

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

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

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

Kübel GbR • Kapellenweg 1b • 89321 Günzburg • Telefon 08221 72540

**kübel**  
Beratungs- und Sachverständigenbüro

## Verkehrswertgutachten

über die Eigentumswohnung  
Nr. A9 im 2. OG  
in 89415 Lauingen (Donau),  
Eichenstraße 2,  
Flst. Nr. 2161/13.



### 1. Überblick

Auftraggeber:

Amtsgericht Nördlingen  
Abteilung für Immobiliervollstreckung  
Tändelmarkt 5, 86720 Nördlingen

Aktenzeichen:

**2 K 2/25**

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

[REDACTED] (betreibende Gläubigerin)  
vertreten durch [REDACTED]

gegen

[REDACTED] (Schuldner)  
[REDACTED] (Schuldnerin)

vertreten durch [REDACTED]

[REDACTED] (Schuldner)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 20.05.2025 durch das  
Vollstreckungsgericht.

Wertermittlungsstichtag:

24.06.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

24.06.2025, 8<sup>30</sup> Uhr  
Innen- und Außenbesichtigung

Auftragsnummer:

05 25 0068

Auftrag abgeschlossen:

21.07.2025

Ausfertigung:

Anonymisierte Ausfertigung

## 2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	7
4.1	Allgemeine Angaben	7
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	7
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	9
4.4	Erschließung	14
4.5	Nachbarbebauung	14
4.6	Stellplätze	14
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	15
5.1	Gebäudebeschreibung	15
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	15
5.3	Bauschäden und -mängel	18
5.4	Energieausweis	18
5.5	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	18
6.	Gesamtbeurteilung	19
6.1	Lagebeurteilung	19
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	19
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	19
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	19
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	19
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	<b>Fehler!</b>
	<b>Textmarke nicht definiert.</b>	
7.	Wertermittlung	21
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
7.2	Vergleichswert	21
8.	Verkehrswert / Marktwert	23
9.	Schlussbemerkung	25
10.	Anlagen	25

### 3. Vorbemerkungen

#### 3.1 Zusammenfassung

##### Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad mit WC, Flur, Balkon und Kellerraum mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem Gebäudekomplex mit zwei Mehrfamilienhäusern und insgesamt 22 Wohnungen. Zur Wohnung gehören 51,50/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück. Das Gebäude wurde etwa 1973 errichtet.

##### Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet in guter Wohnlage in Lauingen (Donau).
Beurteilung der Wohnung:	Wohnung mit gutem Grundriss und marktgerechter Größe in sehr verbrauchten Zustand mit Instandhaltungsschäden.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit durchschnittlich.
Vermietbarkeit:	Nach Reinigung und Instandsetzung sehr gut.

##### Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert	
Wohnungseigentum Nr. A9:	150.000 €
Wert des Zubehörs:	Kein werthaltiges Zubehör ersichtlich.

##### Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Der Sachverständige wird um Feststellung gebeten,

- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,  
Antwort: Es besteht kein Altlastenverdacht. Siehe Kapitel 4.3.4.
- des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (nicht jedoch bei Wohnungs- und Teileigentum),  
Antwort: Es handelt sich um Wohnungs- und Teileigentum.
- des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,  
Antwort: [REDACTED]  
[REDACTED] Eine formelle Bestellung wurde nicht vorgelegt.  
Die Höhe des Hausgeldes beträgt im Jahr 2025 4.969,66 € bzw. 414 € im Monat. Siehe Kapitel 4.3.5.
- welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),  
Antwort: Die Wohnung wird durch eine Miteigentümerin und ihrem Partner eigengenutzt.
- ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,  
Antwort: Im Grundbuch nicht eingetragen.
- ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),

Antwort: In der Wohnung werden augenscheinlich Vögel gezüchtet.

- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),

Antwort: Keine.

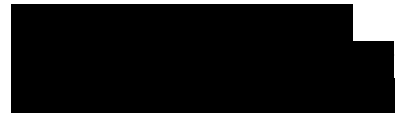
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.  
Antwort: Verbrauchsausweis vom 16.10.2023 mit 121,52 kWh/m²a Endenergieverbrauch und 133,68 kWh/m²a Primärenergieverbrauch. Das Gebäude entspricht damit der Gebäudeklasse D gemäß Energieeinsparverordnung vom 08.08.2020. Siehe hierzu Kapitel 5.4.

### 3.2 Allgemeines

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Nördlingen  
siehe Seite 1.

**Eigentümer:**



in Erbengemeinschaft.

**Auftragserteilung:**

Mit Beschluss vom 20.05.2025, eingegangen am 22.05.2025, durch das Vollstreckungsgericht.

**Auftragsinhalt:**

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

**Auftragszweck:**

Zwangsversteigerung.

**Vollmacht:**

Wurde erteilt mit Beschluss am 20.05.2025.

**Vom Gericht übergebene Unterlagen:**

- Beschluss vom 20.05.2025.

**Von der Gläubigerin übergebene Unterlagen:**

- Grundriss des 2. Obergeschosses
- Energieausweis vom 16.10.2023
- Jahresabrechnungen der Jahre 2022, 2023 und 2024
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 13.03.2023, 06.05.2024 und vom 21.05.2025
- Teilungserklärung
- Wirtschaftspläne für 2022, 2023, 2024 und 2025.

**Vom Sachverständigen erhoben:**

- Grundbuchauszug vom 26.05.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Auskunft über den Erschließungszustand

- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.

**Anmerkung:**

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

### **3.3 Bewertungsgrundlagen**

**Auftragsgegenstand:**

51,50/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Eichenhang 2 und 4, 89415 Lauingen (Donau)  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. A9 im 2. Obergeschoss.

**Wertermittlungstichtag:**

24.06.2025 = Qualitätstichtag.

**Tag der Ortsbesichtigung:**

24.06.2025, 8<sup>30</sup> Uhr

Anwesend waren:

██████████ Miteigentümerin,  
██████████ Vertreterin der betreibenden Gläubigerin,  
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang:

Innen- und Außenbesichtigung.

**Berechnungen:**

Die Wohnfläche wird aus dem vorliegenden Plan errechnet (siehe Anlage 2).  
Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

**Kaufpreise:**

Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Eigentumswohnungen.

**Auskünfte der Stadt:**

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

**Grundbuch:**

Auszug des Wohnungsgrundbuchs vom 26.05.2025.

**Pläne:**

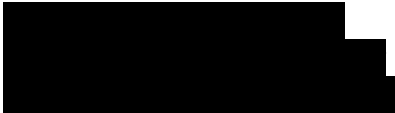
Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne,  
Stadtplan.

**Diverse Literatur:**

BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO,  
BayBO,  
Reguvis Wertermittlerportal mit Kleiber digital  
und weiterer umfangreicher Fachliteratur,  
Immobilienmarktbericht Dillingen 2023.

## 4. Grundstück

### 4.1 Allgemeine Angaben

<b>Lage des Sondereigentums:</b>	Eichenstraße 2 89415 Lauingen (Donau).
<b>Grundbuchstelle:</b>	Amtsgericht Dillingen Band Nr. 137 Blatt Nr. 17912.
<b>Eigentümer:</b>	 in Erbengemeinschaft.
<b>Grundstücksgröße:</b>	ca. 2.138 m <sup>2</sup> laut Grundbuch davon 51,50/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Eichenstraße 2 und 4, 89415 Lauingen (Donau), Flst. Nr. 2161/13 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. A9 im 2. Obergeschoss.
<b>Besonderheiten:</b>	Im Grundbuch in Abt. II ist die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen, siehe hierzu 4.3.5.1.

### 4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

#### 4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Stadt Lauingen (Donau) befindet sich im Landkreis Dillingen a. d. Donau und hat ca. 11.500 Einwohner (Stand: 31.03.2025). Das Statistische Landesamt geht bis 2037 von einer annähernd stagnierenden Entwicklung aus. Der Hauptort Lauingen besitzt neun Gemeindeteile.

Zahlreiche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Einzelhandelsfachgeschäfte befinden sich im Stadtgebiet.

Die medizinische Versorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte sowie das Krankenhaus Sankt Elisabeth in der benachbarten Kreisstadt Dillingen gewährleistet.

Diverse Hilfsorganisationen sorgen sich um das Wohlbefinden der Bürger in Lauingen. Angesiedelt ist auch ein Alten- und Pflegeheim, ein Wohnheim für psychisch Behinderte und eine Pflegegruppe.

Neben fünf Kindergärten und einem Montessori-Kinderhaus sind zwei Grund- und Mittelschulen sowie eine Realschule, ein Gymnasium und eine staatliche Berufsschule und Berufsfachschule angesiedelt. Zudem befinden sich weitere Bildungseinrichtungen in der Stadt Lauingen. Hierzu gehören beispielsweise eine Volkshochschule, ein Bildungszentrum, die Gesangs- und Streicherakademie Schwaben wie auch eine Stadtbücherei.

Kulturelle Angebote stehen den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt durch diverse Theater sowie Museen bereit. Sport- und Freizeitaktivitäten können in den

Donauauen und den verschiedenen Vereinen betrieben werden, aber auch im nahegelegenen Auwaldstadion oder dem Hallenbad. Des Weiteren steht den Jugendlichen ein Jugendcafé zur Verfügung.

#### **4.2.2 Verkehrsanbindung**

Lauingen wird über die Umgehungsstraße B16, Günzburg-Dillingen, erschlossen. Die Stadt liegt ca.

5 km westlich von Dillingen  
23 km nordöstlich von Günzburg  
55 km nordöstlich von Ulm  
60 km nordwestlich von Augsburg.

Die Autobahnanschlussstelle zur A8 liegt ca. 25 km südlich in Günzburg. Die A7 wird über Giengen, ca. 19 km entfernt, erreicht.

Lauingen verfügt über einen eigenen Bahnhof mit stündlicher Regionalbahnbindung an die Oberzentren Donauwörth und Günzburg. Einige Buslinien ergänzen den öffentlichen Nahverkehr.

Flughäfen befinden sich in München ca. 125 km, Stuttgart ca. 135 km und Memmingen ca. 100 km.

Der Landkreis Dillingen ist verkehrstechnisch sehr ländlich geprägt. Die Entfernungen zu den Autobahnanschlussstellen sind nicht optimal. Dabei handelt es sich um einen landkreistypischen Lagefaktor.

#### **4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen**

Arbeitsplätze sind in Lauingen überwiegend in Klein- und mittelständischen Betrieben angesiedelt. Als überregional bekanntes Unternehmen gilt der Landmaschinenhersteller Deutz – Fahr. Weitere Arbeitsplätze befinden sich in Dillingen, Gundelfingen und Donauwörth.

In der Gemeinde existiert ein negativer Pendlersaldo. Die Auspendler finden Arbeit in der strukturstarken Umgebung.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt traditionell unter dem guten Landesdurchschnitt. Im April 2025 betrug sie im Landkreis Dillingen ca. 3,0 % (zum Vergleich: Bayern: 4,0 %, Deutschland: 6,3 %).

Der Kaufkraftindex für den Landkreis Dillingen a. d. Donau liegt etwa im bundesweiten Durchschnittsniveau.

In einem Landkreisranking des Wirtschaftsforschungsunternehmens Prognos in 2025, belegt der Landkreis Dillingen den Mittelplatz 190 von 400 untersuchten Landkreisen und kreisfreien Städten. Dem Landkreis werden ausgeglichene Chancen/Risiken bei geringer Dynamik bescheinigt.

Insgesamt kann die wirtschaftliche Situation in Lauingen als ordentlich bezeichnet werden. Die Verkehrssituation wirkt sich auch auf die wirtschaftliche Stärke des gesamten Landkreises aus. Gegenüber seinen Nachbarlandkreisen hat der gesamte Landkreis Dillingen dahingehend Nachteile, was die Ansiedlung neuer Betriebe erschwert.



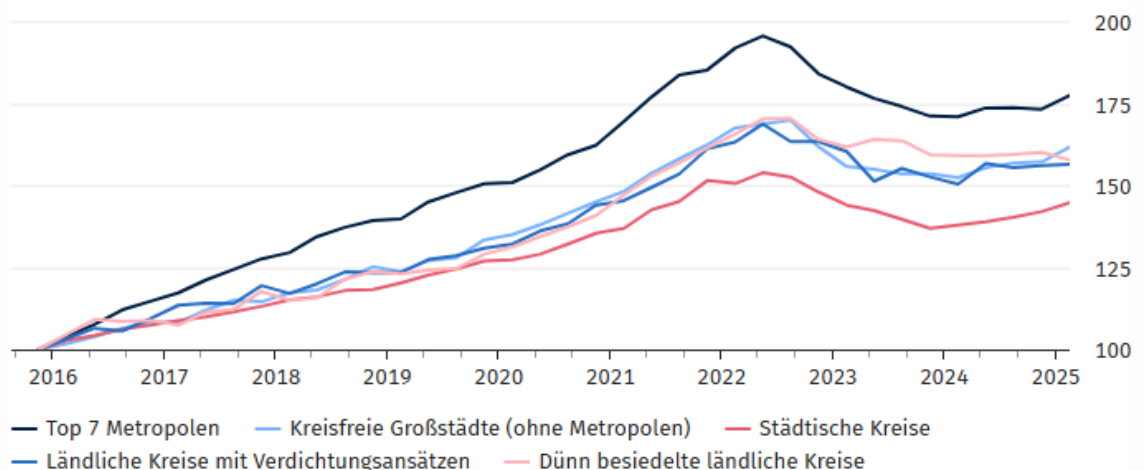
#### 4.2.4 Immobilienmarkt

In Folge des Ukraine-Krieges und der damit einhergehenden Inflation stieg ab Anfang 2022 der Zins, sodass damit die Nachfrage nach Immobilien gedrosselt wurde. Seit ca. Mitte 2022 ist ein Sinken der Preise für Gebrauchtimmobilien festzustellen. Auch die steigenden Energiepreise und die heftige Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz, GEG, besser bekannt als Heizungsgesetz, sowie die Unsicherheit am Arbeitsmarkt (Rezession) dämpfen die Nachfrage.

Laut Umfrage von Fahrländer und Partner konsolidiert sich die Nachfrage für Gebrauchtimmobilien auf niedrigerem Niveau. Dazu kann aber noch keine abschließende Beurteilung erfolgen. Der Preisindex für Eigentumswohnungen des statistischen Bundesamtes zeigt die jüngste Entwicklung auf:

##### Preisindizes für Eigentumswohnungen

nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



Werte ab dem 1. Quartal 2025 vorläufig.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

#### 4.2.5 Zusammenfassung

Lauingen bietet eine gute Infrastruktur für die Bevölkerung vor Ort. Das Arbeitsplatzangebot ist in der Stadt gut. Insgesamt ergeben sich gute Bedingungen für Bürger und Betriebe vor Ort.

### 4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

#### 4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich nördlich der Lauinger Innenstadt in einem Wohngebiet. In der näheren Umgebung befindet sich das Gewerbegebiet von Lauingen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Lauingen Abzweigung Härtsfeldweg“ ist in ca. 4 Gehminuten erreichbar. Zum Bahnhof sind es ca. 15 Gehminuten.

#### 4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt:



Insgesamt hat es laut Grundbuch eine Größe von 2.138 m<sup>2</sup>. Nach Plausibilisierung mit dem Messtool des Bayern-Atlas wird auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück ist annähernd eben.

Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

#### 4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit dem 28.05.2020 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Grundstück in einem Wohngebiet, W, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtskräftigem Bebauungsplan „Zwerchlesäcker-Süd“ vom 05.11.1980. In diesem sind die folgenden wesentlichen Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet	WA
Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ = 0,8
Vollgeschosse	III
Dachform	Satteldach
Dachneigung	22-30°
Dachaufbauten	unzulässig
Baugrenzen schränken die Bebauung auf den aktuellen Baukörper ein.	

Genaueres ist beim Stadtbauamt zu erfragen.

Baugenehmigungsbescheid wurde nicht vorgelegt. Nachfolgend wird die baurechtliche Legalität und damit der Bestandsschutz unterstellt.

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

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet und nicht im Bereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Es handelt sich um kein Kulturdenkmal. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bodendenkmals. Naturschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Das Flurstück liegt in keinem festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet.

Altlastenverdacht besteht nicht. Genaueres ist aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Aber diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen am Grundstück und an den Gebäuden einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können. Falls Kontaminationen gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen. Hierbei wird insbesondere auf zur Bauzeit häufig verwendete Baustoffe – wie z.B. Asbest in Klebern, Bodenbelägen, Dacheindeckungen, Lüftungs- und Abflussrohren u.a. – verwiesen. Diese dürfen im eingebauten Zustand verbleiben, stellen aber beim Ausbau – der nur von zertifizierten Firmen durchgeführt werden darf – Sondermüll dar, der gegenüber organischen Baustoffen Mehrkosten verursacht.

Ansonsten wurden von der Stadtverwaltung keine öffentlich-rechtlichen Merkmale bekanntgegeben.

#### **4.3.5 Privatrechtliche Merkmale**

##### **4.3.5.1 Grundbuchstand**

In Abt. II ist eingetragen:

4. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 17.02.2025.

Abteilung III des Grundbuches wurde vorgelegt. Eintragungen in Abt. III sind i.d.R. nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen wurden nicht bekanntgegeben.

##### **4.3.5.2 Teilungserklärung**

Das Grundstück wurde am 04.06.1973 in Wohnungseigentum aufgeteilt. In der Teilungserklärung URNr. 1309/1973 sind folgende wesentliche Regelungen getroffen:

Die Miteigentumsanteile für die Wohnung Nr. A9 sind in der Teilungserklärung nicht aufgelistet.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nicht tragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) Anlagen und Einrichtungen der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Sondereigentümer dienen. Danach stehen im Sondereigentum Öfen, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Rollläden, Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen ab den Abzweigungen der Hauptleitung bzw. deren Eintritt in das Sondereigentum.

Eine gewerbliche oder berufliche Nutzung der Wohnung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig.

Genaueres ist der Teilungserklärung zu entnehmen.

#### 4.3.5.3 Eigentümerprotokolle

In den vorgelegten Eigentümerprotokollen ist vermerkt:

##### Protokoll vom 13.03.2023

Es wurden die folgenden Beschlüsse verabschiedet:

- Errichtung eines kostenfreien Glasfaseranschlusses durch die Telekom.
- Sonderumlage zur Finanzierung der Erneuerung von Wasserleitungen im Keller in Höhe von 35.000 €. Die Maßnahme soll in 2024 erfolgen.

##### Protokoll vom 06.05.2024

Die folgenden Beschlüsse wurden in der Eigentümerversammlung getroffen:

- Beauftragung der Erneuerung der Wasserrohre im Keller mit einer Kostenschätzung von ca. 50.000 €. Finanzierung durch die Erhaltungsrücklage.
- Die Hausverwaltung macht darauf aufmerksam, dass in den nächsten Jahren Sonderumlagen zur Finanzierung der Heizungserneuerung anfallen werden.

##### Protokoll vom 21.05.2025

Es wurden die folgenden Beschlüsse gefasst:

- Erneuerung der Wohnungswasserabsperrungen, sowie der Vorrüstung eines Einbaukasten unter Putz. Finanzierung über den laufenden Wirtschaftsplan bzw. durch die jeweiligen Sondereigentümer selbst.
- Grundsatzbeschluss zur Aufstellung von Steckersolargeräten unter folgenden Voraussetzungen:
  - 1) max. 2 Solarmodule mit einer Gesamtausgangsleistung von 800 Watt.

- 2) Maße beider Module: 176 cm x 113 cm.
  - 3) Im Bereich der Balkone sind die Solarmodule bündig mit dem oberen Abschluss der Balkonbrüstung sowie mittig zu den Balkonseiten zu montieren.
  - 4) Module sind an der Balkonbrüstung, ohne Neigung zu montieren und zu betreiben.
  - 5) Nachweis einer sturmfesten Befestigung ist notwendig.
- Aufstellung eines Fahrradhäuschens. Finanzierung durch den jeweiligen Sondereigentümer.

#### 4.3.5.4 Jahresabrechnungen

Aus den vorgelegten Jahresabrechnungen geht folgendes hervor:

	2022	2023	2024
Umlagefähige Kosten	2.001,13 €	3.453,64 €	2.967,48 €
€/m²/Monat	2,30 €/m²	3,97 €/m²	3,41 €/m²
davon Heizkosten	1.353,32 €	2.692,71 €	2.326,27 €
€/m²/Monat	1,55 €/m²	3,09 €/m²	2,67 €/m²
Nicht umlagefähige Kosten	403,20 €	481,07 €	881,65 €
€/m²/Monat	0,46 €/m²	0,55 €/m²	1,01 €/m²
Summe der Kosten	2.404,33 €	3.934,71 €	3.849,13 €
Zuführung Instandhaltungsrücklage	618,00 €	772,50 €	515,00 €
<b>Hausgeld</b>	<b>3.022,33 €</b>	<b>4.707,21 €</b>	<b>4.364,13 €</b>
€/Monat	251,86 €	392,27 €	363,68 €

Laut Jahresabrechnung 2024 beträgt die Instandhaltungsrücklage für die zu bewertende Wohnung zum Stichtag 31.12.2024 = 4.853,19 € (insgesamt 94.236,64 €).

Genauer ist den Protokollen und Jahresabrechnungen zu entnehmen oder bei der Hausverwaltung zu erfragen.

#### 4.3.5.5 Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan für 2025 zeigt folgendes:

	2025
Hausgeld	4.969,66 €
€/Monat	414,14 €
davon umlagefähige Kosten	3.452,59 €
€/m²/Monat	3,96 €/m²
davon nicht umlagefähige Kosten	744,57 €
€/m²/Monat	0,86 €/m²
davon für Erhaltungsrücklage	772,50 €
€/Monat	64,38 €

Die bei der Wohnung sehr hohen Verbrauchskosten sind laut Auskunft der Hausverwaltung im Objekt nicht üblich und damit dem jeweiligen Nutzerverhalten zuzuordnen.

#### 4.3.5.6 Nutzung

Die Wohnung wird zum Bewertungsstichtag durch eine Miteigentümerin und deren Partner eigengenutzt.

#### 4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen festgestellt werden. Nachfolgend wird unterstellt, dass die in einem Wohngebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

### 4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Westen über die öffentlich gewidmete „Eichenstraße“ sowie von Süden über die „Lindenstraße“ erschlossen.

Trotz mehrfacher Nachfrage bei der Stadtverwaltung zum erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks, wurden dem Unterzeichner bis zum Abschluss seiner Arbeiten keine Auskünfte erteilt. Nachfolgend wird aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück im Bereich eines Bebauungsplans aus dem Jahr 1980 liegt, folgendes unterstellt: Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG gelten als abgerechnet und bezahlt. Die Wasser- und Kanalherstellungsbeiträge wurden erhoben und bezahlt.

Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei angesehen werden kann.

Es gilt die jeweilige Satzung der Stadt Lauingen (Donau).

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation angeschlossen. Laut Eigentümerprotokoll besteht ferner Anschluss an das Glasfasernetz.

### 4.5 Nachbarbebauung

Überwiegend zwei- bzw. dreigeschossige Gebäude mit Wohnnutzung und Garagen.

### 4.6 Stellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ein Parkplatz.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt die Satzung der Stadt Lauingen (Donau).

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

### **5.1 Gebäudebeschreibung**

#### **5.1.1 Art des Gebäudes und der Wohnung**

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen vollunterkellerten, dreigeschossigen Gebäudekomplex mit zwei Gebäuden mit jeweils ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise mit Satteldach und insgesamt 22 Wohnungen. Die zu bewertende Wohnung liegt im 2. Obergeschoss des südlichen Gebäudes, in welchem insgesamt 11 Wohnungen untergebracht sind. Es ist als Dreispänner aufgebaut. Im Keller befinden sich die Allgemein- und Technikräume und die Abstellräume der Wohnungen.

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad mit WC, Flur, Balkon und Kellerraum mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### **5.1.2 Baujahr und Modernisierungen**

Im Energieausweis wird 1973 als Baujahr angegeben. Die Teilungserklärung stammt ebenfalls aus diesem Jahr. Nachfolgend wird dieses als Fertigstellungsbaujahr unterstellt.

An Modernisierungen sind bekannt:

- Vermutlich 2006 Einbau neuer Kunststofffenster und der Haustüre.
- Ca. 2003 Erneuerung der Heizungsanlage.
- Ca. 2024 Erneuerung der Wasserleitungen im Keller.
- Dach und Spenglerarbeiten wurden augenscheinlich vor einiger Zeit erneuert.

### **5.2 Baubeschreibung und Konstruktion**

#### **5.2.1 Allgemeines**

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Siehe hierzu 4.3.4.

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



Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.  
Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

### **5.2.2 Rohbau**

Boden, Wände, Decken und Treppen wurden in massiven Baustoffen errichtet. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Der genaue Dachaufbau ist nicht bekannt. Das Dach ist mit Pfannen eingedeckt. Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Zinkblech ausgeführt.

### **5.2.3 Ausbau und Haustechnik**

#### Ausbau Gemeinschaftseigentum

Haustüre:	Eine neuere Kunststofftüranlage mit Isolierglasausschnitt und feststehendem Seitenteil mit integrierter Klingel- und Briefkastenanlage führt in das Treppenhaus.
Treppenhaus:	In die Geschosse führen zweiläufige Podesttreppen mit Betonwerksteinfliesenbelag und Stahlgeländer mit Mipolam-Handlauf. Das Treppenhaus wird durch Kunststofffenster (Baujahr vmtl. 2006) belichtet. Die Wände sind verputzt und die Decke ist gespachtelt und gestrichen.
Kellergeschoss:	Im KG ist Betonwerksteinfliesenbelag bzw. Estrichboden vorhanden. Die Kellerwände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Rohbeton ausgeführt. In die Kellerräume führen Holzlattentüren, Holztüren oder Stahlblechtüren. Zur Belichtung und Belüftung sind Stahlblechfenster mit Mäusegitter eingebaut.
Heizungsinstallation:	Der Heizungsraum liegt drei Stufen tiefer als der restliche Keller. Er hat einen Estrichboden, die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen. Ein Stahlblechfenster mit Mäusegitter ist vorhanden. Es ist eine Zentralheizung, Fabrikat Viessmann Vitoplex, als Öl-Gas-Kombination eingebaut. Die Anlage wird laut Energieausweis mit Öl befeuert. Der Öltank war nicht ersichtlich.
Elektroinstallation:	Der Stromanschluss kommt im Keller ins Haus. Hier befinden sich auch die Panzersicherungen, der Telefonanschluss und die elektronischen Zähler der Wohnungen.
Sanitärinstallation:	Der Wasseranschluss kommt im Keller ins Haus. Hier sind auch das Hauptabsperrventil, die Wasseruhr, der Vorfilter, ein Druckmanometer und eine Enthärtungsanlage, Fabrikat Grünbeck, vorhanden.



Im Heizungsraum sind zwei Warmwasserspeicher mit vermutlich je 500 l Fassungsvermögen sowie ein Ausgussbecken für Warm- und Kaltwasser installiert.

Außenanlagen: Hauszugang und Stellplätze vor dem Haus sind mit Bitumen befestigt. Straßenseitig ist ein Maschendrahtzaun aufgestellt. Ansonsten sind Rasen und Sträucher angepflanzt. Die Hauszuleitungen haben vermutlich eine übliche Länge.

### Ausbau Wohnung

Wandbekleidungen: verputzt, tapeziert und gestrichen, Bad: ca. 1,60 m gefliest, darüber wie vor.

Deckenbekleidungen: Verkleidung mit Vollholzpaneelen bzw. mit Fichte-, Nut- und Federbrettern, teils verputzt, tapeziert und gestrichen.

Bodenbeläge: PVC, Teppich, Fliesen.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Verschattung: im Mauerwerk integrierte Rollladenkasten mit Kunststoffpanzer und manueller Bedienung.

Fensterbank: Innen: Naturstein.  
Außen: Aluminiumbleche.

Türen: Wohnungseingangstüre: furnierte Holztüre mit Spion in Holzumfassungszarge.  
Zimmertüren: furnierte Holztüren in Holzumfassungszargen teils mit Glasausschnitt.

Balkon: Richtung Westen befindet sich ein Balkon. Dieser ist vom Wohnzimmer aus über eine Fenster-Tür-Kombination erreichbar. Die Balkonbrüstung ist als Betonfertigteile aufgestellt.

Heizungsinstallation: Gliederheizkörper mit Thermostatventil.

Elektroinstallation: Im Flur in der Wohnung ist eine Unterverteilung eingebaut. Die Elektroinstallation ist bauzeitlich einfach.

Sanitärinstallation: Im Bad befinden sich eine Badewanne mit Einhandmischgarnitur, Waschtisch mit Einhandmischer, ein Standklosett mit Aufputzspülkasten und der Waschmaschinenanschluss.

Kellerraum: war zum Ortstermin nicht zugänglich.

### 5.3 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

#### Wohnungseigentum

- An den Wänden ist in der gesamten Wohnung teils starker Schimmelpilzbefall vorhanden.
- Tapeten lösen sich von Wänden und Decken.
- Die Sanitärinstallationen im Bad sind wirtschaftlich verbraucht.
- Die Teppichböden sind verbraucht.

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

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

### 5.4 Energieausweis

Es wurde ein Energieverbrauchsausweis vom 16.10.2023 vorgelegt. Bei diesem wird der Ausweis auf Basis des tatsächlichen Energieverbrauchs erstellt. Das Gebäude weist einen Endenergiebedarf von 121,52 kWh/m<sup>2</sup>a sowie einen Primärenergiebedarf von 133,68 kWh/m<sup>2</sup>a auf. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D der Energieeinsparverordnung vom 08.08.2020. Es werden die Dämmung freiliegender Heizungsrohre, der Wände sowie der Kellerdecke und eine solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung als Modernisierungsmaßnahmen empfohlen.

Aufgrund des Alters der Heizungsanlage ist ferner alsbald mit einer Erneuerung der Anlagentechnik zu rechnen.

### 5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, instandgehaltenen und gepflegten Zustand. Mittelfristig werden eine Modernisierung und energetische Sanierung des Gemeinschaftseigentums und der Wohnung notwendig. Der Grundriss der Wohnung ist funktional. Die Räume sind ausreichend groß und hoch. Die Ausstattung der Wohnung ist verbraucht.

## 6. Gesamtbeurteilung

### 6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage ist gut. Die Mikrolage im Wohngebiet ist ebenfalls gut.

### 6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe, Zuschnitt und Erschließung, Ausnutzung und Ebenheit sind gut.

### 6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem bauzeitlichen und gepflegten Zustand. Vereinzelt wurden bereits Modernisierungen durchgeführt.

Die Ausstattung der Wohnung ist verbraucht, sie wirkt insgesamt sehr ungepflegt. Die Raumaufteilung der Wohnung ist gut. Die Ausrichtung der Wohnräume sowie des Balkons Richtung Westen ist gut.

### 6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Marktumfeld sehr gut möglich. Hierfür ist die Wohnung zunächst instand zu setzen.

Die Veräußerungsfähigkeit ist derzeit gut möglich, wenngleich die Nachfrage nach Gebrauchtimmobilien in letzter Zeit nachgelassen hat.

Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

### 6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Lage des Gebäudes ist weiterhin von wohnwirtschaftlicher Nutzung auszugehen. Freiberufliche oder gewerbliche Nutzungen sind grundsätzlich im Rahmen der Zulässigkeit denkbar. Nutzungsänderungen sind bei der Verwaltung sowie dem Baurechtsamt anzuzeigen.

### 6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

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

Gebäuden dieser Art wird eine wirtschaftliche **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** beigemessen. Als Ausgangsjahr gilt 1973.

Auf Grund der Modernisierungen ist ein fiktives Baujahr zu bilden. Dabei greift der Unterzeichner auf ein Modell zurück, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens entwickelt wurde und als Anlage 2 zur ImmoWertV veröffentlicht ist.

Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente aufgezeigt, die mit Punkten versehen sind. Je nach Zeitraum, wie weit die Modernisierung zurückliegt bzw. nach dem Grad bzw. der Art der Modernisierung hat der Sachverständige Punkte zu vergeben. Aus der Summe dieser vergebenen Punktezahl ergibt sich dann, je nach Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter, eine fiktive Restnutzungsdauer. Nachfolgende Punkte können vergeben werden:

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>Maximale Punkte</b>	<b>Vergebene Punkte</b>
Wärmedämmung Außenwände	4	---
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	1,5
Fenster und Außentüren	2	1,0
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	---
Bäder	2	---
Heizungsanlage	2	1,0
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2	---
<b>Vergebene Punkte</b>	<b>20</b>	<b>4,0</b>

Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag laut oben zitierter Quelle bei GND 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 4,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von

**RND = 32 Jahren.**

Daraus ergibt sich ein bereinigtes Baujahr von 1977.

## 7. Wertermittlung

### 7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27 - 30 ImmoWertV bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine klassische Eigentumswohnung. Derartige Objekte werden bevorzugt im Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu muss jedoch eine ausreichende Anzahl an Vergleichsfällen vorliegen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Der Verkehrswert wird daher nachfolgend aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

### 7.2 Vergleichswert

#### 7.2.1 Kaufpreissammlung

Da Eigentumswohnungen gut im Vergleichswertverfahren bewertet werden können, hat der Unterzeichner Auskunft aus der Kaufpreissammlung verlangt. Der örtliche Gutachterausschuss kann 24 Vergleichsfälle mit den folgenden Kriterien zur Verfügung stellen:

- Lage:                   Umkreis um das Bewertungsobjekt
- Größe:                50 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>
- Baujahr               1950-1985
- Zeitraum:            2022 bis Stichtag.

Folgende Werte wurden bekanntgegeben:

Lfd. Nr.	Vertrags-jahr	tats. Baujahr Wohnung	ber. Baujahr Wohnung	Vermietet	Etage	Zimmer	Wohn-fläche m <sup>2</sup>	Vollpreis/ Wohnfläche €/m <sup>2</sup>
1	05.01.2023	1984	1984	N	DG	2	78	1.827 €/m <sup>2</sup>
2	10.01.2024	1980	1986	N	k.A.	k.A.	52	2.875 €/m <sup>2</sup>
3	23.02.2023	1982	1987	N	1 OG	2	57,62	3.280 €/m <sup>2</sup>
4	24.02.2025	1975	1975	N	1 OG	3	81	2.000 €/m <sup>2</sup>
5	27.02.2024	1972	1976	N	2 OG	3	70	2.143 €/m <sup>2</sup>
6	19.02.2025	1972	1984	J	EG	3	66	1.712 €/m <sup>2</sup>
7	03.03.2023	1972	1972	J	1 OG	3	68	1.434 €/m <sup>2</sup>
8	22.03.2023	1983	1984	N	EG	1	69	2.232 €/m <sup>2</sup>
9	24.03.2025	1973	1975	N	1 OG	4	100	2.150 €/m <sup>2</sup>
10	08.05.2023	1973	1974	N	DG	3	77	1.753 €/m <sup>2</sup>
11	16.05.2023	1975	1976	N	2 OG	k.A.	56	2.214 €/m <sup>2</sup>
12	25.05.2023	1981	1985	J	1 OG	2	69	4.138 €/m <sup>2</sup>
13	12.05.2022	1980	1980	N	k.A.	4	82	2.250 €/m <sup>2</sup>
14	20.06.2023	1981	1981	N	1 OG	2	58	2.457 €/m <sup>2</sup>

15	02.08.2023	1978	1986	N	EG	2,5	58	2.871 €/m <sup>2</sup>
16	08.07.2024	1985	1985	N	1 OG	k.A.	81,42	2.002 €/m <sup>2</sup>
17	16.08.2022	1970	1970	N	EG	2	50	2.500 €/m <sup>2</sup>
18	13.08.2024	1979	1979	N	2 OG	3	82,37	2.355 €/m <sup>2</sup>
19	20.09.2022	1970	1970	N	EG	3,5	88	2.670 €/m <sup>2</sup>
20	07.11.2024	1976	1988	N	EG	2	56	3.071 €/m <sup>2</sup>
21	11.11.2024	1983	1983	N	EG	2	69	2.268 €/m <sup>2</sup>
22	22.11.2024	1972	1984	J	2 OG	4	89	1.831 €/m <sup>2</sup>
23	19.12.2024	1963	1966	N	1 DG	4	100	2.255 €/m <sup>2</sup>
24	21.11.2022	1950	1965	J	k.A.	3	70	1.493 €/m <sup>2</sup>
Arithmetisches Mittel		1979						2.324 €/m <sup>2</sup>
Median								2.241 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung								608 €/m <sup>2</sup>
Geringster Wert								1.434 €/m <sup>2</sup>
Höchster Wert								4.138 €/m <sup>2</sup>

Werte außerhalb der einfachen Standardabweichung vom arithmetischen Mittelwert, werden als statistische Ausreißer aus der Betrachtung eliminiert.

Ferner zeigt sich, dass kleinere Wohnungen (unter 60 m<sup>2</sup>) zu höheren durchschnittlichen Preisen gehandelt werden als größere Wohnungen. Dies zeigen auch statistische Auswertungen anderer Gutachterausschüsse. Aus diesem Grund werden ferner die Kauffälle aussortiert, deren Wohnfläche weniger als 60 m<sup>2</sup> beträgt. Damit ergibt sich folgende korrigierte Betrachtung:

Lfd. Nr.	Vertrags-jahr	tats. Baujahr Wohnung	ber. Baujahr Wohnung	Vermietet	Etage	Zimmer	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Vollpreis/Wohnfläche €/m <sup>2</sup>
1	05.01.2023	1984	1984	N	DG	2	78	1.827 €/m <sup>2</sup>
4	24.02.2025	1975	1975	N	1 OG	3	81	2.000 €/m <sup>2</sup>
5	27.02.2024	1972	1976	N	2 OG	3	70	2.143 €/m <sup>2</sup>
6	19.02.2025	1972	1984	J	EG	3	66	1.712 €/m <sup>2</sup>
8	22.03.2023	1983	1984	N	EG	1	69	2.232 €/m <sup>2</sup>
9	24.03.2025	1973	1975	N	1 OG	4	100	2.150 €/m <sup>2</sup>
10	08.05.2023	1973	1974	N	DG	3	77	1.753 €/m <sup>2</sup>
13	12.05.2022	1980	1980	N	k.A.	4	82	2.250 €/m <sup>2</sup>
16	08.07.2024	1985	1985	N	1 OG	k.A.	81,42	2.002 €/m <sup>2</sup>
18	13.08.2024	1979	1979	N	2 OG	3	82,37	2.355 €/m <sup>2</sup>
19	20.09.2022	1970	1970	N	EG	3,5	88	2.670 €/m <sup>2</sup>
21	11.11.2024	1983	1983	N	EG	2	69	2.355 €/m <sup>2</sup>
22	22.11.2024	1972	1984	J	2 OG	4	89	1.831 €/m <sup>2</sup>
23	19.12.2024	1963	1966	N	1 DG	4	100	2.255 €/m <sup>2</sup>
Arithmetisches Mittel		1979						2.110 €/m <sup>2</sup>
Median								2.146 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung								272 €/m <sup>2</sup>
Geringster Wert								1.712 €/m <sup>2</sup>
Höchster Wert								2.670 €/m <sup>2</sup>

Nun zeigt sich eine relativ geringe Standardabweichung und damit ein aussagekräftiges Bild. Auch das durchschnittliche bereinigte Baujahr ist gut mit dem Bewertungsobjekt (vgl. Kapitel 6.6) vergleichbar.

Dem Unterzeichner liegen weitere Kauffälle für Wohnungen aus Dillingen vor, die mit dem Bewertungsobjekt weniger vergleichbar sind, die oben ermittelten Kaufpreise in ihrer statistischen Qualität jedoch stark unterstützen.

### 7.2.2 Ableitung des Vergleichspreises

Die zu bewertende Wohnung ist gut mit den Kauffällen aus Kapitel 7.2.1 vergleichbar. Ein Vergleichswert in Höhe des Medians erscheint daher sachgerecht. Daraus folgt ein vorläufiger Vergleichswert von:

$$2.150 \text{ €/m}^2 \times 73 \text{ m}^2 = \text{ca. } 157.000 \text{ €}.$$

Aufgrund der Schimmelschäden, des verbrauchten Zustands und dem ungepflegten Eindruck der Wohnung wird ein Wertabschlag gegenüber der durchschnittlichen Vergleichswohnung vorgenommen.

Die Kollegin Daniela Unglaube veröffentlicht in Kleiber a.a.O. ein Modell zur Ermittlung der Wertminderung von Schäden und Mängel. Dabei wird die Schadensart und der Schadensumfang in den Kontext der Lage und der Baujahresklasse gesetzt. In Anlehnung an die Modellwerte von Unglaube, kann für die hier gegenständliche Wohnung ein Wertabschlag ermittelt werden von:

Kriterien	Kategorie	Gewichtung	Ergebnis
Schadensart Schimmel	4	25%	1,00
Großer Schaden	3	15%	0,45
Randgebiet / Landlage	3	25%	0,75
Mittleres Baujahr	2	15%	0,30
MFH	1	20%	0,20
<b>Wertabschlag</b>		<b>100%</b>	<b>2,70</b>

Der Vergleichswert wird folglich um 2,70 % gemindert. Somit ergibt sich eine Wertminderung von:

$$157.000 \text{ €} \times 2,70 \% = 4.239 \text{ €}.$$

Da die Wohnung über den Schaden hinaus einen abgewohnten, verbrauchten und ungepflegten Eindruck macht, erscheint dieser rein rechnerisch ermittelte Abschlag nicht ausreichend. Der Abschlag für die bestehenden Objekteigenschaften wird somit gem. § 9 Abs. 3 ImmoWertV sachverständig gewählt mit **7.000 €**.

Daraus folgt ein Vergleichswert von:

$$157.000 \text{ €} - 7.000 \text{ €} = \textbf{150.000 €}.$$

Dies entspricht einem Wert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von ca. 2.055 €/m<sup>2</sup>.

## 8. Verkehrswert / Marktwert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss in einem Mehrfamilienhaus in Lauingen (Donau).

Der Verkehrswert wurde aus tatsächlichen Vergleichspreisen abgeleitet. Zur Plausibilisierung wurde ein im Gutachten nicht dargestelltes Ertragswertverfahren durchgeführt, dass den Vergleichswert gut bestätigt.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die **Eigentumswohnung Nr. A9** in 89415 Lauingen (Donau), Eichenstraße 2 zum Wertermittlungstichtag 24.06.2025 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

**150.000 €**  
**ehnhundertfünfzigtausend Euro.**

Werthaltiges Zubehör war beim Ortstermin nicht ersichtlich.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.



## 9. Schlussbemerkung

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

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

Aufgestellt, Günzburg, 21.07.2025

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

Das Gutachten umfasst 33 Seiten davon 8 Seiten Anlagen.  
Das Gutachten wurde dem Amtsgericht als PDF-datei zur Verfügung gestellt.

## 10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 26-27
2. Berechnungen	Seite 28
3. Makrolage	Seite 29
4. Mikrolage	Seite 30
5. Lageplan	Seite 31
6. Pläne	Seite 32
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 33

## Anlage 1

### Bilddokumentation zum Gutachten Eichenstraße 2, Lauingen (Donau), ETW A9:



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



Hauseingangstüre



Treppenhaus



Flur KG



Hausanschlüsse

## Anlage 1

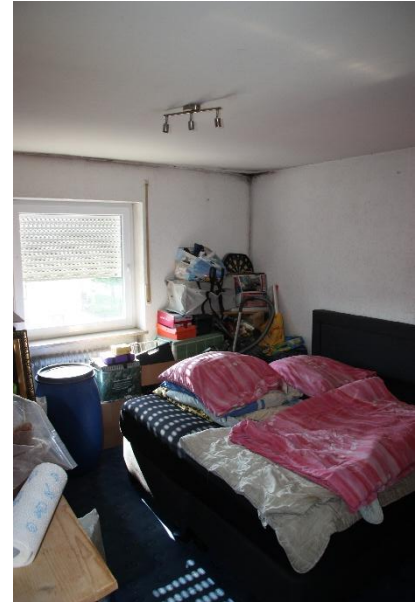
### Bilddokumentation zum Gutachten Eichenstraße 2, Lauingen (Donau), ETW A9:



Wohnzimmer



Bad



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Küche



## Anlage 2

### Wohnflächenberechnung:

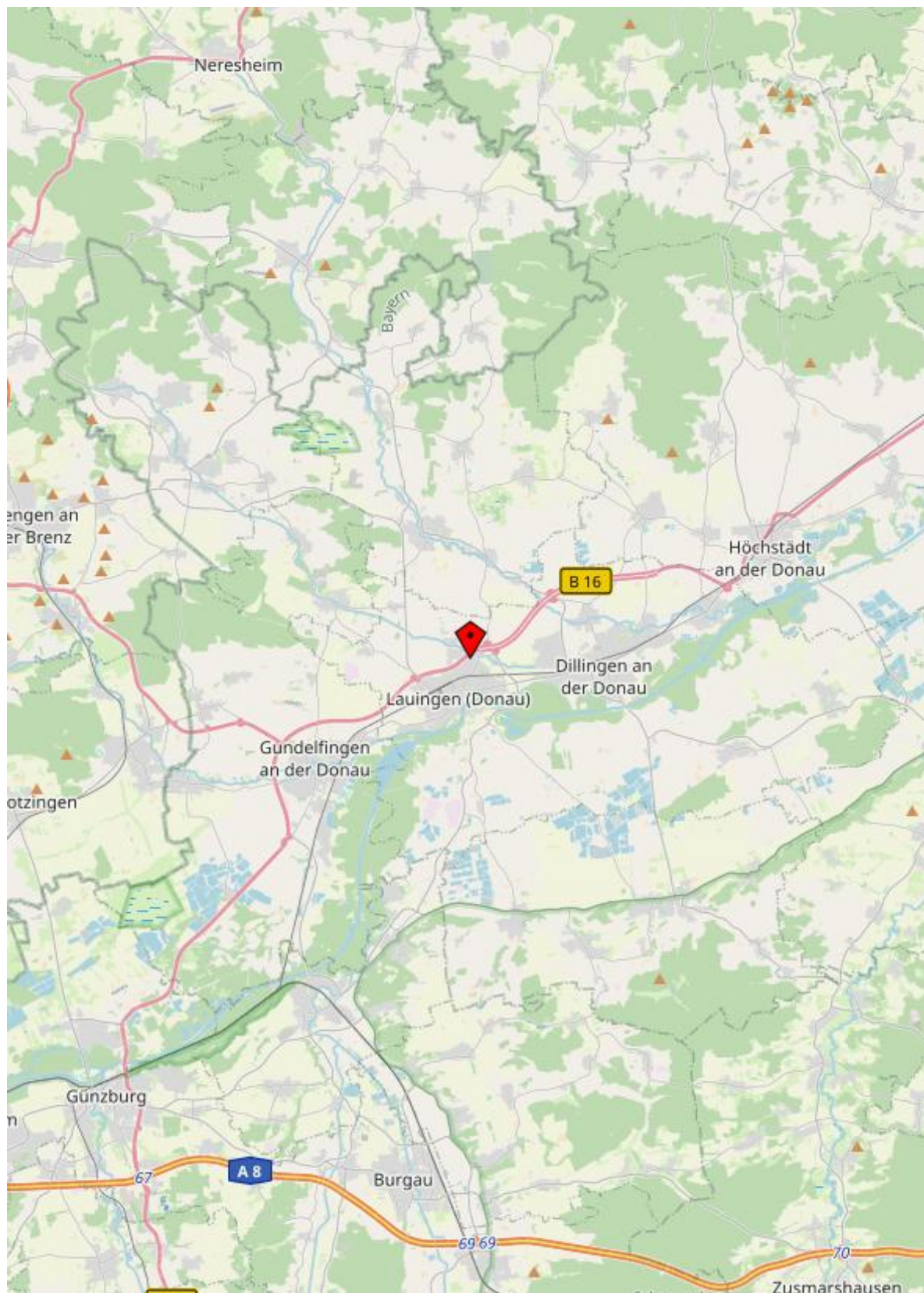
#### 1. Berechnung der Wohnfläche gemäß Planeintragungen

Kind	=	7,75 m <sup>2</sup>
Kochen	=	8,35 m <sup>2</sup>
Bad	=	6,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	=	17,54 m <sup>2</sup>
Wohnen	=	22,15 m <sup>2</sup>
Flur		9,37 m <sup>2</sup>
Balkon zu 1/4	=	1,11 m <sup>2</sup>
<b>Mietfläche</b>		<b>72,57 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnfläche wird aus den Flächenangaben im Grundrissplan entnommen. Die Flächen wurden, soweit möglich, mit einem PDF-Messtool plausibilisiert.

## Anlage 3

### Makrolage:



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



## Anlage 4

### Mikrolage:



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

## Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):

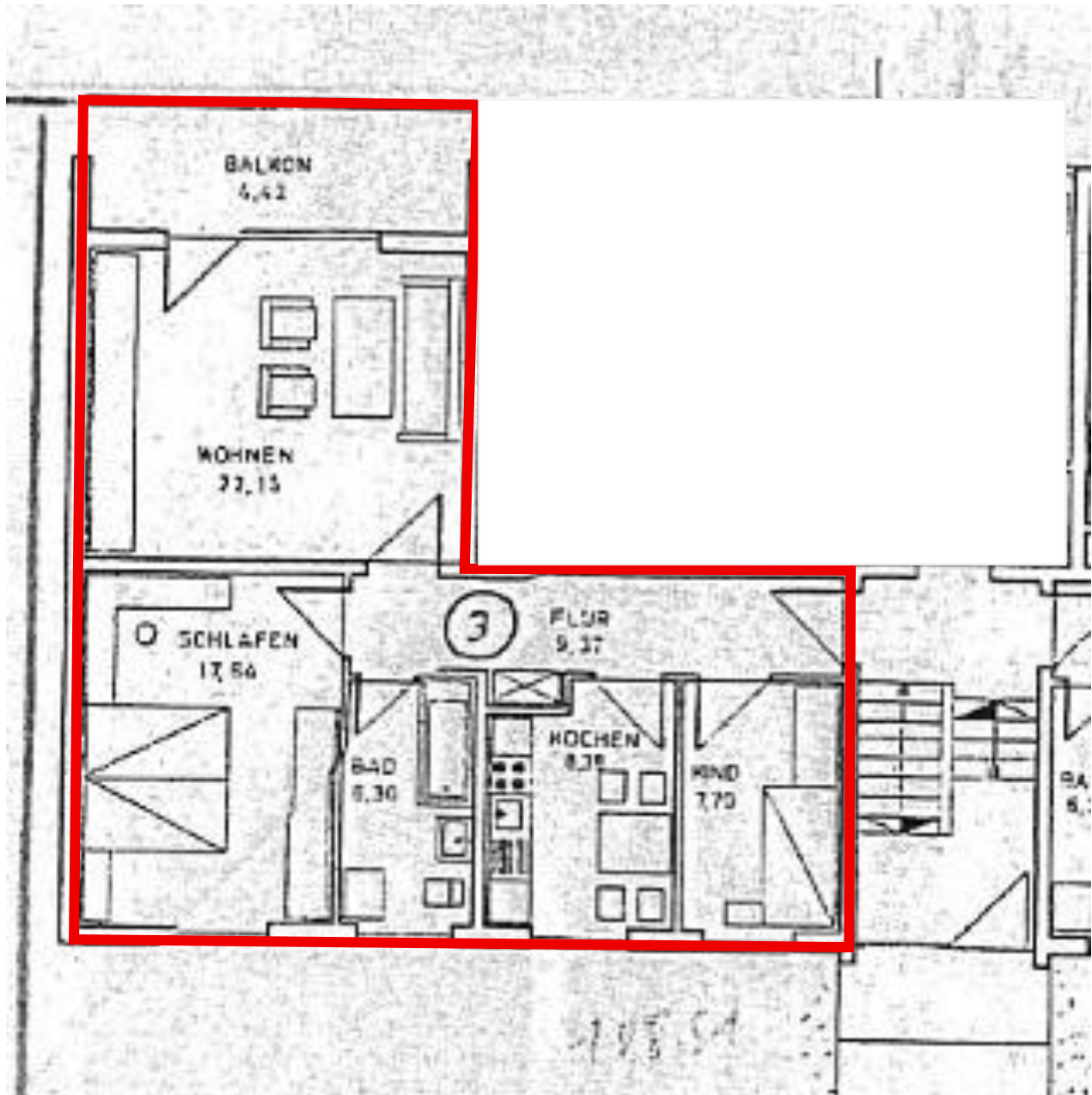


Quelle: BayernAtlas



## Anlage 6

### Grundriss Wohnung (nicht maßstäblich):





## Anlage 7

### Abkürzungsverzeichnis:

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

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