

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

E-Mail ibdressel.bd@web.de

www.ib-dressel.de

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

für den Wertermittlungstichtag **02. Juni 2025** für das Objekt:

Amtsgericht Nördlingen	
Eing.	03. Juli 2025
.....Anl.	Akt.....
EURO in KM / V-Scheck	

Bebautes Grundstück

der Gemarkung Großsorheim FINr. 1618

Einfamilienwohnhaus und Garten

Dorfstraße 40

86655 Harburg OT Großsorheim

erstattet für:

Amtsgericht Nördlingen

- Abteilung für Immobilienvollstreckung -
gerichtliches Aktenzeichen 2 K 10/25

4. Fertigung

INHALTSVERZEICHNIS

Dieses Gutachten umfaßt vierundzwanzig Seiten und vierzehn Anlagen.

1.	Allgemeine Angaben	Seite 3
2.	Bewertung	Seite 4
3.	Vorbemerkung	Seite 5
4.	Grundstücksbeschreibung	Seite 7
5.	Bebauung	Seite 9
6.	Wertermittlungsverfahren	Seite 12
7.	Vergleichswerte und Marktsituation	Seite 15
8.	Bodenwert	Seite 16
9.	Sachwert	Seite 18
10.	Verkehrswert	Seite 23
Anlage 1	Landkartenausschnitt	
Anlage 2	Ortsplan	
Anlage 3	Lageplan	
Anlage 4	Lageplan Stadt Harburg	
Anlage 5	Wohnhaus - Grundriß Kellergeschoß	
Anlage 6	Wohnhaus - Grundriß Erdgeschoß	
Anlage 7	Wohnhaus - Grundriß Dachgeschoß	
Anlage 8	Wohnhaus - Gebäudeschnitt	
Anlage 9	Wohnhaus - Ostansicht	
Anlage 10	Wohnhaus - Südansicht	
Anlage 11	Wohnhaus - Westansicht	
Anlage 12	Wohnhaus - Nordansicht	
Anlage 13	Berechnung der Bruttogrundfläche	
Anlage 14	Fotoanlage	

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftrag:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Auftraggeber:

Amtsgericht Nördlingen, Abteilung für Immobilienvollstreckung, Tändelmarkt 5, 86720 Nördlingen Az. 2 K 10/25.

Objektbeschreibung:

Art des Objektes: Bebautes Grundstück mit Einfamilienwohnhaus.

Ort des Objektes: 86655 Harburg OT Großsorheim
Dorfstraße 40

Ortsbesichtigung/Wertermittlungstichtag:

Eine Ortsbesichtigung wurde am 02.06.2025 ohne Beteiligte durchgeführt. Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden. Wertermittlungstichtag ist der Tag des Ortstermins, der 02. Juni 2025.

Grundstücksbeschreibung:

lt. Grundbuchauszug

Amtsgericht Nördlingen, Gemarkung Großsorheim

Grundbuchblatt 2208

Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr. der Grundst.	Bisherige Lfd.Nr.d. Grundst.	Grundstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	-	1618	Dorfstr. 40, Gebäude- und Freifläche	923 m ²

II. Abteilung

Lfd.Nr. der- Eintra- gungen	Lfd.Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; (Amtsgericht Nördlingen, AZ: 2 K 10/25); eingetragen am 20.03.2025.

2. BEWERTUNG

Grundstück FINr. 1618

Der Verkehrswert beträgt zum Bewertungsstichtag 02. Juni 2025

255.000,-- Euro

i. W. - zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro -

Miet- oder Pachtverhältnisse, Gewerbebetrieb, Zubehör

Das Grundstück und das Wohnhaus werden vermutlich durch den Eigentümer selbst genutzt. Über das Vorhandensein von Miet- oder Pachtverhältnissen, eines Gewerbebetriebes, von Maschinen und Betriebseinrichtungen besteht keine Kenntnis.

3. VORBEMERKUNG

Für die Erstattung des Gutachtens wurden neben der einschlägigen Fachliteratur folgende Unterlagen verwendet:

1. Gerichtlicher Auftrag vom 02.05.2025
Amtsgericht Nördlingen, Abteilung für Immobilienvollstreckung, Aktenzeichen
2 K 10/25
2. Genehmigter Bauplan Nr. 888/80 Neubau eines Einfamilienhauses 8856 Gros-
sorheim FINr. 1618 von 1980
- bei der Stadtverwaltung Harburg eingeholt -
3. Grundbuchauszug, Fertigung vom 16.05.2025
- beim Grundbuchamt Nördlingen eingeholt -
4. Lageplan aus dem Geoinformationsportal der Bayer. Vermessungsverwaltung
sowie Lageplan der Stadtverwaltung Harburg
5. Die Auskünfte der Stadtverwaltung Harburg und des Landratsamtes Donau-
Ries, Geschäftsstelle Gutachterausschuß

Anmerkung:

Das Gebäude und die zugehörigen Außenanlagen wurden nach dem äußerlich erkennbaren Eindruck beim Ortstermin und den Angaben in genehmigten Bauplänen beurteilt. Untersuchungen über Art und Güte der verwendeten Materialien sowie die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wurden nicht vorgenommen. Bei der Baubeschreibung werden nur die wesentlichen Bauteile beschrieben. Eventuell vorhandene Einrichtungen wie Küche und Mobiliar werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Bei der nachfolgenden Bewertung werden ortsübliche Untergrundverhältnisse unterstellt. Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Altlasten wurden von der Stadtverwaltung Harburg nicht benannt, Verdachtsmomente lagen nicht vor, Freiheit von Bodenkontaminationen wird daher angenommen.

Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben, bzw. auch darüber, daß keine evtl. versteckten Mängel vorhanden sind, kann nicht übernommen werden. Dies gilt auch für die übergebenen bzw. eingeholten Pläne als Grundlage zur Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzfläche.

Ein örtliches Nachmaß hat nicht stattgefunden. Weiterhin besteht keine Kenntnis über die Einhaltung allgemeiner bauaufsichtlicher Vorgaben hinsichtlich Brand-, Wärme- und Schallschutzanforderungen.

Bei festgestellten Mängeln und Schäden bzw. notwendigen Restarbeiten werden die Kosten für ihre Beseitigung und die Herstellung bzw. Wiederherstellung des Gebrauchszustandes nach Erfahrungswerten geschätzt und in der für das zu bewertende Objekt vom Grundstücksmarkt berücksichtigten Höhe in Ansatz gebracht. Zur besonderen Feststellung von Mängeln und Schäden an den Gebäuden ist eine spezielle Schadensbegutachtung erforderlich, die im Rahmen dieses Gutachtens nicht erstellt werden kann.

Wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. II der Grundbuchblätter bestehen nicht.

Die Verwendung des Gutachtens ist auf das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren beschränkt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Örtliche Lage und planungsrechtliche Situation:

Das zu bewertende Grundstück FINr. 1618 liegt im Süden des westlichen Ortsteils Großsorheim der ca. 5.600 Einwohner einschließlich Ortsteilen zählenden Stadt Harburg im nördlichen schwäbischen Landkreis Donau-Ries.

Das Grundstück FINr. 1618 befindet sich in einem Gebiet, für das kein Bebauungsplan verbindlich ist, direkt an der Dorfstraße. Der Flächennutzungsplan der Stadt Harburg als vorbereitender Bauleitplan weist dieses Gebiet als Dorfgebiet/Mischgebiet aus.

Planungsrechtlich ist das zu bewertende Grundstück entsprechend des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

Umliegend befinden sich hauptsächlich bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Einkaufsmöglichkeiten, staatliche, kulturelle und soziale Einrichtungen, ein Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule, Ärzte und eine Apotheke sind in der in etwa 5 km östlich gelegenen Stadt Harburg gut erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und ein Krankenhaus befinden sich in der südlich in ca. 16 km befindlichen Kreisstadt Donauwörth bzw. der nördlich in ungefähr 12 km nordwestlich gelegenen Stadt Nördlingen.

Es bestehen Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die in ca. 1,3 km nördlich verlaufende Bundesstraße B 25 Donauwörth-Nördlingen mit Anbindung südlich an die Bundesstraßen B 2 Donauwörth-Augsburg sowie B 16 Günzburg-Ingolstadt und über diese jeweils Anbindung an die Bundesautobahnen BAB A8 und A9 gegeben.

Erschließung:

Die Grundstückerschließung des Grundstücks FINr. 1618 erfolgt westlich von der Dorfstraße sowie südlich von der angrenzenden Stichstraße aus.

Die Dorfstraße FINr. 19/5 ist eine voll ausgebaute, öffentliche, asphaltierte Kreisstraße (Kr Don 16) und die südlich angrenzende in diesem Bereich gekieste Stichstraße ist als Gemeindestraße gewidmet.

Das zu bewertende Grundstück FINr. 1618 hat Strom-, Wasser- und Kanalanschluß am öffentlichen Versorgungsnetz.

Erschließungszustand:

Das Grundstück FINr. 1618 ist nach Auskunft der Stadtverwaltung Harburg im Sinne der §§ 127 ff. BauGB erschlossen und die Erschließungskosten und Erschließungsbeiträge sind für die vorhandene Wohn- bzw. Nutzfläche für die bisherige Erschließung abgegolten.

Grundstücksbeschaffenheit:

Das Grundstück FINr. 1618 hat einen polygonalen Zuschnitt. Die natürliche Grundstücksoberfläche fällt von Südwesten nach Nordosten hin mit einem Höhenunterschied bis zu ca. 2,50 m ab und ist in Teilbereichen im Wesentlichen eben. Die maximalen Grundstücksabmessungen betragen ungefähr 55 m in Ost-West-Richtung und etwa 25 m in Nord-Süd-Richtung. Die Straßenfront hat östlich an der Dorfstraße eine Länge von ungefähr 7 m sowie südlich und südwestlich an der Gemeindestraße rd. 49 m.

Tragfähiger Baugrund mit für diesen Bereich normalen Grundwasserverhältnissen wird angenommen.

Nutzung:

Das Grundstück FINr. 1618 wird als Wohnbaugrundstück genutzt und ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Holzschuppen bebaut. Die nichtüberbaute Grundstücksfläche wird als Zugangs- und Gartenfläche genutzt.

5. BEBAUUNGWohnhaus

Anmerkung: Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden.

Bauart:

Von der Konzeption her freistehendes, zweigeschossiges, voll unterkellertes Einfamilienwohnhaus der Bauart I + D in Massivbauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoß mit Satteldach sowie Wohnräumen im Keller. Grundfläche lt. genehmigtem Bauplänen ca. 11,99 m x 10,99 m, Traufhöhe ca. 2,75 m und Firsthöhe etwa 8,60 m, jeweils von Oberkante Erdgeschoßfußboden aus. Raumaufteilung im Keller mit Treppenhausflur und Gang, einem Kellerraum, Heizungsraum, Öltankraum, Bad und zwei Zimmern, im Erdgeschoß mit Windfang, Diele, Wohnküche, Speis, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Kinderzimmer und im Dachgeschoß lt. genehmigtem Bauplan mit dem nichtausgebauten Dachraum.

Baujahr:

Das Baujahr ist nach den vorhandenen Unterlagen etwa 1980.

Rohbau/Ausbau:

Vermutlich Fundamente aus Beton und Kelleraußenwände aus Beton oder Mauerwerk. Vermutlich aufgehendes Ziegelmauerwerk. Keller- und Geschoßdecke aus Stahlbeton. Satteldach aus Holz, Dachneigung ca. 45° , mit Pfanneneindeckung. Außenputz. Dachrinnen und Fallrohre vermutlich aus Zinkblech. Hauseingangstür und Kelleraußentür aus Kunststoff oder Metall. Kunststoffenster mit Isolierverglasung. Teilweise Metall- oder Kunststoffrolläden. Ein Dachfenster. Kaminkopf mit Zinkblechverkleidung. Auf dem Dach zwei Felder einer Warmwasser-Solaranlage. Satellitenanlage über dem Dach.

Nutzung:

Das Gebäude wird vermutlich durch den Eigentümer selbst genutzt.

Die Wohnfläche beträgt nach den Planeintragungen im genehmigten Bauplan im Keller- und Erdgeschoß unter Berücksichtigung eines 3 %-gen Putzabzuges rd. 144 m².

Wegen Einteilung und Größen siehe Anlagen.

Energetische Qualität/Energieausweis:

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Beurteilung des Gebäudes / Bauzustand:

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Gebäude in einem dem Baualter entsprechenden Zustand. Äußerlich zu erkennende, über das übliche Maß der Abnutzung hinausgehende Mängel oder Schäden mit dringendem Instandsetzungsbedarf wurden bei der Außenbesichtigung festgestellt:

- fehlender Außenputz im unteren, südöstlichen Sockelbereich,
- Außenputz am Westgiebel mit teils stärkeren Verfärbungen.

Für die Beseitigung dieser offensichtlichen Mängel bzw. Schäden mit dringendem Instandsetzungsbedarf wird ein Aufwand unter Berücksichtigung des Baualters von am Wertermittlungstichtag ca. 5.000,-- € geschätzt (ein genauer Aufwand läßt sich nur durch eine detaillierte Schadensbegutachtung mit teilweise zerstörenden Untersuchungen und einer Sanierungsempfehlung mit Kostenschätzung präzisieren).

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Nach der vorherrschenden Meinung in der Fachliteratur beträgt die durchschnittlich zu erwartende Gesamtnutzungsdauer, dem Zeitraum zwischen Erstellung und grundlegender Modernisierung bzw. zwei grundlegenden Modernisierungen der baulichen Anlagen, für diese Art von Gebäuden ca. 60-80 Jahre. Aufgrund der Baukonstruktion, der Ausstattung, der Nutzung und des augenscheinlichen Bauzustandes von einer Gesamtnutzungsdauer von ungefähr 80 Jahren auszugehen. Bei einem Baualter am Wertermittlungstichtag von 45 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer somit ca. 35 Jahre.

Außenanlagen

Grundstückseinfriedung westlich und nördlich mit Metall- oder Maschendrahtzaun, teilweise südlich auf bis zu ca. 2,50 m hoher Betonstützmauer. Südlich Metallzugangstür und nordöstlich zur Dorfstraße mit Metallgittertür sowie westlich Zufahrt mit Metallgittertor. Südlicher Grundstückszugang mit achtstufiger Betonsteintreppe mit

Natursteinverblendung sowie Zugang zum Wohnhaus mit Betonsteinpflaster und nordöstlicher Wohnhauszugang mit Waschbetonplattenbelag. Betontreppe nördlich von der Dorfstraße zum Grundstückszugang. Südwestlich des Wohnhauses Terrasse mit Betonplattenbelag. Am Ostgiebel des Wohnhauses Betonaußentreppe. Östlich des Wohnhauses Holzschuppen mit Flachdach, Grundfläche ca. 7 m x 6 m, Höhe ca. 2,50 m, mit Dachhaut aus Trapezblech. Südlich des Holzschuppens ca. 2 m hohe Betonstützmauer. Nordöstlich des Wohnhauses Holzmast. Die nichtüberbaute Grundstücksfläche wird als Zugangs- und Garten-/Rasenfläche genutzt.

6. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach dem Kapitel 3 Teil 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) sowie die Legaldefinition maßgebend.

In § 6 Abs. 1 ImmoWertV2021 sind geeignete Wertermittlungsverfahren das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie weiterhin das Verfahren zur Bodenwertermittlung und der Ermittlung des Wertes von Rechten und Belastungen sowie von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken.

1. Das Verfahren zur Bodenwertermittlung

Das Verfahren zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 43 ImmoWertV2021) beschreibt die Ermittlung des Bodenwertes im unbebauten Zustand und ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021) zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 BauGB) herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die für einzelne

Gebiete, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse gelten, aus Kaufpreisen abgeleitet werden.

2. Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021) ist vor allem bei der Bewertung unbebauter Grundstücke sowie bei der Bewertung von Wohnungseigentum anzuwenden. Bei diesem Verfahren werden zum Vergleich nur solche Kaufpreise herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z. B. Zustand von Grund und Boden, Art und Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussende Rechte, Lagemerkmale) hinreichend übereinstimmen, d. h. vergleichbar sind.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale bei den Vergleichspreisen von denjenigen des Bewertungsobjektes ab, so ist dies durch Umrechnungsfaktoren oder Indexreihen zu berücksichtigen.

3. Das Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV2021) für bebaute Grundstücke ist der Herstellungswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung als vorläufiger Sachwert zu ermitteln.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt in der Regel gemäß §§ 40 bis 43.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ergeben den Sachwert des Bewertungsobjektes. Eine Marktanpassung erfolgt mittels Sachwertfaktoren.

4. Das Ertragswertverfahren

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV2021) für bebaute Grundstücke liegt die Überlegung zugrunde, daß der Wert von Mietobjekten in einem bestimmten Verhältnis zum erzielbaren Reinertrag steht. Der Reinertrag er-

gibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um eine angemessene Bodenverzinsung zu mindern. Der verbleibende Betrag ist dann mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 zu kapitalisieren.

Bildung des Verkehrswertes

Je nach Bewertungsobjekt sind alternativ die drei vorgenannten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehen, wobei auch mehrere dieser Verfahren parallel zur Wertermittlung verwendet werden können. Der so ermittelte Wert ist nicht ohne weiteres dem Verkehrswert des Grundstücks gleichzusetzen. Er bildet erst einen Ausgangswert, vorläufiger Wert, der noch mit den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unter der Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden sowie wirtschaftlicher Überalterung, der Marktlage, der am Wertermittlungstichtag herrschenden Situation am Grundstücksmarkt, insbesondere dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, in Einklang gebracht werden muß (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV2021). Die hiernach erforderlichen Zu- oder Abschläge sind so zu bemessen, daß der Verkehrswert dem Preis entspricht, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Verfahrensanzwendung in diesem Gutachten:

Der Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV2021) und der Wertermittlungstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV2021) sind identisch. Die Wertermittlung des Grundstücks erfolgt im Sachwertverfahren, da sich der Verkehrswert für bebaute Wohngrundstücke mit Einfamilienwohnhäusern, ortsüblich und gemäß Wertermittlungsliteratur am Sachwert orientiert.

7. VERGLEICHSWERTE UND MARKTSITUATION

Vergleichswerte, bebaut:

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Donau-Ries konnten ab dem Jahr 2024 in Großsorheim keine Verkaufsfälle von bebauten Grundstücken mit Einfamilienwohnhäusern festgestellt werden. In Harburg sowie Ortsteilen der Stadt Harburg konnten bei Verkaufsfällen mit Einfamilienwohnhäusern bebauten Grundstücken aus der Kaufpreissammlung drei Verkaufsfälle ermittelt werden, die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet sind:

Nr.	Verkauf	Ort/ Ortsteil	Baujahr Wohnhaus	Wohn- fläche [m ²]	Grundst.- größe [m ²]	Kaufpreis / Kaufpreis [€]	Wohnfläche [€/m ²]
1	05 / 2024	Harburg	1955	110	705	230.000	2.091
2	05 / 2024	Schrattenhofen	1960	100	499	179.000	1.790
3	05 / 2024	Ebermergen	1981	180	588	360.000	2.000
Σ							5.881
Durchschnitt			5.881 / 3		=		1.960

Diese Verkaufsfälle sind aufgrund ihrer geringen Anzahl sowie der Spezifität von bebauten Einfamilienhausgrundstücken ein Anhaltspunkt für die Wertermittlung, können aber für eine Wertermittlung im Vergleichswertverfahren nicht herangezogen werden. Alle Verkaufsfälle besitzen kleinere Grundstücksflächen und die Gebäude sind größtenteils älter als beim zu bewertenden Grundstück.

Marktsituation:

Am Wertermittlungsstichtag bestand am regionalen Grundstücksmarkt eine Nachfrage nach bebauten Grundstücken - Einfamilienwohnhäuser - in der vorliegenden Form. Das Angebot ist gering und die Nachfrage ebenfalls.

Ergänzende Hinweise zu den Auswirkungen der derzeitigen wirtschafts- und weltpolitischen Situation:

Bezüglich der derzeitigen Situation in der nationalen und internationalen Wirtschaftspolitik sowie weiterer internationaler Konfliktherde können die Folgen für den Immobilienmarkt derzeit in keiner Weise zuverlässig eingeschätzt werden. So ist hier mit teils gravierenden Einschnitten in der Wirtschaftstätigkeit und weiterhin mit Unsicherheiten in Bezug auf die konjunkturelle Entwicklung sowie besonders der Zinsentwicklung am Grundstücksmarkt zu rechnen. Der Sachverständige kann deshalb keine Haftung für Wertungen übernehmen, die sich evtl. bereits in kurzer Zeit durch nicht vorhersehbare Ereignisse als überholt darstellen können. Für das Marktsegment der Standardimmobilien, zu dem das Einfamilienhausanwesen gehört, ist allerdings nachzeitigem Erkenntnisstand zum Wertermittlungsstichtag von weitgehend geringfügigen Auswirkungen auf das Marktverhalten auszugehen. Die weitere Entwicklung insbesondere auf dem Arbeitsmarkt ist jedoch abzuwarten, welche bei ungünstigem Verlauf negative Auswirkungen auf die Nachfrage nach Immobilien und somit entsprechende Folgen für die Preisbildung haben kann.

8. BODENWERT

Bodenrichtwert:

Nach den Ermittlungen des Gutachterausschusses des Landkreises Donau-Ries ist für Bauflächen in diesem Bereich von Großsorheim zum Stand 01.01.2024 ein Boden-

richtwert (Zone 25032001) von 62,-- €/m² für erschlossene, unbebaute gemischte Bauflächen festgelegt.

Vergleichswerte, unbebaut:

Im vorliegenden Bewertungsfall lagen für das Jahr 2024/25 nach dem Stichtag für die Ermittlung des Bodenrichtwertes zum Stand 01.01.2024 keine Vergleichskaufpreise von unbebauten Grundstücken vor.

Wertermittlung:

Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung ist der vom Gutachterausschuß des Landkreises Donau-Ries festgelegte Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2024 für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie gemischte Bauflächen in diesem Bereich von Großsorheim.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses kann nach derzeitigem Auswertestand keine Tendenz für die weitere Entwicklung der Bodenwerte getroffen werden, daher wird hier als zeitlich angepaßter Bodenrichtwert der vom Gutachterausschuß aktuell festgesetzte Bodenrichtwert für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Bauflächen zum Stand 01.01.2024 angenommen.

Der Gutachterausschuß hat für Großsorheim konkret keine Grundstücksgröße für ein Bodenrichtwertgrundstück sowie keine Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Grundstücksgröße definiert.

Das zu bewertende, gemischt genutzte Grundstück FINr. 1618 mit einer Fläche von 923 m² liegt in der durchschnittlichen Größe der Mehrzahl der gemischt genutzten sowie Wohnbaugrundstücke in Großsorheim, so daß hier aufgrund der Größe keine Korrekturen vorzunehmen sind.

Für das zu bewertende, bebaute Grundstück FINr. 1618 ist der zeitlich angepaßte Bodenrichtwert für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen in diesem

Bereich von Großsorheim mit 62,-- €/m² Grundstücksfläche unter Beachtung der örtlichen Lage, der Größe und der Grundstücksgestalt sowie der vorhandenen Bebauung und Nutzung angemessen.

Wertfeststellung:

Der Bodenwert wird entsprechend der Grundstückslage, der Grundstücksbeschaffenheit, der Grundstücksgröße und der vorhandenen Bebauung und Nutzung für das Grundstück Fl.Nr. 1618 mit 62,-- Euro/m² Grundstücksfläche einschließlich der vorhandenen Erschließungsanlagen, als am Wertermittlungstichtag angemessen und erzielbar festgestellt.

Fl.Nr.	Größe [m ²]	Wert [Euro/m ²]	Bodenwert [Euro]	Nutzung
1618	923	62,--	57.226,--	baureifes Land - gemischte Baufläche/Wohnbaufläche

In diesem Bodenwert sind die Kosten für Vermessung, Auflassung, Baufreimachung und bisherige Erschließung enthalten.

9. SACHWERT

Nach dem Indexverfahren, Indexverfahren NHK (Normalherstellungskosten) 2010 sowie eigenen Erfahrungswerten

Das Wohnhaus entspricht in seiner Bauart etwa NHK-Gebäude-Typ 1.02/1.32, freistehend, unterstellt mittlerer Standard, Baujahr 1980.

Freistehendes Ein-/Zweifamilienwohnhaus

Kellergeschoß teilweise, Erdgeschoß voll, Dachgeschoß nicht ausgebaut

Gebäudeart 1.02/1.32

Gebäudestandard

		1	2	3	4	5
Kostenkennwert	€/m ²	564	626	719	869	1.085
einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten in Höhe von 17 %						

Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufung					Wägungs- anteil	Standard- gewichtung	anteilige NHK gewichtet
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1				0,23	0,46	143,98
Dach		1				0,15	0,30	93,90
Fenster und Außentüren			1			0,11	0,33	79,09
Innenwände und Innentüren			1			0,11	0,33	79,09
Deckenkonstruktion und Treppen			1			0,11	0,33	79,09
Fußböden			1			0,05	0,15	35,95
Sanitäreinrichtungen				1		0,09	0,36	78,21
Heizung			1			0,09	0,27	64,71
Sonstige technische Ausstattung			1			0,06	0,18	43,14
					Σ	1,00		
					gewogener Standard		2,71	
					gewogene NHK			697,16 €/m ²
					gerundet			697,00 €/m ²

Bei einem Baualter von 45 Jahren am Wertermittlungstichtag und einer zu erwartenden Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer somit ca. 35 Jahre.

Gebäude	Brutto- grund- fläche [m ²]	Wert [€/m ²]	Herstell- kosten [Euro]	Alter [Jahre]	Gesamt- nutzungs- dauer [Jahre]	Wert- mind. [%]	Herstellkosten alterswertgem. [Euro]
Wohnhaus	395	697,-	275.315,-	45	80	56,3	120.313,--
Gesamt Index 100							120.313,--

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beim Grundstück FINr. 1618 zu berücksichtigen:

1. Baumängel bzw. Bauschäden:

Die Aufwendungen für die Beseitigung von Baumängeln bzw. Bauschäden am Wohnhaus liegen in geschätzter Höhe von ca. 5.000,-- € am Wohnhaus.

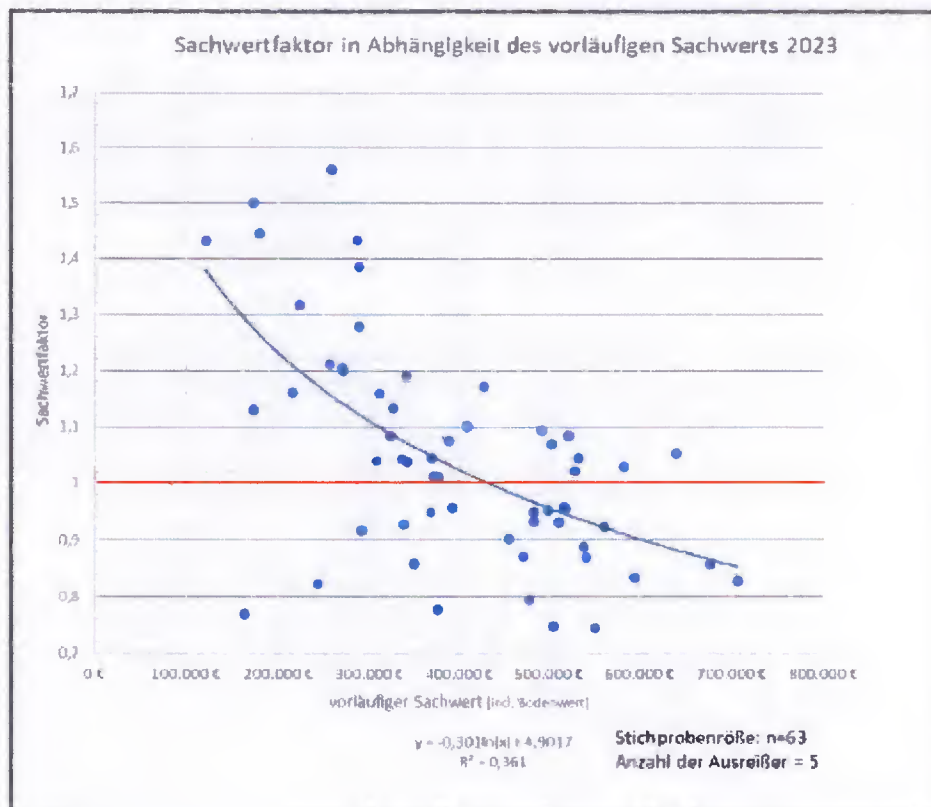
Baupreisindex:

Der für den Wertermittlungstichtag maßgebliche, vom Statistischen Bundesamt letztveröffentlichte Bauindex für Wohngebäude umgerechnet auf Basisjahr 2010 beträgt zum Stand Februar 2025 187,3.

Marktanpassung:

Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes erfolgt mittels Sachwertfaktoren.

Der Gutachterausschuß des Landkreises Donau-Ries hat im letztveröffentlichten Immobilien- und Grundstücksmarkbericht 2022/23 Sachwertfaktoren für einen Bereich des vorläufigen Sachwertes in einer Spanne von 100.000 bis 700.000 € und Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,85 bis 1,44 festgestellt, siehe auch nachfolgende Grafik und Tabelle.



vorläufiger Sachwert in €	SWF	vorläufiger Sachwert in €	SWF
100000	1,44	400000	1,02
130000	1,36	430000	1,00
160000	1,29	460000	0,98
190000	1,24	490000	0,96
220000	1,20	520000	0,94
250000	1,16	550000	0,92
280000	1,13	580000	0,91
310000	1,10	610000	0,89
340000	1,07	640000	0,88
370000	1,04	670000	0,86
		700000	0,85

Für den Wertermittlungstichtag hat der Gutachterausschuß des Landkreises Donau-Ries keine aktuellen Sachwertfaktoren ermittelt und kann auch keine Tendenz angeben, daher wird für die Wertermittlung von den Sachwertfaktoren des Grundstücksmarktberichtes ausgegangen.

Somit ergibt sich nach dieser Tabelle eine Umrechnung mittels Koeffizienten durch lineare Interpolation für den vorläufigen Sachwert (VSW) von 293.839,-- € mit

VSW bei 280.000,-- = 1,13 und

VSW bei 310.000,-- = 1,10

ein Marktanpassungsfaktor VSW bei 293.839,-- € von rd. 1,12.

Auf dem Grundstück ist keine, sonst bei Einfamilienhausgrundstücken üblicherweise erstellte Garage oder ein Carport vorhanden. Von der Grundstücksgröße und Zufahrtsmöglichkeit ist eine entsprechende Bebauung möglich. Für den Umstand des Fehlens einer Garage oder eines Carports ist hier ein Abschlag vom ermittelten Marktanpassungsfaktor VSW in angemessener Höhe von 0,02 notwendig und ergibt einen Gesamtmarktanpassungsfaktor VSW von 1,10.

Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag

Februar 2025 für Wohngebäude

187,30

120.313,-- € x 1,873

225.346,-- €

Außenanlagen FINr. 1618, pausch. 5 % von 225.346,-- €

11.267,-- €

Sachwert der baulichen Anlagen

236.613,-- €

Bodenwert

57.226,-- €

vorläufiger Sachwert

293.839,-- €

Sachwertfaktor

1,1

Marktanpassung mit Sachwertfaktor = 293.839 € x 1,1

marktangepaßter vorläufiger Sachwert

323.223,-- €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

./ Mängel- und Schadensbeseitigung

-5.000,-- €

Sachwert

318.223,-- €

gerundet

318.000,-- €

=====

Der relative Sachwert bezogen auf den Sachwert im Verhältnis zur Wohnfläche beträgt mit 318.000,-- € / 144 m² rd. 2.200,-- €/m² und liegt unter Berücksichtigung des Baualters etwa im Bereich durchschnittlichen relativen Kaufpreise der Verkaufsfälle in Pkt. 7.

10. VERKEHRSWERT

Nach der Legaldefinition in § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Verkehrswertermittlung des Grundstücks FINr. 1618 wird der Sachwert unter Berücksichtigung der örtlichen Lage, der Vergleichswerte, des ermittelten Gebäudefaktors und der am Wertermittlungstichtag herrschenden Situation am Grundstücksmarkt herangezogen.

Weiterhin wird die hier erfolgte Außenschätzung mit einem Abschlag von 20 % vom Sachwert berücksichtigt und ergibt somit einen Verkehrswert von 318.000,-- € x 0,8 ≈ 255.000,-- €.

Grundstück FINr. 1618

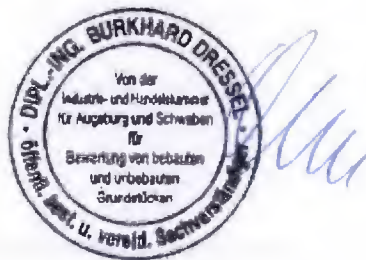
Der angemessene Verkehrswert wird unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Merkmale zum Bewertungsstichtag 02. Juni 2025 festgestellt mit

255.000,-- Euro

=====

i. W. - zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro -

Königsbrunn, den 01. Juli 2025

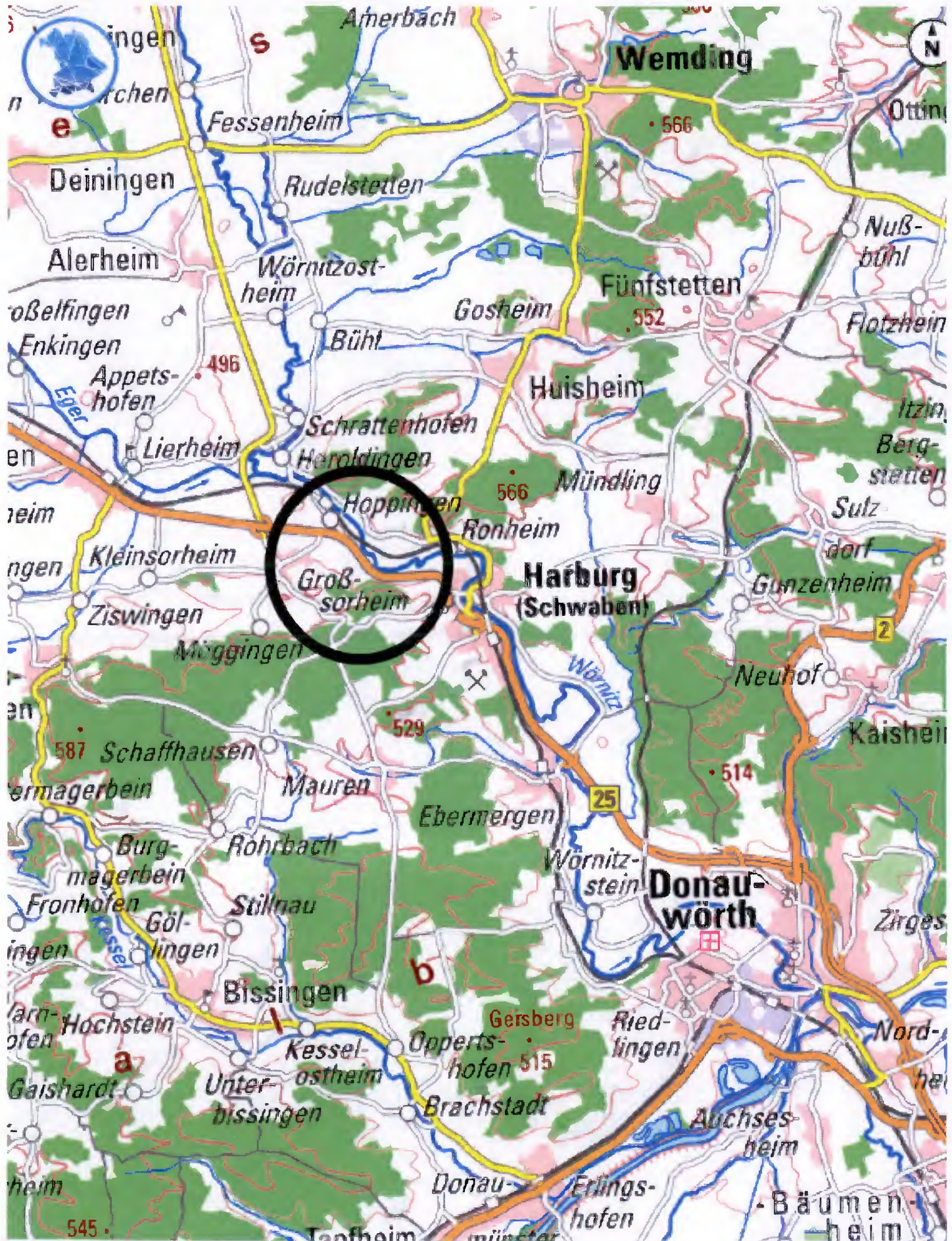


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten 2 K10/25 vom 01.07.2025

LANDKARTENAUSSCHNITT

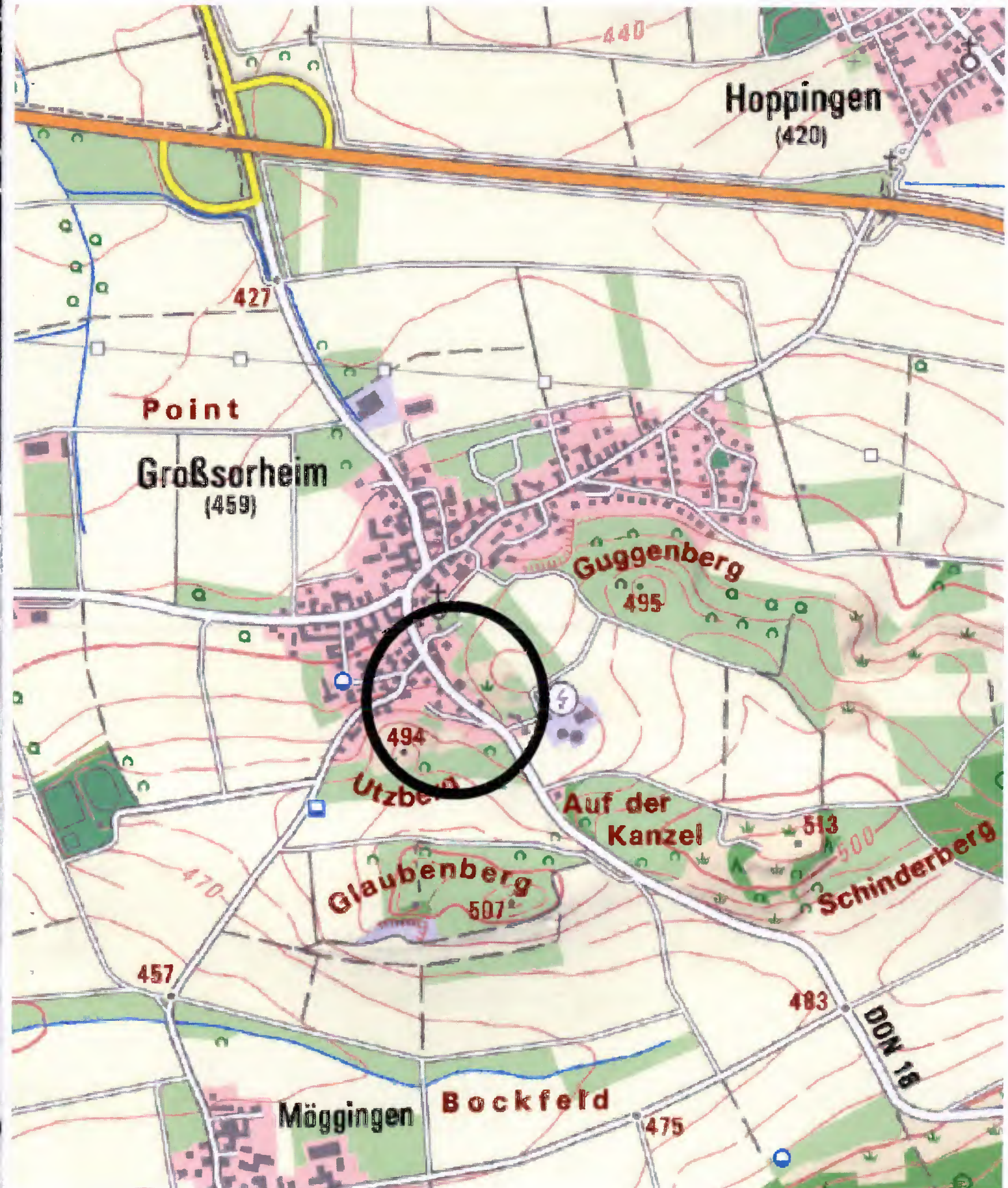


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 2 zum Gutachten 2 K10/25 vom 01.07.2025

ORTSPLAN



Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 3 zum Gutachten 2 K10/25 vom 01.07.2025

LAGEPLAN



Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

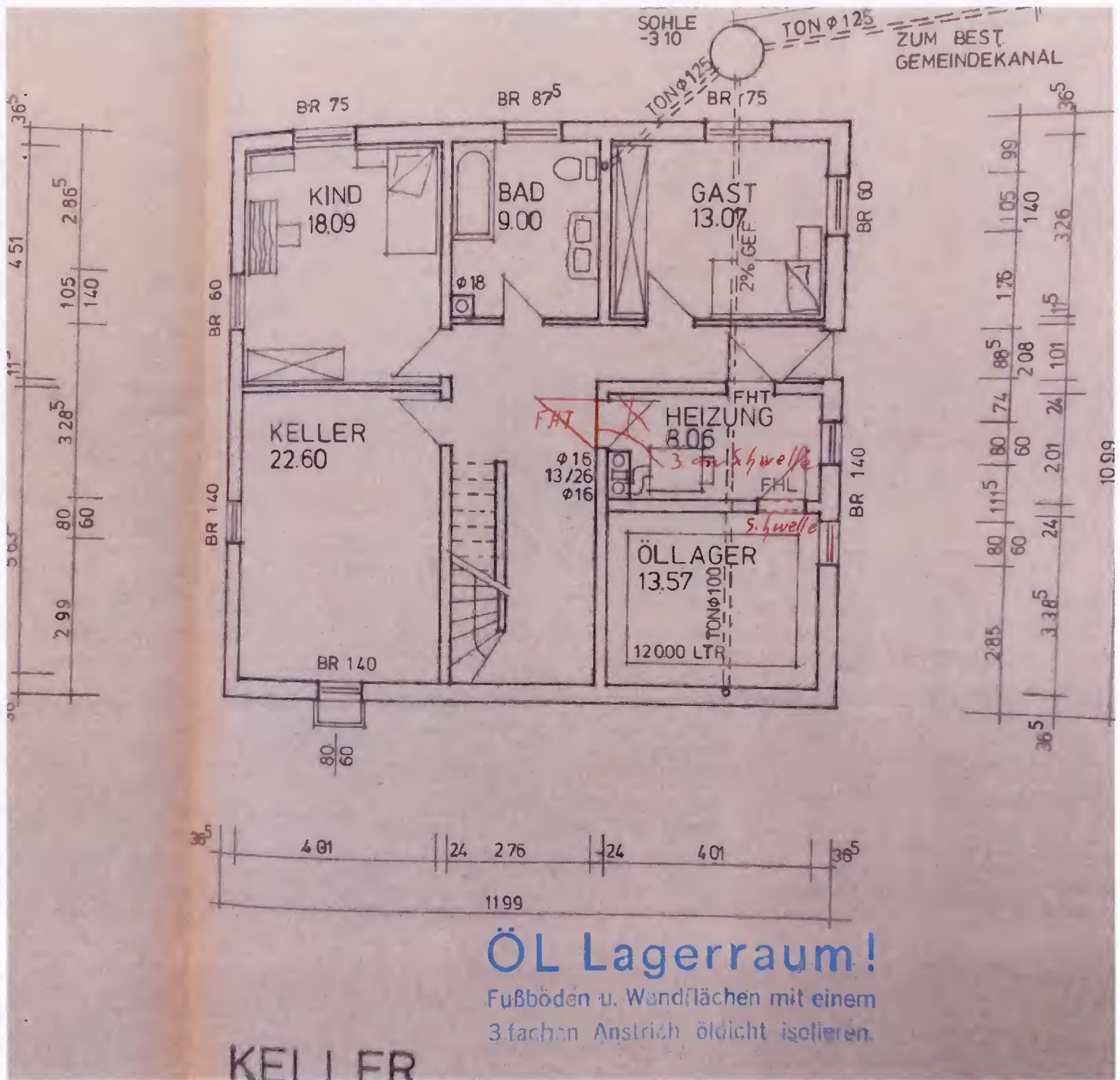
Anlage 4 zum Gutachten 2 K10/25 vom 01.07.2025

LAGEPLAN STADT HARBURG



Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

WOHNHAUS - GRUNDRISS KELLERGEOSHOSS

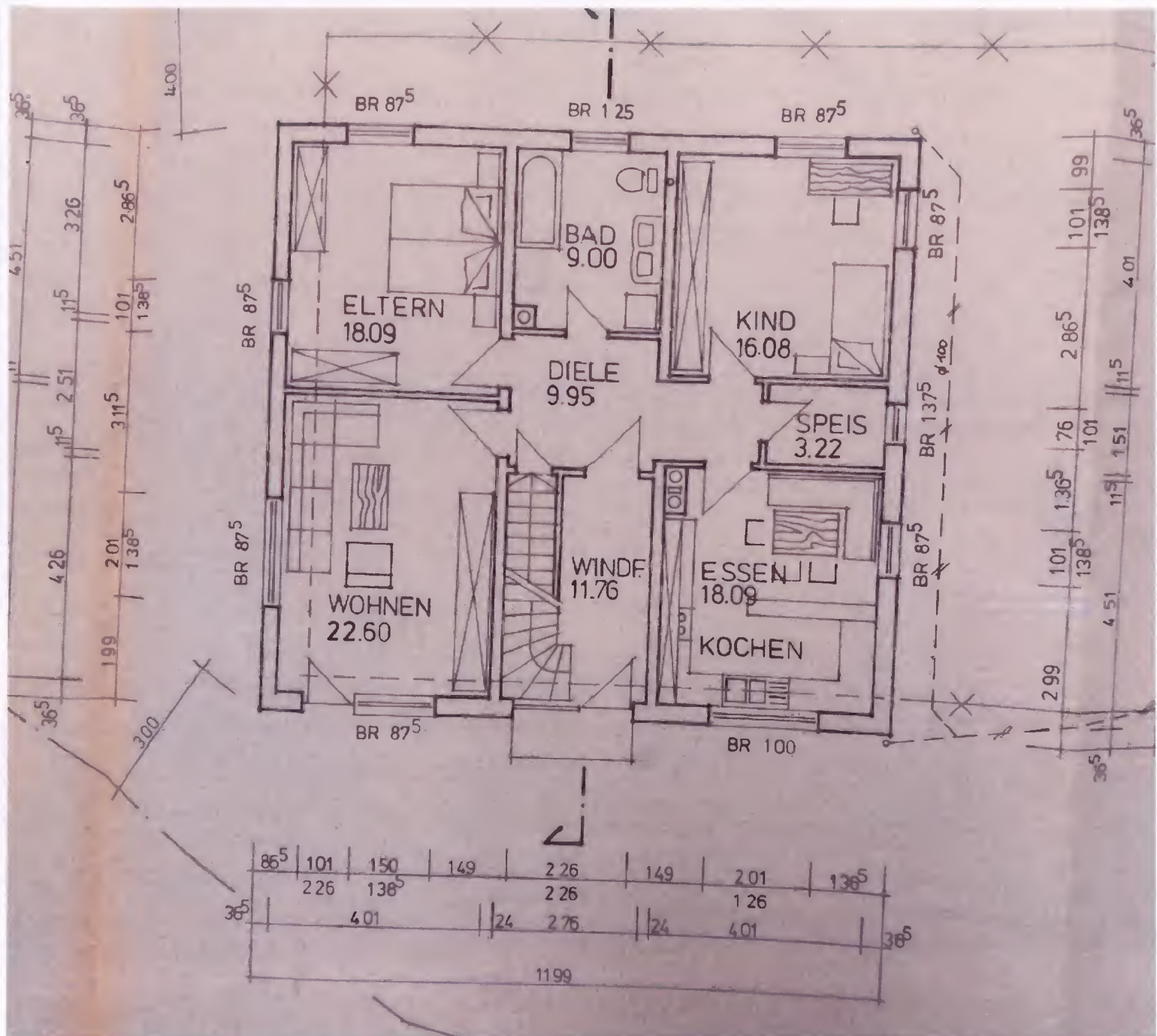


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 6 zum Gutachten 2 K10/25 vom 01.07.2025

WOHNHAUS - GRUNDRISS ERDGESCHOSS

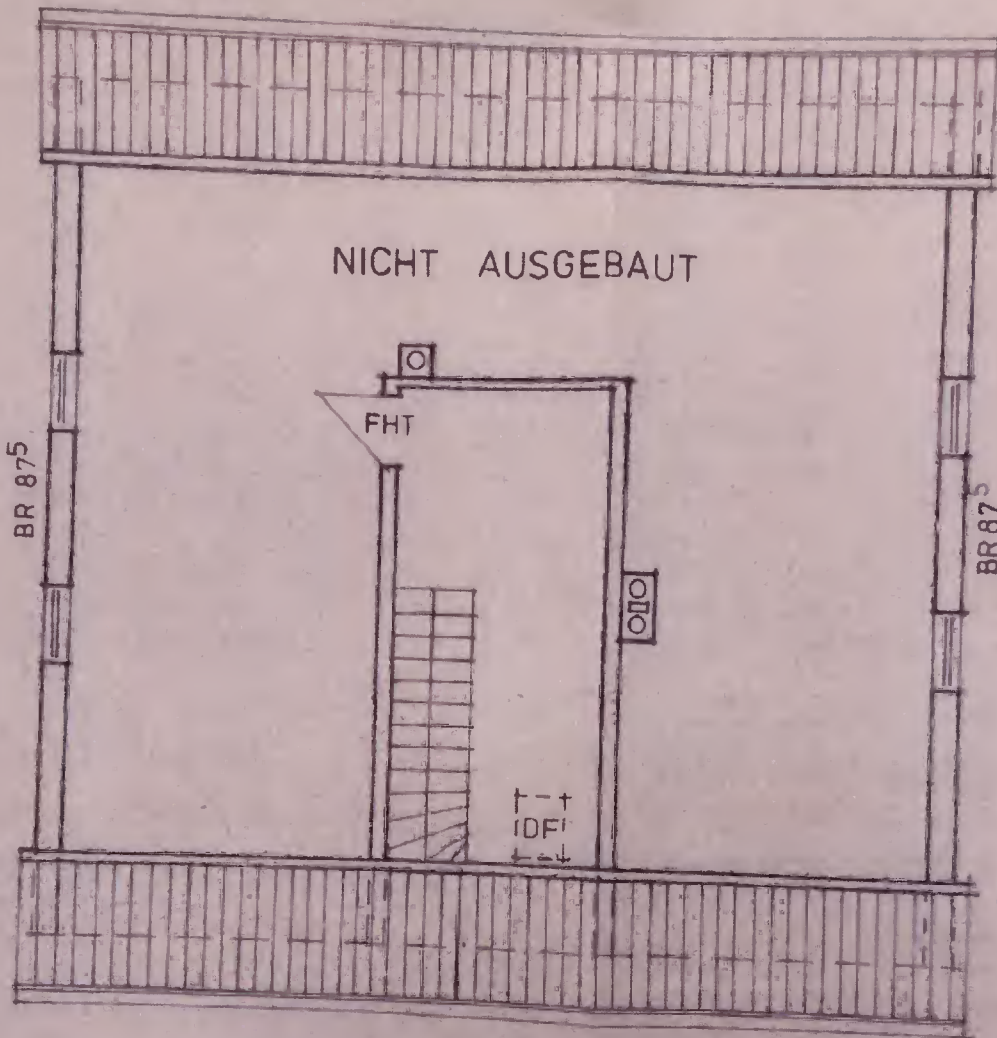


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 7 zum Gutachten 2 K10/25 vom 01.07.2025

WOHNHAUS - GRUNDRISS DACHGESCHOSS

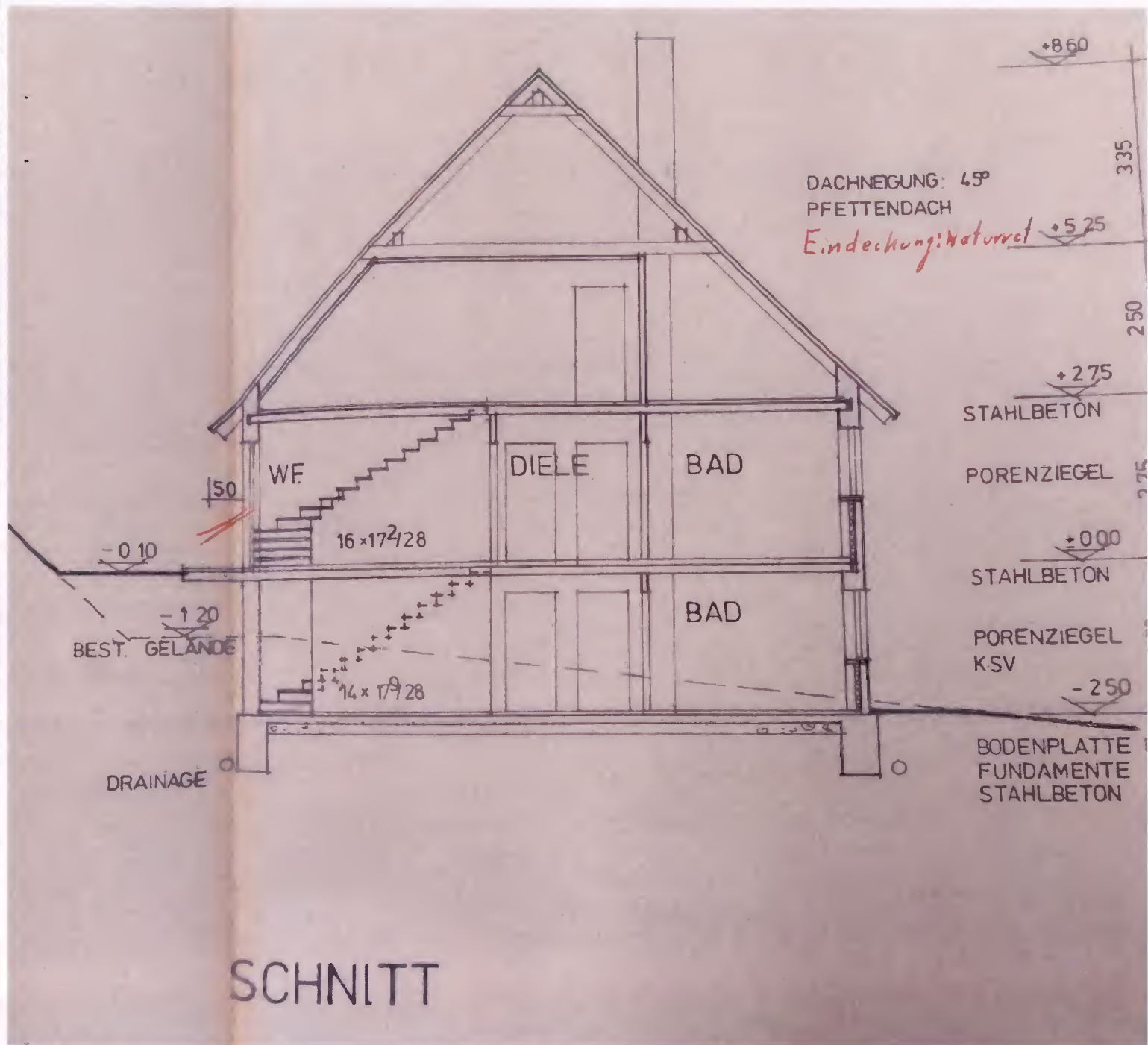


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 8 zum Gutachten 2 K10/25 vom 01.07.2025

WOHNHAUS - GEBÄUDESNITT

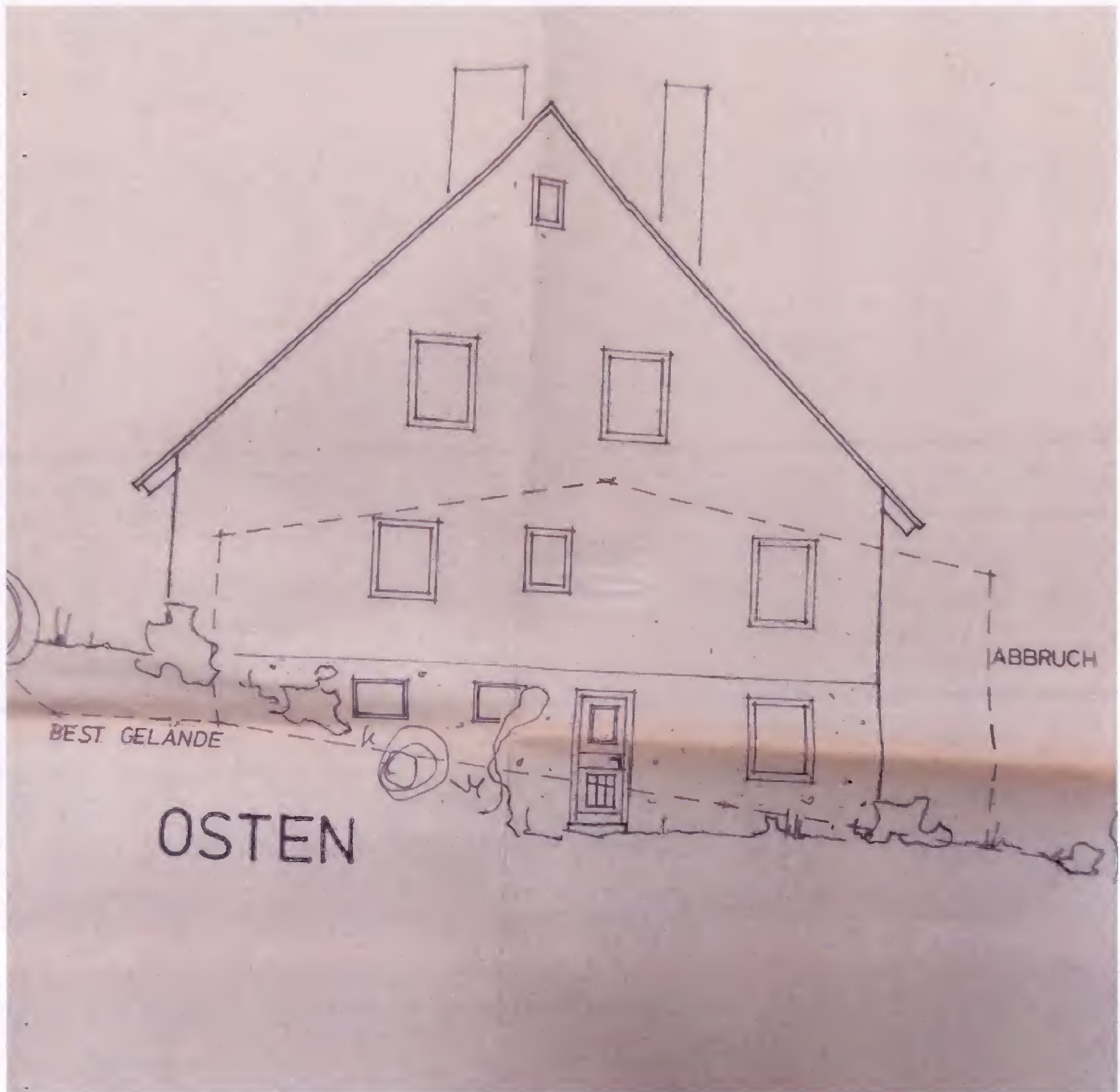


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 9 zum Gutachten 2 K10/25 vom 01.07.2025

WOHNHAUS - OSTANSICHT

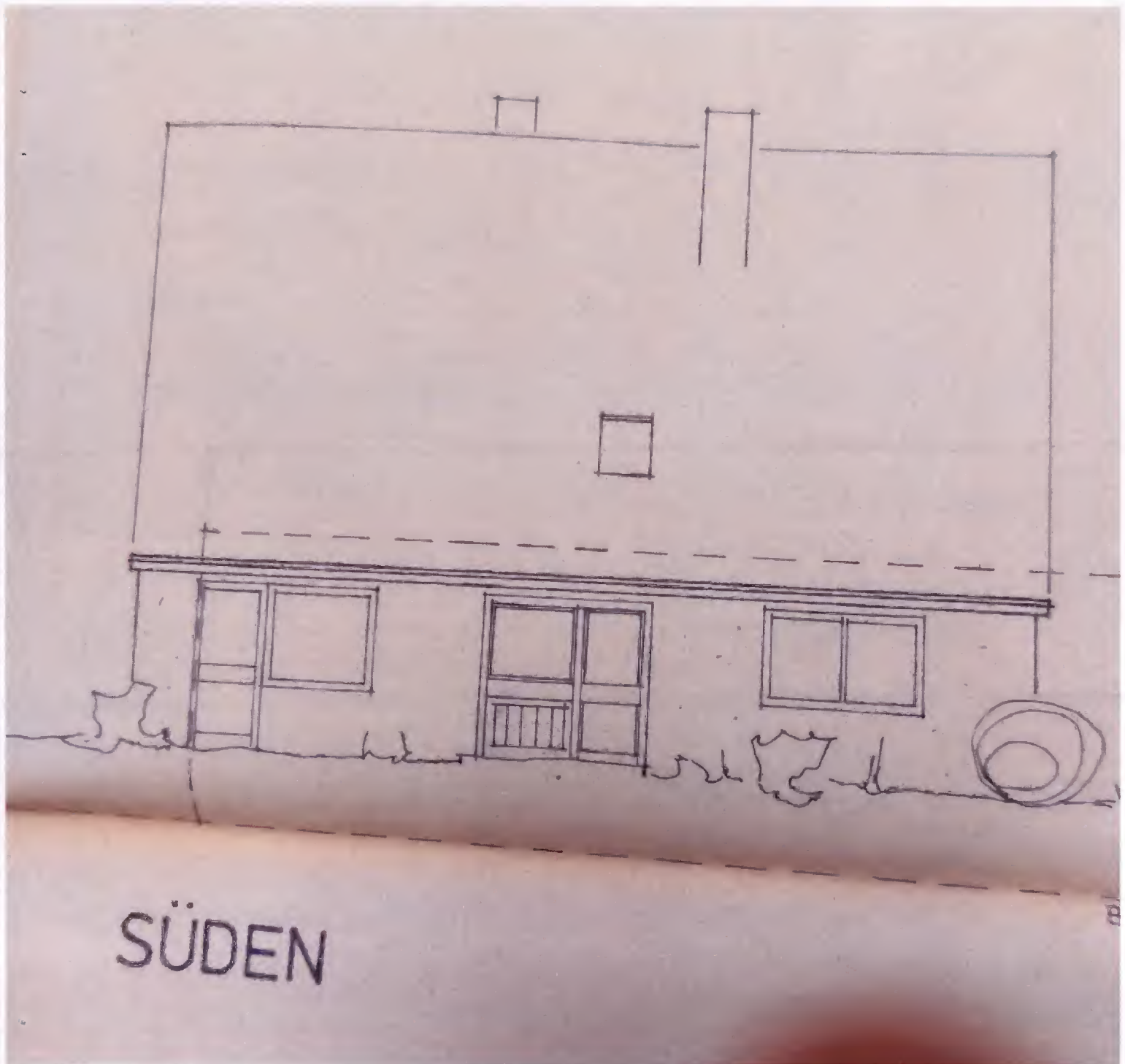


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 10 zum Gutachten 2 K10/25 vom 01.07.2025

WOHNHAUS - SÜDANSICHT

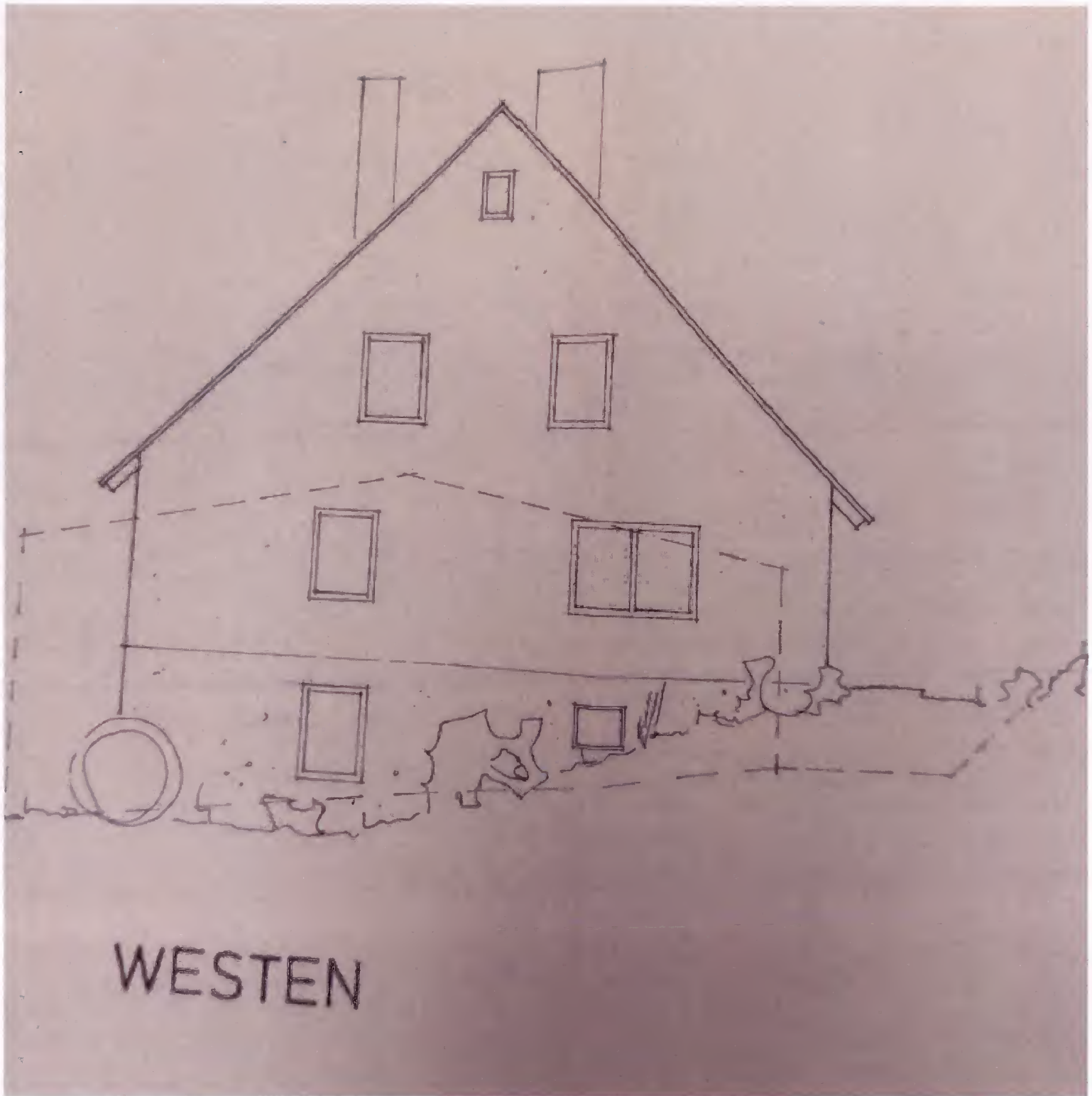


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 11 zum Gutachten 2 K10/25 vom 01.07.2025

WOHNHAUS - WESTANSICHT

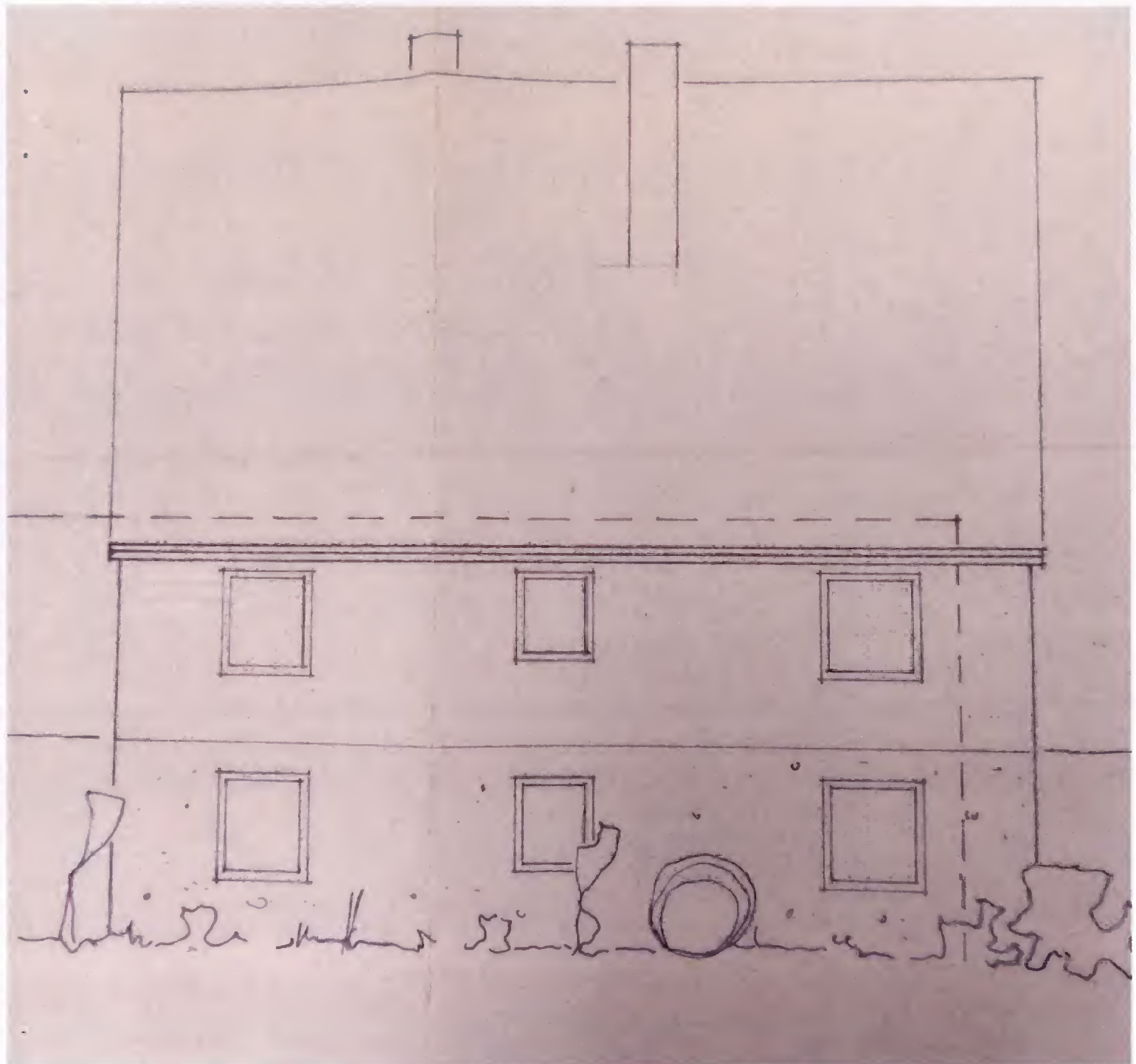


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 12 zum Gutachten 2 K10/25 vom 01.07.2025

WOHNHAUS - NORDANSICHT



BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE NACH DIN 277

Wohnhaus

KG	11,99 x	10,99	=	131,77 m ²
EG	11,99 x	10,99	=	131,77 m ²
DG	11,99 x	10,99	=	131,77 m ²

Bruttogrundfläche BGF

395,310 m²

d. s. rd. 395 m²



Südliche, öffentliche Zufahrtsstraße



Grundstück FINr.1618 Dorfstraße 40



Ostgiebel des Wohnhauses



Westgiebel des Wohnhauses

Nordseite des Wohnhauses



Südlicher Wohnhauszugang und Terrasse

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 4 zum Gutachten 2 K 10/25 vom 01.07.2025



Außentreppe am Ostgiebel



wie vor

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 5 zum Gutachten 2 K 10/25 vom 01.07.2025



Fehlstelle am südlichen Sockelputz



Holzschuppen

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 6 zum Gutachten 2 K 10/25 vom 01.07.2025



Holzschuppen



Östlicher Grundstückszugang
von der Dorfstraße aus