

# 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

**nach äußerem Augenschein**



<b>Aktenzeichen:</b>	<b>1 K 9/24</b>
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Einfamilien-Wohnhaus mit Garagen Hauptstraße 14a, 89438 Weisingen</b>
<b>Katasterbezeichnung:</b>	<b>Gemarkung Weisingen, Flurstück 111/3</b>
<b>Grundbuchbezeichnung:</b>	<b>Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Weisingen Blatt 1743</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliervollstreckung</b>
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>24. September 2024</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>370.000 €</b>

**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	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs .....	8
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten .....	8
3.2.3	Bauplanungsrecht .....	8
3.2.4	Bauordnungsrecht .....	8
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation .....	8
3.2.6	Mietverträge .....	8
3.2.7	Energieeffizienz .....	8
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	Ausstattungsmerkmale .....	11
3.5	Aufteilung .....	11
3.5.1	Flächenangaben .....	11
3.5.2	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	11
4	WERTERMITTLUNG .....	12
4.1	Bodenwertermittlung .....	13
4.2	Sachwertverfahren .....	14
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen .....	14
4.2.2	Grundstückssachwert .....	17
4.3	Ertragswertverfahren .....	18
4.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen .....	18
4.3.2	Grundstücksertragswert .....	20
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	21
4.4.1	Fehlende Innenbesichtigung .....	21
4.5	Ableitung des Verkehrswertes .....	21
5	VERKEHRSWERT .....	22
6	ANLAGEN .....	23
6.1	Übersichtskarte .....	23
6.2	Stadtplan .....	24
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	25
6.4	Grundrisse / Schnitt .....	26
6.4.1	Erdgeschoss .....	26
6.4.2	Dachgeschoss .....	27
6.4.3	Kellergeschoss .....	28
6.4.4	Schnitt .....	29
6.5	Berechnung der Bruttogrundfläche .....	30
6.6	Wohnflächenzusammenstellung .....	31
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 24.09.2024 .....	32

**1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

<b>Objekt</b>	Einfamilien-Wohnhaus mit Garagen
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	24. September 2024
<b>Qualitätsstichtag</b>	24. September 2024
<b>Ortstermin</b>	24. September 2024
<b>Baujahr</b>	ca. 1987
<b>Nutzung</b>	Wohnnutzung
<b>Wohnfläche</b>	rd. 170 qm
<b>Stellplätze</b>	Doppelgarage im Erdgeschoss Nebengebäude mit 2 Garagenstellplätzen
<b>Grundstückssachwert</b>	422.863 €
<b>Grundstücksertragswert</b>	399.518 €
<b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-50.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>370.000 €</b>

**2 ALLGEMEINE ANGABEN**

**Auftraggeber** Amtsgericht Nördlingen  
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 22.07.2024 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Hauptstraße 14a in 89438 Weisingen zu ermitteln.

**Zweck des Gutachtens** Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.  
  
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

**Bewertungsobjekt** Mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Garagen bebautes Grundstück in Weisingen

**Grundbuchrechtliche Angaben**

- Amtsgericht Dillingen a.d. Donau
- Grundbuch von Weisingen
- Blatt 1743

**Bestandsverzeichnis**

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	111/3	Hauptstraße 14a, Gebäude- und Freifläche	1.119 qm

**Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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 29.07.2024 wurde zum Besichtigungstermin am 14.08.2023 eingeladen. Der Antragsgegner ist zum Besichtigungstermin nicht erschienen, der Zutritt zum Gebäude war nicht möglich.

Mit Einschreiben vom 14.08.2024 wurde zum Termin am 24.09.2024 eingeladen. Der Antragsgegner ist zum Besichtigungstermin nicht erschienen, der Zutritt zum Gebäude war nicht möglich.

**Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des äußeren Augenscheins, eingesehenen Unterlagen und den Beschreibungen der Antragstellerin.**

**Wertermittlungsstichtag** Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.  
24. September 2024

**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.  
24. September 2024

**Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen**

- Auszug aus dem Grundbuch vom 30.07.2024
- Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau Stand 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.07.2024
- Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Holzheim vom 30.07.2024
- Bauplanmappe "Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage" mit Bauantrag, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Grundrissen und Baugenehmigung vom 30.05.1986
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dillingen a.d. Donau
- Energieausweis vom 08.09.2017
- Auskünfte der Antragstellerin beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

**Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- 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

Miet- bzw. Pachtvertrag	Es konnte nicht recherchiert werden, ob das Gebäude vermietet ist. Augenscheinlich wird es durch den Antragsgegner selbst genutzt.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Dillingen a.d. Donau ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen 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	Gemeinde Holzheim, Ortsteil Weisingen
Einwohnerzahl	ca. 4.000 Einwohner, davon rd. 1.000 Einwohner in Weisingen
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 10 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Zusmarshausen in ca. 17 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 120 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Dillingen a.d. Donau ca. 10 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Kreisstadt Dillingen a.d. Donau ca. 10 km entfernt Günzburg ca. 20 km entfernt Augsburg ca. 40 km entfernt

##### **3.1.2 Innerörtliche Lage**

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch dörfliche Mischnutzungen geprägten Gebiet, Kindergarten, Grund und Mittelschule in Holzheim, weiterführende Schulen in Dillingen Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Weisingen und Dillingen, Krankenhaus in Dillingen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Holzheim und Dillingen vorhanden.
Umgebungsbebauung	überwiegend dörfliche Wohnbebauung
Immissionen	Mit leichten Lärmimmissionen durch die Ortsdurchfahrtsstraße als St2028 muss gerechnet 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.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1

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**

Flächennutzungsplan

Gemischte Baufläche

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt 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.

**3.2.4 Bauordnungsrecht**

Die Baugenehmigung vom 30.05.1986 hat der Sachverständigen vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

**3.2.5 Abgabenrechtliche Situation**

Die Erschließungsbeiträge wurden laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Holzheim 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**

Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Mietvertrag besteht. Es wird davon ausgegangen, dass der Antragsgegner das Wohnungseigentum bewohnt.

**3.2.7 Energieeffizienz**

Der Energieausweis vom 08.09.2017 hat vorgelegen. Endenergieverbrauch des Gebäudes: 183 kWh/(qm\*a)

### **3.3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Straßenfront	ca. 30 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1.119 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

#### **3.3.2 Erschließung**

Straßenart	Hauptstraße als Ortsdurchfahrtsstraße mit lebhaftem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser 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 Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.**

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist vermutlich teilweise ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert
Baujahr	ca. 1987
Modernisierung	ca. 2018 - Einbau Pelletbefeuerte Heizungsanlage (Angabe der Antragstellerin)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 45 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1989

#### 3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Türen	Hauseingangstür als Holztürelement mit Glaseinsätzen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Besondere Bauteile	Gauben, Balkone
Stellplätze/Garagen	Doppelgarage im Erdgeschoss Zwei Garagen im Nebengebäude

### 3.4.2 Ausstattungsmerkmale

Heizung	Pelletbefeuerte Zentralheizungsanlage
Besondere Betriebseinrichtungen	Photovoltaikanlage (Dachfläche Wohnhaus und Nebengebäude) 24,32 KWp, Installation ca. 2011 (Angaben der Antragstellerin)

### 3.5 Aufteilung

Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, Speis, WC, Windfang, Diele, Doppelgarage
Dachgeschoss	2 Zimmer, Bad, Flur, 2 Balkone, weitere Dachräume (Ausbauzustand ist nicht bekannt)
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

#### 3.5.1 Flächenangaben

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

Wohnfläche	lt. Bauantrag: rd. 170 qm in Erd- und Dachgeschoss
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 590 qm Garage: rd. 54 qm

#### 3.5.2 Beurteilung der baulichen Anlagen

##### **Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.**

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Gebäude in bauzeittypischen Zustand befindet. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

##### 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.

## **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**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Ersatzbeschaffungskosten im Vordergrund stehen. Zur Kontrolle wird der Ertragswert des Grundstücks ermittelt.

---

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

#### 4.1 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 **115 €/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 1.119 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **100 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	100 €/qm
Grundstücksgröße	1.119 qm
Bodenwert absolut	111.900 €

**4.2 Sachwertverfahren**

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

	Kostenkennwert Gebäudetyp
x	Baupreisindex
x	Bruttogrundfläche
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
x	Regionalfaktor
+	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
+	Besondere werthaltige Bauteile
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor
=	vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert

**4.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen**

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK 2010). Normalherstellungskosten sind nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, so weit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

**Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser**

Typ 1.01 Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	725 €/qm BGF
Standardstufe 3	835 €/qm BGF
Abweichende Merkmale	Garage im Erdgeschoss

Typ 1.02 Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	605 €/qm BGF
Standardstufe 3	695 €/qm BGF
Abweichende Merkmale	Garage im Erdgeschoss

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

gewogener Grundflächenpreis	670 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

**Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen**

Typ 14

Einzelgaragen

Standardstufe 3	245 €/qm BGF
Standardstufe 4	485 €/qm BGF

gewogener Grundflächenpreis	400 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

**Baupreisindex**

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 82,3 Prozent.

Baupreisindex	1,823
---------------	-------

**Bruttogrundfläche**

Die für die Wertermittlung relevante Fläche ist die Bruttogrundfläche. Dabei handelt es sich um die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. (Berechnung s. Anlage)

Wohnhaus	rd. 590 qm
Garage	rd. 54 qm

**Regionalfaktor**

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt. Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine Regionalfaktoren ab. Es wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

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

**Alterswertminderung**

Je älter eine bauliche Anlage wird, desto mehr verliert sie an Wert. Dieser Wertverlust wird als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

**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.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 45 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,56

**Bauliche Außenanlagen**

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Terrasse

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	5%
-----------------------	----

**Nicht erfasste werthaltige Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zeitwertzuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Werthaltige Bauteile	Zeitwert
Gauben, Balkon	10.000 €

**Zeitwert Nebengebäude**

Grundflächenpreis	400 €/qm
Baupreisindex	1,823
Normalherstellungskosten	729 €/qm
Bruttogrundfläche	54 qm
Zwischenwert	39.367 €
Alterswertminderungsfaktor	0,42

Zeitwert Nebengebäude	16.403 €
-----------------------	----------

**Marktanpassung**

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden.

Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

In Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 0,75 für sachgerecht.

Sachwertfaktor	0,75
----------------	------

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**4.2.2 Grundstückssachwert**

	Kostenkennwert Gebäudety 1.01 / 1.02		670 €/qm
x	Baupreisindex	1,823	551 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.221 €/qm
x	Bruttogrundfläche		590 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		720.448 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,56	405.252 €
x	Regionalfaktor	1,00	405.252 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	20.263 €
=	Zwischenwert		425.515 €
+	Zeitwert Werthaltige Bauteile		10.000 €
+	Zeitwert Nebengebäude		16.403 €
=	Gebäudesachwert		451.918 €
+	Bodenwert		111.900 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		563.818 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,75
=	marktangepasster Verfahrenswert		422.863 €

### 4.3 Ertragswertverfahren

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

#### 4.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

##### 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.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Einfamilienhaus, ca. 170 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- vermutlich Bad/WC in mittlerer Ausstattung
- Doppelgarage im Erdgeschoss
- 2 Garagen im Nebengebäude
- Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 1.300 €/Monat, einschließlich Garagen für marktüblich erzielbar.

Rohertrag rd. 15.600 €/Jahr

##### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.  
Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

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.  
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
351 € je Wohngebäude  
46 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten rd. 535 €/Jahr

**Instandhaltungskosten**                      Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.  
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
rd. 13,80 €/qm Wohnfläche/Jahr  
104 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 2.762 €/Jahr
-----------------------	------------------

**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.  
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
Wohnnutzung:                      2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 312 €/Jahr
-------------------	----------------

**Zusammenfassung**

Bewirtschaftungskosten	rd. 3.609 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dillingen ermittelte in den vergangenen Jahren keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilien-Wohnhäuser.

**IVD-Liegenschaftszinssätze**                      Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 2023). 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.

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

**Gesamtnutzungsdauer**                      Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Ansatz gebracht.

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

**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.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 45 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	29,490
---------------	--------

**Bodenwertverzinsung**

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

2,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	2.238 €
--	---------

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**4.3.2 Grundstücksertragswert**

	Rohertrag	15.600 €
-	Bewirtschaftungskosten	3.609 €
=	Reinertrag	11.991 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	2.238 €
=	Gebäudereinertrag	9.753 €
x	Barwertfaktor	29,490
=	Gebäudeertragswert	287.618 €
+	Bodenwert	111.900 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	399.518 €

#### 4.4 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, bautechnischen Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

##### 4.4.1 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. 10 Prozent des Grundstückssachwerts = rd. 50.000 € für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €
---	-----------

#### 4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	422.863 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	399.518 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	372.863 €
Grundstücksertragswert	349.518 €

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.

<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>370.000 €</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 Liegenschaft Hauptstraße 14a in 89438 Weisingen am Wertermittlungsstichtag 24. September 2024 geschätzt auf

**370.000 €**

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:

22 Seiten = 39.816 Zeichen (aufgerundet auf 40.000 Zeichen)

9 Blatt Anlagen

3 Seiten Fotodokumentation (6 Fotos)

Augsburg, den 29. Oktober 2024

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.

---

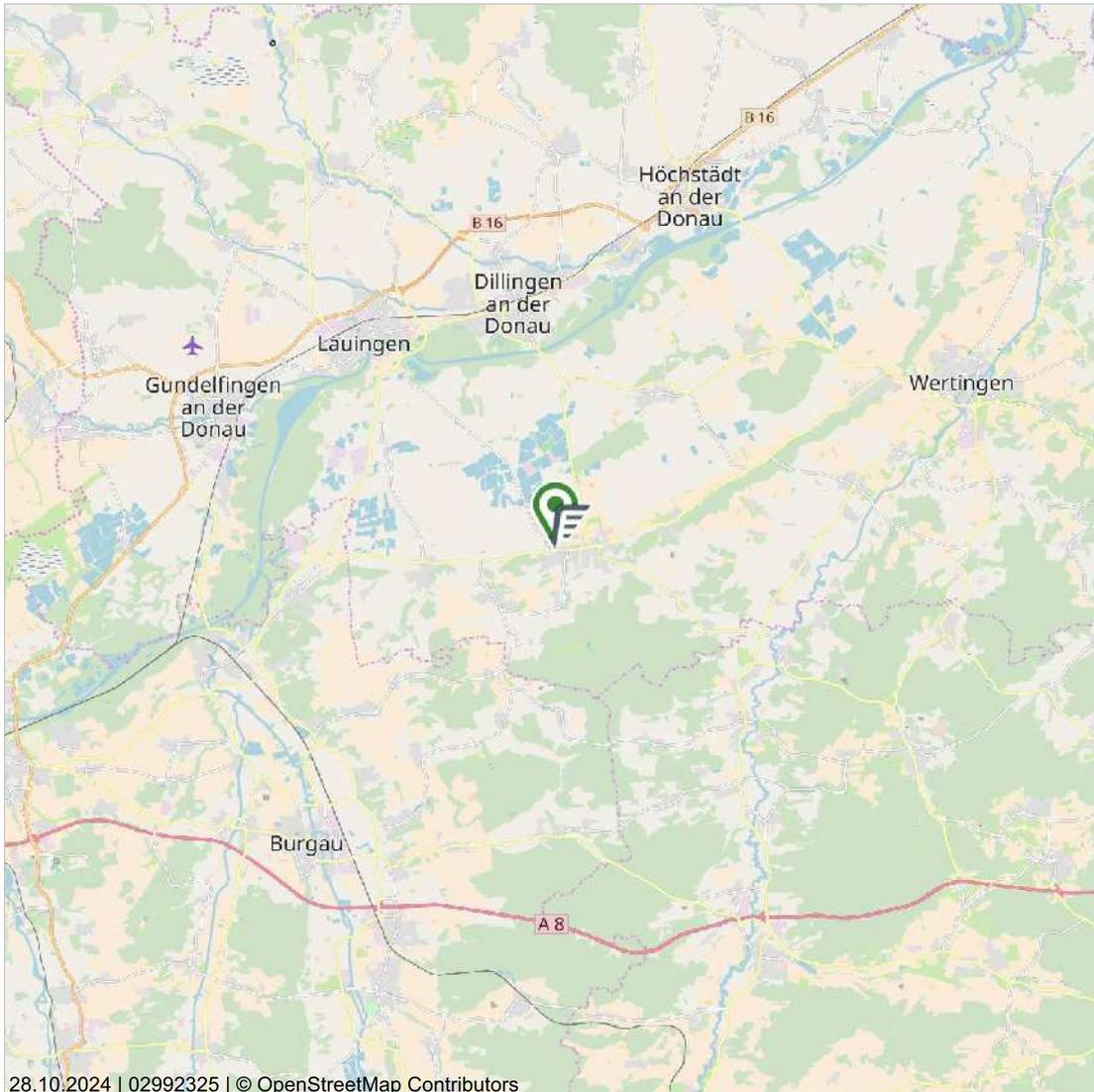
<sup>2</sup> § 194 BauGB

## 6 ANLAGEN

### 6.1 Übersichtskarte

#### Übersichtskarte on-geo

89438 Holzheim , Kr Dillingen a d Donau, Hauptstr. 14 a



28.10.2024 | 02992325 | © OpenStreetMap Contributors

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.

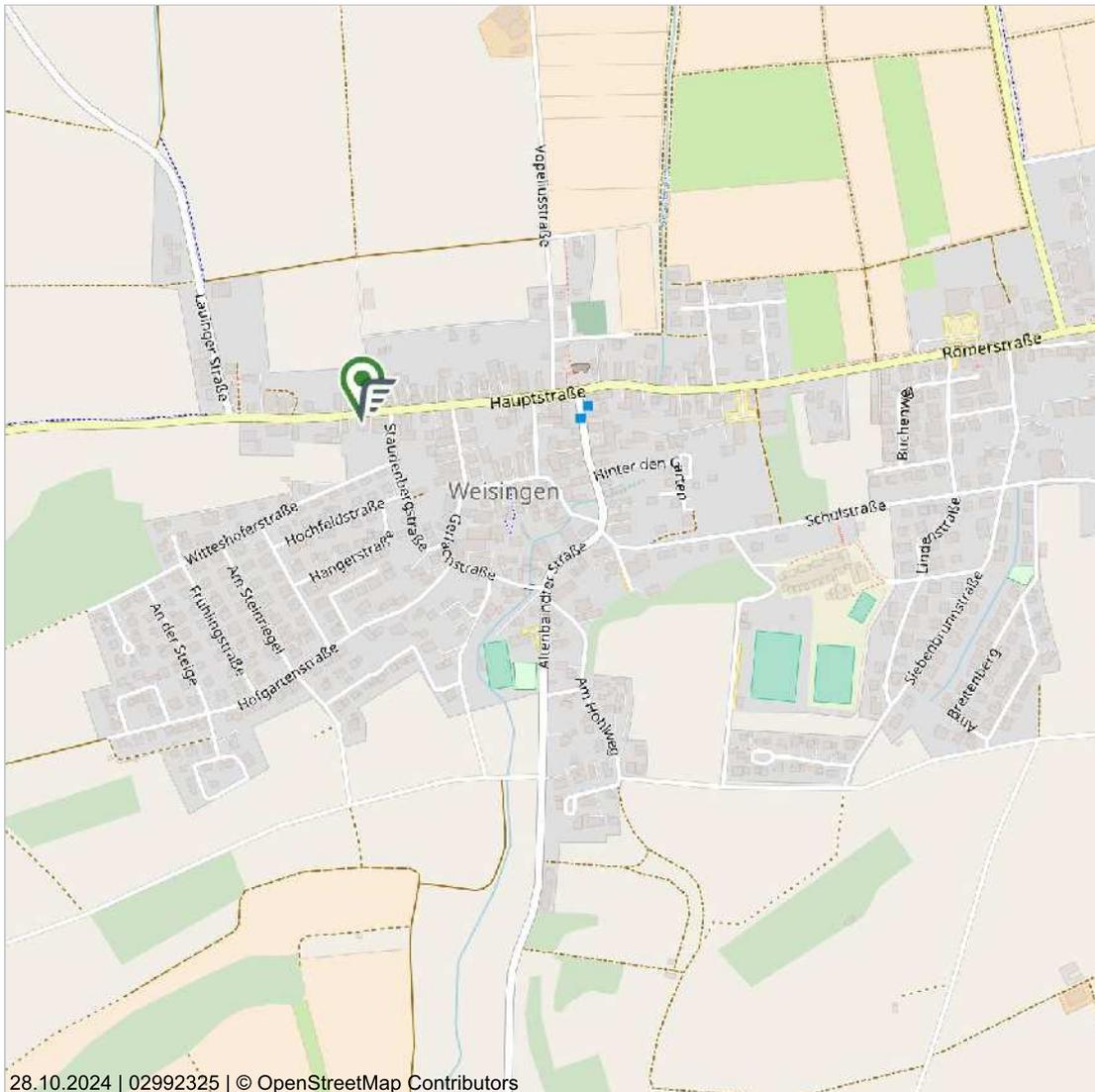
#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

## 6.2 Stadtplan

### Stadtplan on-geo

89438 Holzheim , Kr Dillingen a d Donau, Hauptstr. 14 a



28.10.2024 | 02992325 | © OpenStreetMap Contributors

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: 2024

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**

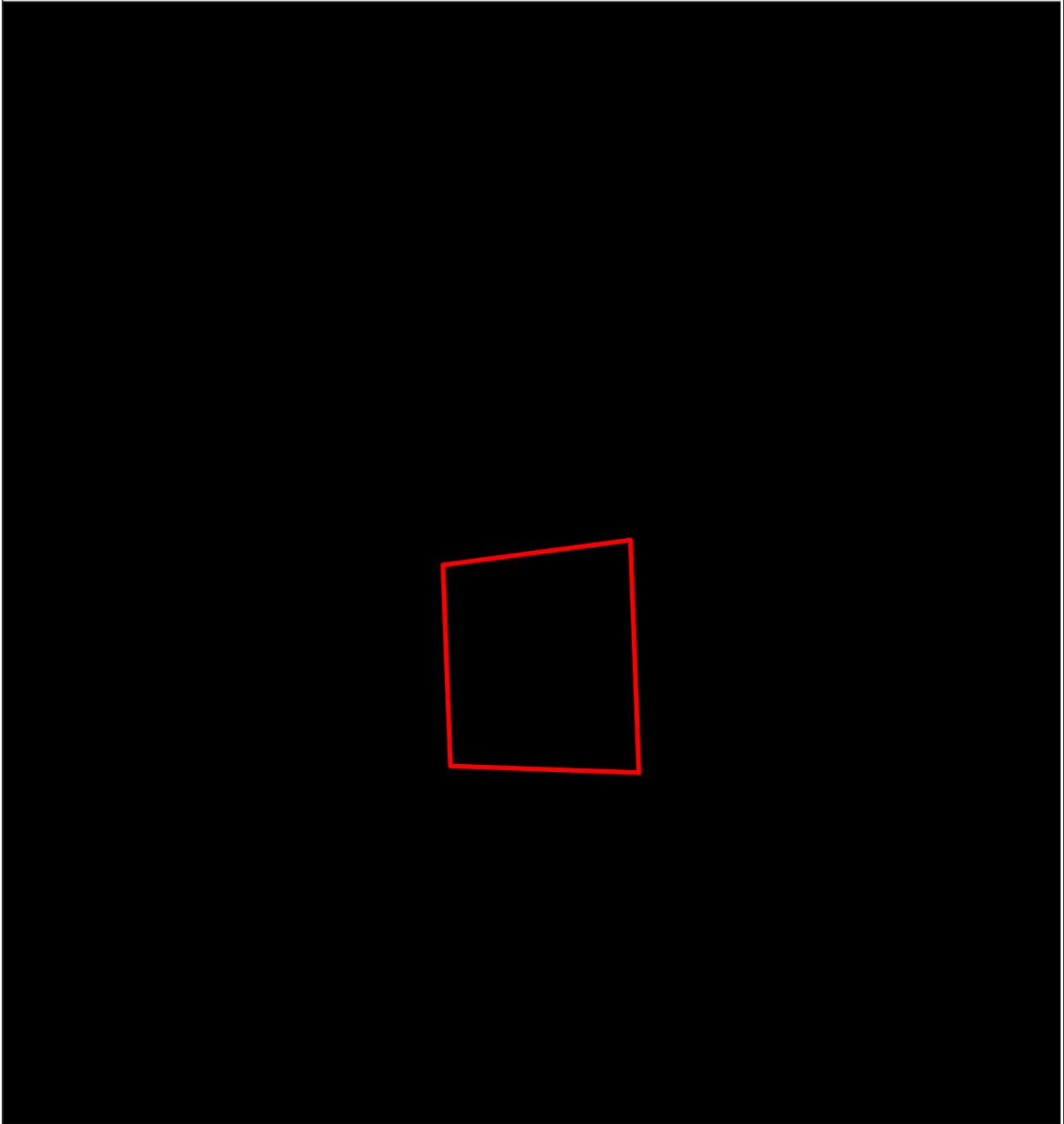
**Flurkarte 1 : 1000**

**Erstellt am 29.07.2024**

Flurstück: 111/3  
Gemarkung: Weisingen

Gemeinde: Holzheim  
Landkreis: Dillingen a.d. Donau  
Bezirk: Schwaben

5374

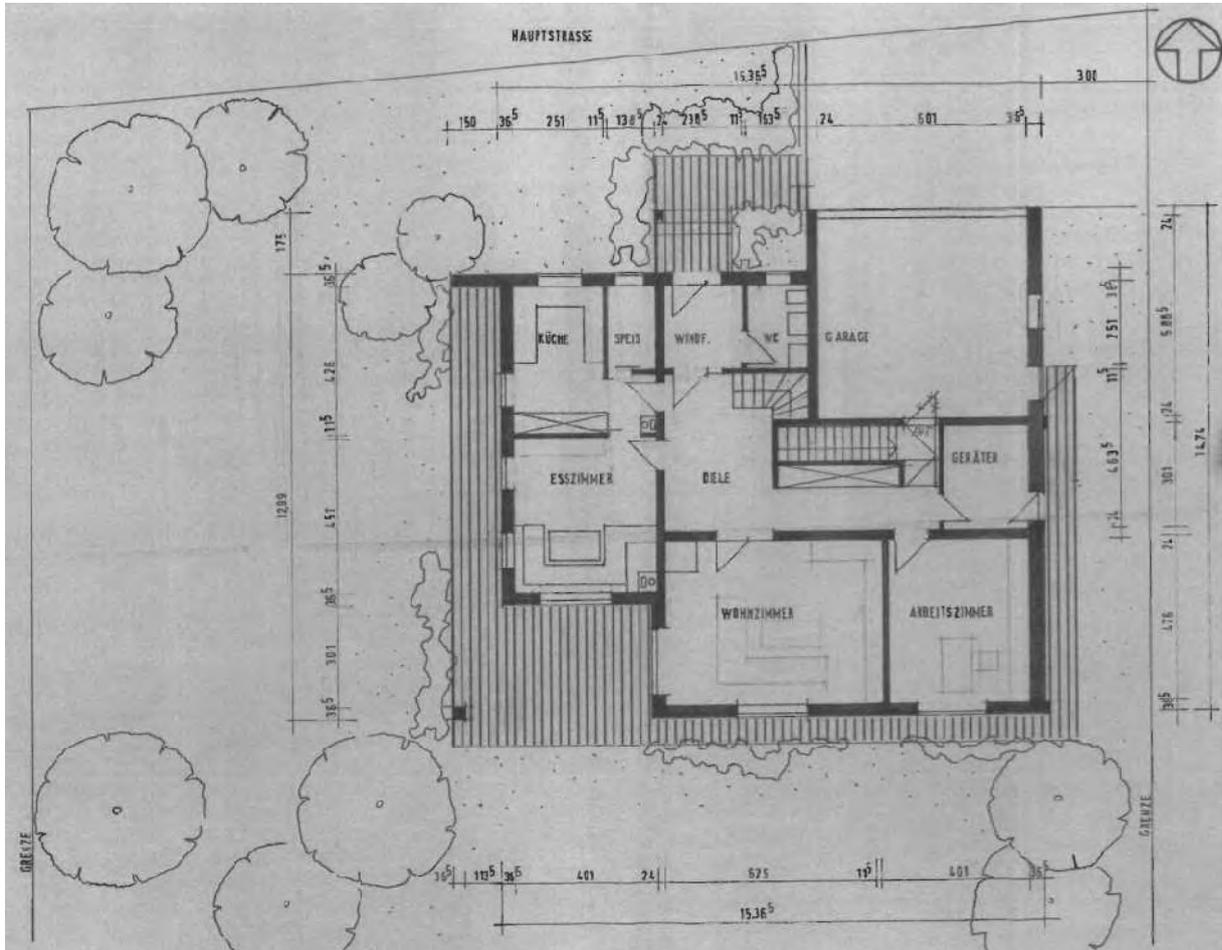


[Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG, Nr. 2295/2009](#)

## 6.4 Grundrisse / Schnitt

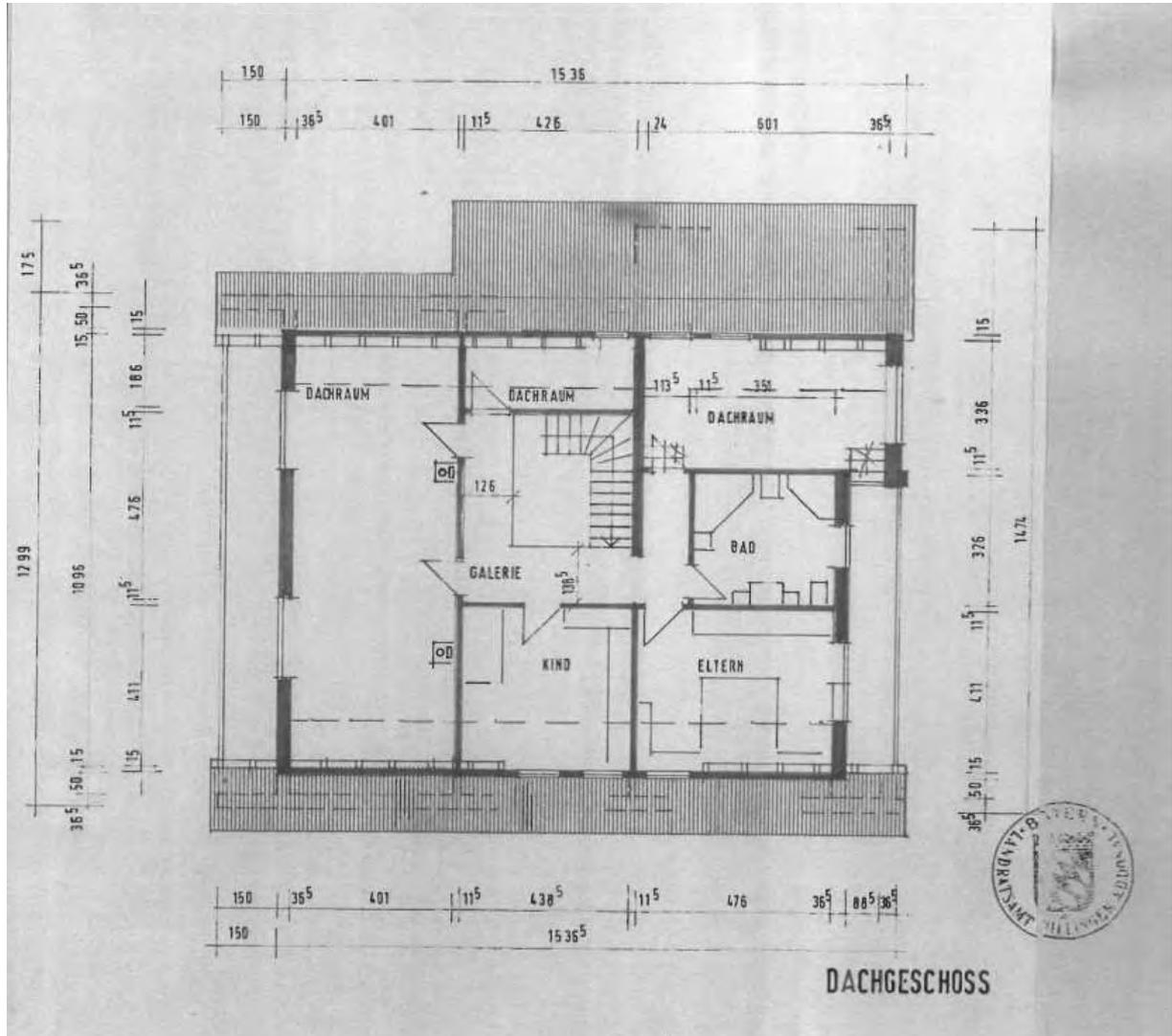
### 6.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



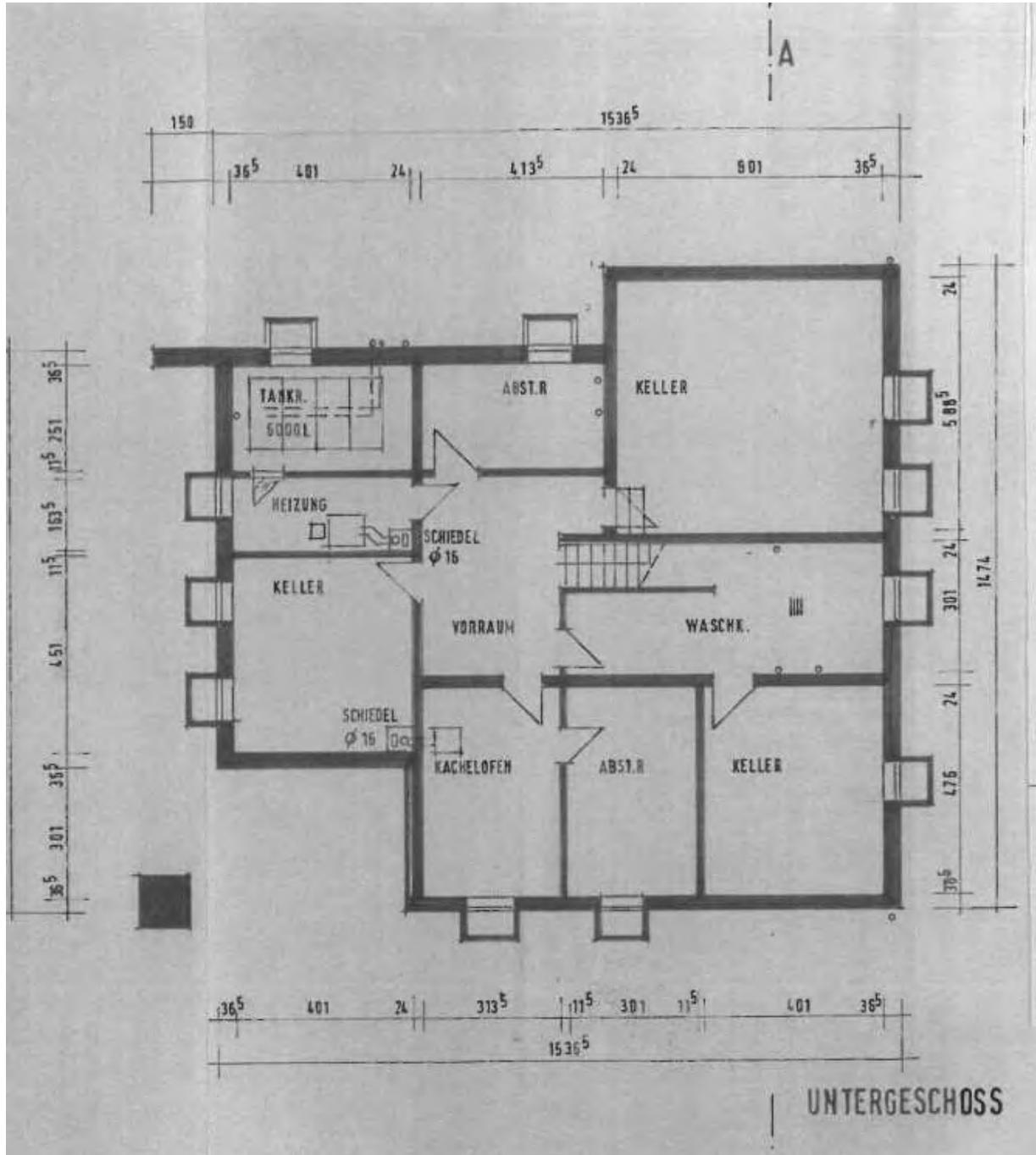
6.4.2 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



6.4.3 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)





**6.5 Berechnung der Bruttogrundfläche**

Vorbemerkung:

Als Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundflächen nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde aus den Bauzeichnungen, die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes durch Maßentnahme aus dem BayernAtlas ermittelt.

<b>Wohnhaus</b>				
<b>Geschoss</b>		<b>Länge (m)</b>	<b>Breite (m)</b>	<b>BGF (qm)</b>
Kellergeschoss	+	15,365	14,740	226,48
	-	4,375	3,375	-14,77
	-	8,725	1,750	-15,27
Erdgeschoss	+	15,365	14,740	226,48
	-	4,375	3,375	-14,77
	-	8,725	1,750	-15,27
Dachgeschoss	+	15,350	12,990	199,40
<b>Summe</b>	=			<b>rd. 590,00</b>

<b>Garage</b>				
<b>Geschoss</b>		<b>Länge (m)</b>	<b>Breite (m)</b>	<b>BGF (qm)</b>
Erdgeschoss	+			54,00
<b>Summe</b>	=			<b>rd. 54,00</b>

6.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Bauvorhaben: Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Weisingen,

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoß

Küche	2,51	x	3,62		
	+ 1,50	x	1,13	=	10,78 m <sup>2</sup>
Speis	1,385	x	2,51	=	3,47 m <sup>2</sup>
Esszimmer	4,51	x	4,01	=	18,08 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	6,26	x	4,76	=	29,79 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	4,01	x	4,76	=	19,08 m <sup>2</sup>
Flur	1,26	x	3,385	=	4,26 m <sup>2</sup>
Diele	4,635	x	4,135		
	- 1,00	x	2,875		
	- 1,00	x	1,00	=	15,29 m <sup>2</sup>
WC	1,635	x	2,51	=	4,10 m <sup>2</sup>
Windfang	2,385	x	2,51	=	5,98 m <sup>2</sup>
					<u>114,64</u> <u>110,83 m<sup>2</sup></u>

Dachgeschoß

Bad	3,26	x	3,51	=	11,44 m <sup>2</sup>
Eltern	4,76	x	0,70/2		
	+ 4,76	x	3,41	=	17,89 m <sup>2</sup>
Kind	4,385	x	4,11	=	18,00 m <sup>2</sup>
Galerie	1,375	x	4,26		
	+ 1,26	x	3,375		
	+ 1,135	x	3,26	=	13,80 m <sup>2</sup>
					<u>60,95</u> <u>61,13 m<sup>2</sup></u>

	115,59	171,96 m <sup>2</sup>
- 12% - 3%	5,26	22,55 m <sup>2</sup>
	<u>110,33</u>	<u>149,60 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche	<u>110,33</u>	
	<u>153,30 qm</u>	

Lauingen, den 19.04.86

### 6.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 24.09.2024



Foto 1 Straßenansicht



Foto 2 Straßenansicht



Foto 3 Straßenansicht

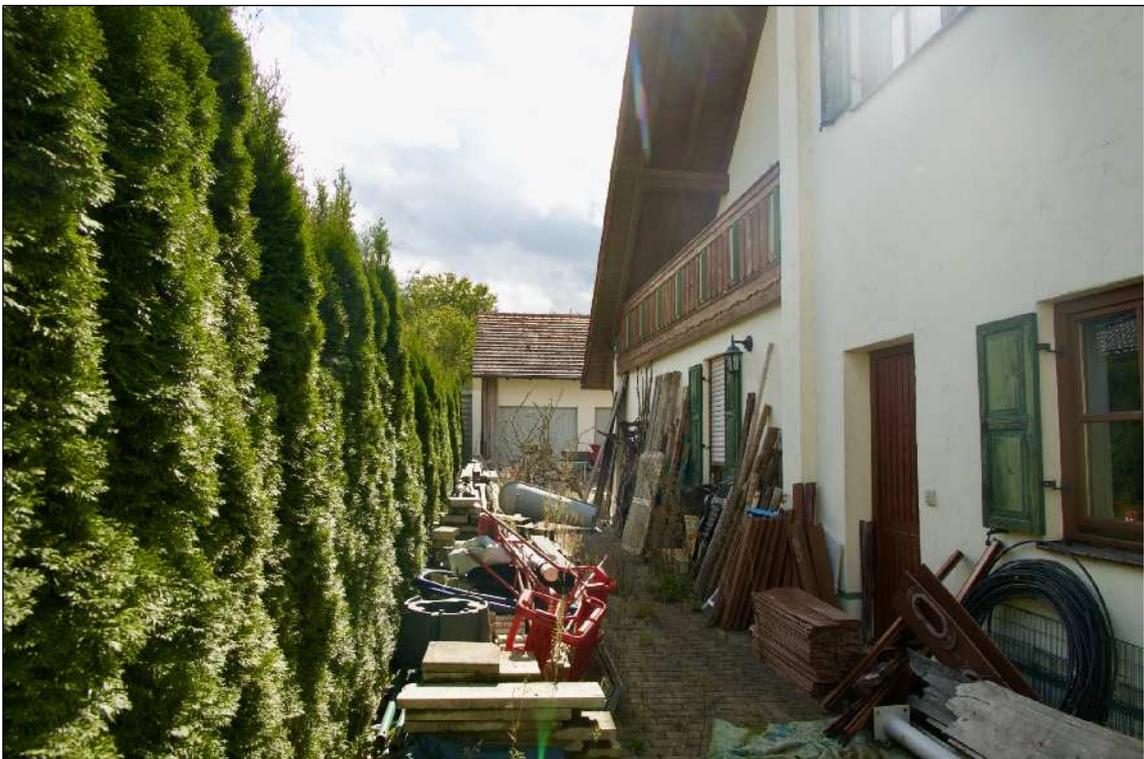


Foto 4 im Hintergrund: Nebengebäude mit Garagen



Foto 5 Ansicht von Westen



Foto 6 Ansicht von Süd-Westen