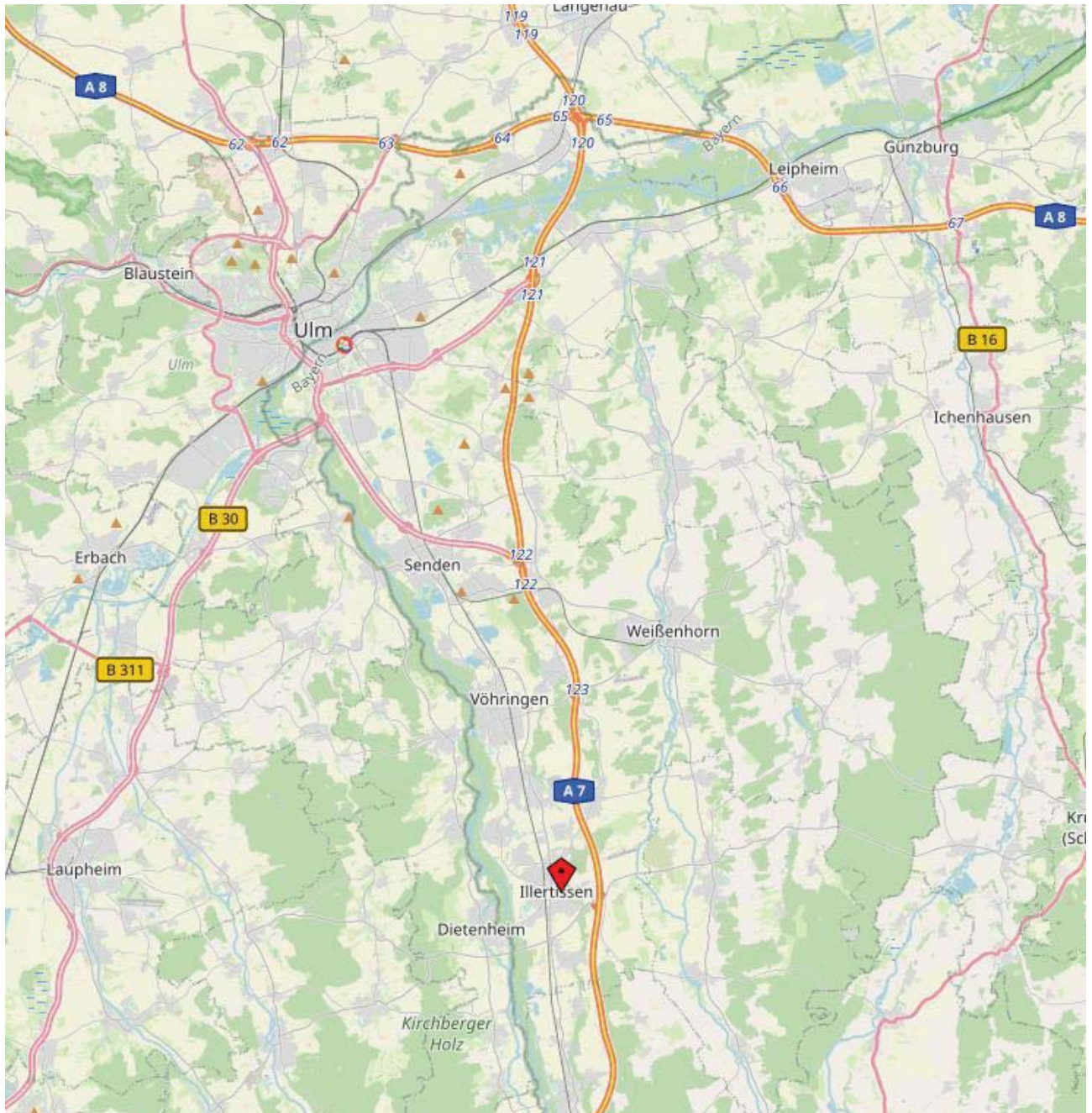
Berechnungen zum Gutachten Rosenstraße 5, Illertissen:

2. Berechnung der Wohnfläche aus dem Bauantrag

<u>Wohnflächenberechnung</u>		
<u>Erdgeschoß:</u>		
EBzi.	$5,31 \times 4,20 =$	22,30
Küche	$4,65 \times 3,00 =$	13,95
Flur:	$3,00 \times 1,75 + 1,20 \times 1,30$ $- 0,50 \times 0,50 =$	6,56
WC:	$1,20 \times 1,37 =$	1,64
Innenl.		
Treppenh.	$5,90 \times 2,20 - 0,40 \times 0,40 =$	12,82
<u>Obergeschoß:</u>		
Wohnzi.	$5,31 \times 4,20 =$	22,30
Kinderzi.	$3,00 \times 6,51 =$	19,28
Elternzi.	$5,01 \times 3,45 =$	17,28
Bad/WC	$2,15 \times 2,90 =$	6,23
Flur	$2,15 \times 1,90 =$	4,08
Innenl.		
Treppenh.	$2,20 \times 6,10 - 0,40 \times 0,40 =$	13,26
		139,70
Verkehrsfläche 10 %	$\cdot / \cdot$	13,97
		125,73
Putz 3 %	$\cdot / \cdot$	3,77
Wohnfläche:		121,96 m ²
=====		=====
<u>Zugang zur bestehenden Wohnung:</u>		
Flur:	$2,89 \times 1,60 =$	4,62
Bad/WC:	$2,60 \times 3,40 =$	8,84
		13,46
Putz 3 %	$\cdot / \cdot$	0,40
		13,06 m ²
		=====
<u>Nutzfläche:</u>		
Garage:	$6,00 \times 5,01 =$	30,06 m ²
Lager:	$2,70 \times 5,23 =$	14,12 m ²
		44,18 m ²
Putz 3 %	$\cdot / \cdot$	1,32 m ²
		42,86 m ²
		=====

Anlage 3

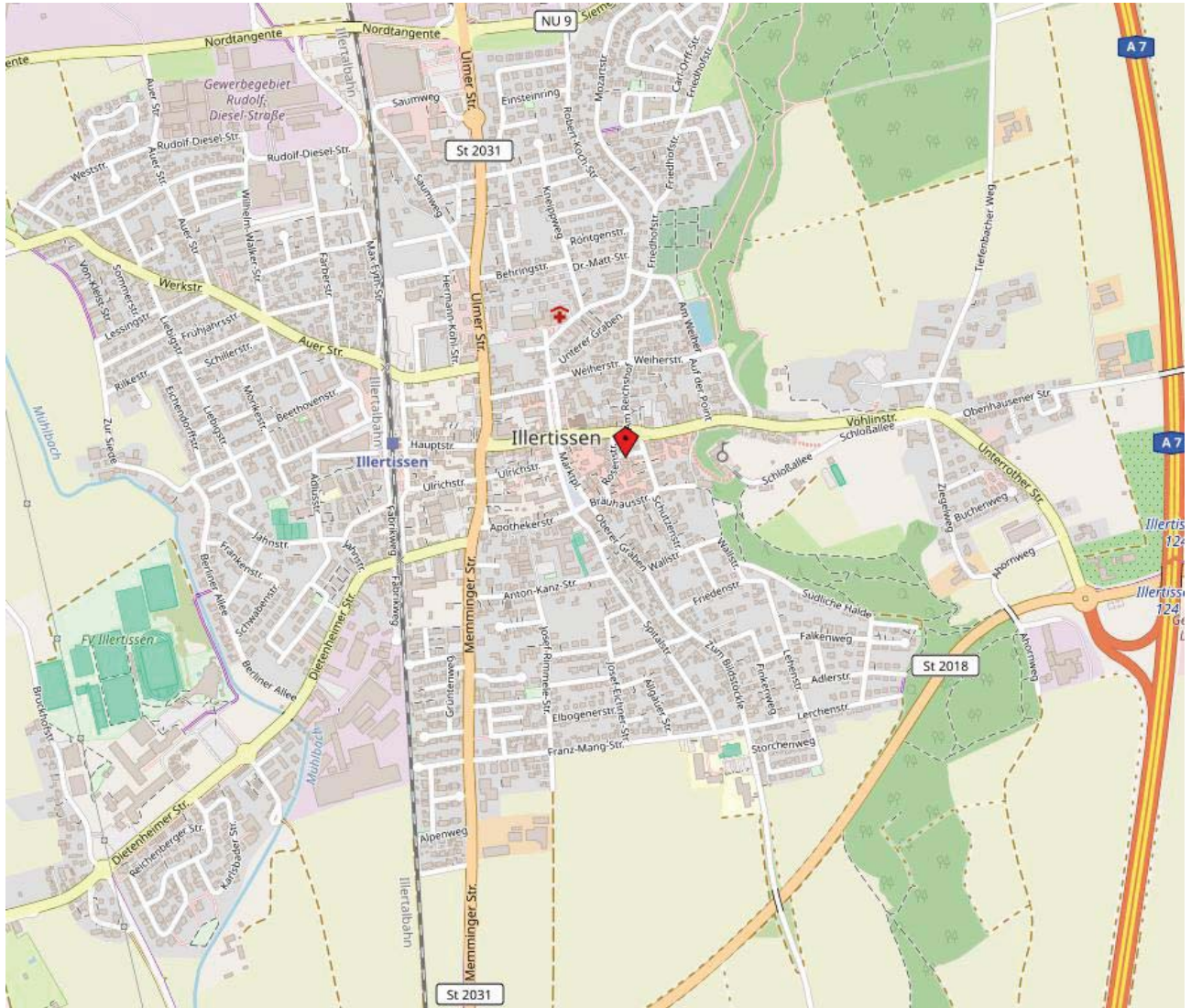
Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

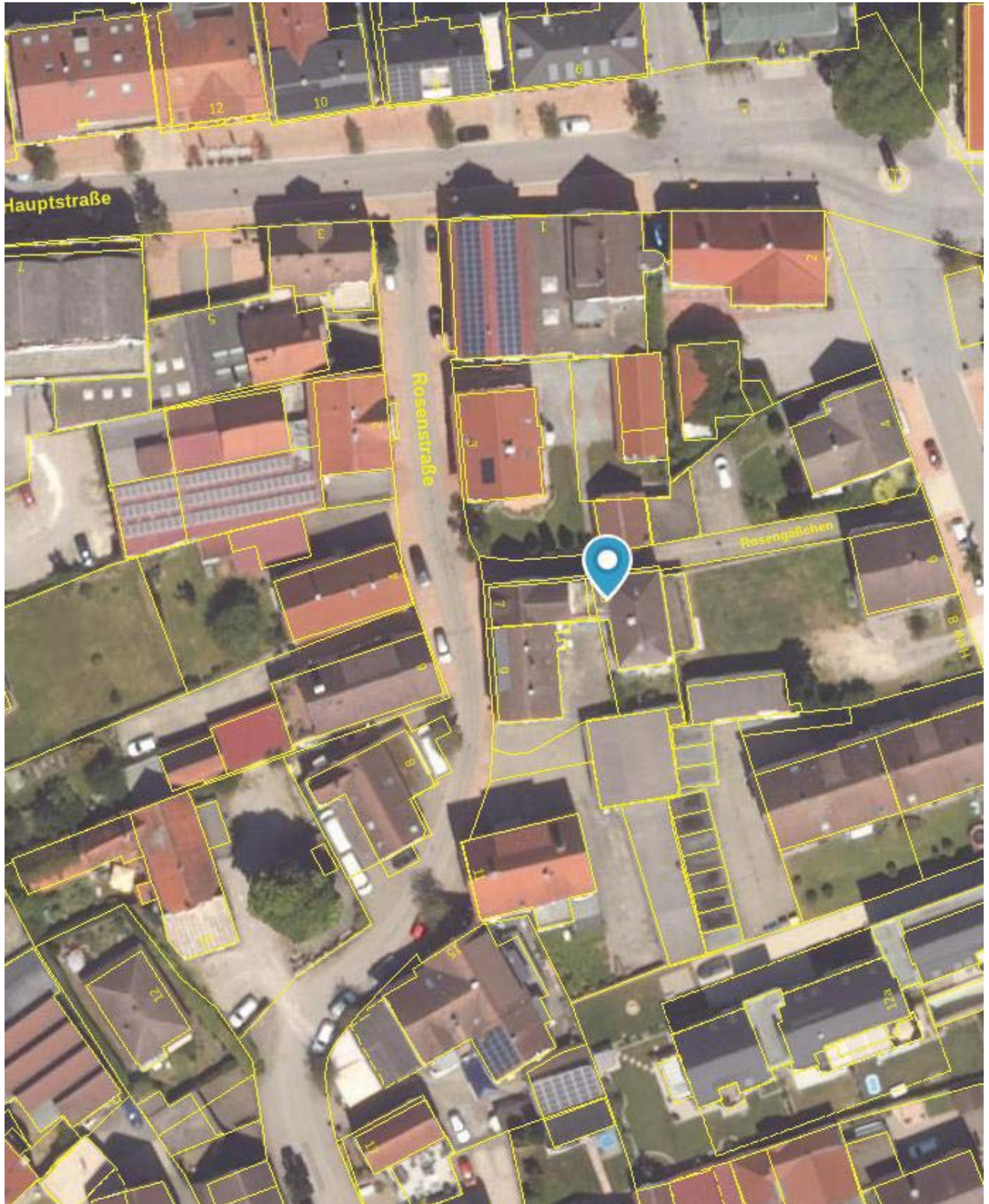
Mikrolage:



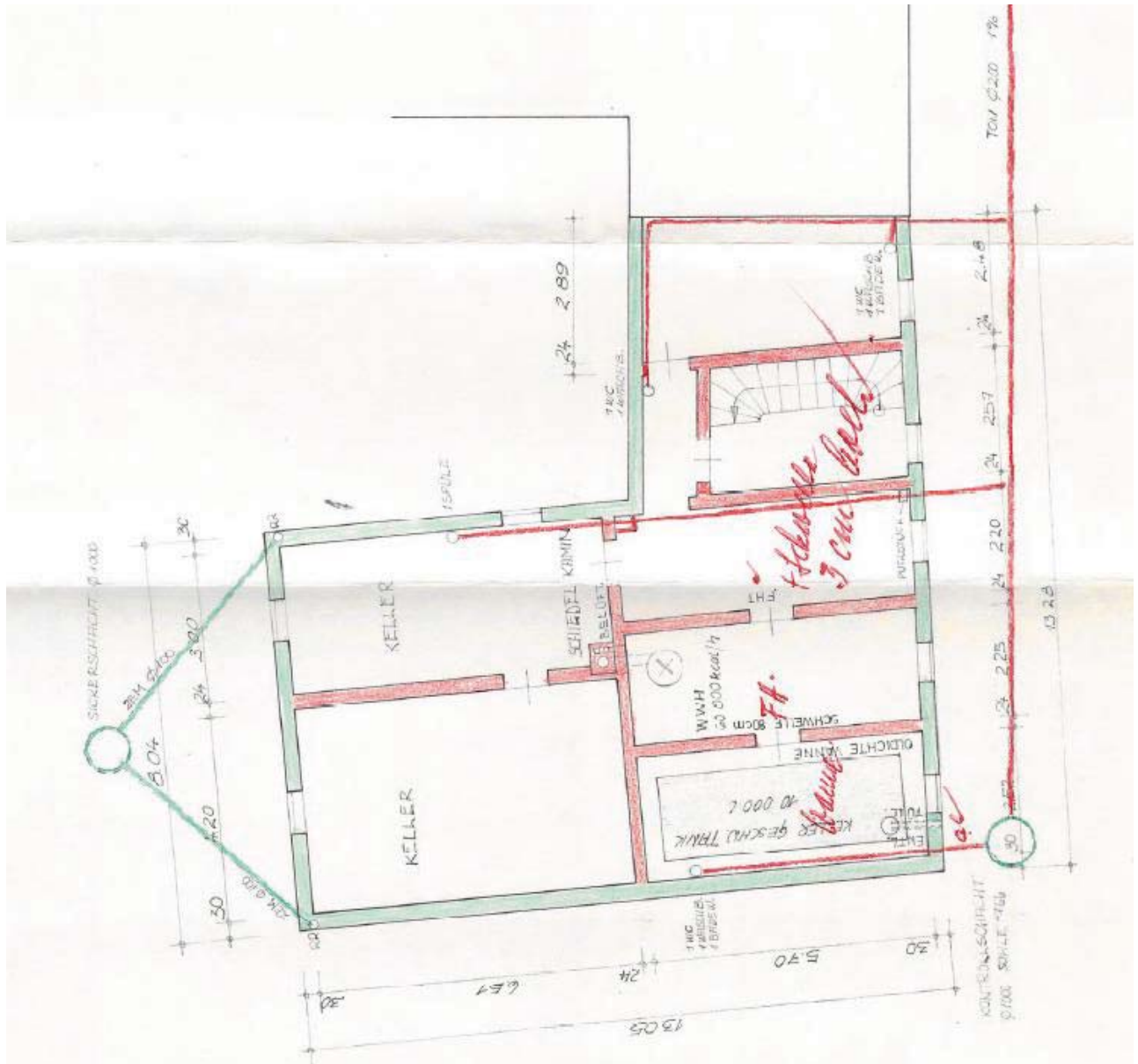
Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 5

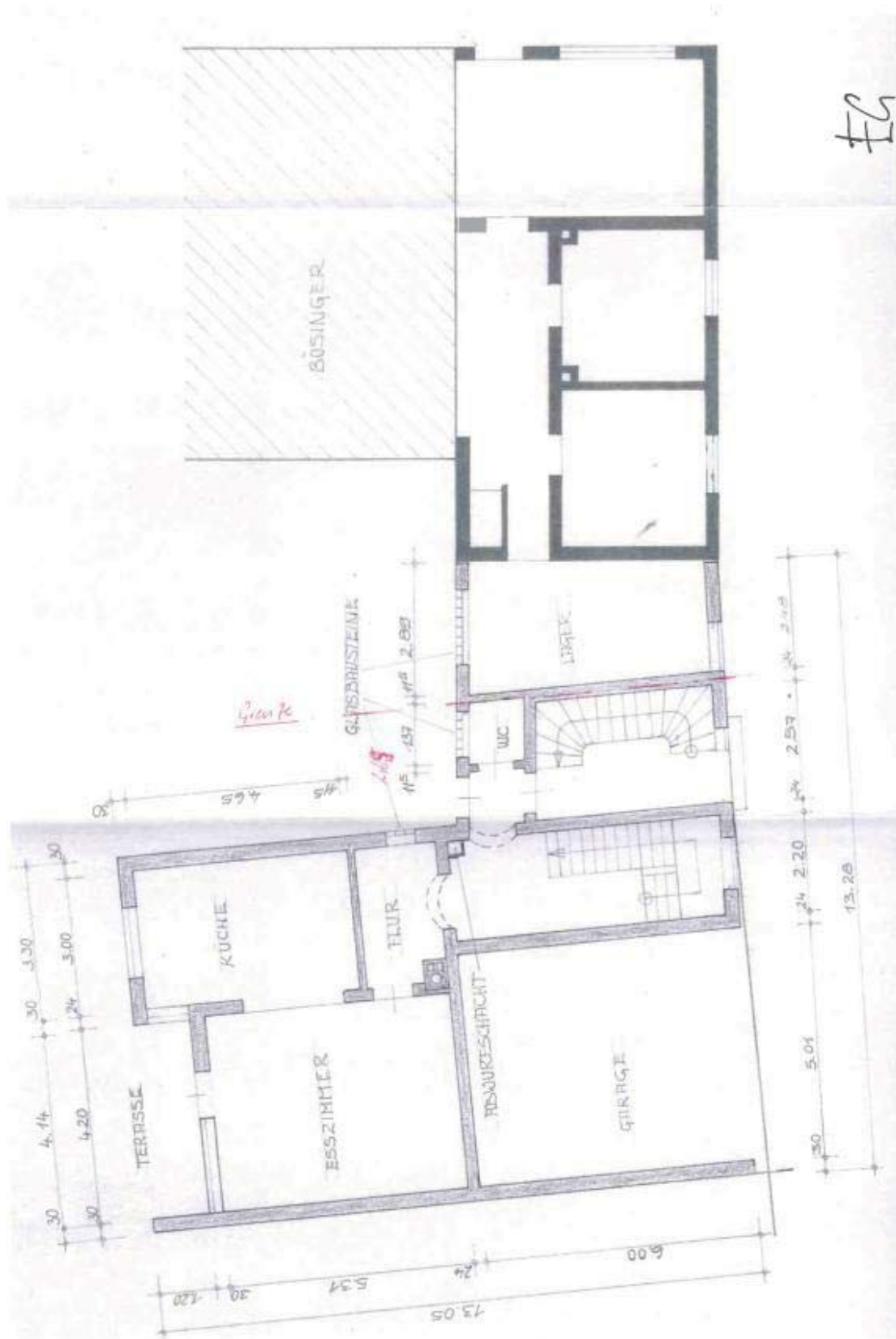
Lageplan (nicht maßstäblich):



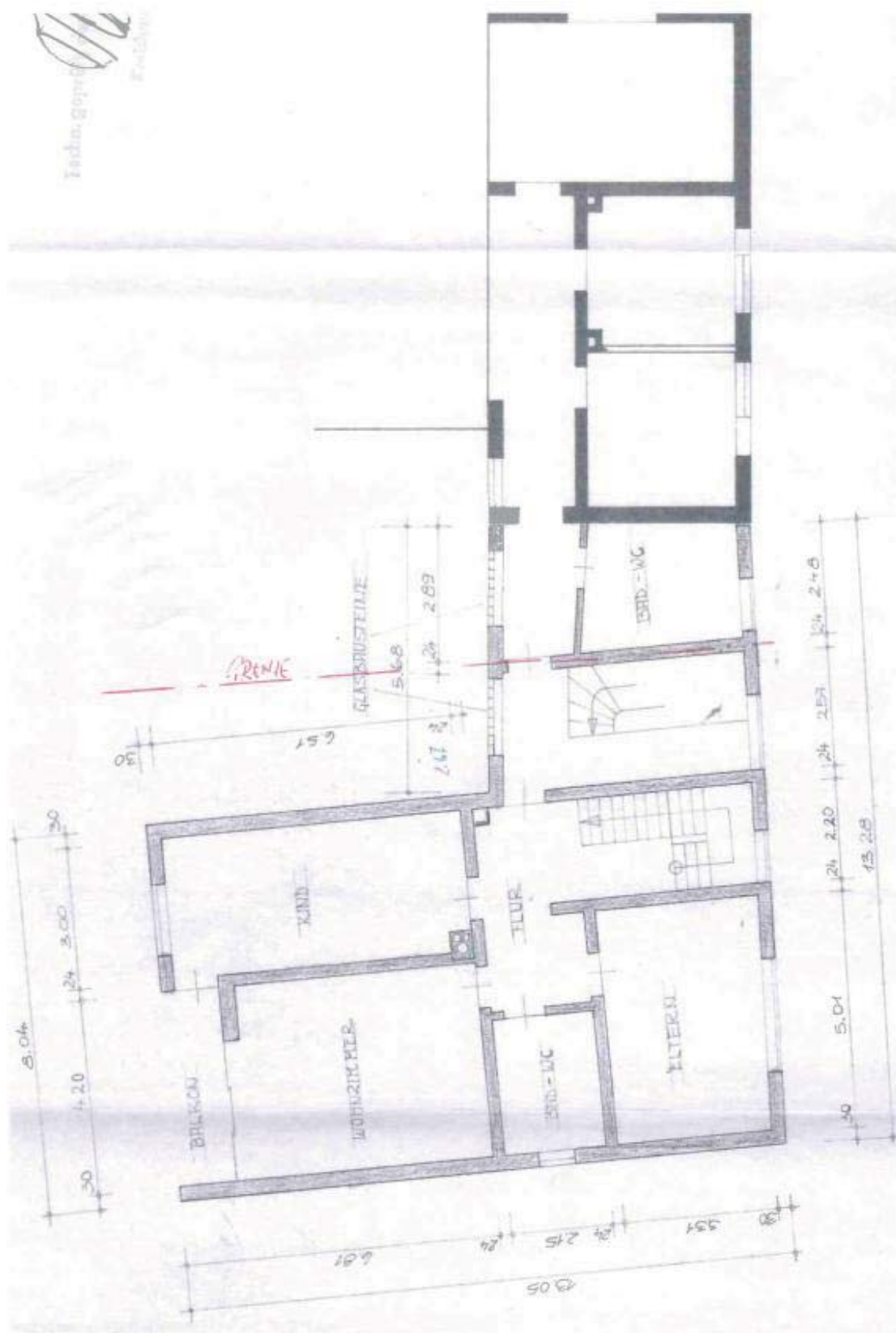
Grundriss Untergeschoss (nicht maßstäblich):



Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):

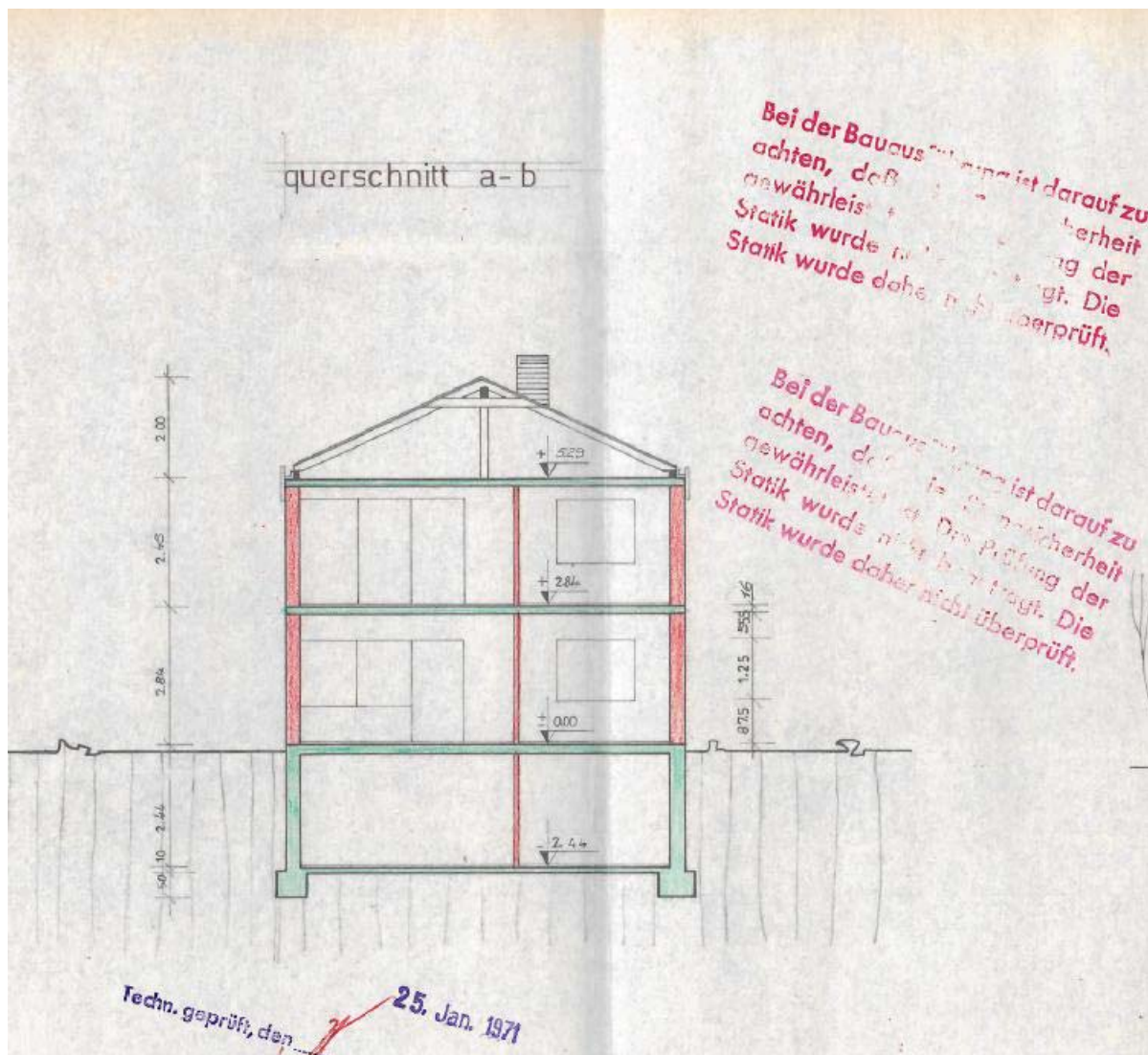


Grundriss Obergeschoss (nicht maßstäblich):



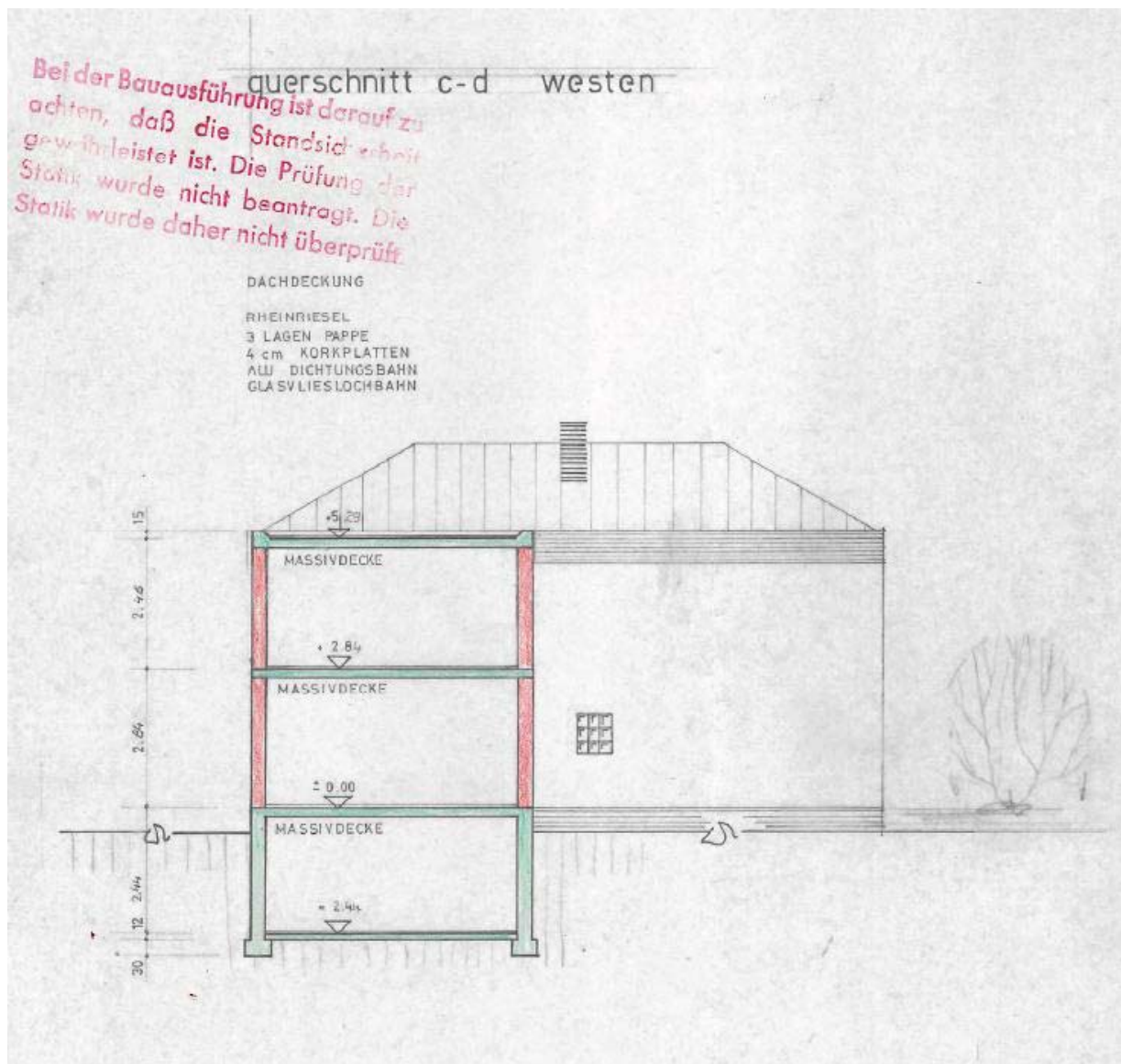
Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):



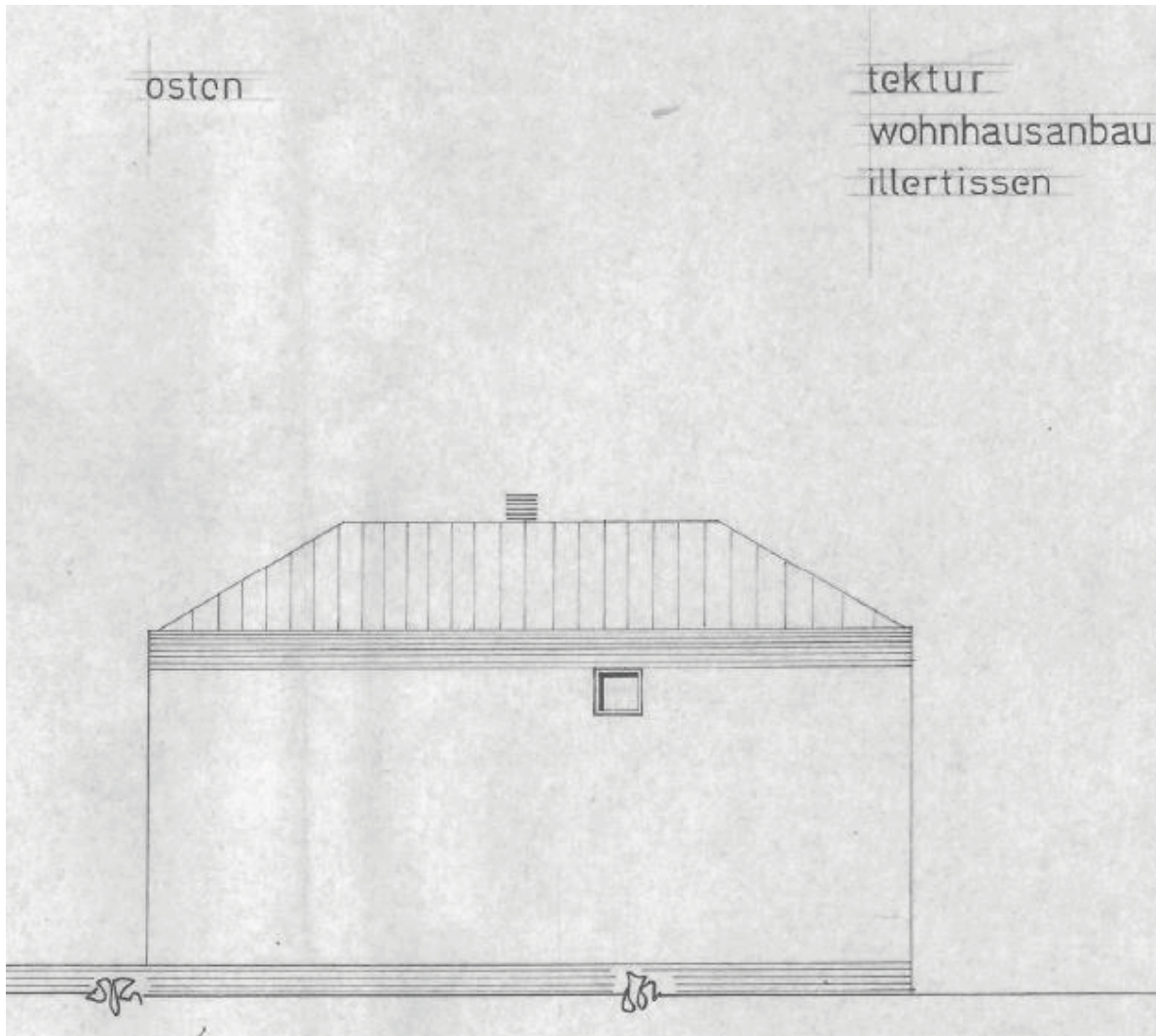
Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Ansicht Ost (nicht maßstäblich):

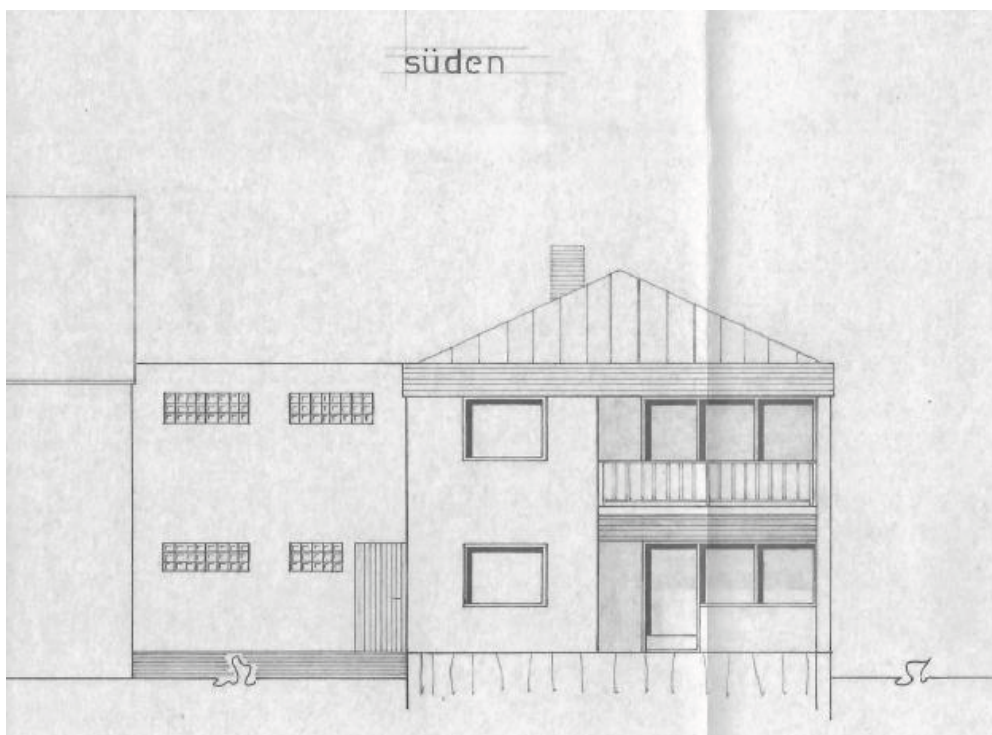


Anlage 6

Ansicht Nord (nicht maßstäblich):



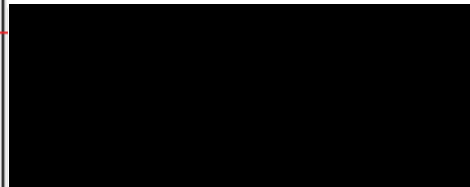
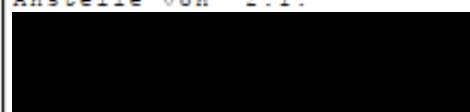
Ansicht Süd (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Auszug aus dem Grundbuch:

Amtsgericht		Neu Ulm		Blatt		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen		
Grundbuch von		Illertissen		8968				1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe				
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²			
								a/b	c	
1	2	3				4				
1	-	46/3	Rosenstraße 5, Gebäude- und Freifläche			1	96			

Amtsgericht		Neu Ulm		Blatt		Erste Abteilung		Einlegebogen	
Grundbuch von		Illertissen		8968				1	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer			Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	2			3	4				
<u>1</u>				1	Im Eigentum übertragen; eingetragen am 24.10.2007.				
					<u>Klenk</u>				
<u>2.1</u>				1	Erbschein vom 10.02.2017 As: 1 VI 1825/2016 Amtsgericht Neu-Ulm -Nachlassgericht-; eingetragen am 22.02.2017.				
2.2									
2.3					Scherrbacher				
	in Erbengemeinschaft								
	Anstelle von 2.1:								
3.1				1	Erbschein vom 14.01.2025, As: 4 VI 1681/24, Amtsgericht Neu-Ulm; eingetragen am 08.05.2025.				
3.2									
	in Erbengemeinschaft				Himmighöfer				

Anlage 7

Auszug aus dem Grundbuch:

Amtsgericht		Neu Ulm	Blatt		8968	Zweite Abteilung	Einlegebogen
Grundbuch von		Illertissen					1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1	1	Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 10.08.1998 und hierher übertragen am 24.10.2007. Klenk					
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 3 K 29/25); eingetragen am 06.08.2025. Birkher					

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 ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl