SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Stadtjägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB

nach äußerem Augenschein



Aktenzeichen:	**2 K 6/26**
Bewertungsobjekt:	**Wohnungseigentum 3 im 2. Obergeschoss Donaustraße 10, 89415 Lauingen**
Katasterbezeichnung:	**Gemarkung Lauingen, Flurstück 327**
Grundbuchbezeichnung:	**Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Lauingen Blatt 6122**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliarvollstreckung**
Wertermittlungsstichtag:	**21. Mai 2026**
Verkehrswert:	**150.000 €**

INHALTSVERZEICHNIS

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE ... 3
2 ALLGEMEINE ANGABEN ... 4
2.1 Fragen des Gerichts ... 6
3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE ... 7
3.1 Lagebeschreibung ... 7
3.1.1 Überörtliche Lage ... 7
3.1.2 Innerörtliche Lage ... 7
3.2 Rechtliche Gegebenheiten ... 8
3.2.1 Teilungserklärung ... 8
3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs ... 8
3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten ... 8
3.2.4 Bauplanungsrecht ... 8
3.2.5 Bauordnungsrecht ... 8
3.2.6 Abgabenrechtliche Situation ... 8
3.2.7 Mietverträge ... 8
3.2.8 Denkmalschutz ... 8
3.2.9 Energieeffizienz ... 9
3.2.10 Erhaltungsrücklage ... 9
3.2.11 Hausgeld ... 9
3.3 Grundstücksbeschreibung ... 9
3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße ... 9
3.3.2 Erschließung ... 9
3.3.3 Entwicklungszustand ... 9
3.3.4 Bodenbeschaffenheit ... 9
3.4 Gebäudebeschreibung ... 10
3.4.1 Gebäudemerkmale ... 10
3.4.2 Wohnungseigentum 3 ... 10
3.4.2.1 Ausstattungsmerkmale ... 10
3.4.2.2 Aufteilung ... 11
3.4.2.3 Flächenangaben ... 11
3.4.3 Beurteilung der baulichen Anlagen ... 11
4 WERTERMITTLUNG ... 12
4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ... 13
4.1.1 Bodenwertermittlung ... 15
4.1.2 Ertragswertverfahren ... 16
4.1.2.1 Eingangsgrößen ... 16
4.1.2.2 Ertragswert ... 17
4.1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 18
4.1.3.1 Bautechnische Beanstandungen ... 18
4.1.3.2 Fehlende Innenbesichtigung ... 18
4.2 Ableitung des Verkehrswertes ... 18
5 VERKEHRSWERT ... 19
6 ANLAGEN ... 20
6.1 Übersichtskarte ... 20
6.2 Stadtplan ... 21
6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster ... 22
6.4 Aufteilungspläne ... 23
6.4.1 2. Obergeschoss ... 23
6.4.2 Kellergeschoss ... 23
6.4.3 Schnitt ... 24
6.5 Wohnflächenzusammenstellung ... 25
6.6 Fotodokumentation: Ortstermin am 21.05.2026 ... 26

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Wohnungseigentum 3, Donaustraße 10, 89415 Lauingen

Wertermittlungsstichtag	21. Mai 2026
Qualitätsstichtag	21. Mai 2026
Ortstermin	21. Mai 2026

Baujahr	ca. 1950
Nutzung	vermutlich Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 75 qm

Ertragswert	177.945 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.000 €

Verkehrswert	**150.000 €**

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Nördlingen
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 18.03.2026 beauftragt den Verkehrswert des Wohnungseigentums 3, Donaustraße 10 in 89415 Lauingen zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens

Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Bewertungsobjekt

Wohnungseigentum 3 im 2. Obergeschoss des Hauses Donaustraße 10 in Lauingen

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Dillingen a.d. Donau
- Wohnungsgrundbuch von Lauingen
- Blatt 6122

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	340,24/1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	327	Donaustraße 10, Gebäude- und Freifläche	118 qm
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 […]	

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet […]

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 01.04.2026 wurde zum Besichtigungstermin am 24.04.2026 eingeladen.
Der Eigentümer ist zum Termin nicht erschienen.

Mit Einschreiben vom 24.04.2026 wurde zum Termin am 21.05.2026 eingeladen. Der Eigentümer ist zum Termin nicht erschienen
Das Gutachten wird nach äußerem Augenschein erstellt.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
21. Mai 2026

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.
21. Mai 2026

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	• Auszug aus dem Grundbuch vom 14.04.2026 • Teilungserklärung vom 18.10.2023 • Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Dillingen a.d. Donau Stand 01.01.2024 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.04.2026 • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dillingen a.d. Donau • Unterlagen der Hausverwaltung: Energieausweis • Auskünfte beim Ortstermin • Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Literatur	• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag • Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung • Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Verwalter nach WEG	s. Begleitschreiben
Miet- bzw. Pachtvertrag	Es konnte nicht recherchiert werden, ob das Wohnungseigentum vermietet ist.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Dillingen a.d. Donau ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Dillingen a.d. Donau
Stadt / Gemeinde	Lauingen
Einwohnerzahl	ca. 11.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 2 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Burgau in ca. 20 km Entfernung Auffahrt zur BAB 7 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Giengen in ca. 20 km Entfernung
Flughafen	Flughafen Stuttgart ca. 120 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Lauingen ca. 800 m entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Ulm ca. 50 km entfernt Augsburg ca. 70 km entfernt München ca. 130 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	im Altortbereich in der Nähe des Stadtzentrums, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in Lauingen Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Lauingen, Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Lauingen vorhanden.
Umgebungsbebauung	Mischbebauung, Wohn- und Geschäftshäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Teilungserklärung

Mit Urkunde vom 18.10.2023 wurde das mit einem Mehrfamilienhaus stehend aus vier Wohnungen bebaute Grundstück in Sondereigentum aufgeteilt.

Bewertungsgegenständlich ist:
"340,24/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung und Kellerraum"

3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet […]

zu lfd. Nr. 2

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.4 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Innenstadt Lauingen".
Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:
Die Art der baulichen Nutzung richtet sie nach § 34 Abs. 1 BauGB, wonach Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

3.2.5 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen nicht vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.6 Abgabenrechtliche Situation

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.7 Mietverträge

Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Mietvertrag besteht.

3.2.8 Denkmalschutz

Das Grundstück liegt innerhalb des Ensembles Altstadt Lauingen.
Ensembles sind Mehrheiten von baulichen Anlagen nach Art.1 Abs.3 und Art.2 BayDSchG (Denkmalliste) deren Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltungswürdig ist.
Das Grundstück liegt in der Kartierung der bekannten Bodendenkmäler nach Art.1 Abs.4 u. Art.2 BayDSchG (Denkmalliste). Die Zahl der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmäler kann höher sein.

Die Denkmaleigenschaft hängt nicht von der Kartierung und der Eintragung in die Bayerische Denkmalliste ab. Auch Objekte, die nicht in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein, wenn sie die Kriterien nach Art.1 BayDSchG erfüllen. Bei allen Vorhaben ist eine frühzeitige Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nach Art.6 und Art.7 BayDSchG notwendig.

3.2.9	**Energieeffizienz**	Der Energieausweis vom 05.08.2018 hat vorgelegen. Endenergieverbrauch des Gebäudes: 89,6 kWh/(qm*a) Energieeffizienzklasse: C
3.2.10	**Erhaltungsrücklage**	Zur Höhe der Erhaltungsrücklage hat die Hausverwaltung keine Auskunft erteilt.
3.2.11	**Hausgeld**	Nach Auskunft der Hausverwaltung wurde das Hausgeld bisher noch nicht beschlossen, da für die vergangenen Jahre eine andere Firma zuständig war.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 118 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkeliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	Donaustraße als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau besteht kein Altlastenverdacht.

3.4 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.
Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Hinweis:
Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	Freigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, 4 Wohnungen
Baujahr	lt. Energieausweis: ca. 1950 Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird augenscheinlich auf 50 Jahre geschätzt.

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung
Fenster	augenscheinlich Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Türen	Hauseingangstür als Holztürelement mit Glaseinsätzen
Heizung	lt. Energieausweis: Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage,
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3.4.2 Wohnungseigentum 3

3.4.2.1 Ausstattungsmerkmale

Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

3.4.2.2 Aufteilung

2. Obergeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, Diele
Kellergeschoss	Kellerraum (lt. Grundbuchauszug)

3.4.2.3 Flächenangaben Die Flächenangaben wurde den Aufteilungsplänen zur Teilungserklärung entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche	rd. 75 qm

3.4.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.
Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand.
Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller bzw. zum Erdreich genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Anmerkung:
Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.
Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen[1]. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.
Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.
Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.
Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Ertragswertverfahren wird seit einiger Zeit generell angewandt und bietet sich besonders bei Wohnungs- und Teileigentum an. Da Eigentumswohnungen auch als Anlageobjekte gehalten werden und somit vermietet sind, lassen sich die Mieteinnahmen als Vergleichskomponente heranziehen.

[1] §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

BODENWERTERMITTLUNG

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

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:

- 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 Wertermittlungsstichtag 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.

4.1.1 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 **265 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:
- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- 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 118 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **265 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	265 €/qm
Grundstücksgröße	118 qm
Bodenwert absolut	31.270 €
Miteigentumsanteil Wohnungseigentum 3	340,24/1000
Bodenwertanteil	10.639 €

4.1.2 Ertragswertverfahren

4.1.2.1 Eingangsgrößen

Rohertrag

Beschaffenheitsfaktoren des Wohnungseigentums

- Wohnungseigentum, ca. 75 qm Wohnfläche
- vermutlich Zentralheizung
- vermutlich Bad in mittlerer Ausstattung

Marktüblicher Mietertrag

Ich halte eine Netto-Kaltmiete in Höhe von 600 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 7.200 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
439 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 439 €/Jahr

Instandhaltungskosten

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

Instandhaltungskosten	rd. 1.080 €/Jahr

Mietausfallwagnis

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 144 €/Jahr

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.663 €/Jahr

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

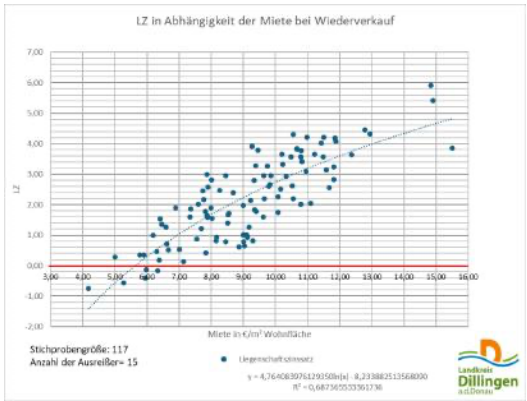
Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichungen:

Immobilienmarktbericht 2024/2025
Graphische Darstellung in Abhängigkeit von der Miete

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Graphische Darstellung der Auswertung für **Wiederverkäufe** (Stichtag ist der **31.12.2024**):



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 Eigentumswohnungen wird in einer Spannbreite von 1,5 – 4,5 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,00 % für marktkonform und angemessen.

Restnutzungsdauer

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 50 Jahre

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

Barwertfaktor	31,424

Bodenwertverzinsung

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

2,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	213 €

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.1.2.2 Ertragswert

	Rohertrag	7.200 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.663 €
=	Reinertrag	5.537 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	213 €
=	Gebäudereinertrag	5.324 €
x	Barwertfaktor	31,424
=	Gebäudeertragswert	167.306 €
+	Bodenwert	10.639 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	177.945 €

4.1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.1.3.1 Bautechnische Beanstandungen

Bei der Außenbesichtigung wurden keine wesentlichen Instandhaltungsrückstände festgestellt. Die Beschlusssammlung der Hausverwaltung hat nicht vorgelegen. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

4.1.3.2 Fehlende Innenbesichtigung

Die Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 15 Prozent des vorläufigen Verfahrenswerts, gerundet 25.000 € für angemessen.

Wertabschlag wg. Bewertung nach äußerem Augenschein	-25.000 €

4.2 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	177.945 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.000 €

Verkehrswert gerundet	**150.000 €**

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 wäre[2].
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 des Wohnungseigentums 3, Donaustraße 10 in 89415 Lauingen am Wertermittlungsstichtag 21. Mai 2026 geschätzt auf

150.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:
19 Seiten = 31.424 Zeichen (aufgerundet auf 32.000 Zeichen)
6 Blatt Anlagen
1 Seiten Fotodokumentation (2 Fotos)

Augsburg, den 17. Juni 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

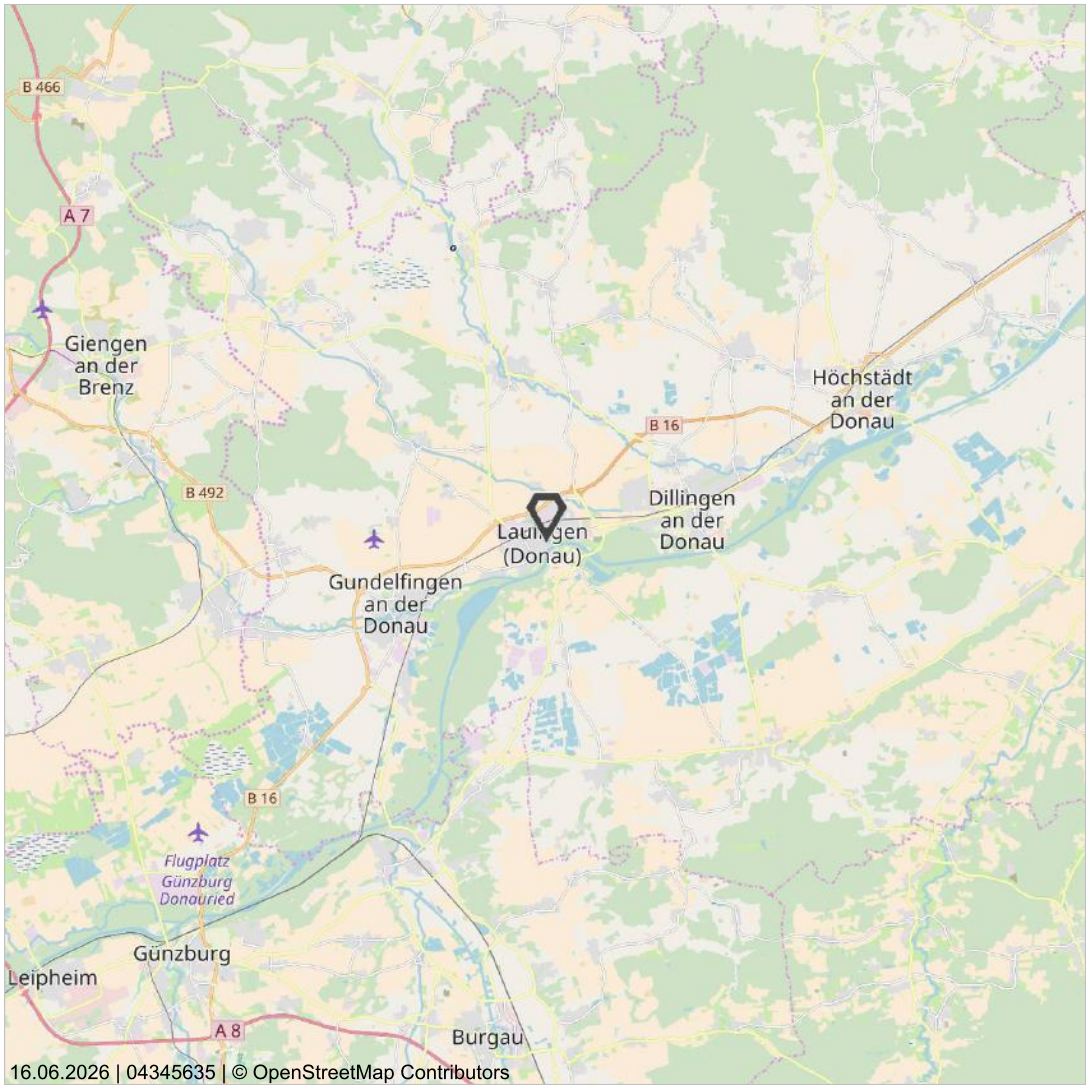
6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

89415 Lauingen (Donau), Donaustr. 10

Geoport



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

0 20.000 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.

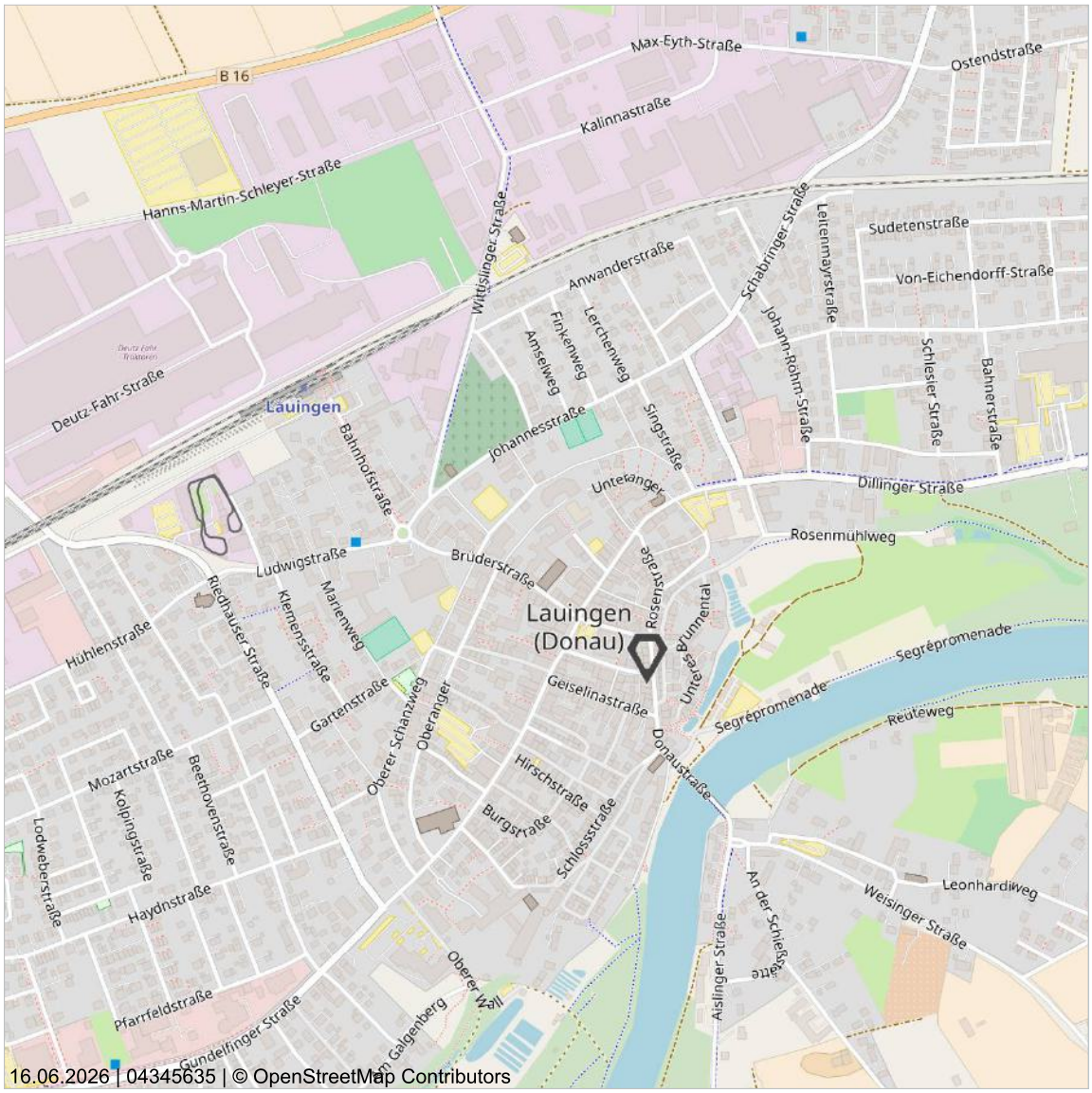
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

89415 Lauingen (Donau), Donaustr. 10

Geoport



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

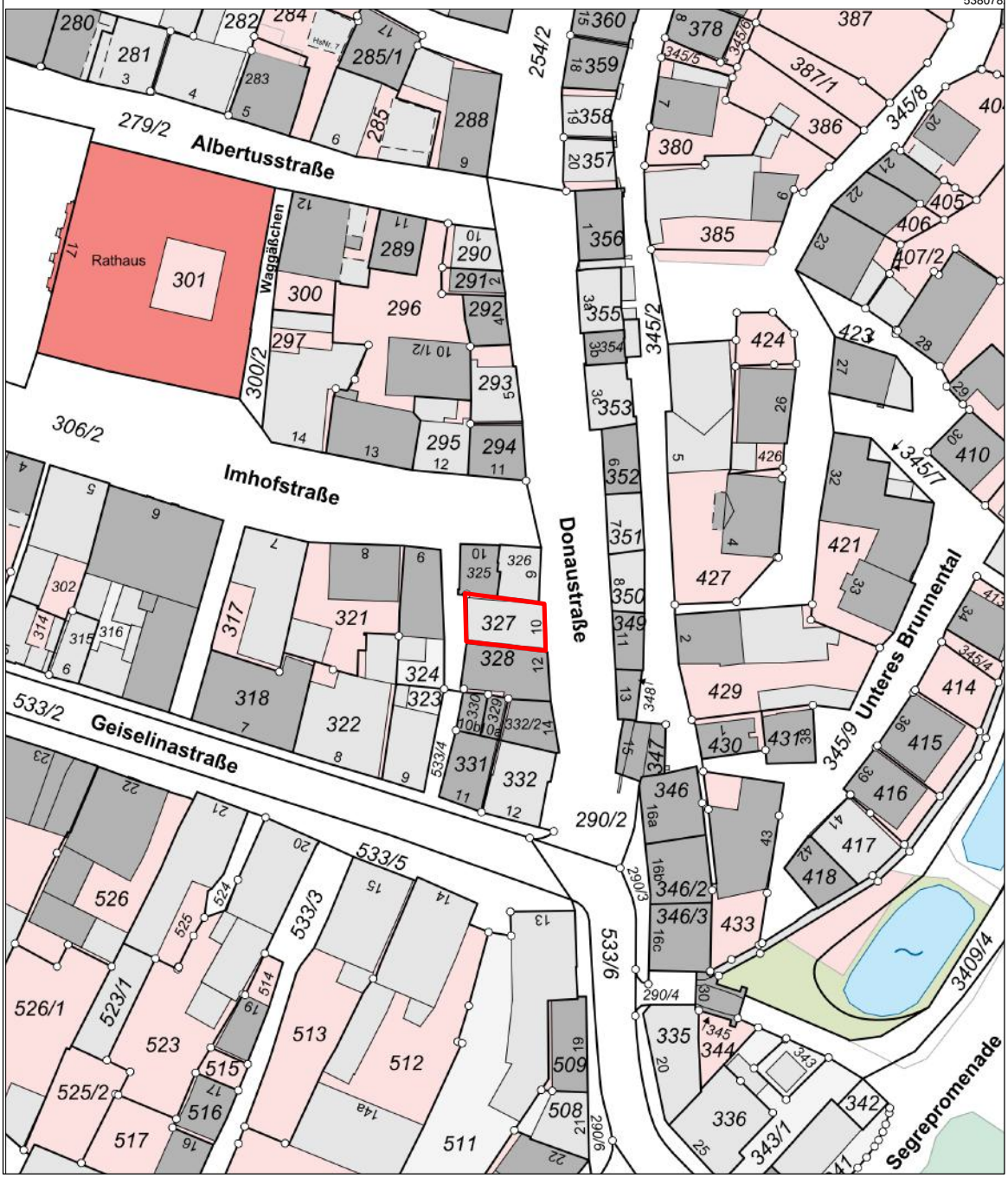
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dillingen a.d.Donau
Königstraße 15
89407 Dillingen a.d.Donau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 04.04.2026

Flurstück: 327
Gemarkung: Lauingen (Donau)
Gemeinde: Lauingen (Donau)
Landkreis: Dillingen a.d.Donau
Bezirk: Schwaben

538078

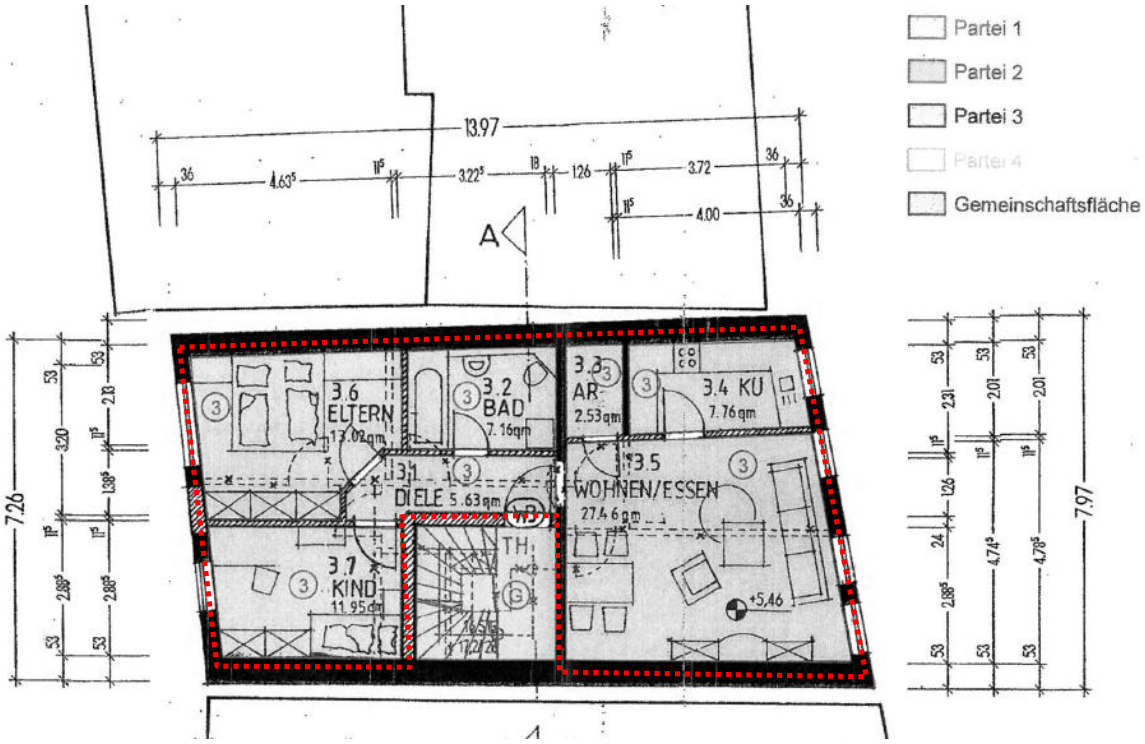


Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009

6.4 Aufteilungspläne

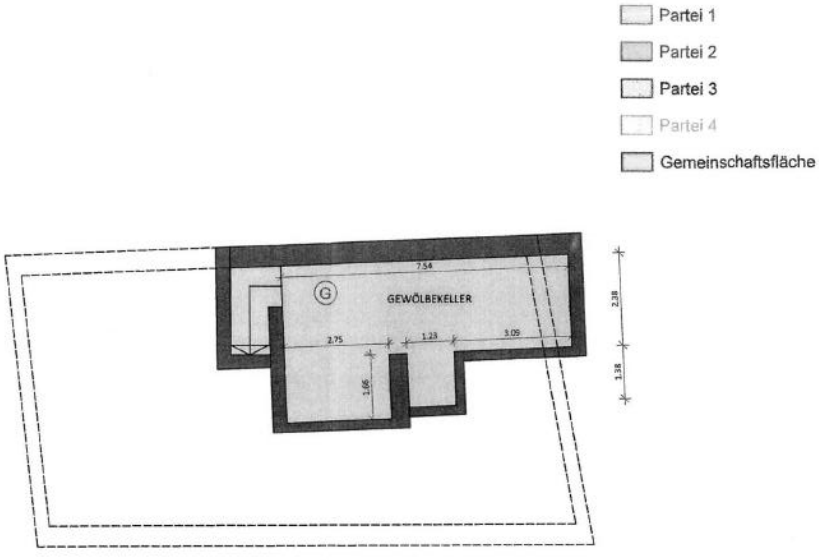
6.4.1 2. Obergeschoss

(ohne Maßstab)



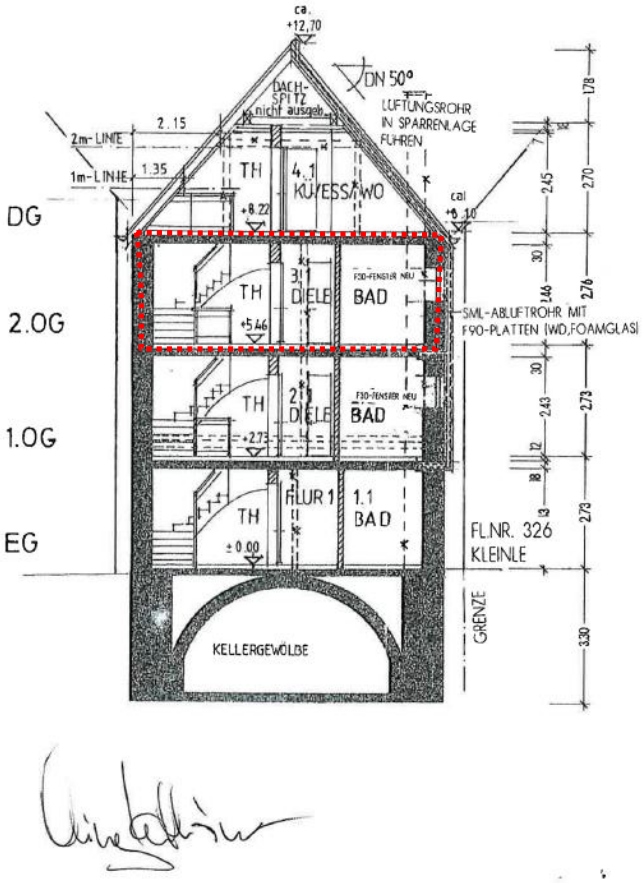
6.4.2 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



6.4.3 Schnitt

(ohne Maßstab)



6.5 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden dem Aufteilungsplan entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Geschoss	**Raumbezeichnung**		**WF (qm)**
2. Obergeschoss	Eltern	+	13,02
	Kind	+	11,95
	Bad	+	7,16
	Diele	+	5,63
	AR	+	2,53
	Küche	+	7,76
	Wohnen/Essen	+	27,46
	Wohnungseigentum 3	=	**75,51**

6.6 Fotodokumentation: Ortstermin am 21.05.2026



Foto 1 Straßenansicht von Osten



Foto 2 Rückansicht von Westen