

# 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

Stadthägerstraße 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



<b>Aktenzeichen:</b>	<b>1 K 8/24</b>
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall, landwirtschaftliche Nebengebäude, Bergstraße 19, 89426 Mödingen; Baugrundstück, Landwirtschaftsfläche, Fischweiher</b>
<b>Katasterbezeichnung:</b>	<b>Gemarkung Bergheim, Flurstück 2552/2, 1062, 864 und 799</b>
<b>Grundbuchbezeichnung:</b>	<b>Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Bergheim Blatt 1440</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliervollstreckung</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>15. Januar 2025</b>
<b>Verkehrswert:</b>	
Bergstraße 15, Mödingen (Flst. 2552/2)	300.000 €
Flurstück 1062, Gemarkung Bergheim	150.000 €
Flurstück 864 Gemarkung Bergheim	20.000 €
Flurstück 799 Gemarkung Bergheim	50.000 €

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE .....	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN .....	5
2.1	Fragen des Gerichts .....	7
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	8
3.1	Lagebeschreibung .....	8
3.1.1	Überörtliche Lage .....	8
3.1.2	Innerörtliche Lage .....	8
3.1.2.1	Flurstück 2552/2 und 1062 .....	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	9
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs .....	9
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten .....	9
3.2.3	Bauplanungsrecht .....	9
3.2.3.1	Bergstraße 19, Mödingen .....	9
3.2.3.2	Flurstück 1062, Gemarkung Bergheim .....	9
3.2.4	Bauordnungsrecht .....	10
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation .....	10
3.2.6	Mietverträge .....	10
3.2.7	Energieeffizienz .....	10
3.3	Grundstücksbeschreibung .....	11
3.3.1	Bergstraße 19, Mödingen .....	11
3.3.1.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße .....	11
3.3.1.2	Erschließung .....	11
3.3.1.3	Entwicklungszustand .....	11
3.3.1.4	Bodenbeschaffenheit .....	11
3.3.2	Flurstück 1062, Gemarkung Bergheim .....	12
3.3.2.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße .....	12
3.3.2.2	Erschließung .....	12
3.3.2.3	Entwicklungszustand .....	12
3.3.2.4	Bodenbeschaffenheit .....	12
3.3.3	Flurstück 864, Gemarkung Bergheim .....	13
3.3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße .....	13
3.3.3.2	Erschließung .....	13
3.3.3.3	Entwicklungszustand .....	13
3.3.3.4	Bodenbeschaffenheit .....	13
3.3.4	Flurstück 799, Gemarkung Bergheim .....	14
3.3.4.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße .....	14
3.3.4.2	Erschließung .....	14
3.3.4.3	Entwicklungszustand .....	14
3.3.4.4	Bodenbeschaffenheit .....	14
3.4	Gebäudebeschreibung .....	15
3.4.1	Bergstraße 19, Mödingen .....	15
3.4.1.1	Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall .....	15
3.4.1.2	Nebengebäude .....	17
3.4.1.3	Maschinengarage .....	17
3.4.1.4	Stall / Scheune .....	18
3.4.1.5	offene Maschinenhalle .....	18
3.4.2	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	19
3.4.2.1	Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall .....	19
3.4.2.2	Nebengebäude .....	19
3.4.2.3	Maschinengarage .....	19
3.4.2.4	Stall / Scheune .....	19
3.4.2.5	Maschinenhalle .....	19
3.4.3	Übersicht Gebäude .....	21

4	WERTERMITTLUNG .....	22
4.1	Bergstraße 19, Mödingen .....	23
4.1.1	Bodenwertermittlung .....	23
4.1.2	Liquidationswert .....	24
4.1.3	Ableitung des Verkehrswertes .....	24
4.2	Flurstück 1062, Gemarkung Bergheim .....	25
4.2.1	Bodenwertermittlung .....	25
4.2.2	Ableitung des Verkehrswertes .....	25
4.3	Flurstück 864, Gemarkung Bergheim .....	26
4.3.1	Bodenwertermittlung .....	26
4.4	Flurstück 799, Gemarkung Bergheim .....	27
4.4.1	Bodenwertermittlung .....	27
5	VERKEHRSWERT .....	28
6	ANLAGEN .....	29
6.1	Übersichtskarte .....	29
6.2	Bergstraße 19, Mödingen .....	30
6.2.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	30
6.3	Flurstück 1062, Gemarkung Bergheim .....	31
6.3.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	31
6.4	Flurstück 864, Gemarkung Bergheim .....	32
6.4.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	32
6.4.2	Biotopkartierung .....	33
6.4.3	Flora-Fauna-Habitat-Kartierung .....	34
6.4.4	Vogelschutzgebiet .....	35
6.5	Flurstück 799, Gemarkung Bergheim .....	36
6.5.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	36
6.5.2	Biotopkartierung .....	37
6.5.3	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet .....	38
6.6	Bergstraße 19, Mödingen .....	39
6.6.1	Objektunterlagen Wohnhaus .....	39
6.6.1.1	Erdgeschoss .....	39
6.6.1.2	Obergeschoss .....	40
6.6.1.3	Schnitt .....	41
6.6.1.4	Nutzflächenberechnung .....	42
6.6.2	Objektunterlagen Maschinengarage .....	43
6.6.2.1	Grundriss .....	43
6.6.3	Objektunterlagen Maschinenhalle .....	44
6.6.3.1	Grundriss / Schnitt .....	44
6.6.4	Objektunterlagen Jauchegrube .....	44
6.6.4.1	Grundriss / Schnitt .....	44
6.6.5	Berechnung der Brutto-Grundfläche .....	45
6.6.5.1	Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall .....	45
6.6.5.2	Maschinengarage .....	45
6.6.5.3	Stall / Scheune .....	45
6.6.5.4	Maschinenhalle .....	45
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 15.01.2025 .....	46
6.7.1	Bergstraße 19, Mödingen .....	46
6.7.2	Flurstück 1062, Gemarkung Bergheim .....	63
6.7.3	Flurstück 864, Gemarkung Bergheim .....	64
6.7.4	Flurstück 799, Gemarkung Bergheim .....	64

**1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

<b>Objekt</b>	Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall, landwirtschaftliche Nebengebäude; Baugrundstück, Landwirtschaftsfläche, Fischweiher
---------------	--

<b>Wertermittlungsstichtag</b>	15. Januar 2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	15. Januar 2025
<b>Ortstermin</b>	15. Januar 2025

**Bebautes Grundstück Bergstraße 19, Mödingen:**

<b>Baujahr</b>	unbekannt
<b>Nutzung</b>	Leerstand

<b>Bodenwert</b>	401.750 €
<b>Freilegungskosten</b>	-100.000 €
<b>Liquidationswert</b>	301.750 €

<b>Verkehrswert</b>	<b>300.000 €</b>
---------------------	------------------

**Baugrundstück Flurstück 1062, Gemarkung Bergheim:**

<b>Bodenwert</b>	159.000 €
<b>Freilegungskosten</b>	-9.000 €

<b>Verkehrswert</b>	<b>150.000 €</b>
---------------------	------------------

**Landwirtschaftsfläche Flurstück 864, Gemarkung Bergheim:**

<b>Verkehrswert</b>	<b>20.000 €</b>
---------------------	-----------------

**Fischweiher Flurstück 799, Gemarkung Bergheim:**

<b>Verkehrswert</b>	<b>50.000 €</b>
---------------------	-----------------



Ortsbesichtigung	<p>Die Ortsbesichtigung fand am 15. Januar 2025 statt. Anwesend waren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Antragsgegner Grundbuch Abt. I, lfd. Nr. 2.4</li><li>• Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky</li></ul> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden die Gebäude innen und außen, sowie die Grundstücke besichtigt.</p>
Wertermittlungsstichtag	<p>Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 15. Januar 2025</p>
Qualitätsstichtag	<p>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. 15. Januar 2025</p>
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Grundbuch vom 12.11.2024</li><li>• Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau Stand 01.01.2024</li><li>• Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau</li><li>• Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 06.11.2024</li><li>• Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen vom 06.11.2024</li><li>• Bauzeichnung von Mai 1927 über Landwirtschaftliches Gebäude, vermutlich auf Grundstück Flurstück 1062</li><li>• Bauantragsunterlagen "Erweiterung des Tanzsaals, Erstellung eines Kamins" mit Bauzeichnungen, Nutzflächenberechnung und Baugenehmigung vom 09.06.1964</li><li>• Bauantragsunterlagen "Teilabbruch eines best. Gebäudes und Einbau von 3 Maschinengaragen" mit Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Nutzflächenberechnung und Baugenehmigung vom 25.11.1979</li><li>• Bauantragsunterlagen "Neubau einer Maschinenhalle" mit Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Nutzflächenberechnung und Baugenehmigung vom 29.05.1980</li><li>• Bauantragsunterlagen "Neubau einer Jauchegrube" mit Systemzeichnung, Baubeschreibung und Baugenehmigung vom 19.02.1988</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries</li><li>• Auskünfte beim Ortstermin</li><li>• Geoport Stadtplan und Übersichtskarte</li></ul>
Rechtliche Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)</li><li>• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</li><li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li></ul>

**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**

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft des Antragsgegners sind die Gebäude nicht vermietet, sie stehen leer.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft des Antragsgegners besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft des Antragsgegners ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Donau-Ries 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	Mödingen, Ortsteil Bergheim
Einwohnerzahl	ca. 1.400 Einwohner, davon rd. 600 Einwohner in Bergheim
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 5 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Burgau in ca. 30 km Entfernung Auffahrt zur BAB 7 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Giengen in ca. 20 km Entfernung
Flughafen	Flughafen Stuttgart ca. 115 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Dillingen ca. 8 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Kreisstadt Dillingen ca. 8 km entfernt Günzburg ca. 28 km entfernt Augsburg ca. 55 km entfernt Ulm ca. 60 km entfernt

##### **3.1.2 Innerörtliche Lage**

###### **3.1.2.1 Flurstück 2552/2 und 1062**

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch dörfliche Mischnutzungen geprägten Gebiet im Ortsteil Bergheim Kindergarten in Mödingen, Grund- und Mittelschule in Wittislingen, weiterführende Schulen in Dillingen und Lauingen Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Dillingen Krankenhaus in Dillingen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Mödingen und Dillingen und vorhanden.
Umgebungsbebauung	dörfliche Mischbebauung
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
<b>Lagebeurteilung</b>	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

**3.2 Rechtliche Gegebenheiten**

**3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs**

lfd. Nr.	betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
2	1	Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2553, Gem. Bergheim; gemäß Bewilligung vom 15.06.1978 [...]
3	1	Baubeschränkung für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 15.06.1978 [...]
4	1	Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2548, Gem. Bergheim; gemäß Bewilligung vom 27.09.1984 [...]
5	1	Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2550, Gem. Bergheim; gemäß Bewilligung vom 27.09.1984 [...]
6	1	Baubeschränkung für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 27.09.1984 [...]
8	1,6,7,8	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 2, 3, 4, 5, 6

Die Eintragungsbewilligungen haben der Sachverständigen nicht vorgelegen. Die Lasten und Beschränkungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 8

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

**3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten**

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

**3.2.3 Bauplanungsrecht**

**3.2.3.1 Bergstraße 19, Mödingen**

Bebauungsplan

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist. Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.

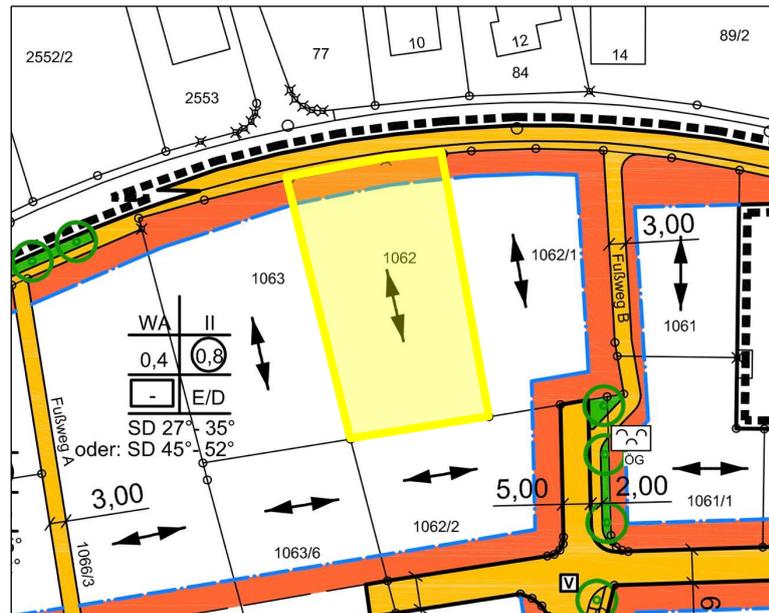
**3.2.3.2 Flurstück 1062, Gemarkung Bergheim**

Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Wiesfeld - 2. Änderung". Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- 2 Vollgeschosse, 2. im Dachgeschoss
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8

Auszug aus dem Bebauungsplan



**3.2.4 Bauordnungsrecht**

Bergstraße 19, Mödingen:

Baugenehmigungen haben der Sachverständigen vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

**3.2.5 Abgabenrechtliche Situation**

Bergstraße 19, Flurstück 1062 Mödingen:

Die Erschließungsbeiträge wurden laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen erhoben und bezahlt. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

**3.2.6 Mietverträge**

Bergstraße 19, Mödingen:

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

**3.2.7 Energieeffizienz**

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

### **3.3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.3.1 Bergstraße 19, Mödingen**

##### **3.3.1.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Straßenfront	Bergstraße: ca. 53 m Kellerstraße: ca. 45 m Finninger Straße ca. 25 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 3.214 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

##### **3.3.1.2 Erschließung**

Straßenart	Bergstraße, Kellerstraße und Finninger Straße als Wohnerschließungsstraßen mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgunganschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

##### **3.3.1.3 Entwicklungszustand**

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

##### **3.3.1.4 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 Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

### **3.3.2 Flurstück 1062, Gemarkung Bergheim**

#### **3.3.2.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Straßenfront	Finninger Straße: ca. 28 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1.274 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

#### **3.3.2.2 Erschließung**

Straßenart	Finninger Straße als Wohnerschließungsstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

#### **3.3.2.3 Entwicklungszustand**

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

#### **3.3.2.4 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 Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

### **3.3.3 Flurstück 864, Gemarkung Bergheim**

#### **3.3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Straßenfront	keine, Anbindung über Feldweg
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 4.260 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

#### **3.3.3.2 Erschließung**

keine

#### **3.3.3.3 Entwicklungszustand**

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen liegt das Grundstück am Rand eines Niedermoorgebiets mit landesweiter Bedeutung (Biotopkartierung), sowie im Vogelschutzgebiet und im Flora-Fauna-Habitat.

Vogelschutzgebiet	Die Gebiete der Vogelschutzrichtlinie dienen der langfristigen Erhaltung der wildlebenden Vogelarten Europas und ihrer Lebensräume.
-------------------	---

Flora-Fauna-Habitat	FFH-Gebiete dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in einem EU weiten NATURA 2000 Schutzgebietsnetz.
---------------------	--

#### **3.3.3.4 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 Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

### **3.3.4 Flurstück 799, Gemarkung Bergheim**

#### **3.3.4.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Straßenfront	keine, Anbindung über gewidmeten Feldweg
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 3.610 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

#### **3.3.4.2 Erschließung**

keine

#### **3.3.4.3 Entwicklungszustand**

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (Fischweiher)

Das Grundstück liegt in folgenden Schutzgebieten:

Biotopkartierung	Die Biotopkartierung (Flachland) beinhaltet die im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erfassten Biotope außerhalb der Alpen, kreisfreien Städte und der Militärgelände.
Überschwemmungsgefährdung	Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.

#### **3.3.4.4 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 Donau-Ries 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.

#### 3.4.1 Bergstraße 19, Mödingen

Das Grundstück ist mit mehreren Gebäuden bebaut.

<b>Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall</b>	Zweigeschossiges Gebäude, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, das Gebäude ist teilunterkellert Baujahr: unbekannt, ca. 1964 - Erweiterung Tanzsaal
<b>Nebengebäude</b>	Eingeschossiges Gebäude, Satteldach Baujahr: unbekannt
<b>Maschinengarage</b>	Eingeschossiges Gebäude, Satteldach Baujahr ca. 1979
<b>Stall / Scheune</b>	Eingeschossiges Gebäude, Satteldach Baujahr: unbekannt
<b>Maschinenhalle</b>	Eingeschossiges Gebäude, Satteldach Baujahr: ca. 1980

##### 3.4.1.1 Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall

###### Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer

Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Ziegeldeckung auf Lattung
Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen	Hauseingangstür als Holztür Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofraum

**Ausstattungsmerkmale**

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Holzdielenbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne und Waschtisch, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände teilverflies WC-Anlagen für Gaststätte Die Ausstattung der Sanitärräume wird als unterdurchschnittlich / einfach beurteilt.
Heizung	keine Zentralheizung,
Elektroinstallation	veraltete Ausstattung

**Aufteilung**

Erdgeschoss	1 Zimmer, Küche, Bad, Waschküche; Gaststube mit Nebenraum, WC-Anlagen Stall
Obergeschoss	Tanzsaal, 3 Zimmer
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Dachraum
Kellergeschoss	Kellerräume

**Flächenangaben**

	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1964 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohn- und Nutzfläche	rd. 380 qm in Erd- und Obergeschoss
Bruttogrundfläche	rd. 865 qm

**3.4.1.2 Nebengebäude****Gebäudemerkmale**

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Ziegeldeckung auf Lattung
Tore	Flügeltore

**Flächenangaben**

Die Bruttogrundfläche wurde durch Maßentnahme aus dem Bayern-Atlas ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Bruttogrundfläche	rd. 100 qm
-------------------	------------

**3.4.1.3 Maschinengarage****Gebäudemerkmale**

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Ziegeldeckung auf Lattung
Tore	Holztore

**Flächenangaben**

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1979 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche	rd. 65 qm
Bruttogrundfläche	rd. 82 qm

**3.4.1.4 Stall / Scheune****Gebäudemerkmale**

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Ziegeldeckung auf Lattung
Tore	Holztore

**Flächenangaben**

Die Bruttogrundfläche wurde durch Maßentnahme aus dem Bayern-Atlas ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Bruttogrundfläche	rd. 415 qm
-------------------	------------

**3.4.1.5 offene Maschinenhalle****Gebäudemerkmale**

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Faserzementwellplatten

**Flächenangaben**

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1980 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche	rd. 106 qm
Bruttogrundfläche	rd. 120 qm

### **3.4.2 Beurteilung der baulichen Anlagen**

#### **3.4.2.1 Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall**

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als einfach beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als mangelhaft beurteilt. Das Gebäude befindet sich in sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Nutzung als Wohnhaus mit Gaststube, Tanzsaal und Stall wurde aufgegeben, die Folgenutzung ist ungewiss. Um das Gebäude zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen, sind hohe Investitionen erforderlich.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Wohnhaus	<ul style="list-style-type: none"><li>• diverse Putz- und Mauerwerksrisse in Innen- und Außenwänden</li><li>• veraltete Elektro-, Wasser-, Abwasserinstallationen</li><li>• keine Zentralheizung</li><li>• veraltetes Einfachfenster</li><li>• Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller bzw. zum erdreichgenügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.</li><li>• Beschädigungen der Holzbalkendecken können nicht ausgeschlossen werden.</li></ul>
Jauchegrube	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Grube wurde in Stahlbetonbauweise mit befahrbarer Stahlbetondecke für 30t Fahrzeuge errichtet. Zustand und Befüllung sind nicht bekannt.</li></ul>

#### **3.4.2.2 Nebengebäude**

Der bauliche Zustand wird im Wesentlichen als noch zweckmäßig beurteilt.

#### **3.4.2.3 Maschinengarage**

Der bauliche Zustand wird im Wesentlichen als zweckmäßig beurteilt.

#### **3.4.2.4 Stall / Scheune**

Der bauliche Zustand wird im Wesentlichen als noch zweckmäßig beurteilt.

#### **3.4.2.5 Maschinenhalle**

Der bauliche Zustand wird im Wesentlichen als zweckmäßig beurteilt.

Die Dacheindeckung besteht aus Faserzementwellplatten. Es ist wahrscheinlich, dass es sich dabei um asbesthaltiges Material handelt. Prinzipiell gibt es aus bautechnischer Sicht keine Einwände gegen derartige Dachdeckungen. Solange asbestzementgebundene Baustoffe im Außenbereich nicht bearbeitet werden, stellen sie nach heutigem Kenntnisstand keine Gesundheitsgefährdung dar. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden.

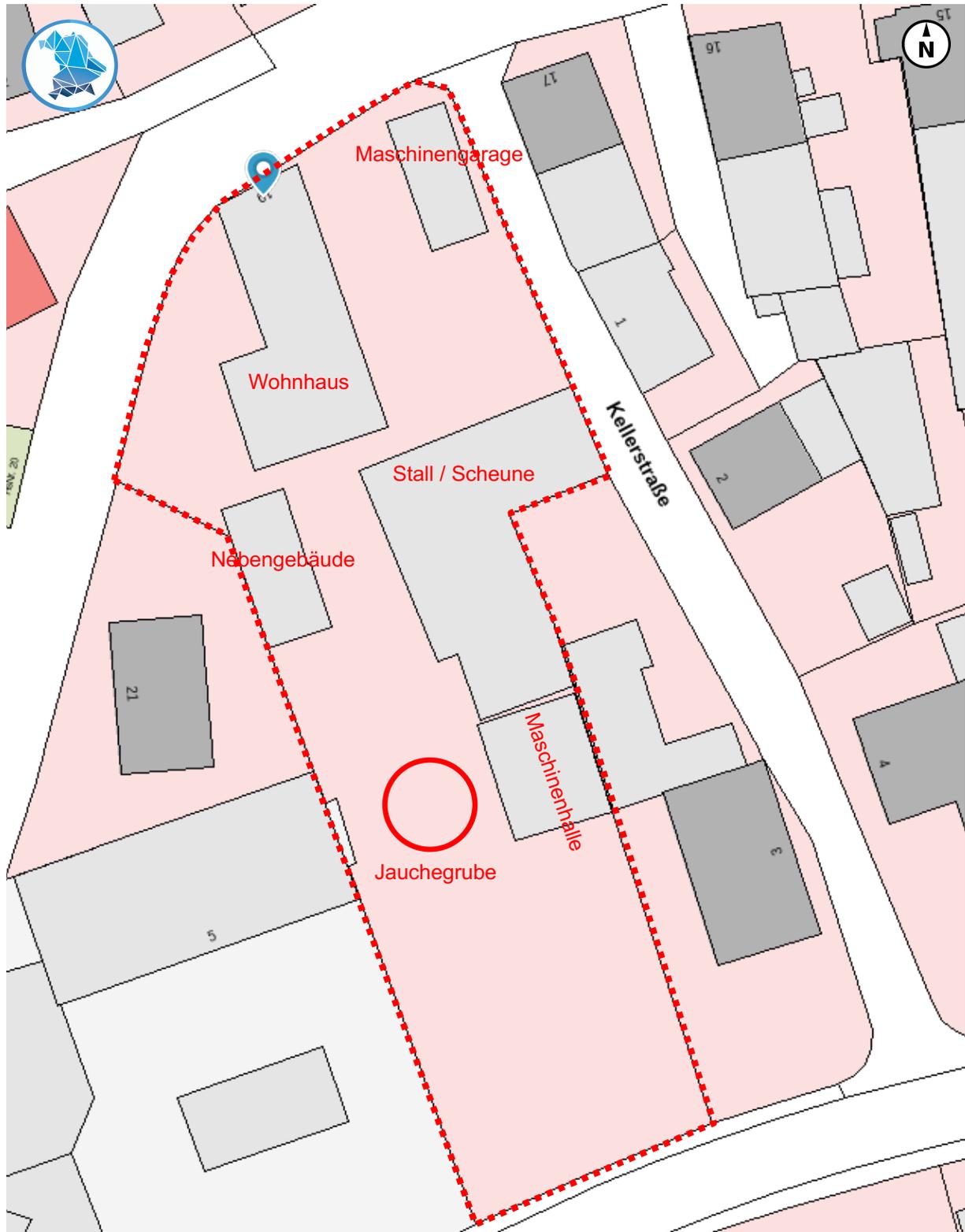
**Anmerkung:**

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, gesundheits-schädliche 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.

### 3.4.3 Übersicht Gebäude



## 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<sup>1</sup>. 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 Wertermittlungstichtag 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

#### Bergstraße 19, Mödingen:

Das Grundstück ist mit wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass die Freilegung erfolgen kann.

#### Unbebaute Grundstücke:

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

#### Hinweis:

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist für mehrere Grundstücke jeweils ein eigener Wert zu ermitteln, auch wenn aus wirtschaftlicher Sicht deren kombinierte Versteigerung in Frage kommt.

---

<sup>1</sup> §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

## 4.1 Bergstraße 19, Mödingen

### 4.1.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren 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.

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 **125 €/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:

- unregelmäßiger Zuschnitt
  - Grundstücksgröße 3.214 qm
- Das Grundstück kann sowohl von der Bergstraße, der Kellerstraße als auch von der Finninger Straße erschlossen werden. Das Grundstück wäre teilbar und die Teilflächen sind für die Bebauung gemäß § 34 BauGB geeignet.

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **125 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	125 €/qm
Grundstücksgröße	3.214 qm
Bodenwert absolut	401.750 €



## 4.2 Flurstück 1062, Gemarkung Bergheim

### 4.2.1 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 **140 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

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:

- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Grundstücksgröße 1.272 qm (größer als zonentypisches Grundstück)
- erschließungsbeitragsfrei

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **125 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	125 €/qm
Grundstücksgröße	1.272 qm
Bodenwert absolut	159.000 €

Das Grundstück ist im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Scheune bebaut. Es wird ausgegangen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das vorhandene Gebäude abreißt und das freigeräumte Grundstück bebaut. Ich halte einen Werteinfluss durch Freilegungskosten von rd. 9.000 € für angemessen.

### 4.2.2 Ableitung des Verkehrswertes

Bodenwert	159.000 €
Freilegungskosten (pauschal)	-9.000 €
Liquidationswert	150.000 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>150.000 €</b>

### 4.3 Flurstück 864, Gemarkung Bergheim

#### 4.3.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **4,90 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- Grünland

#### Anpassung des Bodenrichtwertes

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

Beschaffenheitsfaktoren:

- unregelmäßiger Zuschnitt
- Nähe Niedermoorgebiet
- Erschließung über Feldweg
- Vogelschutzgebiet
- Flora-Fauna-Habitat

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **4,90 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	4,90 €/qm
Grundstücksgröße	4.260 qm
Bodenwert absolut	20.874 €

<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>20.000 €</b>
------------------------------	-----------------

#### 4.4 Flurstück 799, Gemarkung Bergheim

##### 4.4.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, keinen zonalen Bodenrichtwert festgestellt.

Beschaffenheitsfaktoren:

- überwiegend Wasserfläche
- Erschließung über Feldweg

Es wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit folgenden Merkmalen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau eingeholt:

- Wasserflächen in vergleichbaren Lagen
- Kaufpreise aus den Jahren 2022 bis 2023

Datum Verkauf	Fläche	Preis pro qm
09 / 2023	119.027 qm	8,40 €/qm
10 / 2023	26.320 qm	13,87 €/qm
10 / 2022	6.123 qm	19,60 €/qm
08 / 2022	8.350 qm	17,87 €/qm
Mittelwert	39.955 qm	14,94 €/qm
Minimum	6.123 qm	8,40 €/qm
Maximum	119.027 qm	19,60 €/qm

Die Kaufpreise aus dem Zeitraum 08 / 2022 bis 09 / 2023 betragen:  
Spannbreite von 8,40 €/qm bis 19,60 €/qm  
Mittelwert 14,94 €/qm

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **14,00 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	14,00 €/qm
Grundstücksgröße	3.610 qm
Bodenwert absolut	50.540 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>50.000 €</b>

## 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<sup>2</sup>.

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 Liegenschaften am Wertermittlungstichtag 15. Januar 2025 geschätzt auf

<b>Bebautes Grundstück Bergstraße 19, Mödingen</b>	<b>300.000 €</b>
<b>Baugrundstück Flurstück 1062, Gemarkung Bergheim</b>	<b>150.000 €</b>
<b>Landwirtschaftsfläche Flurstück 864, Gemarkung Bergheim</b>	<b>20.000 €</b>
<b>Fischweiher Flurstück 799, Gemarkung Bergheim</b>	<b>50.000 €</b>

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:

28 Seiten = 45.753 Zeichen (aufgerundet auf 46.000 Zeichen)

18 Blatt Anlagen

19 Seiten Fotodokumentation (38 Fotos)

Augsburg, den 07. Februar 2025

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.

---

<sup>2</sup> § 194 BauGB