

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Rohertrag• Bewirtschaftungskosten• Restnutzungsdauer• Liegenschaftszinssatz• Bodenwert |
|--|

Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Grundstücks marktüblich erforderlich sind. Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Bodenwertverzinsung

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnische Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst nach der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **270 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2026).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 100 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **270 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	270 €/qm
Grundstücksgröße	100 qm
Bodenwert absolut	27.000 €

4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Eingangsgrößen

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.31

Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	800 €/qm BGF
Standardstufe 3	920 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.
Standardstufe: i.M. 2,5

gewogener Grundflächenpreis	860 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Baupreisindex

Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 98,2 Prozent.

Baupreisindex	1,982
---------------	-------

Bruttogrundfläche

Wohnhaus	rd. 150 qm
----------	------------

Regionalfaktor

Regionalfaktor	1,0
----------------	-----

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
-------------------------------------	----------

Restnutzungsdauer

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 30 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,38
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

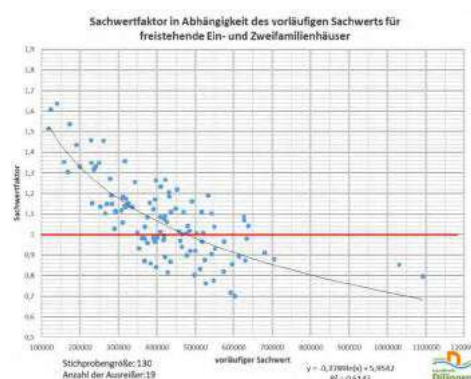
Pauschal	5%
----------	----

Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landratsamts Dillingen hat Sachwertfaktoren veröffentlicht:

Immobilienmarktbericht
2024/2025

Mittelwert: 1,07
Median: 1,07
StAbw.: 0,22



Beschaffenheitsfaktoren des
Bewertungsobjekts

Bodenrichtwert 270 €/qm
vorläufiger Sachwert: rd. 130.000 €
rd. 30 Jahre Restnutzungsdauer
rd. 150 qm Bruttogrundfläche
rd. 100 qm Wohnfläche
rd. 100 Grundstücksfläche

In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der Beschaffenheitsfaktoren des Bewertungsobjekt, der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 1,30 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	1,30
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.3.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.31		860 €/qm
x	Baupreisindex	1,982	844 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.704 €/qm
x	Bruttogrundfläche		150 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		255.631 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,38	95.862 €
x	Regionalfaktor	1,00	95.862 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	4.793 €
=	Zwischenwert		100.655 €
=	Gebäudesachwert		100.655 €
+	Bodenwert		27.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		127.655 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,30
=	marktangepasster Verfahrenswert		165.951 €

4.4 Ertragswertverfahren

4.4.1 Eingangsgrößen

Rohertrag

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Einfamilienhaus, ca. 100 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad in mittlerer Ausstattung

Marktüblicher Mietertrag

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 750 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 9.000 €/Jahr
-----------	------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
367 € je Wohngebäude

Verwaltungskosten	rd. 367 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 14,40 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 1.440 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 180 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.987 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen hat im Immobilienmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht.

IVD-Liegenschaftszinssätze

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen. Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser wird in einer Spannweite von 1,5 – 4,0 % angegeben.

Beschaffenheitsfaktoren des Bewertungsobjekts

Bodenrichtwert 270 €/qm
rd. 30 Jahre Restnutzungsdauer
rd. 100 qm Wohnfläche
rd. 100 qm Grundstücksfläche

In Anlehnung an die Fachveröffentlichung und unter Berücksichtigung der Beschaffenheitsfaktoren des Bewertungsobjekt, der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,50 % für marktkonform und angemessen.

Restnutzungsdauer

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 30 Jahre
-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor

Barwertfaktor	20,930
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

2,50 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	675 €
--	-------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.4.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	9.000 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.987 €
=	Reinertrag	7.013 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	675 €
=	Gebäudereinertrag	6.338 €
x	Barwertfaktor	20,930
=	Gebäudeertragswert	132.656 €
+	Bodenwert	27.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	159.656 €

4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der allgemeine bauliche Zustand wird verfahrenstechnisch über den Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

4.6 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstücksachwert	165.951 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	159.656 €

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
---	-----

Der ermittelte Grundstücksertragswert liegt in der Größenordnung des Grundstückssachwerts und bestätigt somit das Ergebnis.

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

Verkehrswert gerundet	160.000 €
------------------------------	------------------

4.7 Zubehörbewertung

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Vorbemerkung

Die Bezeichnung als Zubehör und die Bewertung durch einen Sachverständigen stellen keine rechtsverbindliche Feststellung dar. Die Beurteilung, ob ein beweglicher Gegenstand Immobilienzubehör ist, ist Aufgabe des Gerichts.

Erdgeschoss, Wohnraum: stückholzbefuerter Einzelofen (s. Foto 6)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:
500 €

5 VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre².

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Zenettistraße 23 in 89415 Lauingen (Donau) am Wertermittlungstichtag 09. Juni 2026 geschätzt auf

160.000 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

24 Seiten = 42.391 Zeichen (aufgerundet auf 43.000 Zeichen)

7 Blatt Anlagen

7 Seiten Fotodokumentation (14 Fotos)

Augsburg, den 27. Juli 2026

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet.

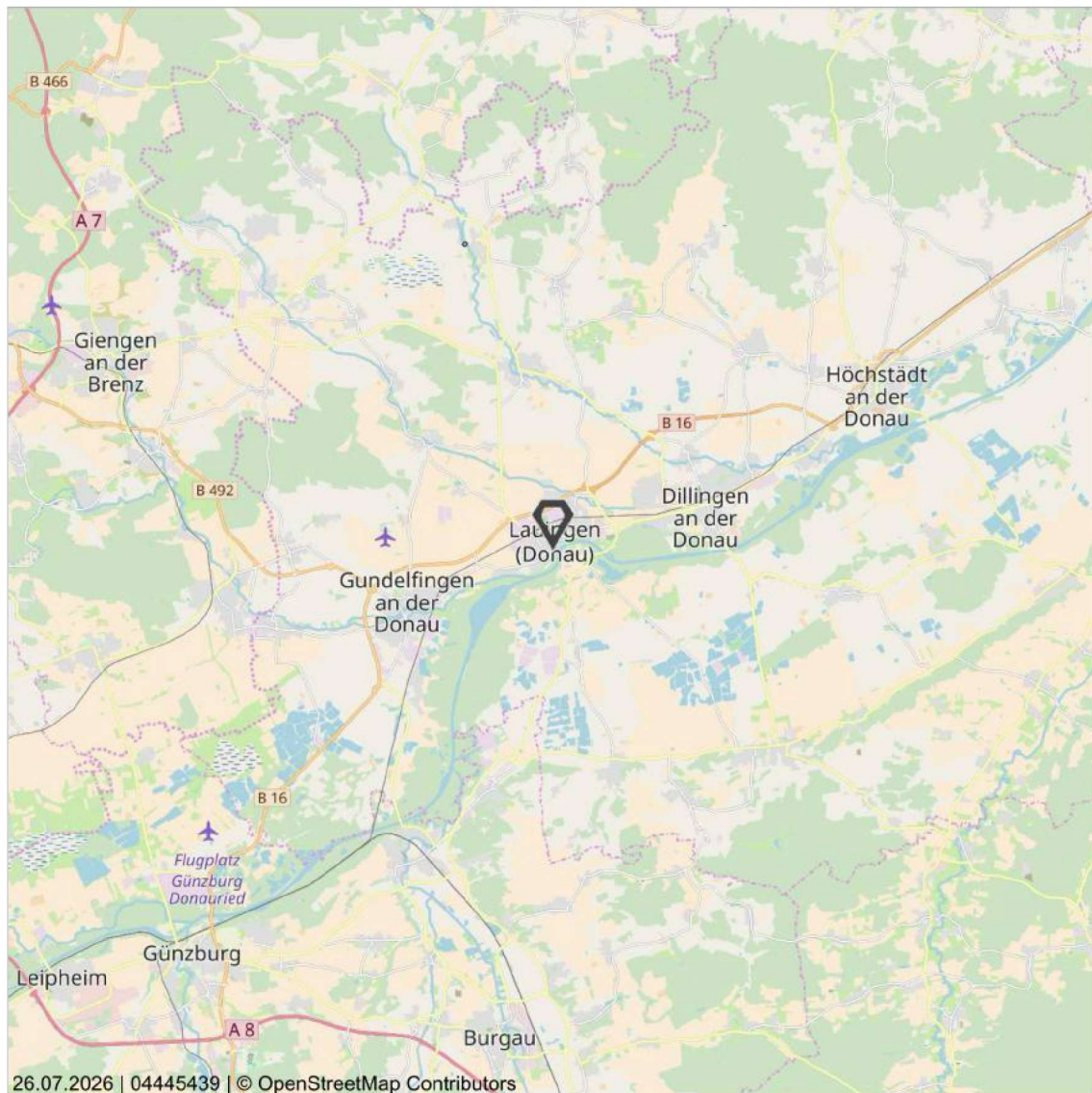
² § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

89415 Lauingen (Donau), Zenettistr. 23



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

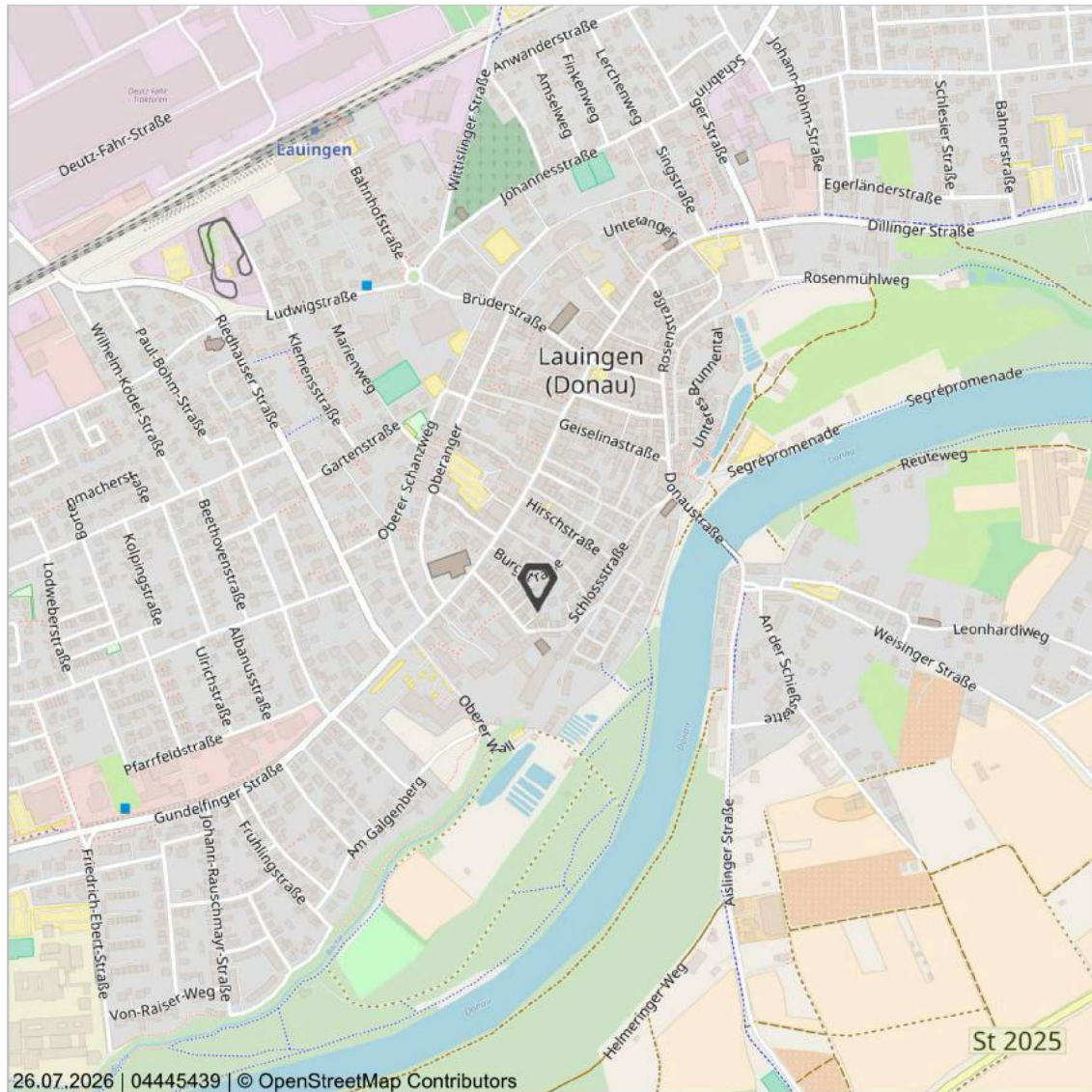
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

89415 Lauingen (Donau), Zenettistr. 23



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

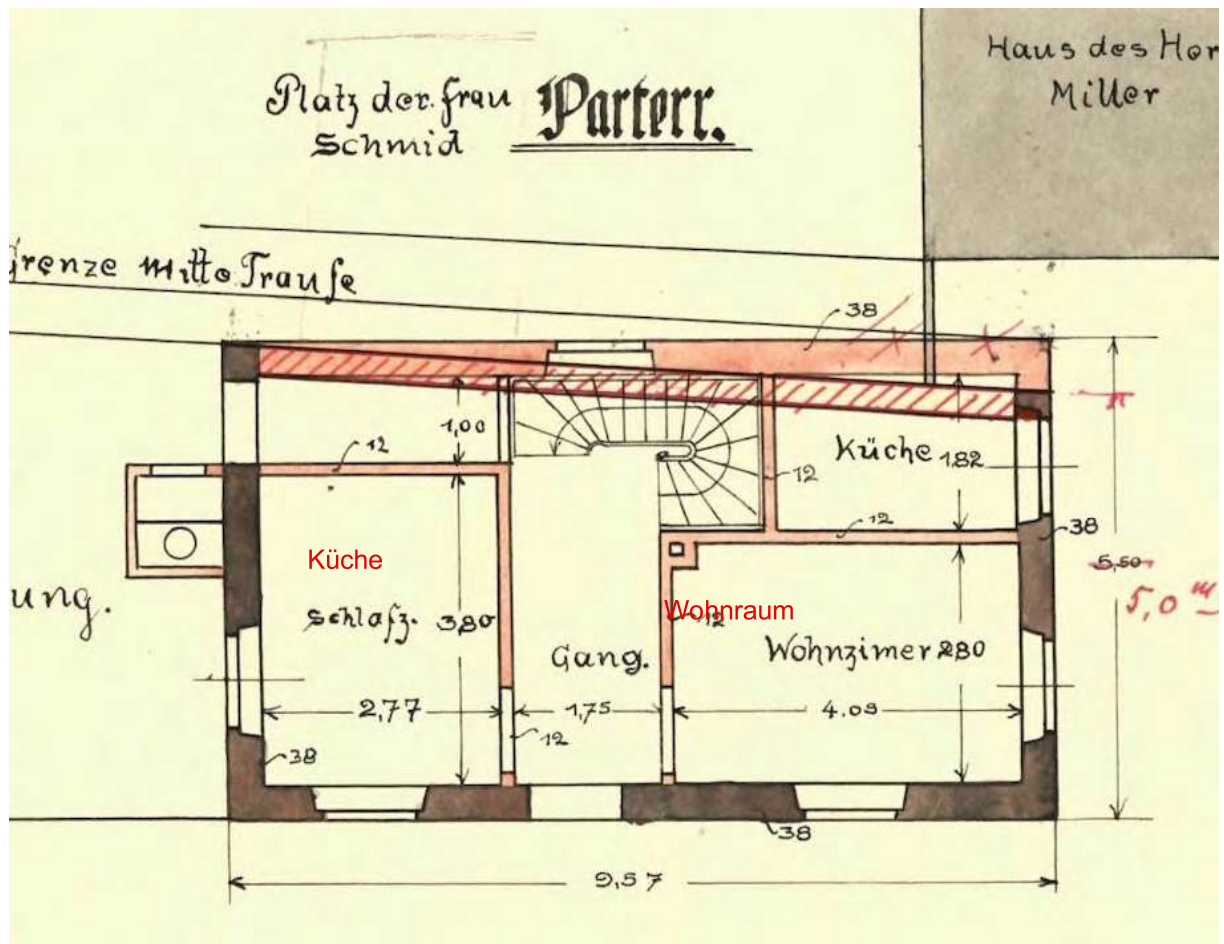


Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG, Nr. 2295/2009

6.4 Grundrisse / Schnitt

6.4.1 Erdgeschoss

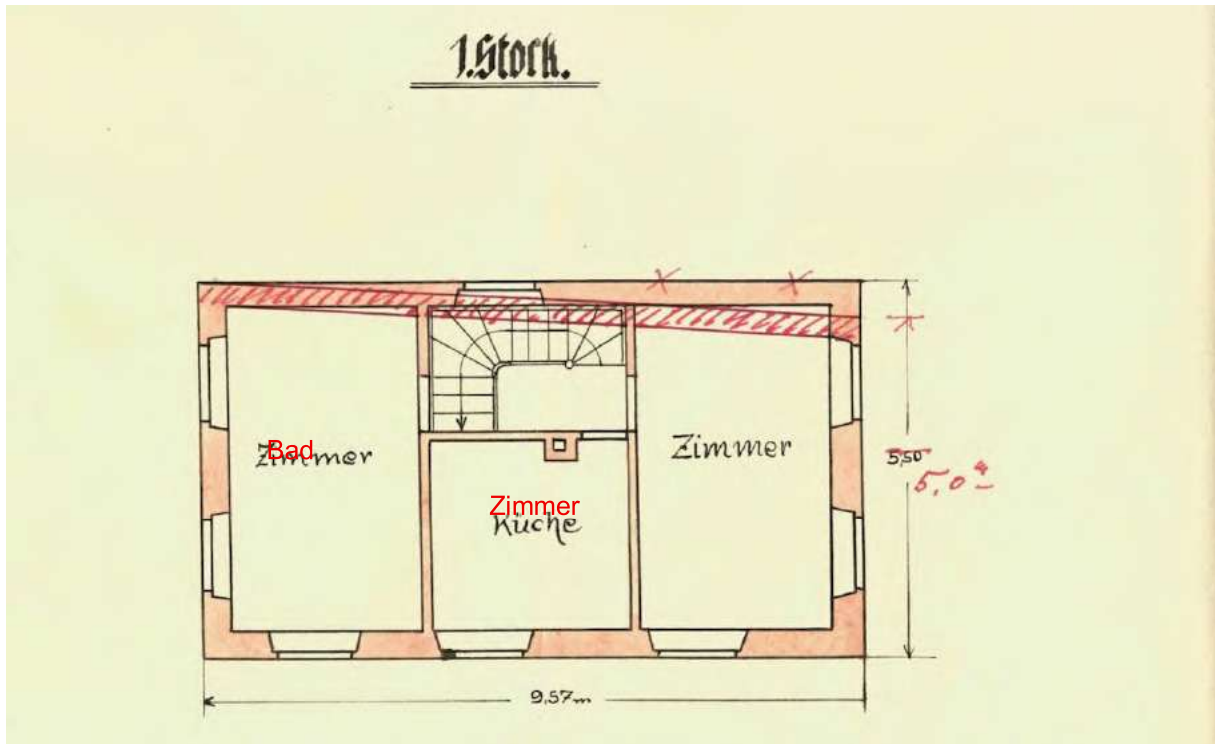
(ohne Maßstab)



Der vorgefundene Grundriss des Erdgeschosses weicht von den Planunterlagen ab. Die dargestellten Grundrissänderungen sind schematisch und ohne Maßstab.

6.4.2 Obergeschoss

(ohne Maßstab)



Der vorgefundene Grundriss des Obergeschosses weicht von den Planunterlagen ab. Die dargestellten Grundrissänderungen sind schematisch und ohne Maßstab.

6.4.3 Schnitt

(ohne Maßstab)

