

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke M.Sc. MRICS

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobiliengutachter



Röschke Immobilienbewertung
Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	3 K 57/25
Bewertungsobjekt	Eigentumswohnung
Adresse	89335 Ichenhausen, Krumbacher Straße 1
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung Schützenstraße 60 89213 Neu-Ulm
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	16.03.2026

Verkehrswert	120.000 €
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 1.740 €/m² WF rd. 16,10-fache des JRoE

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 17.04.2026 Das Gutachten umfasst 43 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 2
------------------	--



Röschke Immobilienbewertung
Inhaber Richard Röschke

Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

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

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

Finom
BIC: FNOMDEB2XXX

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

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	- 4 -
2. Allgemeiner Teil	- 5 -
2.1 Allgemeines	- 5 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 7 -
3. Grundstücksmerkmale	- 9 -
3.1 Lage	- 9 -
3.1.1 Immobilienmarkt	- 9 -
3.1.2 Makrolage	- 10 -
3.1.3 Mikrolage	- 10 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 12 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 14 -
4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen	- 15 -
4.1 Vorbemerkung	- 15 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 15 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 15 -
4.2.2 Beschaffenheit der Wohneinheit Nr. 2	- 17 -
4.2.3 Wohn- und Nutzfläche	- 18 -
4.2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	- 19 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes	- 20 -
6. Grundbuch	- 21 -
7. Wertermittlung	- 23 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 23 -
7.2 Bodenwert	- 25 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 27 -
7.4 Ertragswert	- 28 -
7.4.1 Ertragswertermittlung	- 30 -
7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 31 -
7.5 Vergleichswert	- 32 -
7.5.1 Vergleichspreise	- 32 -
7.5.2 Vergleichswertermittlung	- 32 -
7.6 Einordnung des Ergebnisses	- 33 -
8. Verkehrswert	- 34 -

Anlagen	- 35 -
Übersichtskarte	- 35 -
Regionalkarte	- 36 -
Liegenschaftskarte	- 37 -
Grundriss Wohnungseigentum Nr. 2 (unbemaßt; rot markiert)	- 39 -
Schnitt Gesamtobjekt	- 40 -
Objektbilder	- 41 -

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Bewertungsgegenstand sind 343,74/1.000stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit mit Keller an dem Flurstück Nr.: 445.
Objektadresse	89335 Ichenhausen, Krumbacher Straße 1.
Baujahr	Schätzungsweise um 1930; Modernisierung der Wohneinheit 2023/2024.
Vermietung/ Verpachtung	Die Eigentumswohnung ist eigengenutzt.
Rechte und Belastungen	In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind zwei Eintragungen vorhanden. Es besteht kein Werteeinfluss. Siehe hierzu Kapitel 6. Grundbuch.
Wohn- und Nutzfläche	WE Nr. 2 im OG: rd. 69 m² WF. Kellerraum im UG: rd. 8 m² NF.
Grundstücksgröße	207 m² (anteilig rd. 71 m² anhand Miteigentumsanteile).
Vergleichswert	138.000 €.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-17.500 € (Instandhaltungsrückstau).
Runden	-500 €.
Verkehrswert	120.000 €.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Bewertungsgegenstand sind 343,74/1.000stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit mit Keller an dem Flurstück Nr.: 445.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 08.01.2026.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 08.01.2026 und berichtet am 12.02.2026.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	16.03.2026.
Ortstermin	Am 16.03.2026 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger) - Eltern des Eigentümers (anonymisiert)
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Keine
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 4727 vom 17.03.2026 - Teilungserklärung (UR-Nr. 3993/09) vom 29.10.2009 - Aufteilungsplan vom 14.10.2009 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.10.2009 - Grundriss aus Oktober 1980 - Liegenschaftskarte vom 10.04.2026 - Altlastenaukunft (Landratsamt Augsburg) vom 19.03.2026 - Denkmalschutzauskunft (BayernAtlas) vom 11.04.2026 - Erschließungsbeitragsaukunft (Bauamt Ichenhausen) vom 17.03.2026 - Auskunft Bebauungsplan (Bauamt Ichenhausen) vom 17.03.2026 - Hochwasserrisikoabfrage vom 10.04.2026 - Bodenrichtwertaukunft mit Stichtag 01.01.2024 (BORIS-Bayern)

Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022
- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (DIN 277) von August 2021
- Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020
- Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007
- Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022

Fachliteratur/Quellen

- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf)
- Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann)
- Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum (BKI), 2023

Verwendete Programme

Der Berechnungsteil sowie die tabellarische Übersicht über das Grundbuch wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der on-geo GmbH erstellt.

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

Stichtagsprinzip

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

Wertermittlungsstichtag

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

Qualitätsstichtag

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

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

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Immobilienmarkt

Allgemein

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

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2022 rückläufig und konnten sich im Jahr 2024 langsam erholen. Im 3. Quartal 2025 wurde ein Preisanstieg von ca. 3,6 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert. Bei Wohnimmobilien konnte ein Preisanstieg von 3,8 % und bei Gewerbeimmobilien von 2,8 % verzeichnet werden:



(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2025, Q3)

Landkreis Günzburg

Der Gutachterausschuss des Landkreises Günzburg registrierte im Jahr 2024 mit insgesamt 304 Kaufverträgen und einem Geldumsatz von rd. 319 Mio. € einen Rückgang der Transaktionen von ca. 9 % gegenüber dem Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung wird mit rd. 231.000 € bzw. rd. 2.780 €/m² (Wiederverkauf) angegeben. (Quelle: Immobilienmarktbericht für den Landkreis Günzburg 2025)

3.1.2 Makrolage

Bundesland	Bayern.
Kreis	Günzburg.
Gemeinde / Stadt	Ichenhausen.
Einwohnerzahl	Rd. 9.370 (Stand 31.12.2024; Quelle: Bayerisches Landesamt).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Günzburg (rd. 11 km). Ulm (rd. 34 km). Augsburg (rd. 59 km).
Kaufkraftindex	101,5 (LK Günzburg, Stand 2025, Quelle: MB-Research).
Arbeitslosenquote	2,9 % (LK Günzburg, Stand März 2026, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist in der Gemeinde Ichenhausen an der ‚Krumbacher Straße‘ gelegen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch kleinere Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt.
Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum	Das Gemeindezentrum von Ichenhausen befindet sich rd. 250 m entfernt. Dort sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Cafés ansässig. Der mittel- bis langfristige Einkaufsbedarf kann im Stadtzentrum von Günzburg sowie den umliegenden Städten und Gemeinden gedeckt werden.
Bildungseinrichtungen	Innerhalb der Stadt Ichenhausen sind mehrere Grund- und Realschulen, eine Volkshochschule und eine Musikschule vorhanden. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind in den umliegenden Städten und Gemeinden ansässig.
Entfernung zum ÖPNV	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht durch die rd. 550 m entfernte Regionalbahnhalttestelle ‚Ichenhausen‘. Der Hauptbahnhof von Augsburg (ICE/IC/RE) mit überregionaler Verkehrsanbindung an das Schienennetz befindet sich in rd. 56 km östlicher Richtung.

Entfernung zu Knotenpunkten des Individualverkehrs

Die Bundesstraße ,B16‘ verläuft unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt. Die nächste Autobahnauffahrt ,Günzburg‘ zur Autobahn ,A8‘ ist rd. 8 km entfernt.

Entfernung zum Flughafen

Der internationale Flughafen München befindet sich in rd. 134 km Entfernung.

Umgebungsbebauung

Offene Bauweise; überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser; ein- bis zweigeschossig.

Parkplatzsituation

Normale Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum.

Immissionen

Zum Besichtigungszeitpunkt waren leichte Verkehrslärmimmissionen durch die Lage an einer Bundesstraße vorhanden.

Einschätzung der Lage

Die Wohnlage wird als **leicht unterdurchschnittlich** eingeschätzt.

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist nach Westen hin leicht abschüssig.
Grundstücksform	Unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die ‚Krumbacher Straße‘ ist öffentlich, asphaltiert und verläuft westlich des Bewertungsobjektes. Es handelt sich um eine durchschnittlich frequentierte Bundesstraße. Die ‚Rohrer Straße‘ ist ebenfalls öffentlich und verläuft südlich des Bewertungsobjektes.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 12 m.
Straßenfront	Rd. 14 m (Rohrer Straße).
Grenzverhältnisse	Geregelt.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Ja.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitrags- rechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes Ichenhausen vom 17.03.2026 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Günzburg vom 19.03.2026 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch durch die durchgeführte Objektbesichtigung konnten keine Anzeichen für das Vorhandensein von Altlasten festgestellt werden. Es wird im Bestand von keinem Werteeinfluss ausgegangen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan (Entwurf vom 02.07.2024) der Gemeinde Ichenhausen weist für das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück gelegen ist, die Nutzungsart ‚M - gemischte Baufläche‘ aus.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es gilt § 34 BauGB unbeplanter Innenbereich. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und über eine gesicherte Erschließung verfügt.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung.
Erweiterungsmöglichkeit	Das Grundstück ist vollständig ausgenutzt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 6.
Baugenehmigung	Es liegt keine Baugenehmigung vor. Die materielle und formelle Legalität der aufstehenden Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.
Baulasten	Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten.
Denkmalschutz	Gemäß Abfrage im BayernAtlas vom 11.04.2026 ist das Wertermittlungsobjekt in der Denkmalliste der Stadt Ichenhausen als Baudenkmal eingetragen: Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit vorkragendem Giebel und rundem Eckerker, mit ornamentaler Putzgliederung, 2. Viertel 19. Jh. Die Denkmalschutzeigenschaft wird durch einen erhöhten Instandhaltungskostenansatz gewürdigt.
Sonstige Rechte und Lasten	Nicht bekannt.
Überschwemmungsgebiet	Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) am 10.04.2026 liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb eines Bereichs mit einer sehr geringen Gefährdung durch Hochwasser (GK1). Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses liegt bei seltener als einmal in 200 Jahren. Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen. Siehe hierzu Auskunft in der Anlage.

4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen

4.1 Vorbemerkung

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

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

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

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftsgebäude.
Geschosse	Untergeschoss, zwei Obergeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	1 (Gesamtanlage).
Wohneinheiten	2. (Gesamtanlage).
Stellplätze	0.
Baujahr	Schätzungsweise um 1930; Modernisierung der Wohneinheit 2023/2024.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Beton-Streifenfundamente (Annahme).
Fassade	Mauerwerk, verputzt und gestrichen.
Dach	Satteldach mit Ziegeln eingedeckt (ungedämmt).
Wände	Außen: Massiv. Innen: Massiv.
Geschossdecken	Holzbalkendecken (Annahme aufgrund Baujahr).

Treppenhaus	Vorhanden; Erschließung an der südlichen Gebäudeseite.
Elektroinstallationen	Einfach und dem Baujahr entsprechend (Annahme aufgrund Baujahr).
Heizungsanlage	Öl-Zentralheizung mit Wandheizkörpern und zentraler Warmwasserversorgung.
Lüftung	Fensterlüftung; Bad mit Tageslicht.
Energetischer Zustand	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Es liegt kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Aufgrund des Ursprungsbaujahres sowie dem Eindruck bei der Besichtigung wird von einem hohen Energieverbrauch ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.
Modernisierungen/ Renovierungen	Die zu bewertende Wohneinheit wurde aussagegemäß in den Jahren 2023 und 2024 modernisiert. Es wurde der komplette Innenausbau (Fußboden, Türen, Küche, Sanitäranlagen) erneuert.
Aufzugsanlage(n)	Kein Personenaufzug vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen ausgestattet. Das gesamte Grundstück ist überbaut bzw. versiegelt.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Es konnte folgender Instandhaltungsrückstau festgestellt werden: - Loch in der Wohnzimmerwand - Schimmelbildung hinter einem Heizkörper - Heizungsraum Wasserschaden mit eintretendem Wasser - Fliesen in der Dusche tlw. defekt Für die Beseitigung wird ein pauschaler Abschlag i.H.v. 17.500 € in Abzug gebracht. Dieser ist vorbehaltlich echter Beseitigungskosten zu verstehend und orientiert sich an Erfahrungswerten.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Die bewertende Wohnungseinheit Nr. 2 weist einen leicht unterdurchschnittlichen Bauzustand auf. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand.

4.2.2 Beschaffenheit der Wohneinheit Nr. 2

Art	3-Zi.-Whg.
Wohnfläche	WE Nr. 2; OG: rd. 69 m² WF. Hinweis: Die Wohnfläche wurde anhand des vorliegenden Grundrisses abgeleitet.
Konzeption	OG: 1 Wohnraum, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad mit Tageslicht, 1 Flur. UG: 1 Kellerraum.
Ausstattung	Bodenbelag: Laminat, Fliesen. Fenster: Zweifach verglaste Kunststofffenster. Sanitär- anlagen: Durchschnittlicher Standard. Belüftung: Fensterlüftung (manuell). Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Öl-Zentralheizung mit Wandheizkörpern. Elektro- installationen: Durchschnittlich und baujahrestypisch. Küche: Vorhanden.
Beurteilung Ausstattung	Die Ausstattung der Wohneinheit Nr. 2 wird als durchschnittlich beurteilt.

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Definition

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

Berechnung

Es liegt keine Wohn- und Nutzflächenberechnung vor. Die Wohn- und Nutzfläche wurde anhand des Grundrissplans eigenermittelt. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die ermittelten Flächen können demnach in der Realität geringfügig abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde.

Es wurde folgende Wohnfläche ermittelt:

Wohnzimmer:	21,30 m ²
Schlafzimmer:	16,50 m ²
Kinderzimmer:	11,50 m ²
Küche:	14,60 m ²
<u>Bad mit WC:</u>	<u>7,70 m²</u>
Gesamt:	71,60 m ² .
abzgl. 3 % Putz	69,45 m², rd. 69 m² WF.

4.2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung genannten Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes.

Dazu zählen insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
- b) die nicht tragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung am Zähler an,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen, die Fußbodenheizungsleitungen sowie die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an.

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Außerdem das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen und die Instandhaltungsrücklage.

Veräußerungsbeschränkungen

Nicht vorhanden.

Verteilung von Kosten und Lasten

Gemäß § 16 WEG anhand der Miteigentumsanteile.

Sondernutzungsrechte

Es sind keine Sondernutzungsrechte vorhanden.

Instandhaltungsrücklage

Es liegen keine Informationen zur Instandhaltungsrücklage oder der Höhe des monatlichen Hausgeldes vor.

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

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

Stärken	Chancen
- marktgängige Wohnungsgröße - Modernisierung der Wohneinheit in 2023/2024	- Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region - Subventionen durch Denkmalschutz
Schwächen	Risiken
- Instandhaltungsrückstau vorhanden - kein Stp. vorhanden - kein Freisitz/ Balkon vorhanden - mittelfristig energetische Sanierungsmaßnahmen notwendig - Restriktionen aus Denkmalschutz	- allg. Marktrisiken

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit wird aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Wohnlage sowie des leicht unterdurchschnittlichen baulichen Zustandes als mäßig eingestuft.

6. Grundbuch

Auszug vom: 17.03.2026
 Amtsgericht: Günzburg
 Grundbuch von: Ichenhausen

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche <i>m</i> ²
							Anteil	Gesamt	
	4727	1	Ichenhausen	2		445	343,74	1.000	71,15

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

71,15

davon zu bewerten

71,15

Abteilung I, Eigentümer
 anonymisiert

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
4727	1	1	445	Sanierung wird durchgeführt; gemäß Ersuchen der Stadt Ichenhausen vom 04.10.1994; Sanierungssatzung für das Gebiet "Innenstadtbereich" vom 03.08.1993 eingetragen 30.11.1994 und hier übertragen am 09.11.2009.	Siehe Erläuterungen.	
4727	9	1	445	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Beschluss vom 11.12.2025, Amtsgericht Neu- Ulm Gz. 3 K 57/25); eingetragen am 18.12.2025.	Siehe Erläuterungen.	

Herrschermerk

Zu 1: Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Flst. 443, eingetragen im Grundbuch von Ichenhausen, Ichenhausen Blatt 4638, Abt. II Nr. 1.

Wertung Die Eintragung dient der Erschließung und begünstigt den Wertermittlungsgegenstand.

Erläuterungen zur Abt. II

Zu lfd. Nr.: 1: Unter den lfd. Nr.: 1 ein Sanierungsvermerk eingetragen. Sanierungssatzung für das Gebiet „Innenstadtbereich“ vom 03.08.1993 eingetragen am 30.11.1994 und hierher übertragen am 09.11.2009.

Zu lfd. Nr.: 9: Unter der lfd. Nr. 9 ist die Zwangsversteigerung angeordnet. Es besteht kein Werteeinfluss.

Wertung Das Sanierungsverfahren unter der lfd. Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es fallen somit keine Ausgleichsbeiträge an. Es besteht kein Werteeinfluss.

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter der lfd. Nr. 9 wurde im Zuge der Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteeinfluss.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

**Begründung und Wahl des
Wertermittlungsverfahrens**

Gemäß § 7 Abs. I ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um eine Eigentumswohnung. Es stehen Vergleichspreise zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und der Ertragswert stützend ermittelt.**

7.2 Bodenwert

Bodenwert

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

Erläuterung Bodenrichtwert

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

Bodenrichtwert**Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Stadt Ichenhausen wird zum 01.01.2024 mit 130,00 €/m² (Entwicklungszustand: baureifes Land; beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: gemischte Baufläche) angegeben. Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Bayern (BayernAtlas).

Beurteilung

Der Bodenrichtwert i.H.v. 130,00 €/m² wird unangepasst übernommen und in Ansatz gebracht.

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	ant. Grundstück	71,15	130,00					Ja	9.249

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

BODENWERT (gesamt)**9.249**

Entspricht 7 % des Ertragswertes

Der geringe Bodenwertanteil ist auf die kleine Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstückes zurückzuführen.

7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Definition	Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
Alter	Das Bewertungsobjekt wurde schätzungsweise um 1930 errichtet und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag rd. 96 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Aufgrund der Nutzung wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren festgelegt.
Restnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Aufgrund der erfolgten Modernisierung der Wohneinheit in den Jahren 2023 und 2024 wird eine Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren in Ansatz gebracht.

7.4 Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Rohertrag

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

Wohnen

Die Stadt Ichenhausen verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel. Gemäß Veröffentlichung der Angemessenheitsgrenzen des Landratsamts Günzburg mit Aktualisierung im Jahr 2025 wird die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohneinheiten mit 75 m² WF mit rd. 10,00 €/m² WF mtl. ausgewiesen.

Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises Günzburg 2025 weist für die Stadt Ichenhausen eine marktübliche Netto-Kaltmiete i.H.v. 5,00 bis 8,00 €/m² WF (einfacher Ausstattungsstandard) aus.

Mietansatz

Die Wohneinheit ist eigengenutzt. Es erfolgt der Ansatz einer marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete i.H.v. 9,00 €/m² WF mtl.

Bewirtschaftungskosten

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

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

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

des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (vgl. §32 Abs. III ImmoWertV).

4. Mietausfallwagnis: Dieses umfasst

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

Die Instandhaltungskosten werden aufgrund der Denkmalschutzeigenschaft mit 18,00 €/m² WF in Ansatz gebracht. Die Verwaltungskosten wurden für die Wohneinheit pauschal mit 440,00 € berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohnnutzung mit 2,00 % berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Günzburg veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum von rd. 2,80 % p.a. (Spanne von rd. 1,80 bis 3,80 % p.a.)

Es wird für die Wohneinheit aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Wohnlage, der nachfragegerechten Wohnungsgröße sowie des leicht unterdurchschnittlichen Bauzustandes ein Liegenschaftszinssatz von 3,10 % p.a. angesetzt.

7.4.1 Ertragswertermittlung

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m ²	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen / OG	45	3,10	1	69,00	0,00	9,00	7.452	287
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 45	Ø 3,10	Σ 1	Σ 69,00			Σ 7.452	Σ 287

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall- wagnis	Sonstiges			Summe
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/m ² (/Stk.)	% HK*	EUR /Einheit	% RoE		CO ₂ EUR/m ²	EUR/m ² (/Stk.)	% RoE	
w	1	Wohnen / OG	18,00	0,59	440,00	5,90	2,00				24,58
* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten											Ø 24,58

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.- kosten	Reinertrag	Boden- verzins.	Gebäude- reinertrag	Barwert- faktor	Barwert
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung							
			EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w	1	Wohnen / OG	7.452	1.832	5.620	287	5.333	24,0922	128.483
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 7.452	Σ 1.832	Σ 5.620	Σ 287	Σ 5.333		Σ 128.483

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

128.483

+ Bodenwert

9.249

ERTRAGSWERT

137.732

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
Gebäude		Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	WE Nr. 02	69	7.452		
		Σ 69	Σ 7.452	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²)

69

Gesamtrohertrag (EUR)

7.452

7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

Kein Werteinfluss.

Baulasten

Kein Werteinfluss.

Instandhaltungsrückstau

Die bewertende Wohnungseinheit Nr. 2 weist einen leicht unterdurchschnittlichen Bauzustand auf.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand.

Es konnte folgender Instandhaltungsrückstau festgestellt werden:

- Loch in der Wohnzimmerwand
- Schimmelbildung hinter einem Heizkörper
- Heizungsraum Wasserschaden mit eintretendem Wasser
- Fliesen in der Dusche tlw. defekt

Für die Beseitigung wird ein pauschaler Abschlag i.H.v. 17.500 € in Abzug gebracht. Dieser ist vorbehaltlich echter Beseitigungskosten zu verstehend und orientiert sich an Erfahrungswerten.

Leerstandskosten

Die Wohneinheit ist eigengenutzt.

Sonderwerte Mieten

Nicht vorhanden.

7.5 Vergleichswert

7.5.1 Vergleichspreise

Gemäß einer Abfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Günzburg konnten sechs geeignete Vergleichspreise für Eigentumswohnungen aus der Kaufpreisdatenbank zur Verfügung gestellt werden. Das durchschnittliche Baujahr der Vergleichspreise beträgt 1990 und die durchschnittliche Wohnfläche rd. 88 m². Es ergibt sich ein durchschnittlicher Vergleichspreis von rd. 2.475 €/m² WF (Spanne von rd. 1.410 bis 3.070 €/m² WF).

7.5.2 Vergleichswertermittlung

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh.	WNFI.	EUR/m²(Stk.) - Werte					Marktwert
	Stk.	m²	Kauf- preis	Vergleichspreise			ange- messen	
				von	bis	Mittel		
WE Nr. 2	1	69,00		1.410	3.070	2.475	2.000	138.000

Spannenwerte lt. Gutachterausschuss LK Günzburg; Stand 2023-2025

Vergleichswert

138.000

Aufgrund der vorhandenen Vergleichspreise wird ein nachhaltig erzielbarer Preis von 2.000 €/m² WF in Ansatz gebracht.

7.6 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert	
		§ 194 BauGB	
Werte	Bodenwert		9.249
	Ertragswert		137.732
	Vergleichswert		138.000
Abschläge	Instandhaltungsrückstau	12,69%	17.500
Marktwert	Runden		120.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.		1.740
	x-fache Jahresmiete		16,10
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%	
	Bruttorendite (RoE/x)		6,21%
	Nettorendite (ReE/x)		4,68%
Mietfläche	Wohnfläche		69m ²
	Nutzfläche		
	Σ		69m ²
Ertrag	Jahresrohertrag		7.452
	Jahresreinertrag		5.620
Liegenschaftszins	Wohnen		3,10%
	Gewerbe		
	i.D.		3,10%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen		24,58%
	Gewerbe		
	i.D.		24,58%

Einordnung des Ergebnisses Der in der Vergleichswertermittlung ermittelte Preis von 1.740 €/m² WF bzw. dem 16,10-fachen des JRoE ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Wohnlage i.V.m. der Objekteigenschaften als marktüblich und plausibel eingestuft.

8. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Siehe § 194 BauGB)

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2026 den

Verkehrswert 120.000 EUR

(in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)

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



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

Anlagen

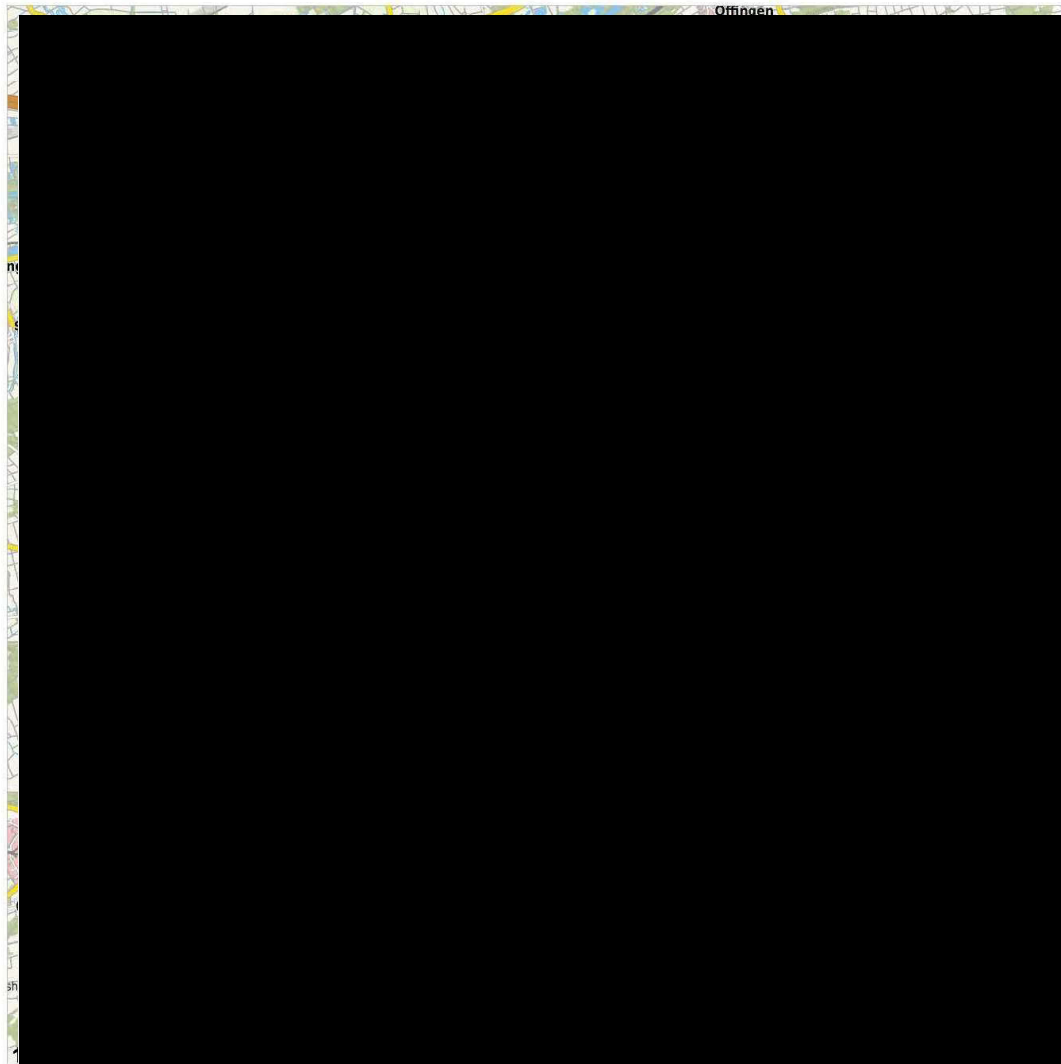
Übersichtskarte

Übersichtskarte Falk

89335 Ichenhausen, Krumbacher Str. 1



Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



0

15.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04178651 vom 10.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

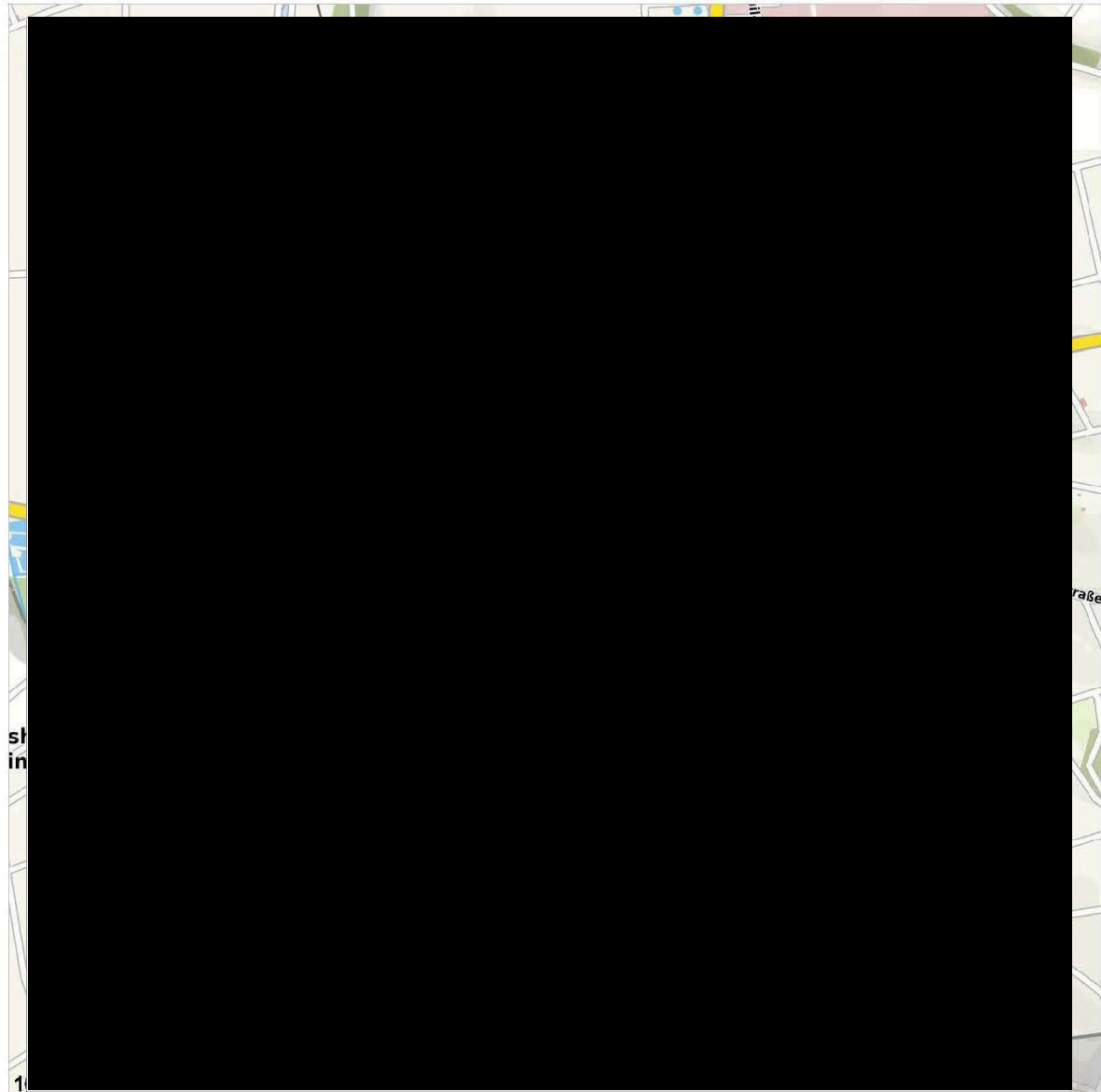
Regionalkarte

Regionalkarte Falk

89335 Ichenhausen, Krumbacher Str. 1



Geoport



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



0

1.500 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

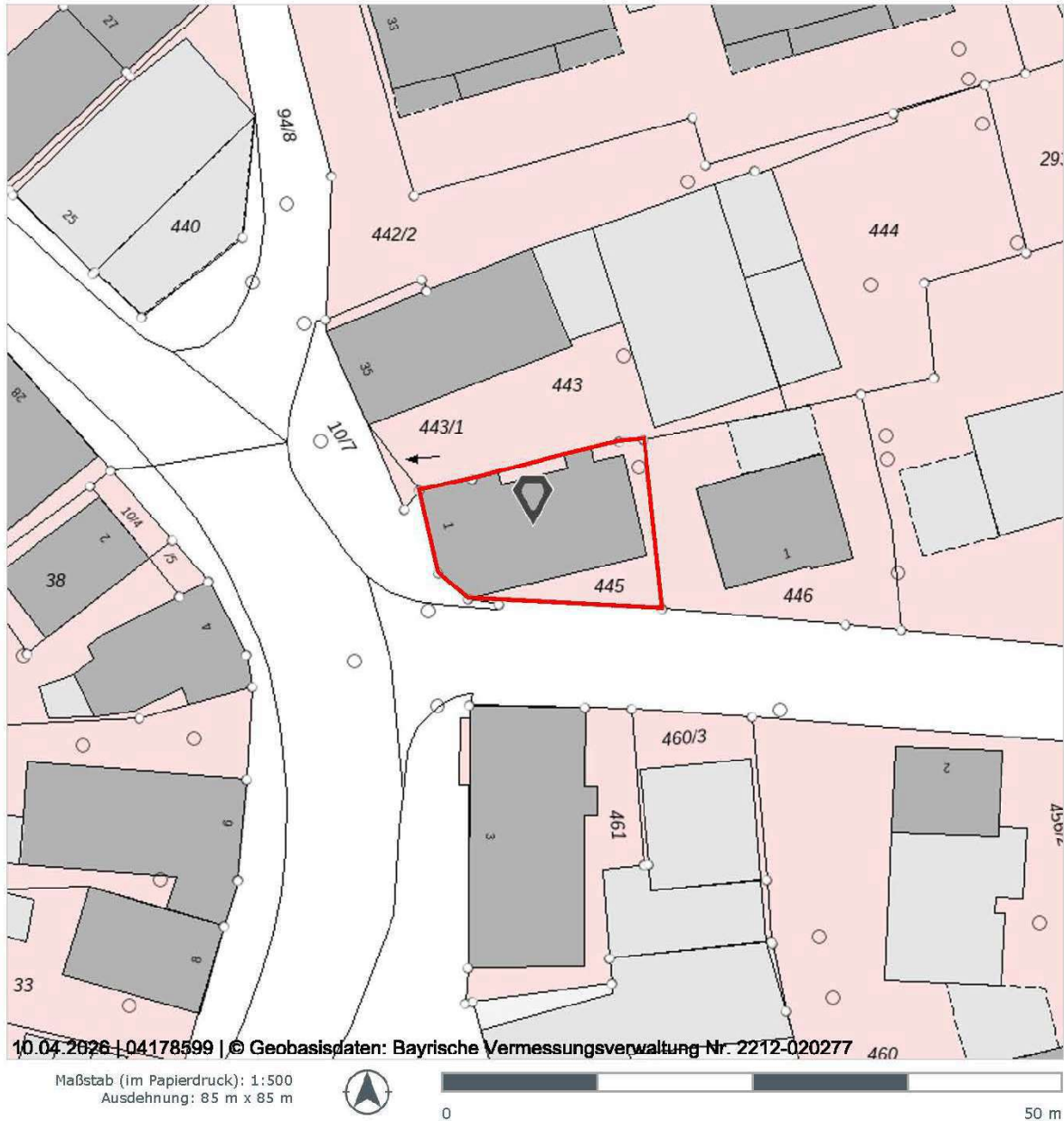
Liegenschaftskarte

Flurkarte Bayern mit Flurstückfläche

89335 Ichenhausen, Krumbacher Str. 1



Geoport

Berechnete Fläche des Flurstückes 445: **207 m²**

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

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

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

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: April 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04178599 vom 10.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

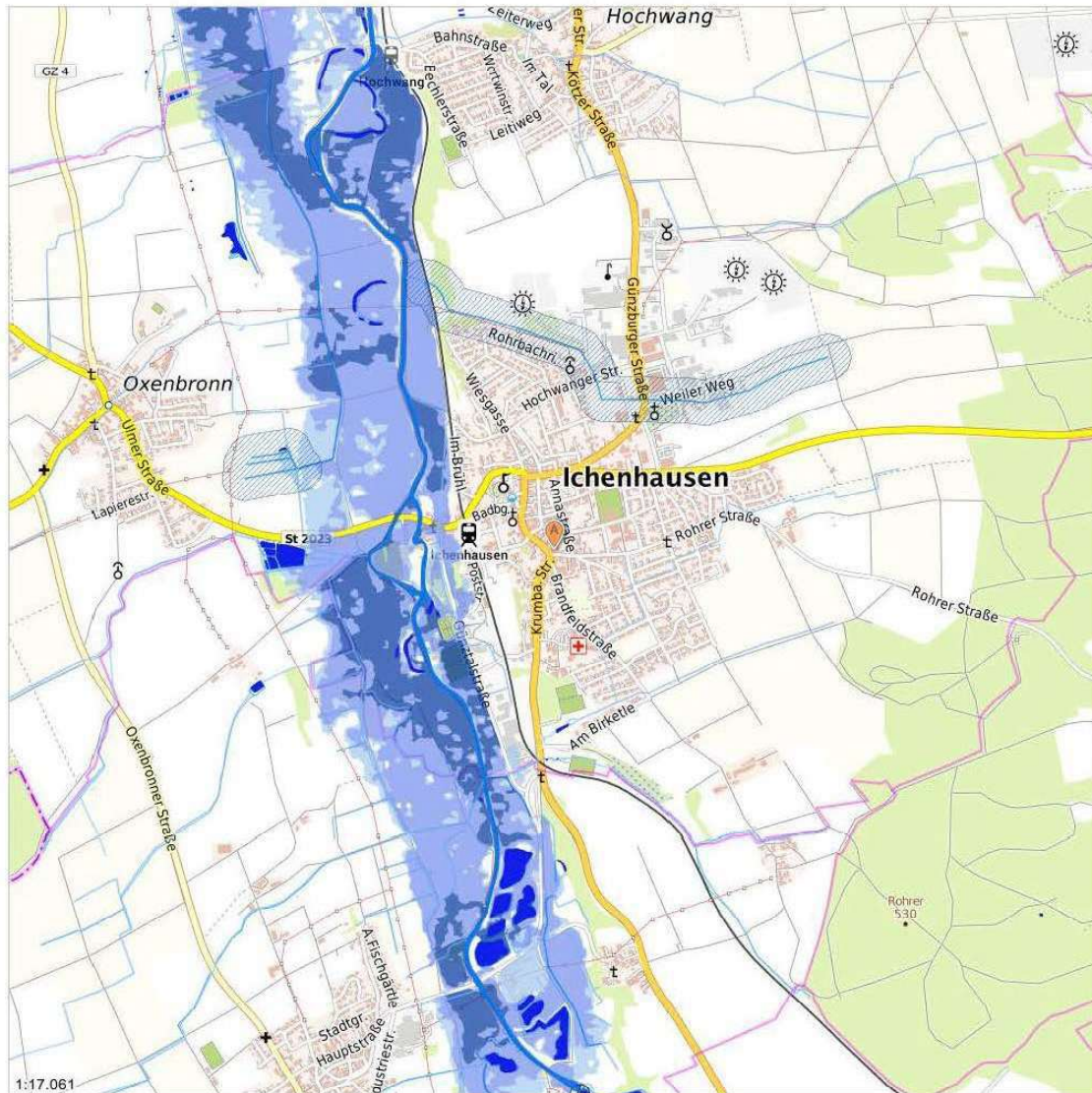
Hochwasserrisikoabfrage

Zürs Hochwassergefährdung

89335 Ichenhausen, Krumbacher Str. 1



Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

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

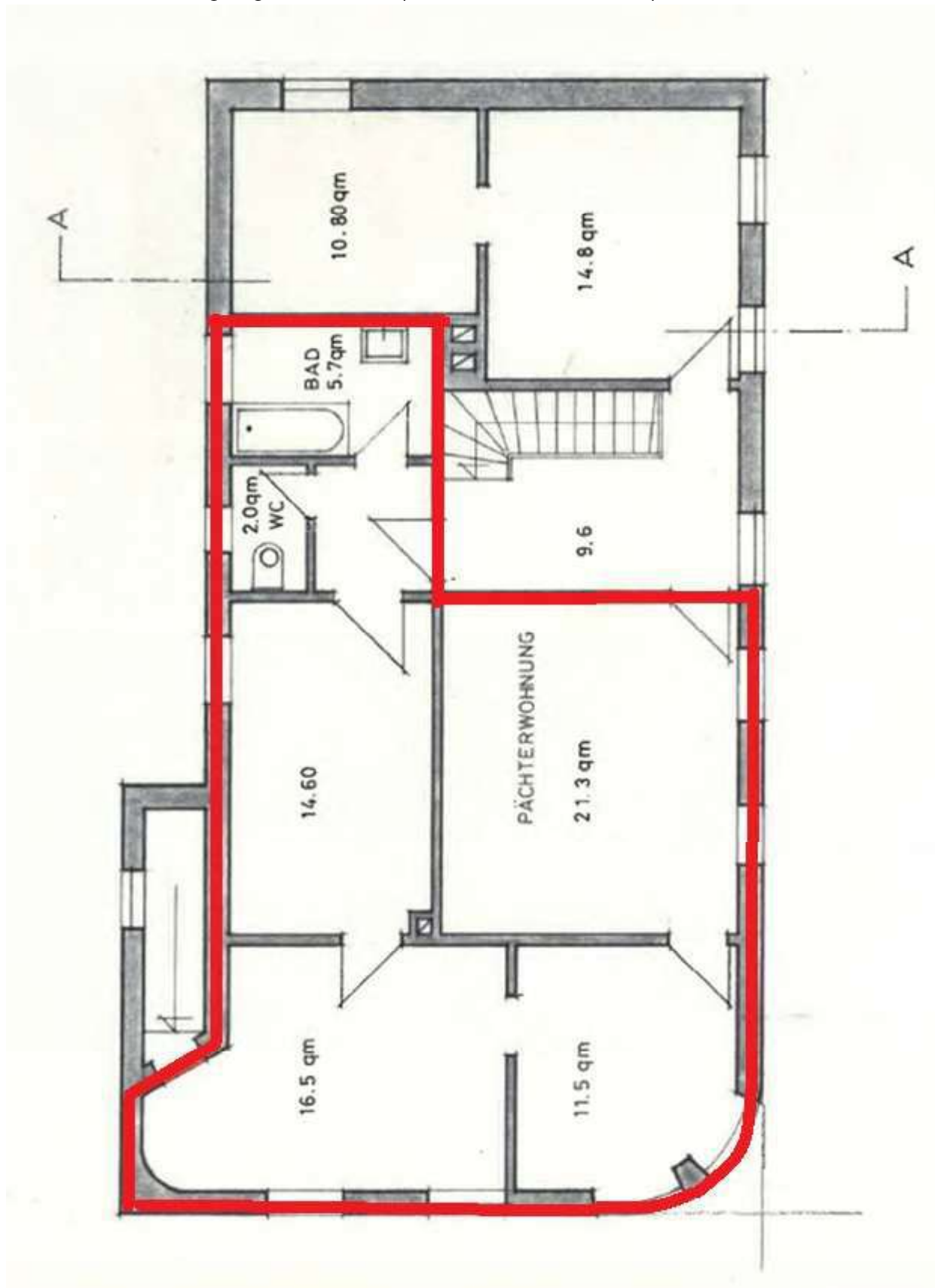
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VDS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community;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



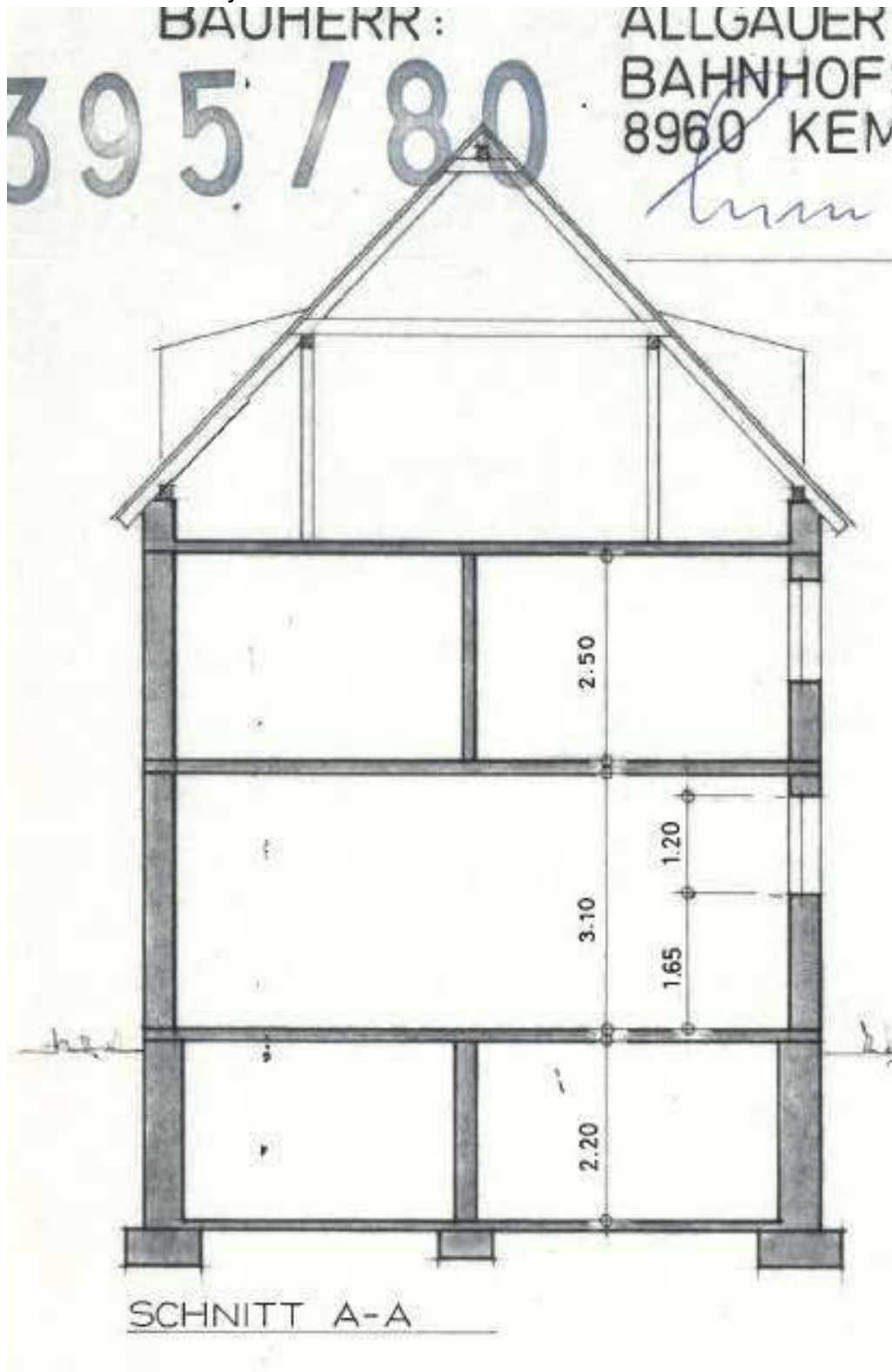
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04178598 vom 10.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Grundriss Wohnungseigentum Nr. 2 (unbemaßt; rot markiert)



Schnitt Gesamtobjekt



Objektbilder

Objektansicht
(Wohneinheit Nr. 2 rot markiert)



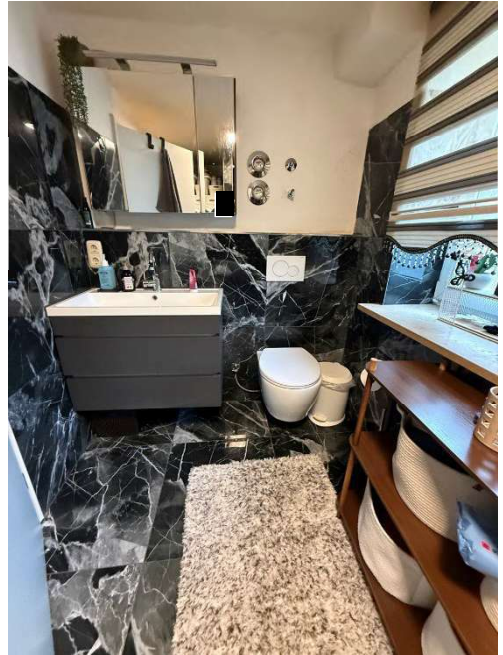
Wohnraum (OG)



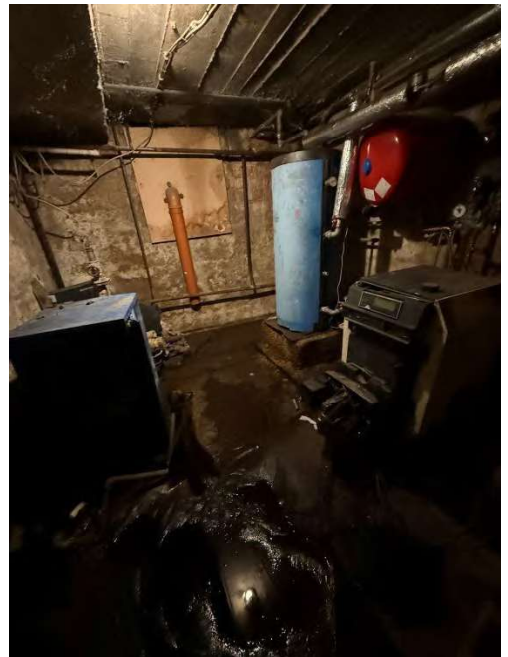
Küche (OG)



Badezimmer (OG)



**Öl-Zentralheizung
(Wasserschaden)**



Rückansicht



Frontansicht mit Hauseingang



Front-/ Seitenansicht



**Umgebungsansicht;
Blick ‚Krumbacher Straße‘
Richtung Norden**



Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 18.04.2026, 12:27:18 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus einem besonderen Bürger- und Organisationenpostfach.

Eingangszeitpunkt: 18.04.2026, 12:27:08
Absender: Richard Röschke
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.907fec8b-ac57-4d75-859d-bcfd68837a4d.cad0
Aktenzeichen des Absenders: 3 K 57/25

Empfänger: Amtsgericht Neu-Ulm
Aktenzeichen des Empfängers: 3 K 57/25

Nachrichtenkennzeichen: jus_by_177650802732895e34a6f-d14a-4e73-8c5a-51fe9f806bd1

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
89335_Ichenhausen_Krumbacher_St raße_1_signiert.pdf	pdf	ja	Richard Röschke (130623615122949445868983 353917950806909)		18.04.2026, 12:20:49	✓ Gültigkeit ✓ Integrität
Auftragsabschluss_3K_57-25_signie rt.pdf	pdf	nein				
Expose_3K_57-25.pdf	pdf	nein				
Rechnung_26-07.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				