

Heike Uder-Heise

Uder Sachverständigenbüro
Bayern/ Baden-Württemberg
- bundesweit

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) –
Zert.-Nr. DIA IB-318, Diplom - Sachverständige (DIA)
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke,
für Mieten und Pachten, Zertifizierungsstelle DIA
Consulting AG - akkreditiert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Ipfstraße 38
73479 Ellwangen (Jagst)
Telefon 07961-5790-155
Telefax 07961-5790-159
mail@uder-immobilienbewertung.de
www.immobilienbewertung-uder.de

GUTACHTEN

AZ 12/08 26 / 3 K 47/25

über den Verkehrswert i. S. § 194 BauGB des Versteigerungso-
bjektes Gemarkung Günzburg, Flst. 3218/1 Größe 543 m² Gebäude-
und Freifläche Heidenheimer Straße 15, 89312 Günzburg.



Wertermittlungstichtag:

02.02.2026

Verkehrswert:

400.000 €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Anhang 67 Seiten, wurde einseitig bedruckt und für den Auftraggeber in 2-fach gedruckter Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzfassung	3
2.	Allgemeine Angaben und Hinweise	4
3.	Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage und Umgebung	8
3.2	Liegenschaftskataster	12
3.3	Sonstige Merkmale	14
3.4	Planungs- und Bauordnungsrecht	19
3.5	Mietvertragliche Bindungen	20
3.6	Nutzung/ Nachnutzung	21
3.7	Marktgängigkeit	21
4.	Grundbuchbestand	22
4.1	Grundbuchdaten	22
4.2	Abt. II – Grunddienstbarkeit	23
5.	Baubeschreibung	27
5.1	Zuordnung NHK 2010 gem. ImmoWertV	29
5.2	Ausstattung	31
6.	Wertermittlung	33
6.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	33
7.	Bodenwertermittlung	35
8.	Sachwertermittlung	38
8.1	Gebäudewert zum Wertermittlungsstichtag	38
8.2	Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)	42
8.3	Marktanpassung	44
8.4	Plausibilisierung der Ergebnisse	45
8.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
9.	Verkehrswert	47
10.	Anlagen	49
10.1	Pläne, Schnitte und Ansichten	49
10.2	Flächenaufstellung ca. 2007	54
10.3	Bruttogrundfläche	55
10.4	Sachwertmodell GAA LK Günzburg	56
10.5	Gebäudestandards gemäß NHK 2010	59
10.6	Fotodokumentation	62
10.7	Literaturverzeichnis	67

1. Kurzfassung

Gutachten-Nr.:	AZ 12/08 26
Auftraggeber:	Amtsgericht Neu-Ulm, Abteilung für Zwangsversteigerung, Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm
Aktenzeichen:	3 K 47/25 wg. Zwangsversteigerung
Beschluss vom:	08.01.2026
Betreibende Gläubigerin:	Oberbank AG, vertreten durch Vorstand, Oskar-von-Miller Ring 38, 80333 München
Prozessbevollmächtigte:	Rechtsanwälte Ijh Lindauer Rechtsanwälte, Ridlerstraße 57, 80339 München, Gz.: 1420250753 JO/kw
gegen	
Schuldner:	siehe Beschluss v. 08.01.2026
Auftrag vom:	08.01.2026
Ortsbesichtigung:	02.02.2026
Wertermittlungsstichtag:	02.02.2026
Abschluss Recherchen:	18.05.2026
Gutachtenerstattung am:	19.05.2026
Objektart:	Zweifamilienhaus (mit Garage im Erdge- schoss)
BGF Neubau:	193,00 m ²
BGF Bestand:	282,00 m ²
Wohnfläche EG Wohnung ca.:	72,00 m ²
Wohnfläche OG Wohnung ca.:	144,00 m ²
Vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert:	438.000 €
BoG:	-37.800 €
Rundungsdifferenz:	-200,00 €
Verkehrswert:	400.000 €

2. Allgemeine Angaben und Hinweise

Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm mit Beschluss vom 08.01.2026 in dem Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen 3 K 47/25.

Grund der Gutachtenerstellung / Auftrag

Gemäß o.g. Beschlusses des Amtsgerichtes Neu-Ulm ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes:

- Gemarkung Günzburg, Flst. 3218/1 Größe 543 m² Gebäude- und Freifläche Heidenheimer Straße 15, 89312 Günzburg

zu schätzen.

Auszug Beschluss vom 08.01.2026

Versteigerungsobjekt:					
Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Günzburg von Günzburg					
Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Günzburg	3218/1	Gebäude- und Freifläche	Heidenheimer Straße 15	0,0543	11534

Quelle: Auszug Beschluss vom 08.01.2026

Wertermittlungstichtag (WEST)

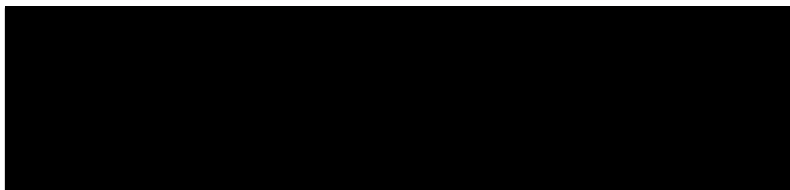
Wertermittlungstichtag ist als Tag der Ortsbesichtigung der 02.02.2026.

Lage der Immobilie

Heidenheimer Straße 15
89312 Günzburg

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde für den 02.02.2026 anberaumt und mit der Lebensgefährtin des Schuldners sowie der Sachverständigen durchgeführt. Besichtigt wurden das Grundstück, das Wohnhaus (überwiegend) und die Umgebung.



Abschluss der Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen

Die Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen wurde am 18.05.2026 abgeschlossen. Spätere Einflüsse und Informationen wurden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Recherchen

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Günzburg
- Grundbuchamt am Amtsgericht Günzburg
- Geoportal BayernAtlas
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- Stadt Günzburg, diverse Auskünfte
- Auskunft Altlasten
- Auskunft zur Denkmaleigenschaft
- Auskunft über Erschließungs- und Abwasserbeitrag
- Bauaktenauskunft

Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 13.01.2026
- Weitere Informationen zur Grunddienstbarkeit (Überbauduldung und Betretungsrecht sowie Verzicht auf Überbaurente) lt. Urkunde B 2101/2007
- Liegenschaftskarte, Flurstück und Eigentümnachweis vom 02.02.2026
- Handschriftliche Notizen nebst 218 Bildern, die am Tag der Ortsbesichtigung angefertigt wurden

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden, soweit nicht im Gutachten anderweitig explizit behandelt, nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtensergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht seitens des Gutachters keine Gewähr. Gewähr für diese Auskünfte kann lediglich die Auskunft gebende Stelle übernehmen.

Auskunft erteilende Behördenmitarbeiter werden im Gutachten nicht namentlich benannt, da diese nicht in eigenem Namen, sondern im Namen der jeweiligen Behörde agieren. Im Bedarfsfall werden persönliche Daten datenschutzkonform auf Nachfrage und bei berechtigtem Interesse bekannt gegeben.

Berechnungen

Gegebenenfalls zur Verfügung gestellte oder beschaffte Planunterlagen wurden überschlägig auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Ausführung geprüft. Hierdurch können dennoch Ungenauigkeiten bei der Flächen- oder Rauminhaltsberechnung auftreten.

Die Angaben zu den Flächen werden, soweit möglich, aus diesen gefertigten Bauausführungsunterlagen entnommen. Die Richtigkeit und Übereinstimmung mit dem tatsächlich errichteten Bauwerk wird unterstellt.

Beschreibungen

Bau- und/ oder Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Untersuchungen auf pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall sowie gesundheitsgefährdende Baustoffe wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden, soweit nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Urheberrecht

Der Gutachter hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht.

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Sonstiges

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) wurde nicht geprüft. Sofern nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall oder Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

3. Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Günzburg
Große Kreisstadt:	Günzburg
Einwohner:	21.423 Einwohner (Stand 31. Dez. 2024)
Landeshauptstadt:	München

3.1.1 Makrolage¹

Günzburg ist eine Große Kreisstadt im schwäbischen Landkreis Günzburg im Freistaat Bayern. Die Stadt ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises sowie Gerichtssitz des Amtsgerichts Günzburg.

Günzburg liegt an den Mündungen der Günz und der Nau in die Donau auf einer Höhe von 440–517 Metern. Die Stadt ist Teil des Schwäbischen Barockwinkels und Ober- bzw. Mittelschwabens. Naturräumlich gehört sie zum Alpenvorland bzw. zur Donau-Iller-Lech-Platte; nördlich der Stadt beginnen das Donauried bzw. das Donaumoos.

Es gibt die 8 Gemeindeteile Deffingen (Pfarrdorf), Denzingen (Kirchdorf), Günzburg (Hauptort), Leinheim (Pfarrdorf), Nornheim (Kirchdorf), Reisensburg (Pfarrdorf), Riedhausen (Pfarrdorf) und Wasserburg (Kirchdorf).

Verkehr

Straße

Die Stadt liegt an der Autobahn A 8 München–Stuttgart, die südlich an der Kernstadt vorbeiführt. Diese kreuzt sich bei Günzburg mit der Bundesstraße 16, für welche die zugehörige Donaubrücke Günzburg 2011 neu errichtet wurde. Im Osten der Stadt beginnt die Staatsstraße 2510.[29] Das Autobahnkreuz Ulm/Elchingen liegt in ca. 15 km Entfernung.

Bahnverkehr

Der Bahnhof Günzburg liegt an der Strecke Augsburg–Ulm und wird von IC- und EC-Zügen zwischen München und Stuttgart bedient. Zu bestimmten Zeiten halten hier auch ICE. Weiterhin beginnt in Günzburg die Mittelschwabenbahn nach

¹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Günzburg>, ohne Einzelnachweise, Abruf 24.02.2026

Mindelheim, an dieser Strecke existiert im Stadtgebiet der weitere Haltepunkt Wasserburg (Günz). Über die Donautalbahn existiert auch eine Direktverbindung nach Ingolstadt und Regensburg.

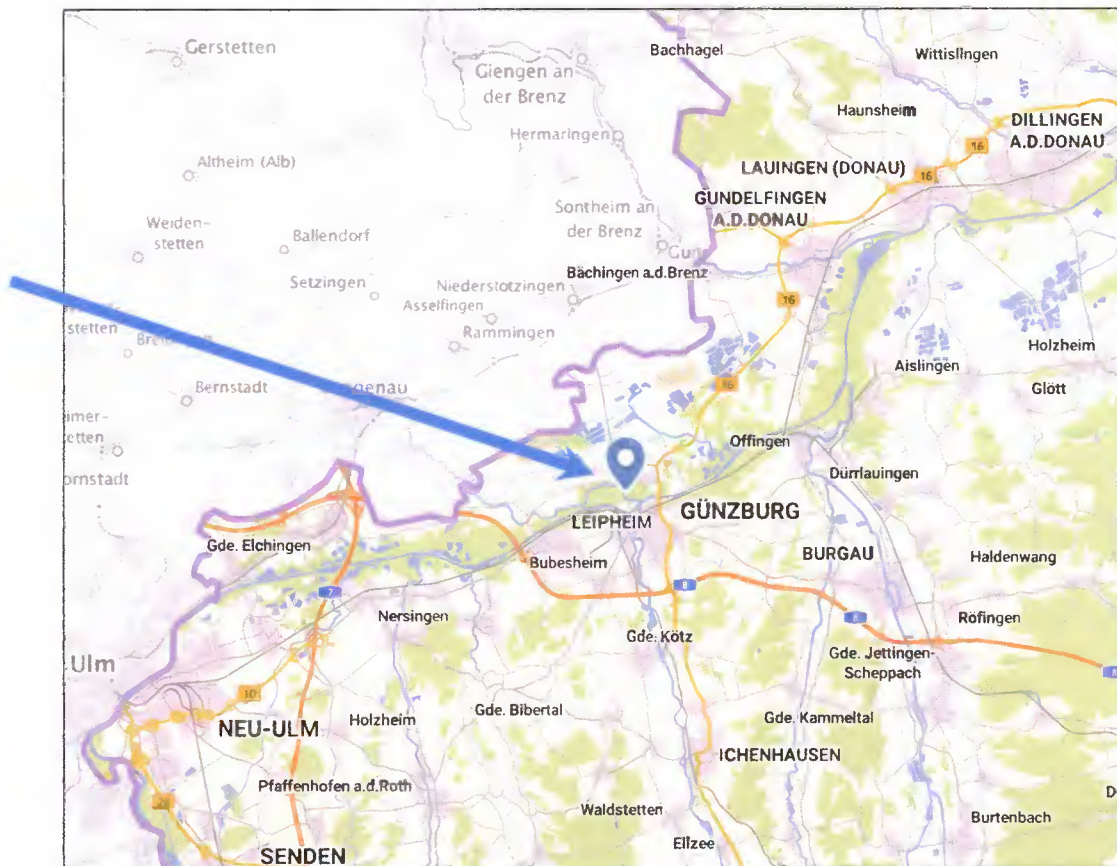
Fahrradwege

Günzburg liegt am Donauradweg bzw. dessen europäischer Verlängerung im EuroVelo-Netz, der Route EV6 (Atlantik – Schwarzes Meer). Auf regionaler Ebene existieren durchgehende Radwegeverbindungen in alle Nachbargemeinden.

Luftverkehr

Der Flugplatz Günzburg-Donauried ist als Sonderlandeplatz mit dem ICAO-Code EDMG gelistet und liegt nördlich der Stadt Günzburg. Zugelassen sind Flugzeuge und Helikopter bis 2500 kg.

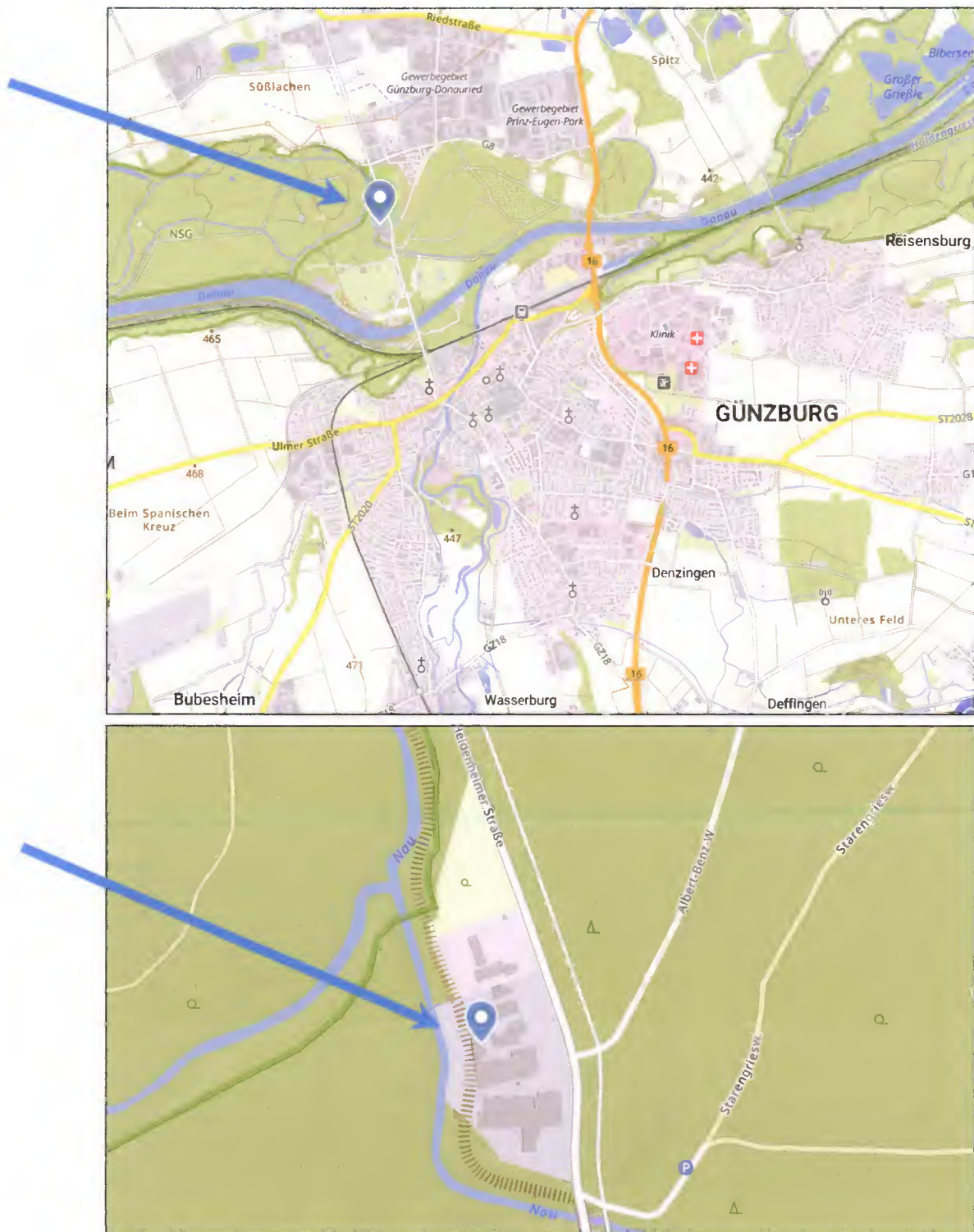
Die Verkehrsflughäfen München, Stuttgart und Memmingen sind jeweils innerhalb ca. einer Stunde Fahrzeit (PKW) erreichbar.



Quelle: <https://atlas.bayern.de/>...² Abruf, 24.02.2026

² https://atlas.bayern.de/?c=580073,5376890&z=11&r=0&l=vt_standard&mid=2

3.1.2 Mikrolage



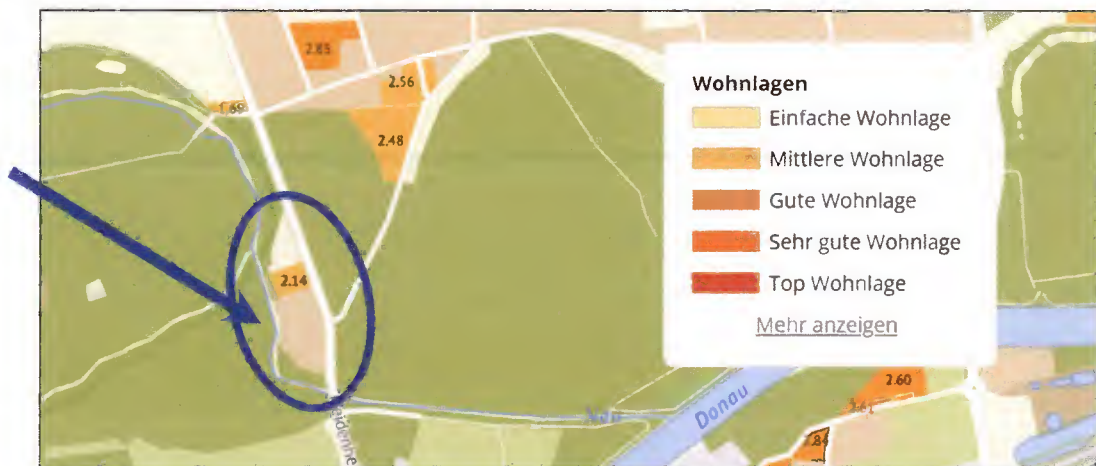
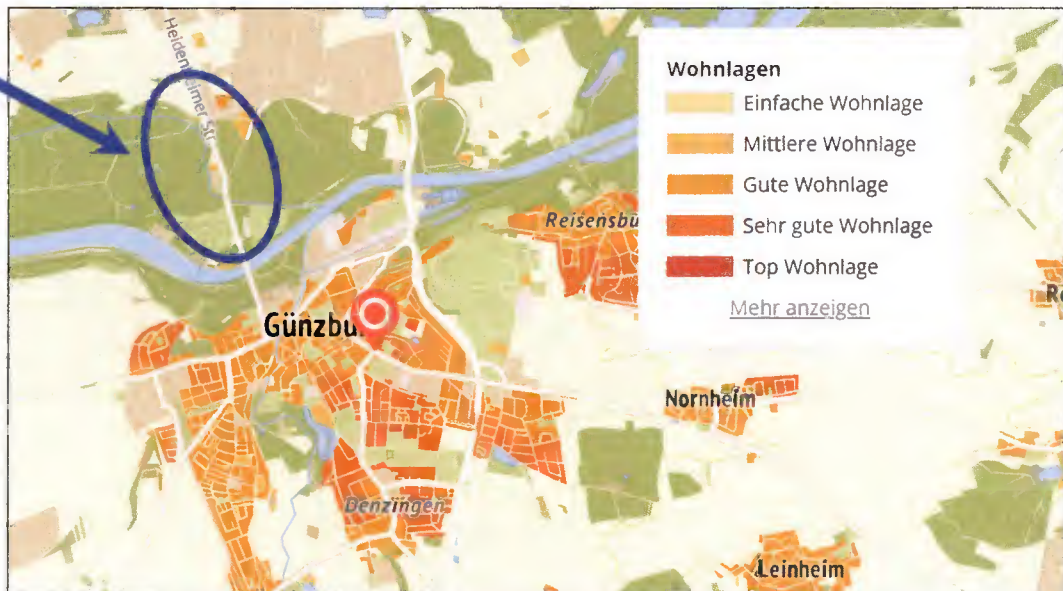
Quelle: <https://atlas.bayern.de/>...² Abruf, 24.02.2026

Das Wertermittlungsobjekt liegt zwischen Günzburg und dem Gewerbegebiet Günzburg-Donauried in gewerblich geprägter Umgebung.

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Gemarkung Günzburg, Flst. 3218/1
Größe 543 m² Gebäude- und Freifläche Heidenheimer Straße 15, 89312 Günzburg.

3.1.3 Wohnlage

Die grobe Qualifizierung der Wohnlage erfolgt auf Basis der von capital.de... veröffentlichten, in Zusammenarbeit mit dem iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH erstellten Übersicht. Diese unterteilt Wohnlagen bundesweit einheitlich nach einer 5-stufigen Farbskala, deren Farbgebung von dunkelrot für „Top Wohnlagen“ bis hellbeige für „Einfache Wohnlagen“ variiert.



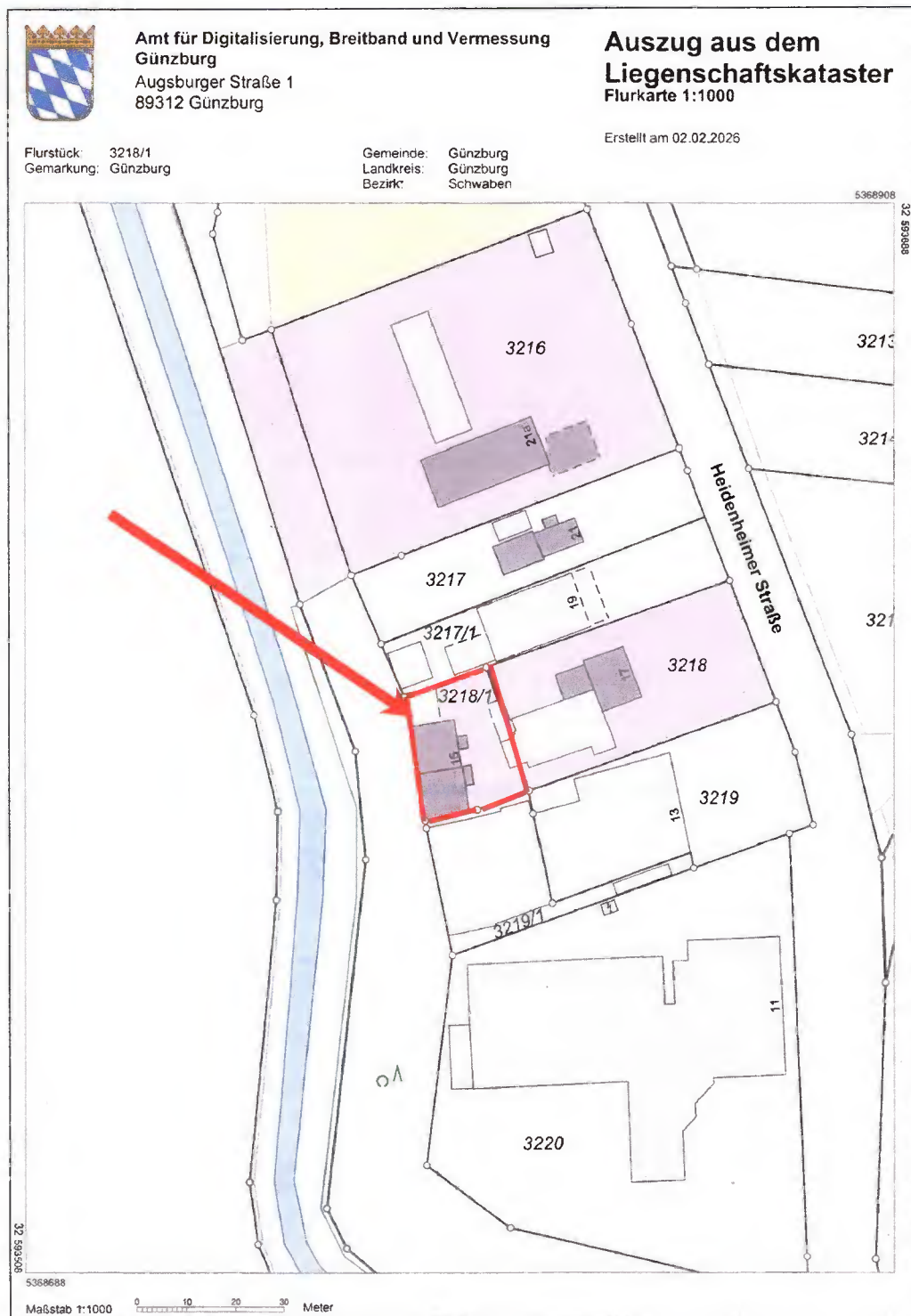
© <https://www.capital.de/immobilien-kompass/guenzburg>, Abruf 21.04.2026

Günzburg verfügt zu großen Teilen über gute und sehr gute Wohnlagen. Der Bereich um das Bewertungsobjekt ist stark gewerblich geprägt.

Die Wohnlage des Bewertungsobjektes wird hiernach zwischen einfacher und mittlerer Wohnlage, mit Tendenz zu einfacher Wohnlage, verortet.

3.2 Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte



Quelle: Vermessungsbehörde Günzburg, hier nicht maßstabsgerecht

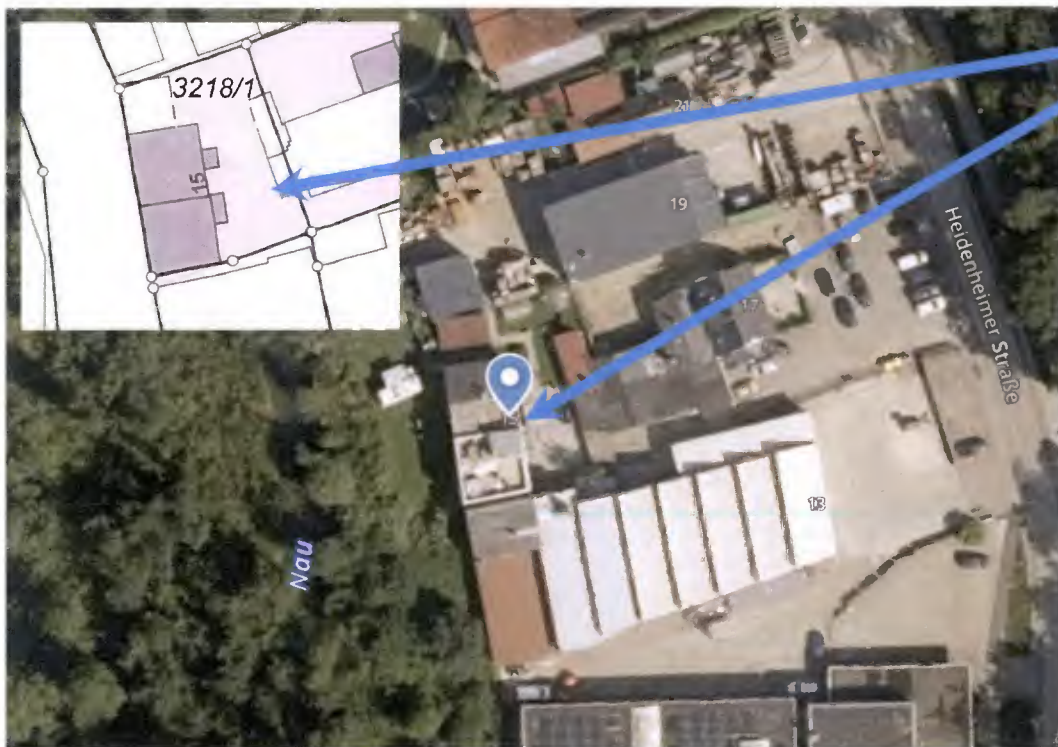
Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Gemarkung Günzburg, Flst. 3218/1
Größe 543 m² Gebäude- und Freifläche Heidenheimer Straße 15, 89312 Günzburg.

Flurstücksnachweis

Flurstück 3218/1, Gemarkung Günzburg	
Gebietszugehörigkeit:	Große Kreisstadt Günzburg Landkreis Günzburg Bezirk Schwaben
Lage:	Heidenheimer Straße 15
Fläche:	543 m ²
Tatsächliche Nutzung:	543 m ² Wohnbaufläche
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

Quelle: Vermessungsbehörde Günzburg, hier nicht maßstabsgerecht

Orthophoto



Quelle: <https://atlas.bayern.de/>...² Abruf, 24.02.2026

Zwischenfazit

Das Bewertungsgrundstück verfügt über keine eigene direkte Verbindung zu einer öffentlichen Straße.

Die Verbindung zu einer öffentlichen Straße wird mittels Geh- und Fahrrecht mit Versorgungsleitungsrecht gewährleistet. Siehe auch Kapitel 4.

3.3 Sonstige Merkmale

3.3.1 Erschließung, Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft des Stadtbauamtes Gemeinde Günzburg vom 29.01.2026 stehen für das Grundstück Flurnummer 3218/1, Heidenheimer Straße 15 in Günzburg nach derzeit gültigem Satzungsrecht keine Beiträge offen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist für die Heidenheimer Straße keine Maßnahme bekannt, die einen Beitrag auslösen könnte.

Straßenbelag Heidenheimer Str.:	Schwarzdecke
Fußwege:	einseitiger Fußweg
Zufahrt zum Grundstück:	über fremdes Grundstück, mittels grundbuchrechtlich gesichertem Geh- und Fahrrecht mit Versorgungsleitungsrecht gewährleistet
Parken:	Parken auf dem Grundstück möglich

Versorgungsanschlüsse:

Wasser:	ja
Strom:	ja (Freileitung)
Gas:	ja
Abwasser:	ja

3.3.2 Baulasten

Laut Auskunft des Stadtbauamtes Gemeinde Günzburg vom 29.01.2026 liegen für das Grundstück Flur-Nr. 3218/1, Gemarkung Günzburg, keine Abstandsflächenübernahmeerklärungen vor. Andere Baulasten sind für das Grundstück nicht bekannt.

Hinweis

Das Abstandsflächenübernahmeverzeichnis wird erst seit dem 1. Juni 1994 geführt. Abstandsflächen, die vor dem 1. Juni 1994 übernommen wurden, sowie alle anderen Baulasten werden als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen.

Im vorliegenden Grundbuch sind keine Baulasten verzeichnet. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von einem baulastfreien Grundstück ausgegangen.

3.3.3 Herstellungsbeiträge (Wasser u. Abwasser/Kanal)

Laut Auskunft der Stadtwerke Günzburg vom 21. 04. 2026 ist Grundstück Fl.Nr. 3218/1, Gemarkung Günzburg (Heidenheimer Straße 15) im Außenbereich. In Bezug auf Herstellungsbeiträge (Wasser u. Abwasser/Kanal) nach den Satzungen des Kommunalunternehmens Stadtwerke Günzburg (vormals Stadt Günzburg) i. V. m. dem Bayer. KAG im Rahmen der bereits vorhandenen Bebauung als abgerechnet zu betrachten (sowohl Grundstücksfläche als auch zulässige Geschossfläche).

Zum aktuellen Stand sind für das Grundstück keine Herstellungsbeiträge rückständig oder offen.

Hinweis

Bei einer etwaigen Erweiterung eines Gebäudes (z. B. durch Anbau, Umbau, Ausbau eines Dachgeschosses) wird bei Grundstücken im Außenbereich ein zusätzlicher Beitragstatbestand ausgelöst. Der Beitrag wird per Beitragsbescheid gegenüber der Person, die zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer ist, veranlagt. Eine Nacherhebung bzw. zusätzliche Beitragspflicht würde also insbesondere dann in Betracht kommen, wenn das Grundstück durch Bebauung nachverdichtet (z. B. Erweiterung der Geschossfläche) oder beispielsweise vergrößert (Erweiterung der Grundstücksfläche) wird.

Unberührt bleibt das Recht zur Erhebung von Verbesserungs- u. Erneuerungsbeiträgen nach Maßgabe etwaiger Satzungen sowie deren Beitragssätzen.

Über Verbesserungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen sowie damit verbundene Verbesserungs- bzw. Erneuerungsbeiträge kann aktuell keine Aussage getroffen werden.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von einem bzgl. Wasser und Abwasser/Kanal beitragsfreien Objekt ausgegangen.

3.3.4 Auskunft Denkmaleigenschaft

Laut Auskunft des Stadtbauamtes Gemeinde Günzburg vom 29.01.2026 liegt das Grundstück in Denkmalnähe zum Bodendenkmal D-7-7427-0015 Straße der römischen Kaiserzeit im Bereich der Heidenheimer Straße. Archäologische Befunde können insofern nicht ausgeschlossen werden.

Das Gebäude ist nicht abgängig. Solange keine Bodenöffnungen durchgeführt werden, besteht bezüglich eventueller archäologischer Befunde kein wesentliches Risiko. Diese Situation wird zum Wertermittlungstichtag als nicht wesentlich wertrelevant beurteilt.

3.3.5 Bodenschutz- und Altlastenkataster

Laut Auskunft des Landratsamtes Günzburg vom 25.02.2026 ist das Bewertungsgrundstück im aktuellen amtlichen Altlastenkataster nicht eingetragen.

Hinweis

Das Altlastenkataster enthält keine Einträge von Verdachtsflächen, die durch die zuständigen Behörden aus der „Altlastenbehandlung“ multifunktional oder bezüglich der jeweils bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung nutzungsorientiert entlassen worden sind, nachdem z. B. Untersuchungen und/ oder erfolgreicher Sanierung kein weiterer Handlungsbedarf gegeben ist.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von einem altlasten-freien Grundstück ausgegangen.

3.3.6 Naturgefahren Wassergefahren

Laut Auskunft des Landratsamtes Günzburg vom 25.02.2026 liegt das Bewertungsgrundstück anteilig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100.



Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de/...> ³ Abruf am 21.04.2026

Dieser Sachverhalt wird im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt, siehe auch Kapitel 7. Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung wird als nicht notwendig erachtet.

³ https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_4,6;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_4,4;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_4,5;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_4,7;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_4,10;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_4,8;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_4,9¢er=631511.5862247146,5396296.612700383,25832&scale=72224&bm=combined_with_webkarte_grau

3.3.7 Barrierefreiheit

⁴ Das barrierefreie Planen und Bauen wird in seiner Vielschichtigkeit durch unterschiedliche Rechtsmaterien, beispielsweise dem Sozialrecht oder dem Baurecht als Bestandteil des öffentlichen Rechts, bestimmt. Von allgemeiner Bedeutung, jedoch ohne direkten Bezug zum Planen und Bauen, sind „Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland“. Die Grundlagen für das barrierefreie Bauen basieren auf Artikel 3, Absatz 3, Satz 2 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland: „Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden.“

Die Definition der Barrierefreiheit ist auf das Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27. April 2002, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juli 2016, zurückzuführen. Die Barrierefreiheit wird in § 4 beschrieben: „Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.“

Mit § 8 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) werden Dienststellen und sonstige Einrichtungen des Bundes, deren von ihnen genutzten Gebäude sich im Eigentum des Bundes befinden, dazu verpflichtet, diese möglichst barrierefrei zu gestalten. Für zivile Neubauten und große Um- oder Erweiterungsbauten des Bundes besteht bereits seit dem Jahr 2002 eine grundsätzliche Verpflichtung zur barrierefreien Gestaltung, sodass Bundesbauten seit dem Inkrafttreten dieser Regelung schon deutlich barrierefreier gestaltet wurden.

Mit der Weiterentwicklung des Behindertengleichstellungsrechts hat sich der Bund im Jahr 2016 selbst verpflichtet, auch seine Gebäude im Bestand nach und nach und im Rahmen seiner finanziellen Kapazitäten barrierefrei umzugestalten.

Barrierefreiheit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit Garage. Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung ist über eine flache, zweistufige Treppe zugänglich. Die Wohnräume sind, soweit ersichtlich, in einer Ebene gelegen. Die Dusche verfügt über eine kleine Erhöhung. Die im Obergeschoss gelegene Wohnung ist über eine Treppe erreichbar. Das Gebäude wird insgesamt als nicht barrierefrei eingestuft. Dies wirkt sich nicht wesentlich wertbeeinflussend aus.

⁴ Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat, Leitfaden Barrierefreies Bauen Stand Dezember 2016, Auszug

3.3.8 Bevölkerungsstruktur⁵



Der Alterungsindex von Günzburg liegt in etwa in der Größenordnung des Gesamtalterungsindexes Deutschlands.

⁵<https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/de/de/demografia/dati-sintesi/neu-ulm%2C-land-kreis/9775/3>

3.3.9 Verkehrsanbindung

- Regionalbahnhof Günzburg ca. 2 Kilometer
- Hauptbahnhof Ulm ca. 34 Kilometer
- Bundesstraße B 16 ca. 2 Kilometer B 10 und B 19 ca. 22 Kilometer, B 28 ca. 26 Kilometer
- Autobahnanschl. BAB A8, Anschlussst. 67 Günzburg, ca. 5 Kilometer
- Flughafen Stuttgart ca. 100 Kilometer (kürzeste Straßenverbindung)
- Memmingen ca. 70 Kilometer
- Ulm ca. 35 Kilometer
- Günzburg ca. 2 Kilometer
- Augsburg ca. 58 Kilometer
- Landeshauptstadt München ca. 127 Kilometer (Stadtzentrum)

3.4 Planungs- und Bauordnungsrecht

Laut Auskunft des Stadtbauamtes Günzburg vom 29. Januar 2026 stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg im Bereich des betreffenden Grundstücks eine Grünfläche dar. In der näheren Umgebung ist eine Trafo-Station sowie Waldflächen dargestellt.

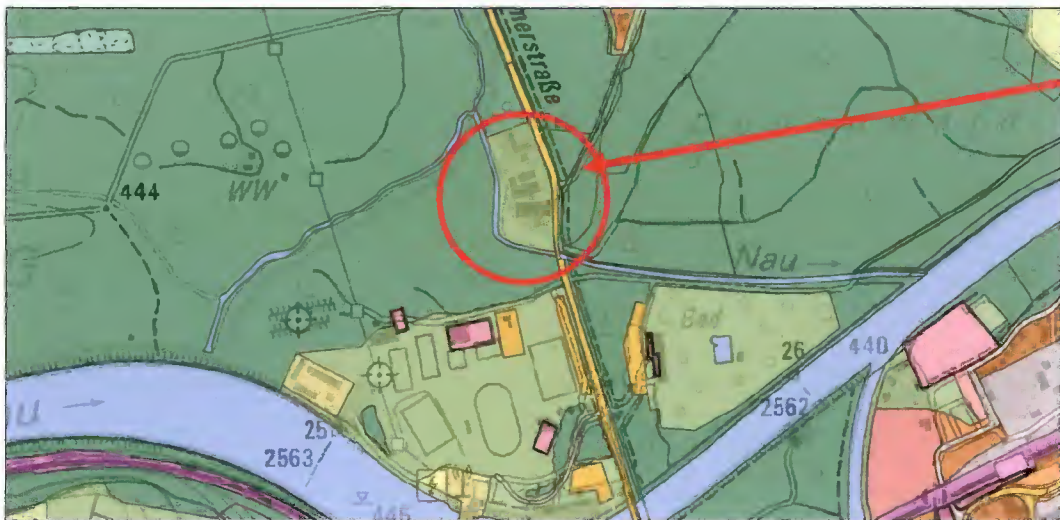
Da das Grundstück weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans liegt noch in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, ist es **planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB** zu bewerten.

Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan, die in der Umgebung vorhandenen Splittersiedlung und die anteilige Lage im **festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100** stellen sich sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB **jenseits des Bestandsschutzes** des Gebäudebestands als **quasi nicht vorstellbar** dar.

Teilprivilegierte oder privilegierte Vorhaben wurden im näheren Umfeld jedoch mit entsprechenden Auflagen (Eingrünung, Hochwasserschutz etc.) in seltenen Einzelfällen genehmigt.

Für das Grundstück Flur-Nr. 3218/1, Gemarkung Günzburg, gelten folgende Satzungen der Stadt Günzburg:

- Abstandsflächensatzung,
- Stellplatzsatzung,
- Spielplatzsatzung,
- Grundstückspflegeverordnung.



Quelle: Stadtbauamt Günzburg, Auskunft vom 29. Januar 2026, Auszug

Laut weiterführenden Auskunft des Stadtbauamtes Günzburg vom 05.05.2026 „wurden zuletzt mit Bauantrag 188/2007 bauliche Änderungen für allgemeines Wohnen genehmigt.

Solange in der Zwischenzeit keine endgültige und dauerhafte Aufgabe der Wohnnutzung stattgefunden hat, greift der Bestandsschutz für das Wohnen hier objektbezogen, d. h. eine Fortführung der Wohnnutzung bei einem Weiterverkauf wäre in diesem Falle möglich.

Bauliche Änderungen am Gebäudebestand, die zu einer Intensivierung der Wohnnutzung führen könnten, haben jedoch keinen Aussicht auf Genehmigung.“

Hinweis:

Für bauliche Vorhaben wird regelmäßig die Rücksprache mit der Baubehörde empfohlen.

3.5 Mietvertragliche Bindungen

Am Tag der Ortsbesichtigung wurde die Obergeschosswohnung vom Eigentümer selbst und seiner Lebensgefährtin genutzt. Die Erdgeschosswohnung wurde innerhalb der Familie, vermutlich von den Eltern, genutzt.

Es ist davon auszugehen, dass mietvertragliche Bindungen bestehen. Die Mietverträge selbst wurden jedoch nicht bekannt.

Die Beschriftung dreier Briefkästen weist auf drei Nutzparteien hin.

1. OG-Wohnung: [REDACTED]
2. EG-Wohnung: [REDACTED]
3. Zuordnung nicht möglich: [REDACTED]

Hinweis

Innerhalb des Gutachtens werden o.g. Namen geschwärzt. Die vollständigen Namen werden dem Gericht separat zur Verfügung gestellt.

3.6 Nutzung/ Nachnutzung

Nutzung/ Nachnutzung: Wohnen

Im Falle eines Zuschlages bzw. eines Verkaufs an einen fremden Dritten sind mietvertragliche Bindungen zu beachten.

3.7 Marktgängigkeit

Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist augenscheinlich deutlich gewerblich geprägt. Die baulichen Anlagen erscheinen von außen etwas ungepflegt bzw. renovierungsbedürftig. Die wohnliche Ausstattung ist jedoch als zeitgemäß zu beurteilen.

Mit Blick auf die Art, den Zustand und die stark gewerblich geprägte Lage wird die Marktgängigkeit als durchschnittlich bis unterdurchschnittlich beurteilt.

4. Grundbuchbestand

4.1 Grundbuchdaten

Grundbuchauszug vom 13.01.2026
 Amtsgericht Günzburg
 Grundbuch von Günzburg

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Grundbuch von		Günzburg Günzburg		Blatt	11534	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen
							1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	3218/1	Heidenheimer Str. 15, 17, Gebäude- und Freifläche		5	52	
2	-	3218/1	Heidenheimer Straße 15, Gebäude- und Freifläche		5	43	

Erste Abteilung (Eigentümer lt. Grundbuch)

1		1	Auflassung vom 04.12.2007 URNr. B 2101/2007 Notar Dr. Braun, Günzburg; eingetragen am 06.03.2008.
---	--	---	--

Zweite Abteilung

1	1,2	Grunddienstbarkeit (Überbauduldung und Betretungsrecht sowie Verzicht auf Überbaurente) für den jeweiligen Eigen- tümer von Grundstück FlNr. 3218; gemäß Bewilligung vom 04.12.2007 URNr. B 2101/2007 Notar Dr. Braun, Günzburg; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 13.12.2007; hierher übertragen am 06.03.2008.
---	-----	---

(...)

3	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu- Ulm, AZ: 3 K 47/25); eingetragen am 08.12.2025.
---	---	---

Dritte Abteilung

Eintragungen vorhanden. Eventuelle Eintragungen werden nicht berücksichtigt.

4.2 Abt. II – Grunddienstbarkeit

Auszug aus Urkunde B 2101/2007 bzgl. Geh- und Fahrrecht mit Versorgungsleitungsrecht

(...)

- 11 -

VI. Geh- und Fahrrecht mit Versorgungsleitungsrecht

Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst.Nr. 3218/1 - "herrschendes Grundstück" - bestellt der Eigentümer an dem Grundstück Flst.Nr. 3219 - "dienendes Grundstück" - folgende Rechte:

- a) ein Geh- und Fahrrecht des Inhalts, dass der Berechtigte befugt ist über das dienende Grundstück zu gehen und zu fahren mit Fahrzeugen aller Art, auch mit Baufahrzeugen im Rahmen der Bebauung;
- b) das Recht, alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (z.B. für Strom, Gas, Telefon und Wasser sowie Abwasser) zu verlegen, dort zu belassen, instandzuhalten und zu erneuern.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks darf den betroffenen Grundstücksstreifen für gleiche Zwecke mitbenutzen.

Der Ausübungsbereich des Geh- und Fahrtrechtes sowie das Rechts auf Verlegung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist auf einen Grundstücksstreifen beschränkt, der im beigefügten Lageplan g e l b abgedeckt ist. Den Lageplan, auf den verwiesen wird, haben die Beteiligten eingesehen und genehmigt.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist nicht berechtigt, auf der von der Ausübung des Geh- und Fahrtrechtes betroffenen Fläche einen Zaun zu errichten. Der Eigentümer des herrschenden Grundstück ist berechtigt auf der Grenze der Dienstbarkeitsfläche zum herrschenden Grundstück hin das bestehende Tor weiter zu haben, zu unterhalten und ggf. zu erneuern.

Zu den Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung der Wegefläche sowie zur Verkehrsicherungspflicht wollen die Beteiligten heute auch nach Belehrung durch den Notar keine Vereinbarungen treffen.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist ferner berechtigt, zur Vornahme der unter b) aufgeführten Befugnisse, das dienende Grundstück zu betreten, aufzugraben oder durch Dritte betreten und aufgraben

zu lassen. Dabei entstehende Schäden sind unverzüglich zu beheben, notfalls in Geld zu entschädigen. Das gleiche gilt, wenn durch eine nicht ordnungsgemäße Unterhaltung der Leitungen Schäden am dienenden Grundstück und dessen Bestandteilen entstehen. Ferner ist er verpflichtet, am dienenden Grundstück vorzunehmende Arbeiten jeweils unverzüglich unter Berücksichtigung der Interessen des Eigentümers des dienenden Grundstücks durchzuführen. Die Erfüllung dieser Verpflichtungen durch den berechtigten Eigentümer ist jeweils Bedingung für die weitere Ausübung der Leitungsrechte.

Der berechnigte Eigentümer ist auch befugt, auf seine Kosten sich an die jeweils vorhandenen Leitungen des dienenden Eigentümers anzuschließen, soweit dies technisch möglich ist. Soweit Leitungsanlagen gemeinsam genutzt werden, haben der herrschende und der dienende Eigentümer die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung je zur Hälfte zu tragen. Soweit Leitungen allein genutzt werden, trägt die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung der jeweils Nutzende allein.

Das Geh- und Fahrrecht erlischt, wenn und sobald das Vertragsgrundstück unmittelbar an eine öffentliche Straße anschließt und die Erschließung über diesen öffentlichen Grund zumutbar und gewährleistet ist.

Die Ausübung des Rechts kann auch auf das herrschende Grundstück nutzende Dritte übertragen werden.

Die Eintragung dieser vorstehend bestellten

Grunddienstbarkeit

im Grundbuch

wird bewilligt und beantragt,

und zwar an nächstöffener Rangstelle.

Zwischenfazit

Eine zwingende Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens ist die Anbindung des Grundstücks an öffentliche Versorgungsnetze wie Strom, Wasser, Gas, Abwasser, Telekommunikation und an das Verkehrsnetz – die Erschließung.

Das anderenfalls gefangene Grundstück Flst. 3218/1 erlangt durch das Geh- und Fahrrecht sowie das Recht auf Versorgungs- und Entsorgungsleitungen den Status der Erschließung im Sinne der Anbindung an öffentliche Versorgungsnetze sowie an das Verkehrsnetz.

Auszug aus Urkunde B 2101/2007 bzgl. Überbau, Überbaurente**VII. Überbau, Überbaurente****1. Überbau**

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks Flst.Nr. 3218 hat ein Gebäude errichtet, das auf der Westseite teilweise auf das dienende Grundstück Flst.Nr. 3218/1 überbaut ist.

Die überbaute Fläche ist in der beigelegten Planskizze, die den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt wurde, rot abgedeckt. Auf den Lageplan wird verwiesen; er ist Bestandteil dieser Urkunde.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks duldet diesen bestehenden Überbau auf die Dauer seines Bestands; die Neuerrichtung eines Überbaus auf der überbauten Fläche nach Abriss des bestehenden Gebäudes ist jedoch nicht zulässig.

Die Kosten für die Unterhaltung der überbauten Grundstücksteile gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks.

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist ferner befugt, zur Vornahme von Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten das dienende Grundstück zweckentsprechend zu betreten und aufzugraben bzw. durch Dritte betreten und aufgraben zu lassen. Er ist jedoch verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf dem dienenden Grundstück wieder herzustellen und einen etwaigen verbleibenden Schaden am dienenden Grundstück zu ersetzen. Die Erfüllung dieser Verpflichtung ist jeweils Bedingung für die weitere Rechtsausübung.

2. Überbaurente

Auf Zahlung einer Überbaurente wird ausdrücklich verzichtet.

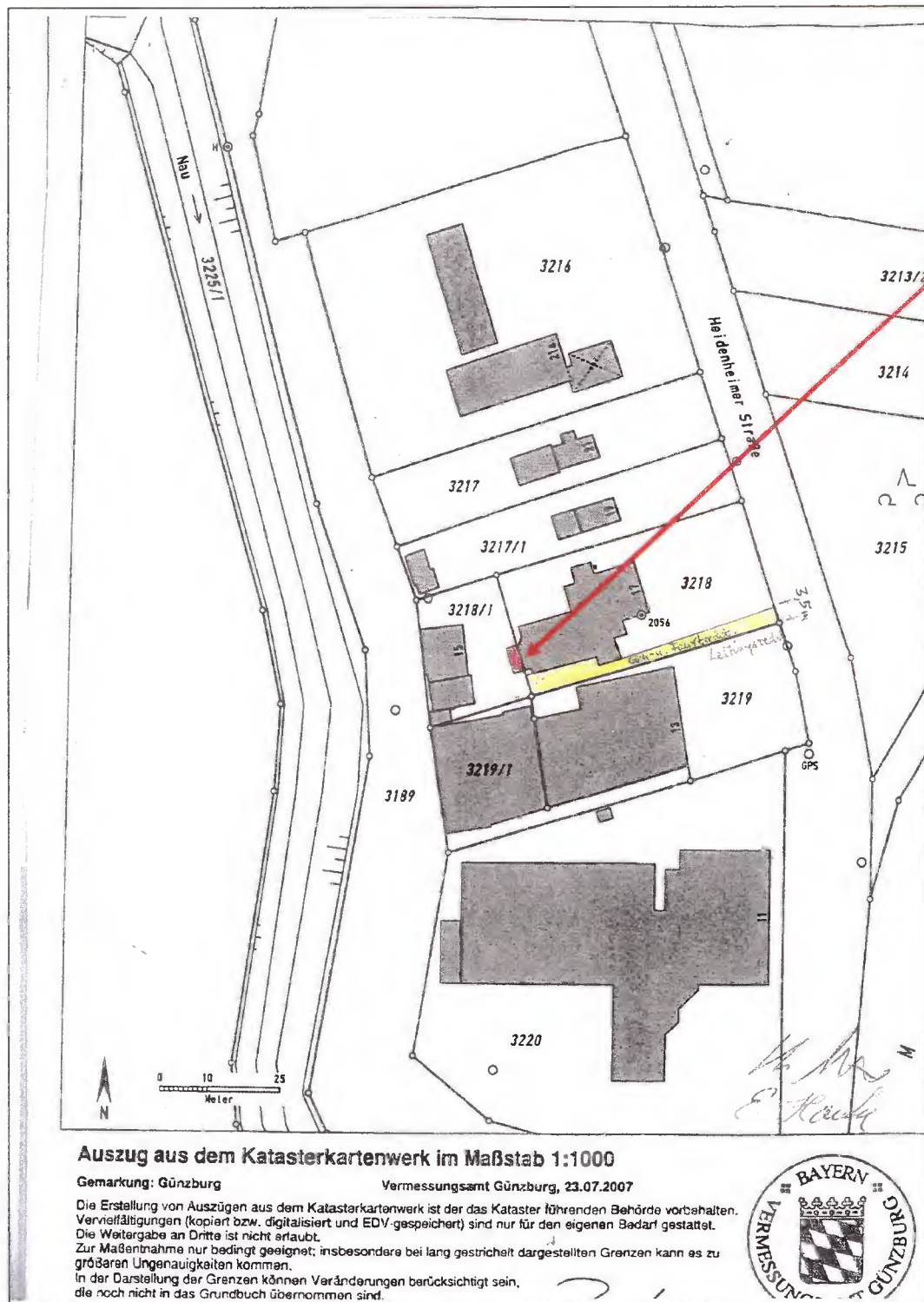
3. Abkauf

Den Vertragsteilen ist bekannt, dass durch den Verzicht auf die Überbaurente die Befugnis des Eigentümers des dienenden Grundstücks, vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks, den Abkauf der überbauten Fläche zu verlangen (§ 915 BGB) erlischt.

Zwischenfazit

Die überbaute Fläche steht den Eigentümer des dienenden Flst. 3218/1 zur Nutzung nicht zur Verfügung. Auf eine Überbaurente wurde ausdrücklich verzichtet.

Die überbaute Grundstücksfläche liegt am Grundstücksrand, in der Verlängerung des bestehenden Schuppens. Die Fläche beträgt grob überschlagen 2 m x 5,5 m ~ 11 m². Die Behinderung des Bewertungsgrundstückes (dienenden Grundstücks) wird als geringfügig, insofern nicht wesentlich wertrelevant eingeschätzt.



Quelle: Auszug Katasterkartenwerk vom 23.07.2007, Vermessungsamt Günzburg

5. Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert entweder auf vorhandenen Bauunterlagen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

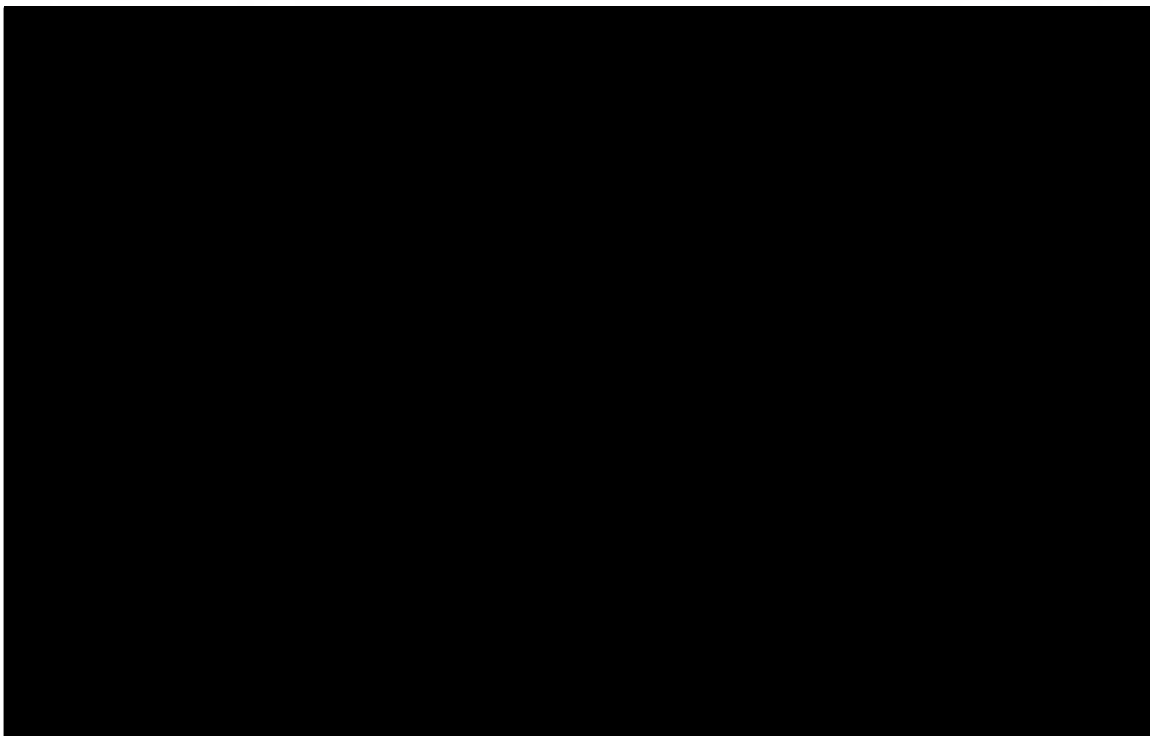
Bauhistorie

Gemäß recherchierten Bauunterlagen wurde im Jahr 1968 eine eingeschossige Altenteilwohnung mit Flachdach als Neubau genehmigt.

Um das Jahr 1973 wurde das Wohnhaus aufgeschockt.

Um 2007 wurde das bestehende Einfamilienhaus erweitert, eine Doppelgarage wurde neu errichtet.

Bauvorhaben 2007



Teile des Baues	Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten
Fundamente, Kellerwände	Stahlbeton
Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe, Verkleidungen	HLZ mit WDVS und Edelputz
Tragende Wände, Pfeiler, Stützen	HLZ
Trennwände nach Art. 30 BayBO	
Brandwände, Wände anstelle von Brandwänden	
Decken	Stahlbeton
Fußbodenaufbau	Fliesen/Parkett auf schwimmendem Estrich
Tragwerk des Daches	Stahlbeton Flachdach, begehbar
Dachhaut, Dämmstoffe	Gefälledämmplatten, Folie, Kies
Treppen	massiv
Treppenraumwände einschl. Türen	HLZ
Wände, notw. Flure einschl. Türen	
Sonstige Türen	Holzwerkstoff
Fenster	Kunststoff
Sonstige ergänzende Angaben	

© Gemeinde Günzburg, Fernakteneinsicht, Bauvorhaben 2007, Baubeschreibung

10. Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl/Baumassenzahl			
Grundstücksfläche (nach § 19 Abs. 3 BauNVO)	552	m ²	
Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)	181,10 m ² gesamt		Grundflächenzahl 0,32
Geschoßfläche (nach § 19 Abs. 2 und 3 BauNVO)	362,20 m ² gesamt		Geschoßflächenzahl 0,65
Baumasse (nach § 21 BauNVO)	m ³	Nur ausfüllen, wenn Bebauungsplan Festsetzungen zur Baumasse	Baumassenzahl
11. Wohnfläche/Gewerbliche Nutzfläche/Umbauter Raum			
Wohnfläche (nach §§ 42-44 der II. Berechnungsverordnung)		Gewerbliche Nutzfläche	
155,31(Bestand)+67,47(Anbau)=		222,78 m ²	m ²
Umbauter Raum nach DIN 277 Blatt 1 - in m ³ - (Gebäude, Gebäudeteil)			
Bestand			
71,89 m ² x 9,78 m = 703,08 m ³			
Anbau			
89,10 m ² x 6,00 m + (2,83 x 4,06) x 2,62 m = 564,70 m ³			
gesamt 703,08 m³ + 564,70 m³ = 1267,78 m³			

© Gemeinde Günzburg, Fernakteneinsicht, Bauvorhaben 2007, Baubeschreibung

14. Sonstige ergänzende Angaben	
(z. B. Erläuterung der Werbeanlage, des Abbruchs, der Rekultivierung/Renaturierung usw.)	
Genehmigt mit Bescheid der Stadt Günzburg vom 24. Okt. 2007	
15. Unterschriften	
Ort, Datum	Unterschrift Entwurfsverfasser Architekt Martin Brenner Dipl.Ing.(FH)
Günzburg, 08.08.2007	Unterschrift Bauherr/Antragsteller Markgrafenweg 3 fon 08221 96 44 80 89312 Günzburg fax 08221 96 44 81

© Gemeinde Günzburg, Fernakteneinsicht, Bauvorhaben 2007, Baubeschreibung

5.1 Zuordnung NHK 2010 gem. ImmoWertV

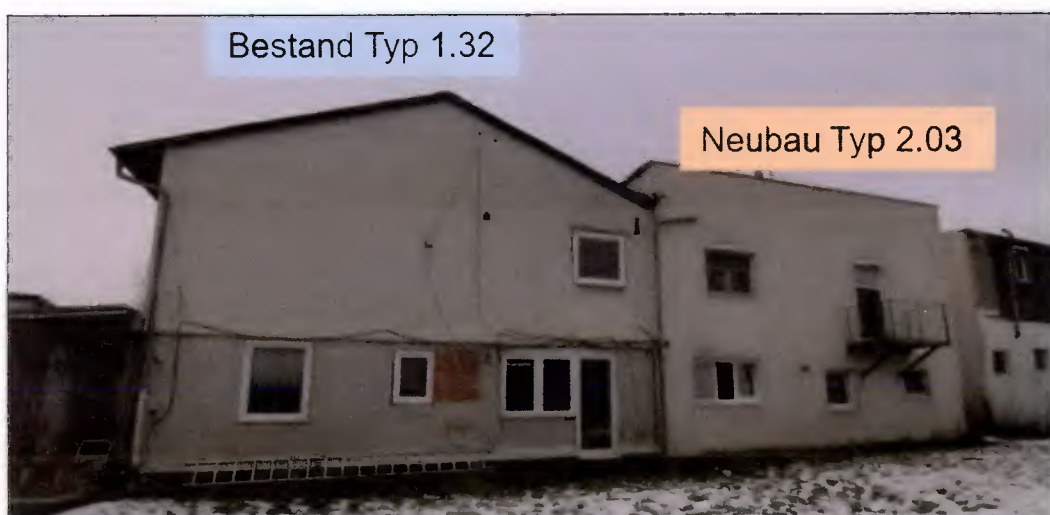
Die Zuordnung innerhalb der NHK erfolgte für den Bestandsbau in den Typ 1.32. Dieser Gebäudeteil wurde nach Unterlagensituation um 1968 als eingeschossiges Einfamilienhaus errichtet und um 1973 aufgestockt.

Um 2007 wurde ein Anbau (Neubau) errichtet. Dieser wurde dem Typ 2.03 zugeordnet. Die Erdgeschosssebene (überwiegend Garage) wurde behelfsweis als Kellergeschoss eingestuft, die Obergeschosssebene wurde als behelfsweise als Erdgeschoss eingestuft. Der Bereich des Treppenhauses der Dachgeschosssebene wurde der Erdgeschosssebene hinzugerechnet.

Abgrenzung Neubau, Bestand



Ansicht von vorn



Ansicht von hinten

5.1.1 Bruttogrundfläche/ Zuordnung NHK 2010

Berechnung BGF:

(nach Aktenlage, Bestandspläne 2007, Definition BGF nach ImmoWertV, gemäß NHK 2010 teilweise behelfsweiser Ansatz)

Geschosse	Typ NHK, ggf. (*) behelfsweise	Neubau*	Bestand	Summe BGF m²	Summe BGF rd. m²
		BGF m² ca. 2007	BGF m² 1968/ 1973		
		Typ 2.03	Typ 1.32		
KG		97,10			
EG		96,20	97,22	193,43	
1. OG			92,22	92,22	
2. OG/ DG			92,22	92,22	
		193,30	281,67	474,97	475,00
BGF gesamt, rd.		193,00	282,00	475,00	475,00

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Neubaus (Anbaus) wurde mit rund **193,00 m²**, die BGF des Bestandsgebäudes mit rund **282,00 m²** ermittelt.

5.1.2 Wohnfläche

Berechnung der Wohnfläche:

(nach Aktenlage, Bestandspläne 2007, ein Raum im EG korrigiert)

Geschoss	Faktor	Breite m²	Tiefe m²	Fläche m²	Fläche m²	WF rd. m²
Wohneinheit Erdgeschoss						72,00
Windfang	ohne Ansatz					
Flur	1,000				10,130	
Dusche/WC	1,000				4,890	
Küche	(Hausarbeit) 1,000				14,000	
Zimmer 1	(Gast) 1,000				14,420	
Zimmer 2	(Büro) 1,000	(korrigiert, Plan nicht plausibel)			14,000	
Zimmer 3	(Küche) 1,000				14,570	
Zwischensumme						72,010

Wohneinheit Obergeschoss

145,00

Windfang	(ohne Ansatz)					
Flur 1	1,000				10,660	
Flur 2	1,000				5,060	
WC	1,000				2,220	
AR 1	1,000				2,270	
AR 2	1,000				2,130	
Bad	1,000				12,600	
Kind	1,000				11,890	
Wohnen	1,000				39,740	
Kind 1	1,000				17,720	
Kind 2	1,000				19,400	
Eltern	1,000				19,690	
Balkon	(geschätzt) 0,250		4,500		1,125	
Zwischensumme						144,505

Wohnfläche gesamt gerundet:

217,00 m²

Die Wohnfläche (Wfl.) der Erdgeschosswohnung wurde mit rund **72,00 m²**, die der Obergeschosswohnung mit rund **144,00 m²** ermittelt.

Hinweis

Für die Wertermittlung wird die Genauigkeit der Wohnflächenermittlung als ausreichend erachtet. Für Verträge jeglicher Art wird die Anfertigung eines Aufmaßes empfohlen.

5.2 Ausstattung

Vorbemerkung

Die Wohneinheit des Erdgeschosses befindet sich im Bestandsgebäude. Die Wohneinheit des Obergeschosses erstreckt sich über beide Gebäudeteile, den Bestandsbau und den Neubau. Innerhalb der Ausstattungsbeschreibung kann es zu Überschneidungen kommen.

Gebäudeübergreifend

Heizung:	Gas-Zentral-Heizung Feststoffofen (Holz) in EG-Wohnung und in OG-Wohnung
Heizkörper:	überwiegend Flachheizkörper, kein Heizkörper in der Küche der EG-Wohnung
Sonstiges:	elektrische Toranlage
Dachkonstruktion:	Flachdach, Dachterrasse (Neubau) Satteldach, Wellasbest (Bestand)
Fassade:	Putz
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation
Energieausweis:	lag nicht vor
Fenster:	Erdgeschoss Kunststoff, 2-fach-Verglasung, ca. 2007/2008 Obergeschoss Holz, 2-fach-Verglasung, vereinzelt Kunststoff-2-fach-Verglasung
Hauseingangstüren:	Aluminium-Glas-Konstruktion, 2-Scheiben-Verglasung
Wände/Decken:	Tapete und/oder Putz
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Fußböden:	Laminat, Bodenfliesen
Küchen:	Einbauküche in EG Wohnung im Mietereigentum

	offene Einbauküche mit Ober- und Unterschränken und Elektrogeräten im Obergeschoss
Terrasse/Balkon:	Dachterrasse auf Neubau, Balkon der OG-Wohnung nach Westen gerichtet,
Sanitäranlagen:	Im EG des Neubau WC neben Windfang, Hänge-WC, Unterputzspülkasten, Fenster, Waschbecken, Flachheizkörper, einfaches Glasdach EG-Wohnung Bestand: Dusche mit flachem Einstieg, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch, Fenster OG-Wohnung: Bad mit Badewanne und Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Flachheizkörper, Fenster, Waschmaschinenanschluß, Waschtisch

Gebäudezustand

Das Gebäude verfügt über zwei Wohneinheiten, eine Wohnung befindet sich überwiegend im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes, eine Wohnung befindet sich im Obergeschoss und erstreckt sich über beide Gebäudeteile.

Das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen ist insbesondere im Bereich des Bestandsgebäudes unterdurchschnittlich. Die Wohnungen sind ansprechend und zeitgemäß ausgestattet. Sie befinden sich in gutem gepflegten Allgemeinzustand.

Einzelne Fenster wurden bisher von außen nicht endgültig verputzt.

Das Baujahr der Gasheizung wurden nicht bekannt.

Das Dach des Bestandsgebäudes ist stark veraltet. Kurz- bis Mittelfristig ist die Erneuerung des Daches zu erwarten.

Die Garage (EG Neubau) befindet sich in baujahrestypischem Zustand.

Auf dem Grundstück befinden sich Schuppen und ein Carport. Diese befinden sich in eher einfachem Zustand.

6. Wertermittlung

6.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im Kauffall zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwert-ermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- • das Vergleichswertverfahren
- • das Ertragswertverfahren
- • das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV:

Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels, usw. zum Tragen.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

Wahl des Bewertungsverfahrens:

Das Bewertungsobjekt wird innerhalb der Familie selbst genutzt. Das Gebäude ist gut zur Eigennutzung als Zweigenerationenhaus oder in Kombination aus Wohnen und Vermieten geeignet.

Die Wertfindung erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall auf Basis des Sachwertverfahrens.

§ 10 ImmoWertV, Modellkonformität

Gemäß Abs. 1 § 10 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. (Grundsatz der Modellkonformität).

Liegen gemäß Abs. 2 § 10 ImmoWertV 2021 für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Wirkungsbereich des Gutachterausschusses des Landkreises Günzburg. Dieser veröffentlichte zuletzt 2025 einen Grundstücksmarktbericht, der den Gutachtern einen Überblick über das Marktgeschehen vermittelt.

Mit Blick auf die verfügbaren Daten und deren Aktualität wird auf die Modelle des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Günzburg zurückgegriffen.

7. Bodenwertermittlung

Anmerkungen zum Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 40 bis 42 ImmoWertV). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 3 bis 11 ImmoWertV) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

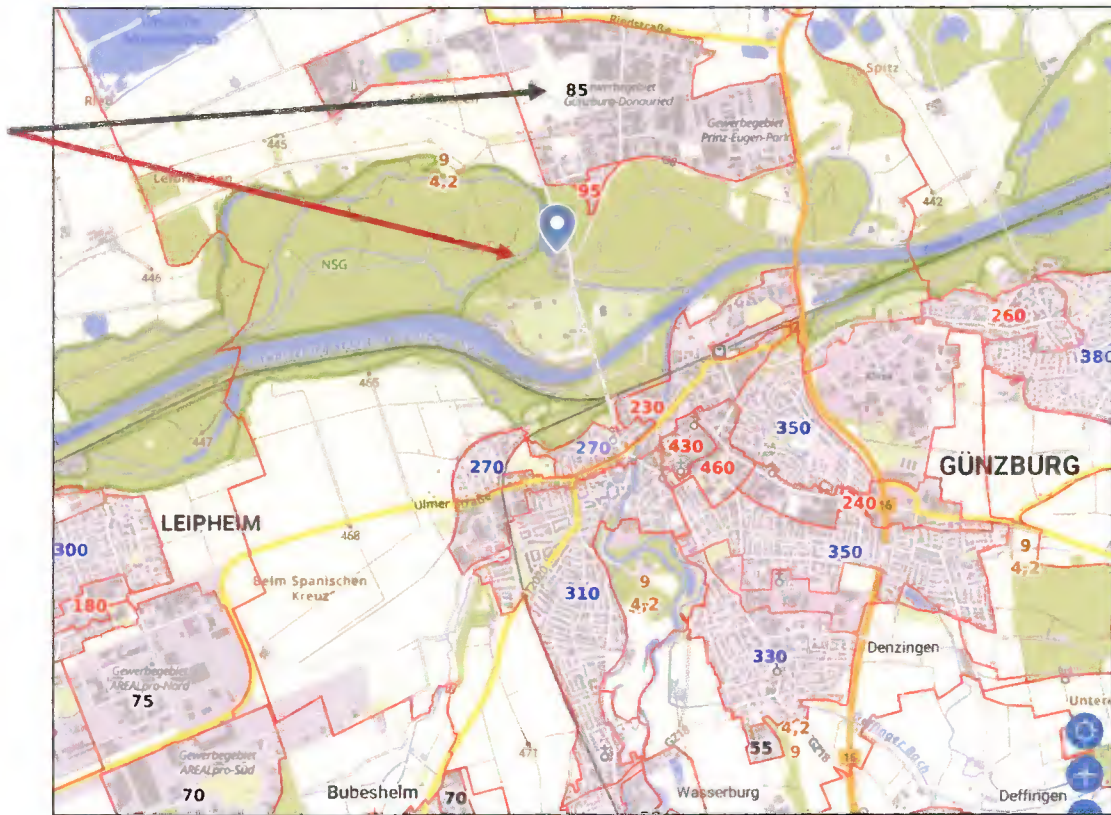
Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses⁶.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht im Bereich des Bewertungsobjektes keinen Bodenrichtwert.

Aufgrund des gewerblich geprägten Umfeldes wird der veröffentlichte Bodenrichtwert der benachbarten Gewerbegebiete Günzburg-Donauried und des Prinz-Eugen-Parks zu Vergleichszwecken analysiert.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für diese Richtwertzone zum 01.01.2024 einen BRW für gewerbliche Bauflächen von 85 €/m² veröffentlicht.

⁶ https://atlas.bayern.de/?c=592413,5368163&z=14&r=0&l=atkis,2da5cc90-9e7d-41ef-9e08-94c4d84f2a24,cabacb47-0421-4e4e-a729-b6bec6ae42e6,46c6ee92-ca65-4b5a-97ce-513aa3587d3e,28305567-09f9-4866-bf80-143944969ecb&l_v=true,true,true,false,false&t=ba&crh=true,1142824.848760,6184618.396390&mid=1



Quelle: <https://atlas.bayern.de/> ...

Konjunkturelle Anpassung

Der Wertermittlungsstichtag 02.02.2026 liegt grob zwei Jahre nach dem zuletzt veröffentlichten Stichtag des Bodenrichtwertes. Eine konjunkturelle Anpassung ist zu diskutieren.

Laut Indizees für gewerbliche Bauflächen wurde von 2019/2020 zu 2021/2022 eine Bodenrichtwertsteigerung von etwa 13% bekannt gegeben. Von 2021/2022 zu 2023/2024 betrug die Bodenrichtwertsteigerung für gewerbliche Bauflächen etwa 8,1%, dies entspricht ca. 4% pro Jahr.

Mit Blick auf die letzten, tendentiell gesunkene Steigerungsrate wird die konjunkturelle Anpassung nach dem Prinzip der Sicherheit mit einem frei geschätzten Ansatz von 3%, mittels Faktor **1,03** vorgenommen. Dies wird als angemessen erachtet.

Anpassung wegen Baurecht

Laut Auskunft des Stadtbauamtes Günzburg stellen sich sonstige Vorhaben durch die Darstellung im Flächennutzungsplan, die in der Umgebung vorhandenen Splittersiedlung und die anteilige Lage im **festgesetzten Überschwemmungs-**

gebiet HQ100 im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB jenseits des Bestandsschutzes des Gebäudebestands als quasi nicht vorstellbar dar.

Das zu bewertende Grundstück ist angemessen überbaut. Insofern stellt oben genannte Einschränkung zum Wertermittlungsstichtag kein akutes Problem dar.

Dennoch wirkt sich diese Einschätzung für die Zukunft nachteilig auf die Freie Grundstücksgestaltung aus.

Aufgrund der vorliegenden baurechtlichen Situation in Verbindung mit der Lage im HQ100 Gebiet wird ein Sicherheitsabschlag von frei geschätzt **10%** vorgenommen. Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Weitere Anpassungen sind nicht ersichtlich.

Berechnung Bodenwert:				
Stichtag:	01.01.2024			
BRW Nummer (behelfsweise vergleichend):	9		Gewerbegebiet	
BRW Zonenname (behelfsweise vergleichend):	Günzburg (Gewerbe)		Günzburg Donauried	
BRW:	85 €/m²			
Entwicklungszustand:	B - baureifes Land			
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei			
Art der Nutzung:	Gewerbliche Baufläche			
WGFZ:	k.A.			
BRW-Fläche:	k.A.			
	Faktor:	absolut:		
Änderung allg. Wertverhältnisse Stichtag	1,00	0	€/ m²	
Entwicklungszustand <i>Außenbereich/ HQ100</i>	0,90	-8,5	€/ m²	
abgabenrechtlicher Zustand	1,00	0	€/ m²	
Grundstücksgröße/-zuschnitt, WGFZ	1,00	0	€/ m²	
Wohnlage/Immissionen	1,00	0	€/ m²	
Anpassung insgesamt:		-8,5	€/ m²	
BRW (angepasst):	76,50 €/m²			
BRW (angepasst, gerundet):	77 €/m²			
Flist.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	BRW:	Bodenwert:
3218/1	543 m²	baureifes Land	77 €/m²	41.811 €
Bodenwert - Baulandfläche		Außenbereich/ HQ 100		42.000 €

Der Bodenwertanteil des Bewertungsobjektes beträgt rund **42.000 €**.

8. Sachwertermittlung

Der Bodenwert für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück wurde mit rd. **42.000 €** ermittelt.

8.1 Gebäudewert zum Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung der Baukosten stützt sich auf normierte Baukosten in einem Normjahr (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010, herausgegeben durch das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau). Für diese normierten Kostenkennwerte sind Gebäudetypenblätter in der Immobilienwertverordnung veröffentlicht. Der vorliegende Gebäudetyp wird hiervon abgeleitet und anhand der Bruttogrundfläche des Gebäudes werden die Normalherstellungskosten berechnet.

Zur sachgerechten Einordnung in die Tabelle der Normalherstellungskosten, entsprechend der NHK 2010, wird der Bereich des Neubaus behelfsweise und unterstützend dem Typ 2.03 (Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss, Flachdach, der Bereich des Bestandsgebäudes dem Typ 1.32 (Ein- und Zweifamilienhäuser, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss zugeordnet.

Gebäudestandard Neubau

Ermittlung des Gebäudestandards

Typ 2.03

(entsprechend Standardmerkmalen und Standardstufen nach Anlage 4 ImmoWertV, Standardstufen 1-4)

pauschale Standardwahl	Geb. Typ	1	2	3	4	5
Neubau, 2007/2008	203	665	735	845	1020	1275

Stufe	2,80
€/m²	833

Standard nach Bauteilen ermitteln	1	2	3	4	5
Außenwände			1,00		
Dach		0,50	0,50		
Fenster u. Außentüren			1,00		
Innenwände u. -türen			1,00		
Deckenkonstr. u. Treppen			1,00		
Fußböden			1,00		
Sanitäreinrichtungen (im Altbau)			(1,00)		
Heizung			1,00		
sonst. techn. Ausstattung		0,50	0,50		

23%	194,4
15%	118,5
11%	93,0
11%	93,0
11%	93,0
5%	42,3
9%	76,1
9%	76,1
6%	47,4

Kostenkennwert (NHK 2010)

ermittelte Standardstufe

833

2,80

Entsprechend der für diese Gebäudetypen dargestellten Kriterien der NHK 2010 und des Ausstattungsstandards wurde die resultierende Standardstufe des Neubaus mit **2,80** ermittelt.

Gebäudestandard Bestand

Ermittlung des Gebäudestandards

Typ 1.32

(entsprechend Standardmerkmalen und Standardstufen nach Anlage 4 ImmoWertV, Standardstufen 1-4)

pauschale Standardwahl	Geb. Typ	1	2	3	4	5
Bestand, 1968/1973	132	620	690	790	955	1190

Stufe	2,30
€/m²	728

Standard nach Bauteilen ermitteln	1	2	3	4	5
Aussenwände		1,00			
Dach	1,00				
Fenster u. Außentüren			1,00		
Innenwände u. -türen			1,00		
Deckenkonstr. u. Treppen		1,00			
Fußböden			1,00		
Sanitäreinrichtungen (im EG)			1,00		
Heizung			1,00		
sonst. techn. Ausstattung		0,50	0,50		

23%	158,7
15%	93,0
11%	86,9
11%	86,9
11%	75,9
5%	39,5
9%	71,1
9%	71,1
6%	44,4

Kostenkennwert (NHK 2010)

728

ermittelte Standardstufe

2,30

Entsprechend der für diese Gebäudetypen dargestellten Kriterien der NHK 2010 und des Ausstattungsstandards wurde die resultierende Standardstufe des Bestandsgebäudes mit **2,30** ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer/ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird modellkonform mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird modellkonform entsprechend der Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter und Berücksichtigung von ggf. erfolgter Modernisierungen ermittelt.

Neubau

Der Bereich des Neubaus ermittelt sich die Restnutzungsdauer aufgrund des vergleichsweise jungen Gebäudealters aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter, 80 Jahren abzgl. 19 Jahren, entspricht rechnerisch **61 Jahren**.

Bestand

Im Bereich des Bestandsgebäudes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen ermittelt.

Modellkonform werden Modernisierungspunkte vergeben.

Bestand	Maximal zu vergebende Punkte				Jahr WEST	2026
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	Jahr, Art und Alter der Maßnahme	vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	keine	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	Fenster EG, Fenster OG (2006/2007)	0,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	nicht bekannt, pauschal	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	Alter nicht bekannt, pauschal	0,50
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	keine	0,00
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	zeitgemäß, pauschal	1,00
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	zeitgemäß, pauschal	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2				pauschal	0,50
Max. Punkte	20	17	12	6		4,00

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z.B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Für das Bestandsgebäude werden **4** Modernisierungspunkte vergeben. Dies entspricht kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)																					
GND	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61	61

(...)

55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58

Bei einem Gebäudealter von etwa 56 Jahren und **4** Modernisierungspunkten wird gemäß Modell eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von etwa **29 Jahren** zugeschrieben.

Ableitung wirtschaftlicher Restnutzungsdauer

Beide Gebäudeteile bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Das Bestandsgebäude dient vollumfänglich Wohnzwecken. Der Neubau wird im Erdgeschoss als Garage und im Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt.

Die äußere Hülle (Dach und Fassade) des Bestandsgebäudes erscheint stark veraltet und modernisierungsbedürftig. Das Alter der Heizung wurde nicht bekannt. Möglicherweise besteht hier mittelfristig Modernisierungsbedarf. Diese Gewerke sind kostenintensiv.

Aufgrund des höheren Wohnflächenanteil und des kurz- bis mittelfristigen kostenintensiven Modernisierungsbedarfs des Bestandsgebäudes geht die Restnutzungsdauer des Bestandsgebäudes mit doppelter Gewichtung ein.

RND Neubau 61 Jahre geringerer Wichtung x Faktor 1

RND Bestand 29 Jahre höhere Wichtung x Faktor 2

Gemittelte Restnutzungsdauer: $(29 + 29 + 61)/3 = 39,67 \sim 40$ Jahre.

Hieraus ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 40 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit **40** Jahren angesetzt. Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Wertrelevantes Baujahr

Jahr der Wertermittlung	2026	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Gemittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40	Jahre
Wertrelevantes Alter	40	Jahre
Wertrelevantes Baujahr	1986	

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich ein wertrelevantes Baujahr von **1986**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach den Maßgaben modellkonform für das Wohnhaus linear vorgenommen. Die Alterswertminderung in % errechnet sich aus dem Quotienten des Alters (ggf. fiktivem Alter) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Alterswertminderung in % = (Gesamtnutzungsdauer – Restnutzungsdauer) / Gesamtnutzungsdauer = (80 Jahre – 40 Jahre) / 80 Jahre = **50,00%**. Dies wird als angemessen erachtet.

Die Ausgangswerte des Kostenkennwertes entsprechen dem Bundesdurchschnitt für das Basisjahr 2010. Der Zeitablauf zum Basisjahr erfolgt durch die Hochrechnung auf den Wertermittlungstichtag mit Hilfe des veröffentlichten Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes. Die Baunebenkosten sind mit 17% in dem Ansatz enthalten.

Baupreisindex

Mit dem Baupreisindex (Neubau – konventionelle Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden) für November 2021 (Index für Wohngebäude) wird der Bezug des Sachwertes (Normjahr 2010 = 100) zum Wertermittlungstichtag hergestellt. Die o.g. Kostenkennwerte des Jahres 2010 werden mit dem Index auf den Wertermittlungstichtag bezogen.

Die Außenanlagen werden modellkonform mit einem prozentualen Ansatz **5%** angesetzt. Dies wird als angemessen erachtet.

8.2 Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)

Bewertungsjahr	2026	2026	
Gebäudeart	Typ 2.03	Typ 1.32	
Baujahr (evtl. fiktiv/ wertrelevant)	2007	Ø 1970	
rechn. Gebäudealter (ggf. fiktiv/ Ø/ wertrelevant)	19	56	
Zweifamilienhaus (ja/nein)	ja	ja	
Gebäudeart gem. ImmoWertV	Typ 2.03	Typ 1.32	
Gebäudestandardstufe	2,80	2,30	
standardabhängiger Kostenkennwert (NHK 2010)	833,0 €/m²	728,0 €/m²	
Korrektur Zweifamilienhaus (nein=1,00 ja=1,05)	1,00	1,00	
(Faktor 1,00 wg. eine Heizung, San.jeweils sep. ber.)			
angepasster Kostenkennwert (NHK 2010) gesamt	833,0 €/m²	728,0 €/m²	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2021=100) zum Stichtag	137,00	137,00	Q I 2026
Baupreisindex (Destatis, Basis 2021=100) 2010 D	70,90	70,90	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2010=100) zum Stichtag	1,9323	1,9323	
Regionalfaktor modellkonform	1,000	1,000	
Bruttogrundfläche (BGF)	193,00 m²	282,00 m²	
Normalherstellungskosten des Gebäudes	310.654 €	396.693 €	707.347 €
über BGF nicht erfasste Bauteile (Neubaukosten)			0 €
keine	0,00 €	0,00 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen			707.347 €
lineare Alterswertminderung	50,00%		-353.674 €
GND rd.	80 Jahre		
(modifizierte) RND rd.	40 Jahre		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			353.674 €
Zeitwert der baulichen Außenanlagen			17.684 €
pauschal prozentual (modellkonform)	5,0%		
Zeitwert sonstige Anlagen			0 €
keine			
Bodenwert			42.000 €
Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)			413.357 €
Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) gerundet			413.000 €

Der vorläufige Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit rd. **413.000 €** ermittelt.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (§ 37) wird der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen- und Außenanlagen und dem Bodenwert gebildet.

Der Gebäudesachwert beträgt zum Wertermittlungstichtag

rd. 353.500 €

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlage beträgt zum Wertermittlungstichtag

rd. 17.500 €

Der Bodenwertanteil beträgt zum Wertermittlungstichtag

rd. 42.000 €

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungstichtag

rd. 413.000 €

Die Summe dieser Komponenten – Gebäudesachwert/ Außenanlagen/ Sonstige Anlagen/ Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des zu bewertenden Grundstücks.

Um zum Verkehrswert des Grundstücks zu gelangen, sind in dem angewandten Sachwertverfahren in folgender Reihenfolge noch gesondert zu berücksichtigen:

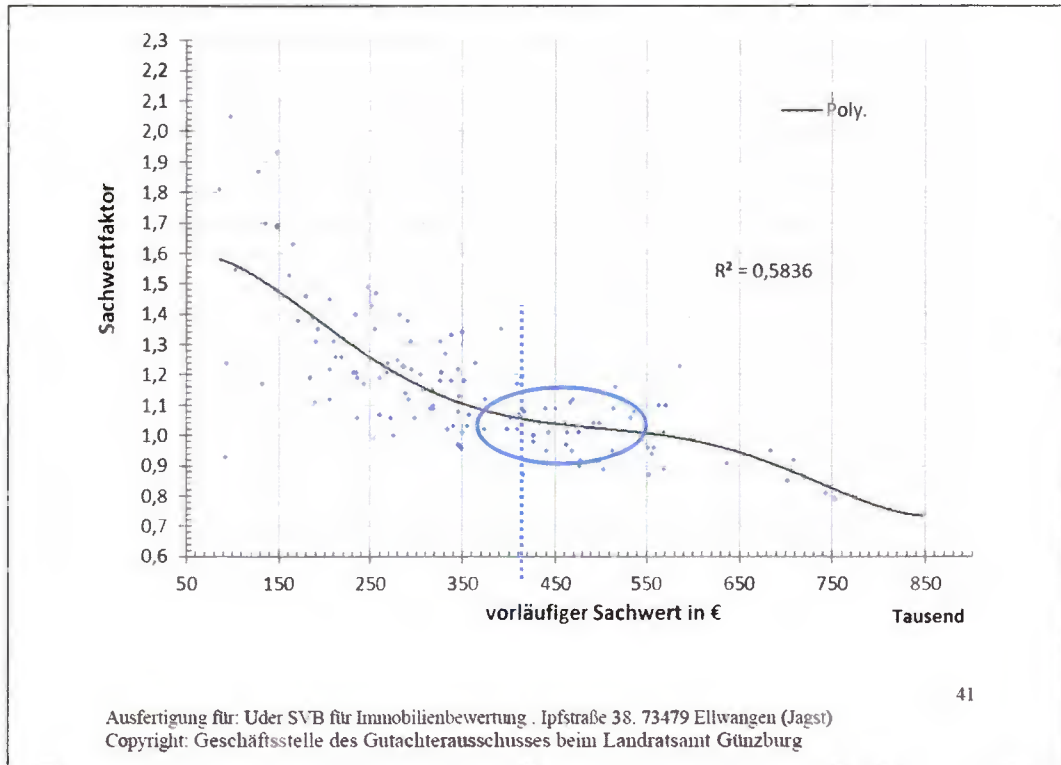
1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Marktanpassung sowie
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der Verfahren abzuleiten.

8.3 Marktanpassung

Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Günzburg veröffentlicht Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufee 1-4 in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert, siehe Anlage 10.4.



Obiger Tabelle ist zu entnehmen, dass im Bereich niedrigerer vorläufiger Sachwerte 100.000 € bis etwa 200.000 € deutlich oberhalb von 1,1 liegt. Hiernach ist eine deutliche Abflachung der Sachwertkurve erkennbar.

Im Bereich des vorläufigen Sachwertes von **413.000 €** beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor etwa **1,06**. Dieser Sachwertfaktor wird als angemessen erachtet.

Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) gerundet			413.000 €
Marktanpassung Sachwertfaktor ZFH	1,06		437.780 €
vorl. marktangep. Verfahrenswert (Sachwert), rd.			438.000 €

Der vorläufige marktangepasste Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit rd. **438.000 €** ermittelt.

8.4 Plausibilisierung der Ergebnisse

Aktuelle IMV Marktdaten

Zur Plausibilisierung wurden auf die Angebotsdaten der Real Estate Pilot AG von 2025 bis 23.04.2026 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Günzburg abgerufen und analysiert.

Nach Selektion der Baujahre (ab 1950 bis 2010) und der Grundstücksgröße bis 2.000 m² standen 106 Vergleichsdaten zur Verfügung.

106 Angebote	Baujahr	Nutzfläche	Grundstücksfläche	Preis	Preis / qm	Datum online
Minimum	1950	107 m ²	258 m ²	188.000 €	865 €	Dez. 14
Mittelwert	1971	198 m ²	827 m ²	415.249 €	2.110 €	Jan. 20
Median	1969	199 m ²	764 m ²	382.000 €	1.996 €	Sep. 20
Maximum	2006	370 m ²	1.681 m ²	890.000 €	3.708 €	Feb. 26

Baujahre ab 1950 bis 2010, Grundstücksgröße bis 2000

Bewertungsobjekt	1986*	ca. 217 m ²	543 m ²	438.000 €	2.018 €	
------------------	-------	------------------------	--------------------	-----------	---------	--

*wertrelevantes Baujahr

Wohnfläche

Innerhalb der Vergleichsmatrix lässt sich das Bewertungsobjekt wie folgt einordnen:

- Das wertrelevante Baujahr des Bewertungsobjektes liegt zwischen Mittelwert/ Median und Maximum der Vergleichsobjekte.
- Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes liegt leicht oberhalb von Median/ Mittelwert der Vergleichsobjekte.
- Die Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes liegt zwischen Minimum und Mittelwert/ Median der Vergleichsobjekte.
- Der ermittelte vorläufige Verfahrenswert (Sachwert) des Bewertungsobjektes liegt in der Größenordnung des Mittelwertes der Vergleichsdaten.
- Der Gebädefaktor €/ m² Wohnfläche des Bewertungsobjektes liegt im Bereich von Mittelwert/ Median der Vergleichsdaten.

Insgesamt lässt sich das Bewertungsobjekt recht gut innerhalb der Vergleichsmatrix einordnen. Die Plausibilitätsbetrachtungen bestätigen den vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert (Sachwert) anschaulich.

8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG), die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erhebliche abweichende Erträge.

Lageanpassung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in stark gewerblich geprägter Umgebung. Dies wirkt sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertmindernd aus.

Die Würdigung dieser Lagesituation wird mit einem frei geschätzten Abschlag von 10% vorgenommen. Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Schuppen/ überdachter Carport

Der Zeitwert des Schuppens wird mit einem frei geschätzten Ansatz von 4.000 €, der des überdachten Carports wird mit einem frei geschätzten Ansatz von 2.000 € gewürdigt.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht ersichtlich.

vorl. marktangep. Verfahrenswert (Sachwert), rd.			438.000 €
<i>entspricht rd. 2.018 €/m² Wfl.</i>			
<i>entspricht rd. 807 €/m² Gfl.</i>			
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (€)	gerundet		-37.800 €
Lageanpassung wg. stark gewerblich geprägter Umgebung	-10%	-43.800 €	
Schuppen		4.000 €	
überdachter Carport		2.000 €	
Summe, rund		-37.800 €	
			400.200 €
Verfahrenswert / Sachwert / Verkehrswert			400.000 €
<i>entspricht rd. 1.843 €/m² Wfl.</i>			
<i>entspricht rd. 737 €/m² Gfl.</i>			

Der marktangepasste Verfahrenswert (Sachwert) wurde nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit **400.000 €** ermittelt.

9. Verkehrswert

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

§ 194 BauGB

Zusammenfassung

Für die Wertermittlung sind die allgemeine und spezielle Lage sowie der Zustand des Bewertungsobjektes zu beachten.

Der Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit rd. **400.000 €** ermittelt.

Die Plausibilitätsbetrachtungen bestätigen das Ergebnis anschaulich.

Verkehrswert

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wurde der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt:

Gemarkung Günzburg, Flst. 3218/1 Größe 543 m² Gebäude- und Freifläche Heidenheimer Straße 15, 89312 Günzburg

zum Wertermittlungssichtag 02.02.2026

mit **400.000 €**

in Worten: vierhunderttausend Euro

ermittelt.

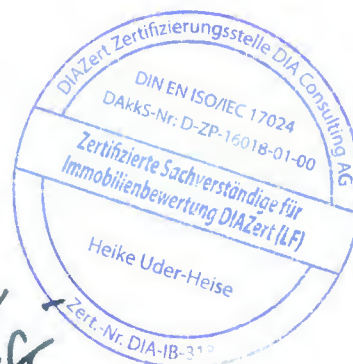
Diese Wertermittlung wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat die Unterzeichnerin kein persönliches Interesse.

Ellwangen, den 19.05.2026



Heike Uder-Heise



Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIA Zert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF), Zertifikats-Nr.: DIA IB-318, gültig bis 26.10.2026. Die Überprüfung erfolgte auf Basis des Programms für Sachverständige für Immobilienbewertung, Programmversion: 6.0, Revisionsstand 5.0 und den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024.

Urheberrechtsschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

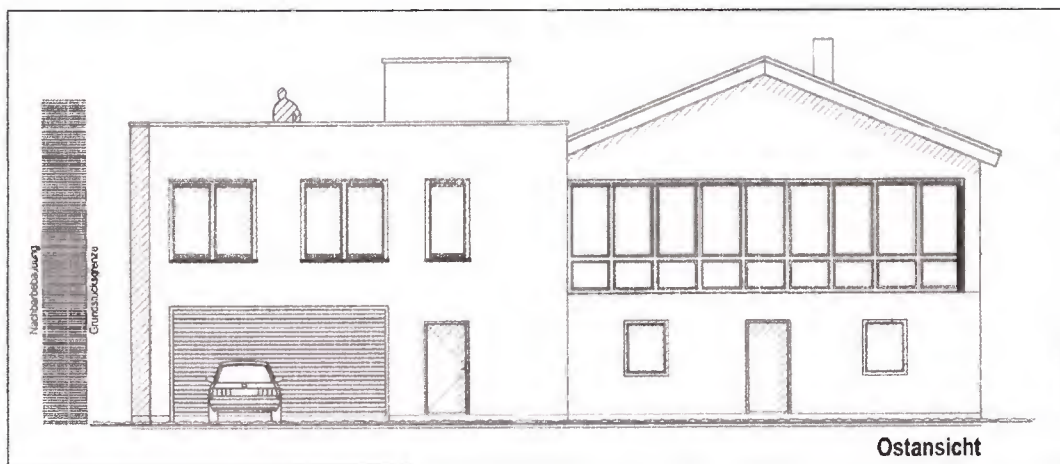
10. Anlagen

10.1 Pläne, Schnitte und Ansichten

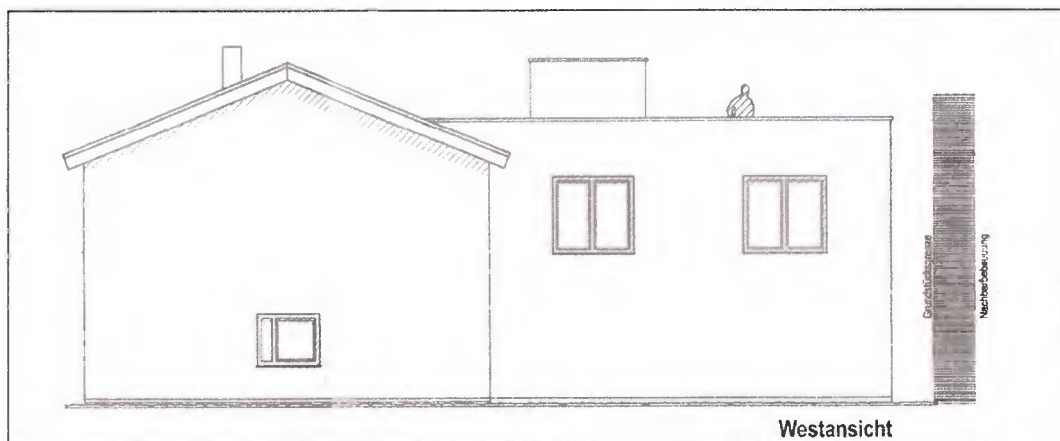
Hinweis

Die dargestellten Pläne stellen die Gegebenheiten vor Ort nicht vollumfänglich dar. Die dargestellten Nutzungen einzelner Räume entsprechen den Gegebenheiten vor Ort nicht vollumfänglich.

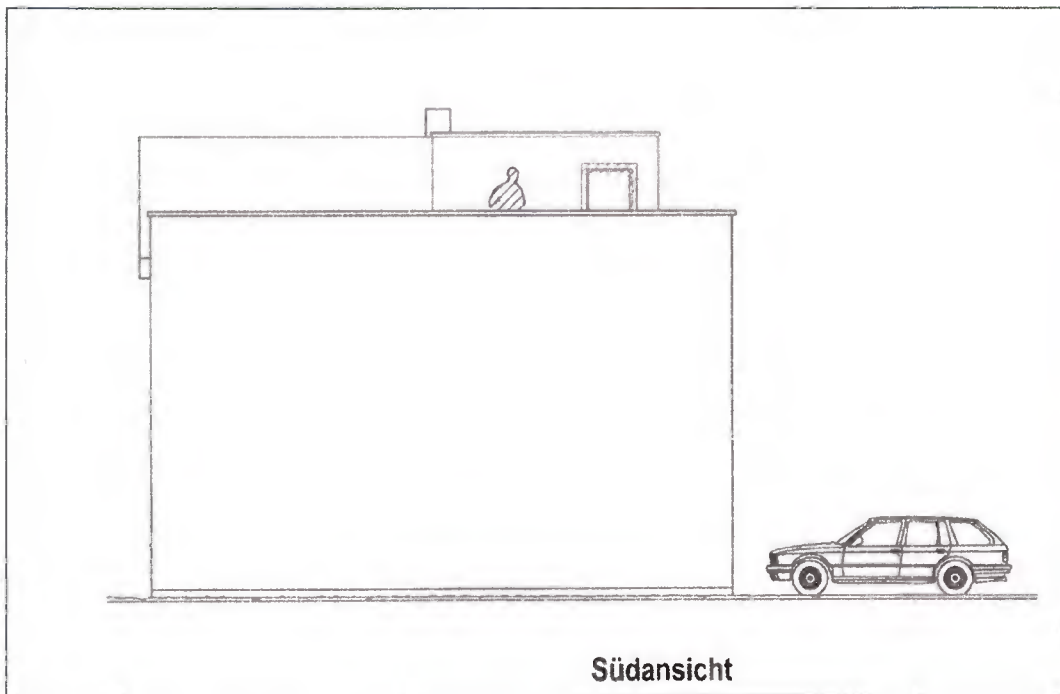
Die Pläne dienen an dieser Stelle lediglich der allgemeinen Übersicht und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.



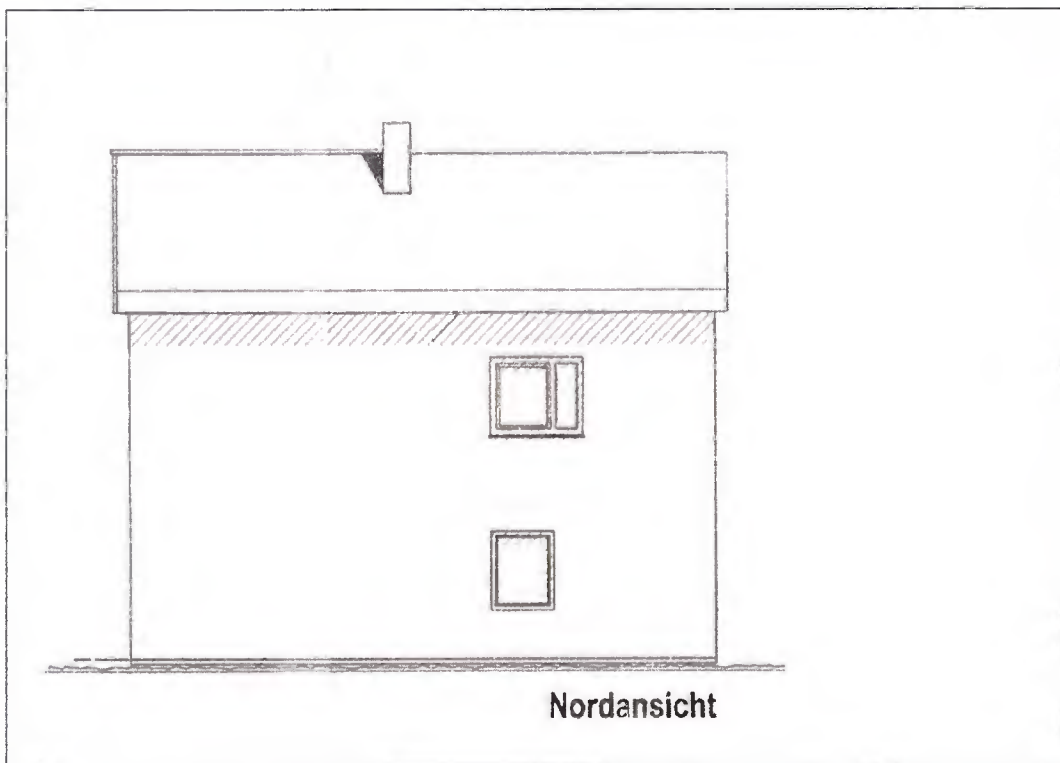
Quelle: Gemeinde Günzburg, Fernakteneinsicht, Erweiterung 2007, Ostansicht



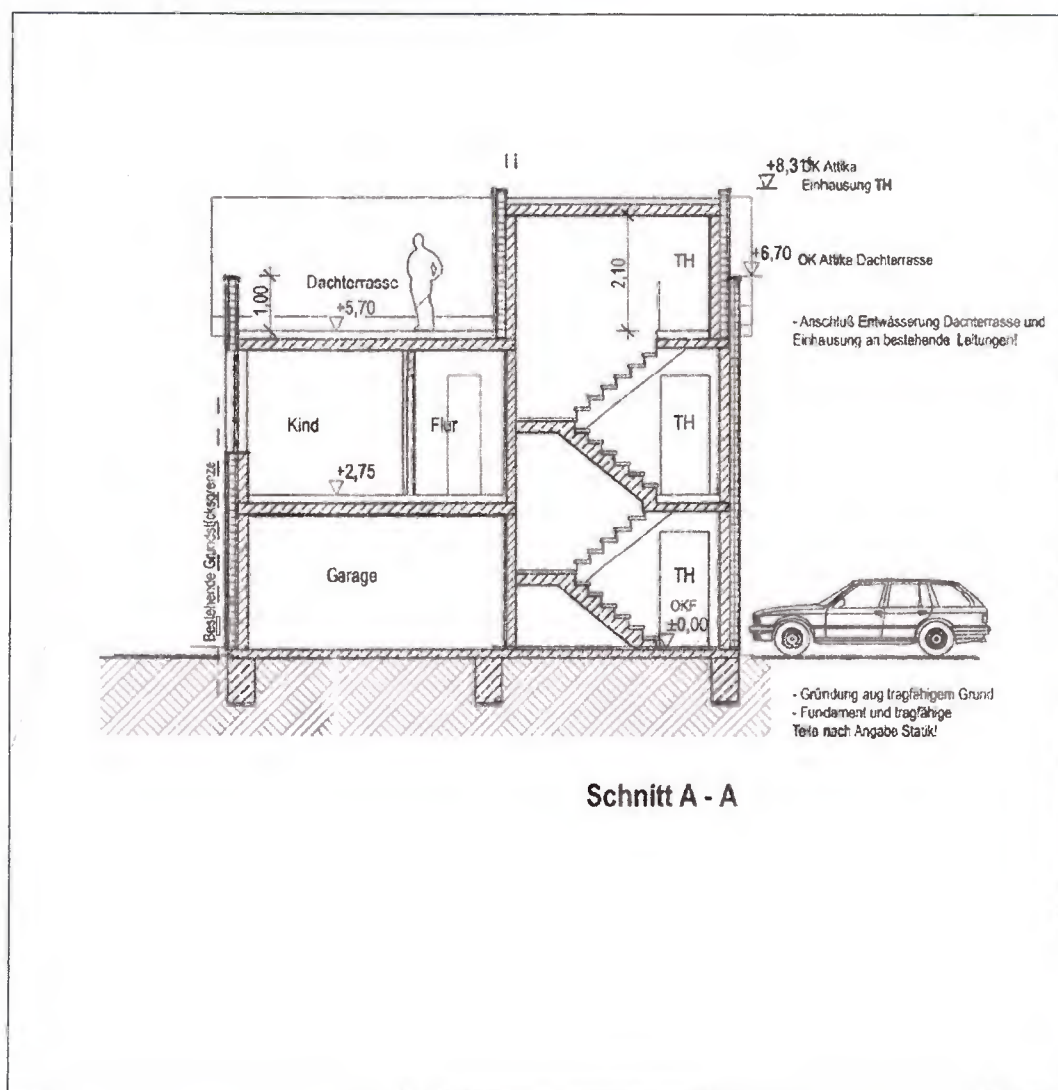
Quelle: Gemeinde Günzburg, Fernakteneinsicht, Erweiterung 2007, Westansicht



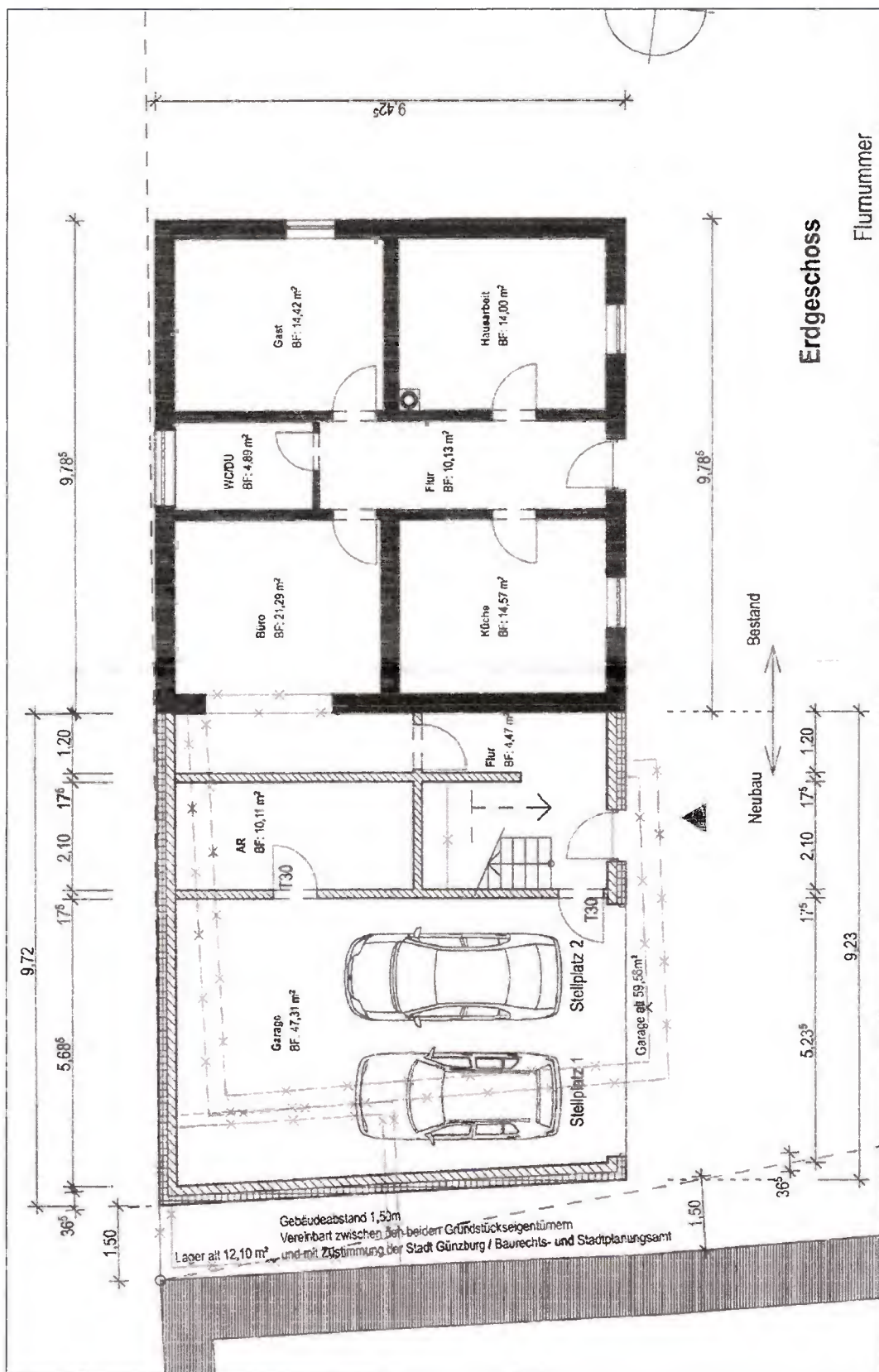
Quelle: Gemeinde Günzburg, Fernakteneinsicht, Erweiterung 2007, Südansicht



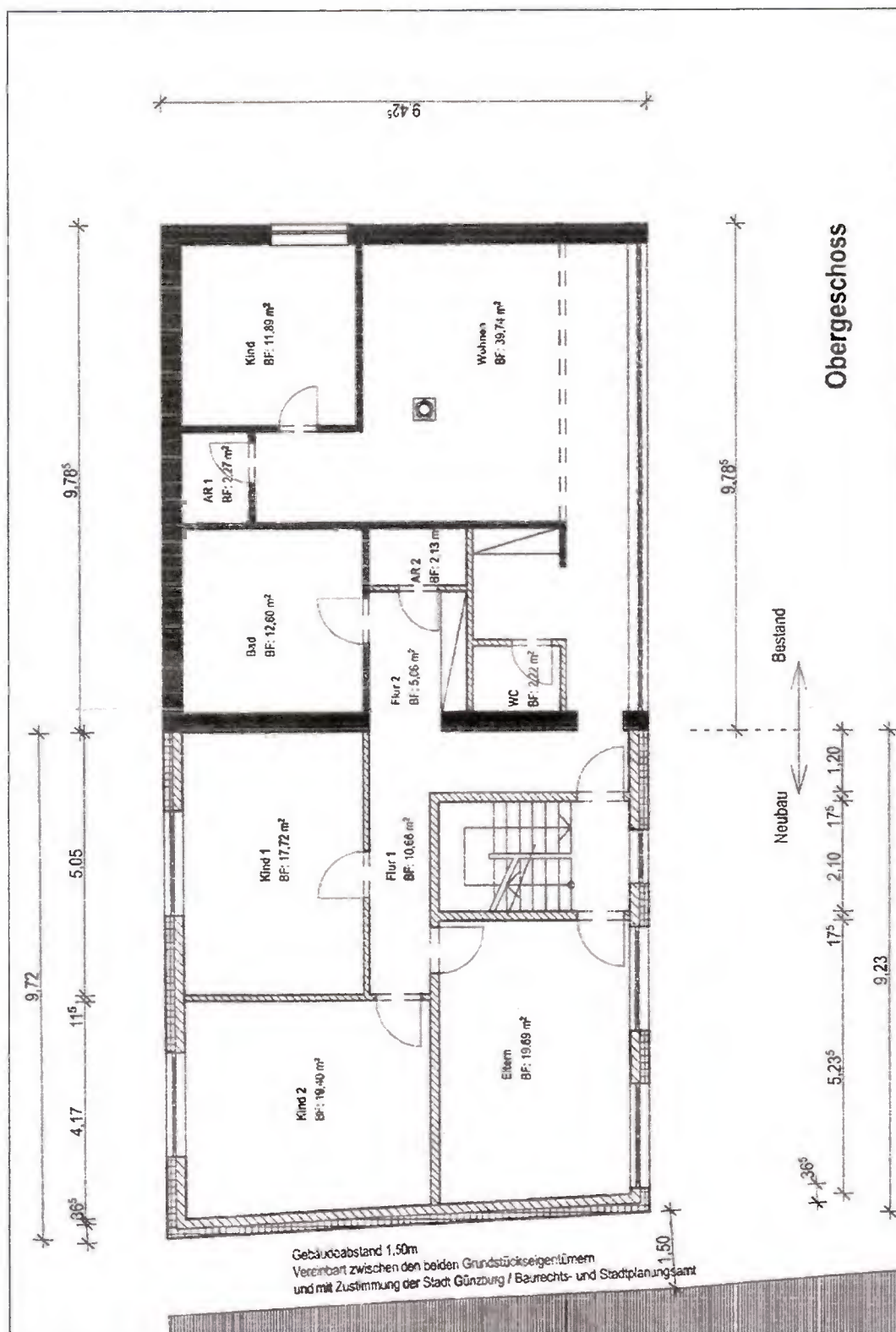
Quelle: Gemeinde Günzburg, Fernakteneinsicht, Erweiterung 2007, Nordansicht



Quelle: Gemeinde Günzburg, Fernakteneinsicht, Erweiterung 2007, Schnitt



Quelle: Gemeinde Günzburg, Fernakteneinsicht, Erweiterung 2007, Erdgeschoss

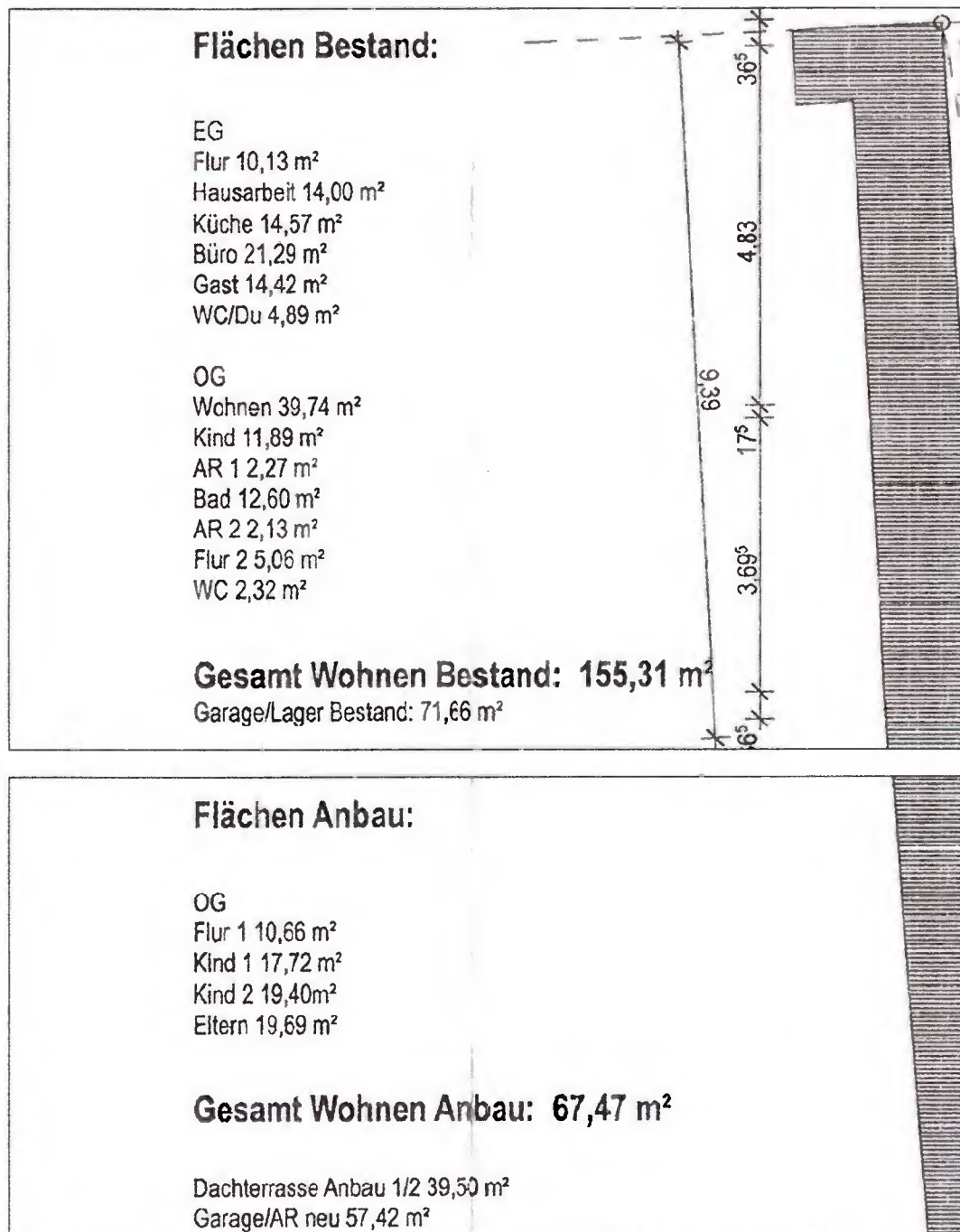


Quelle: Gemeinde Günzburg, Fernakteneinsicht, Erweiterung 2007, Obergeschoss

10.2 Flächenaufstellung ca. 2007

Hinweis

Die Flächenaufstellungen stellen die Gegebenheiten vor Ort nicht vollumfänglich dar. Sie dienen an dieser Stelle lediglich der allgemeinen Übersicht und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.



© Gemeinde Günzburg, Fernakteneinsicht, Bauvorhaben 2007, Flächen

10.3 Bruttogrundfläche

Berechnung BGF:

(nach Aktenlage, Bestandspläne 2007, Definition BGF nach ImmoWertV, gemäß NHK 2010 teilweise behelfsweiser Ansatz)

Geschosse	Typ NHK, ggf. (*) behelfsweise	Neubau*	Bestand		Summe	Summe
		BGF m ²	BGF m ²		BGF m ²	BGF rd. m ²
		ca. 2007	1968/ 1973			
		Typ 2.03	Typ 1.32			
KG		97,10				
EG		96,20	97,22		193,43	
1. OG / EG			92,22		92,22	
2. OG/ DG			92,22		92,22	
		193,30	281,67		474,97	475,00
BGF gesamt, rd.		193,00	282,00		475,00	475,00

Geschoss	Faktor	Breite m	Tiefe m	BGF m ²	BGF rd. m ²
Neubau	Typ 2.03				Summe
(behelfsweise, EG/Garage als Keller, DHH wegen Anbau)					
Keller, Erdgeschoss, Flachdach, Doppel- und Reihenendhäuser					
EG/ *KG	Windfang *)	1,000	4,000	1,950	7,80
		1,000	9,475	9,425	89,30
1. OG/ * EG		1,000	9,475	9,425	89,30
2. OG/ * zu EG	Treppenhaus *)	1,000	2,300	3,000	6,90
Summe				193,30	

Geschoss	Faktor	Breite m	Tiefe m	BGF m ²	BGF rd. m ²
Bestand	Typ 1.32				Summe
(behelfsweise, wg. ursprünglich freistehendes EFH)					
Erd- Obergeschoss, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss, freistehendes Einfamilienhaus					
Erdgeschoss	Windfang *)	1,000	2,500	2,000	5,00
		1,000	9,785	9,425	92,22
1. Obergeschoss		1,000	9,785	9,425	92,22
Dachgeschoss	nicht ausgebaut wie darunter liegende Ebene			92,22	
Summe				281,67	

Gesamt, gesamt rd.	474,97	475,00
---------------------------	---------------	---------------

*) überschlägig aus Lageplan herausgemessen, oder überschlägig ermittelt

BGF gesamt, gerundet	475,00
-----------------------------	---------------

10.4 Sachwertmodell GAA LK Günzburg

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES GÜNZBURG
GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2025

Sachwertfaktoren

Der aus dem Boden- und Gebäudewert im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert einer Immobilie entspricht meist nicht dem Verkehrswert einer Immobilie. Die Sachwertfaktoren wurden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Die Sachwertfaktoren sind objektspezifisch sachverständig zu prüfen und ggf. anzupassen.

Ausgewertet worden sind die Bereiche des individuellen Wohnungsbaus für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Doppel- und Reihenhäuser jeweils in Abhängigkeit zum Sachwert der Immobilien.

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wurde folgendes Bewertungsmodell verwendet:

Rechtliche Grundlage	ImmoWertV (2021)
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 II. ImmoWertV)
Gebäudestandard	entsprechend Standardmerkmalen und Standardstufen nach Anlage 4 ImmoWertV (Standardstufe 1 – 4)
Baunebenkosten	in den NHK enthalten
Regionalfaktoren	1,0 (§36 (3) ImmoWertV)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (Anlage 4 ImmoWertV)
Baupreisindex	Vierteljährlicher Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes. Verwendung des Wertes vom zurückliegenden Quartal <i>Beispiel: Kaufzeitpunkt Jan23 → Verwendung des Indexwertes von Nov22</i>
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend Art der baulichen Anlage nach Anlage 1 ImmoWertV (80 Jahre)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, mindestens 10 Jahre. Bei gegebenenfalls durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden entsprechend Anlage 2 ImmoWertV angepasst.
Alterswertminderungsfaktor	Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§38 ImmoWertV)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	pauschal 5% vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§§36, 37 ImmoWertV)
Wertansatz für Nebengebäude	<u>Garagen und Carports</u> Berücksichtigung, sofern Wert bekannt, sonst Berechnung nach §36 ImmoWertV oder Verwendung von Pauschalen (Median aus Kaufpreissammlung oder

39

Ausfertigung für: Uder SVB für Immobilienbewertung, Ipfstraße 38, 73479 Ellwangen (Jagst)
Copyright: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Günzburg

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES GÜNZBURG
GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2025

	Abhängigkeit von Standardstufen oder Grundfläche) <u>Andere Nebengebäude</u> Berücksichtigung sofern Wert bekannt, sonst kein gesonderter Ansatz – typische Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Sonst kein gesonderter Ansatz – Bauteile (z.B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kelleraußentreppen, Gauben etc.) sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, mobile Gegenstände, Inventar etc.) Hinweis: Inventar wird entsprechend der Angaben im KV bereinigt
Bodenwert	Zunächst Prüfung nach §40, insb. Abs. 2 und 3 ImmoWertV: Spiegeln die letzten Bodenrichtwerte die aktuellen Wertverhältnisse zum Stichtag wieder oder nicht? Wenn ja: keine weitere Anpassung, zutreffender Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt Wenn nein: Zonale, angemessene Zu- bzw. Abschläge der Bodenrichtwerte z.B. zwischen den jeweilig zurückliegenden Stichtagen: 01.01.2022 bis 01.01.2024 → Interpolation Bodenrichtwert Stichtage Oder Anpassung anhand Index der Kaufpreisentwicklung im Auswertungszeitraum zum Kaufzeitpunkt Keine weiteren Anpassungen hinsichtlich Flächengröße oder WGFZ
Grundstücksfläche	Marktübliche Grundstücksgrößen freistehend 400 bis 1.200 m² nicht freistehend 150 bis 700 m² separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (§41 ImmoWertV)
Berechnung des Sachwertfaktors	iterative Berechnung einfache Standardabweichung

40

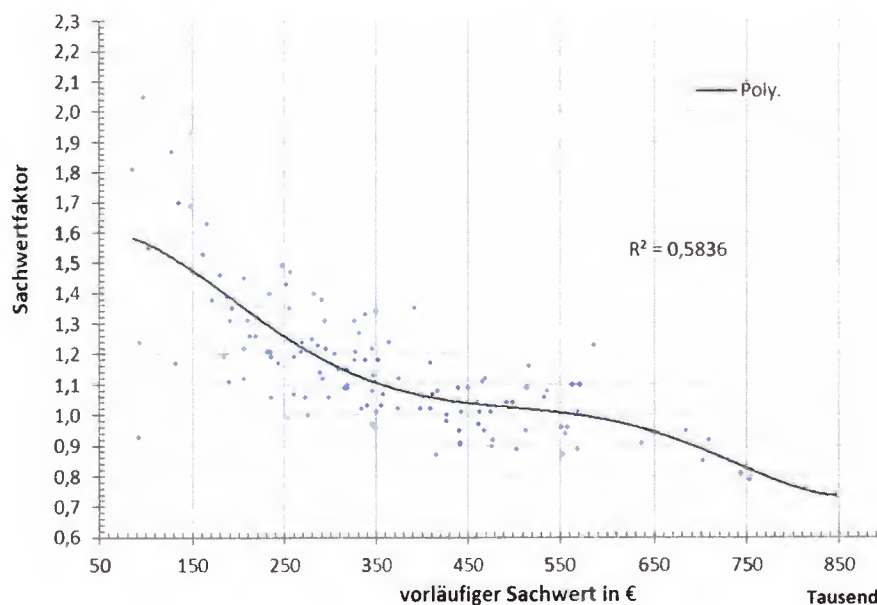
Ausfertigung für: Uder SVB für Immobilienbewertung, Ipflstraße 38, 73479 Ellwangen (Jagst)
Copyright: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Günzburg

GUTACHERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES GÖNZBURG
GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2025

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufe 1-4 SW-RL

Die Kennzahlen der für die Ermittlung der Sachwertfaktoren verwendeten Stichprobe sind in der Tabelle nachrichtlich dargestellt. Die nachfolgende Grafik ist anzuwenden.

Vorläufiger Sachwert (in Euro)	Anzahl der Fälle (nach Standard- abweichung)	Median	Durchschnitt	Standardabweichung (nach Ausreißerbereinigung)
bis 100.000	4	1,53	1,51	+/- 0,44
100.001 – 200.000	15	1,46	1,48	+/- 0,24
200.001 – 300.000	34	1,23	1,24	+/- 0,13
300.001 – 400.000	30	1,13	1,14	+/- 0,11
400.001 – 500.000	25	1,02	1,02	+/- 0,07
500.001 – 600.000	15	1,01	1,02	+/- 0,10
600.001 – 850.000	8	0,83	0,84	+/- 0,07



Ausfertigung für: Uder SVB für Immobilienbewertung, Ipfstraße 38, 73479 Ellwangen (Jagst)
Copyright: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Gönzburg

41

10.5 Gebädestandards gemäß NHK 2010

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

2827

1. Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser¹

Keller, Erdgeschoss		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

Keller, Erd-, Obergeschoss		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

2838

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Beton-dachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

2839

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholz- treppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalken- decken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholz- böden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Boden- beläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefließt	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefließt	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Boden- platten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentral- heizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gas- außenwandthermen, Nachtspeicherspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Siche- rungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht- auslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unter- verteilung und Kippsiche- rungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

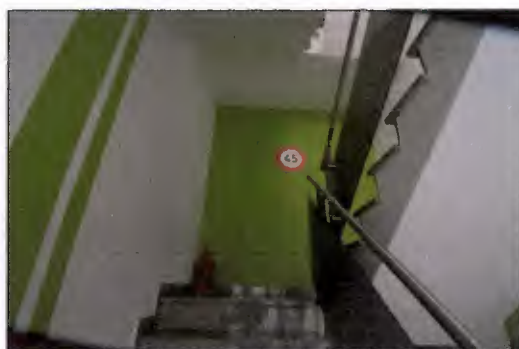
10.6 Fotodokumentation

Außenansichten

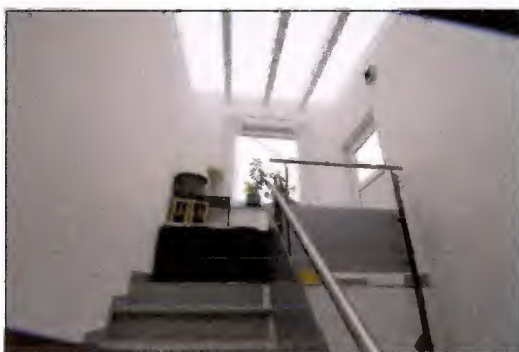
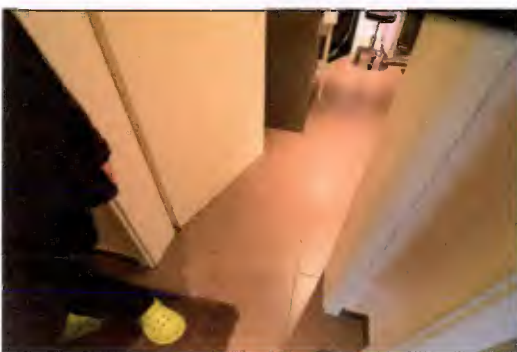
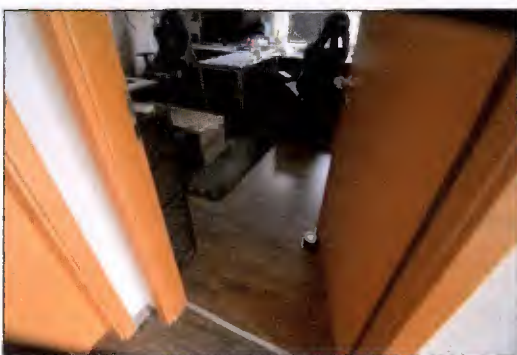


Neubau (exemplarisch)





Obere Wohnebene erstreckt sich über Neubau und Bestand



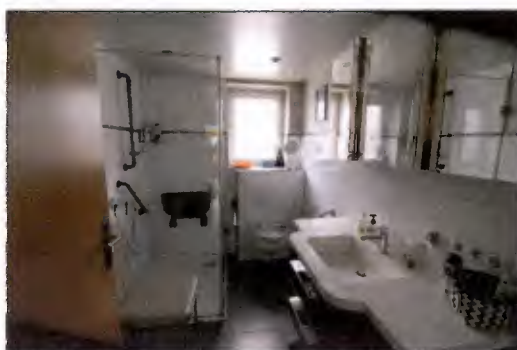


Dach Bestandsgebäude



Bestandsgebäude Erdgeschoss (exemplarisch)





Schuppen



Überdachter Carport



Gewerblich geprägte Umgebung



Umgebungsansicht



10.7 Literaturverzeichnis

Fachbücher

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023

TILLMANN; KLEIBER; SEITS: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken (2017), Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2010, 12. Auflage 2016 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Auflage 2021 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung von 23.09.2004 (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftssteuergesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I, 3018)

ImmoWertV (2010): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19.05.2010 [BGBl. I S. 639], am 01.07.2010 in Kraft getreten, am 01.01.2022 außer Kraft getreten

ImmoWertV (2021): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Bundesgesetzblatt vom 03.11.2021 [BGBl. I S. 3634], am 01.01.2022 in Kraft getreten

ImmoWertA (2023): Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Städteentwicklung und Bauwesen, am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen