

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 Wertermittlungsstichtag **19. August 2025** für das Objekt:

Bebautes Grundstück

der Gemarkung Hoppingen FINr. 204/10

Zweifamilienwohnhaus, Doppelgarage und Garten

Flurstraße 11, 11a

86655 Harburg OT Hoppingen

erstattet für:

Amtsgericht Nördlingen

- Abteilung für Immobiliarvollstreckung -

gerichtliches Aktenzeichen 2 K 11/25

1. Fertigung

INHALTSVERZEICHNIS

Dieses Gutachten umfaßt siebenundzwanzig Seiten und dreizehn 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 15
7.	Vergleichswerte und Marktsituation	Seite 17
8.	Bodenwert	Seite 19
9.	Sachwert	Seite 21
10.	Verkehrswert	Seite 26
Anlage 1	Landkartausschnitt	
Anlage 2	Ortsplan	
Anlage 3	Lageplan	
Anlage 4	Lageplan aus genehmigtem Bauplan	
Anlage 5	Wohnhaus - Grundriß Keller	
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	Berechnung der Bruttogrundfläche	
Anlage 13	Fotoanlage	

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftrag:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Auftraggeber:

Amtsgericht Nördlingen, Abteilung für Immobiliarvollstreckung, Tändelmarkt 5, 86720 Nördlingen Az. 2 K 11/25.

Objektbeschreibung:

Art des Objektes: Bebautes Grundstück mit Zweifamilienwohnhaus und Doppelgarage

Ort des Objektes: 86655 Harburg OT Hoppingen
Flurstraße 11, 11a

Ortsbesichtigung/Wertermittlungsstichtag:

Eine Ortsbesichtigung wurde am 19.08.2025 zusammen mit dem Schuldner durchgeführt. Die vermietete Wohnung um nördlichen Gebäudeteil konnte nicht betreten werden. Wertermittlungsstichtag ist der Tag des Ortstermins, der 19. August 2025.

Grundstücksbeschreibung:

lt. Grundbuchauszug
Amtsgericht Nördlingen, Gemarkung Hoppingen

Grundbuchband 9 Blatt 797

Bestandsverzeichnis

Ifd.Nr der Grundst.	Bisherige Ifd.Nr.d. Grundst.	Grundstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	1	204/10	Flurstraße 11, 11a, Gebäude- und Freifläche	675 m ²

II. Abteilung

Lfd.Nr. der- Eintra- gungen	Lfd.Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1,2		gestrichen
3	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; (Amtsgericht Nördlingen, AZ: 2 K 11/25); eingetragen am 06.05.2025.

2. BEWERTUNG

Grundstück FINr. 204/10

Der Verkehrswert beträgt zum Bewertungsstichtag 19. August 2025

285.000,-- Euro

i. W. - zweihundertfünfundachtzigtausend Euro -

Miet- oder Pachtverhältnisse, Gewerbebetrieb, Zubehör

Die nördliche Wohnung des Wohnhauses ist bis 31.08.2025 vermietet, der südliche Gebäudeteil samt Keller ist leerstehend und die Garage wird durch den Eigentümer

selbst genutzt. Über das Vorhandensein von weiteren 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 02.06.2025
Amtsgericht Nördlingen, Abteilung für Immobilienvollstreckung, Aktenzeichen
2 K 11/25
2. Genehmigter Bauplan Nr. 1024/2000 Errichtung eines Anbaus an das beste-hende Wohngebäude Flurstr. 11 in Hoppingen FINr. 204/10 von 2000
- bei der Stadtverwaltung Harburg eingeholt -
3. Grundbuchauszug, Fertigung vom 16.05.2025
- beim Grundbuchamt Nördlingen eingeholt -
4. Lageplan aus dem Geoinformationsportal der Bayer. Vermessungsverwaltung
5. Die Auskünfte der Stadtverwaltung Harburg und des Landratsamtes Donau-Ries, Geschäftsstelle Gutachterausschuß

Anmerkung:

Die 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. Für den Wohnhausaltbau und das Garagengebäude waren keine Pläne verfügbar. Für eine hinreichende genaue Berechnung wurden die Grundmaße der Garage dem Lageplan entnommen und die Höhe geschätzt bzw. für den Wohnhausaltbau dem Wohnhausanbauplan entnommen.

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. 204/10 liegt im Südwesten des nordwestlichen Ortsteils Hoppingen der ca. 5.600 Einwohner einschließlich Ortsteilen zählenden Stadt Harburg im nördlichen schwäbischen Landkreis Donau-Ries.

Das Grundstück FINr. 204/10 befindet sich in einem Gebiet, für das der Bebauungsplan "Kath. Kirchenstiftungsgrund und Krautgartenäcker" aus dem Jahr 1963 verbindlich ist und der diesen Bereich als Wohnbaufläche ausweist, direkt an der Flurstraße.

Planungsrechtlich ist das zu bewertende Grundstück entsprechend des § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“ zu beurteilen.

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

Einkaufsmöglichkeiten, staatliche, kulturelle und soziale Einrichtungen, ein Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule, Ärzte und eine Apotheke sind in der in etwa 5 km südöstlich 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. 150 m südlich 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 Grundstückserschließung des Grundstücks FINr. 204/10 erfolgt westlich von der Flurstraße aus.

Die Flurstraße ist eine voll ausgebaute, öffentliche, asphaltierte Ortsstraße.

Das zu bewertende Grundstück FINr. 204/10 hat Strom-, Wasser- und Kanalanschluß am öffentlichen Versorgungsnetz.

Erschließungszustand:

Das Grundstück FINr. 204/10 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 abgegolten.

Grundstücksbeschaffenheit:

Das Grundstück FINr. 204/10 hat einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt. Die Grundstücksfläche fällt leicht von Norden nach Süden hin ab und ist im Wesentlichen eben. Die Grundstücksabmessungen betragen ungefähr 24 m in Ost-West-Richtung und etwa 29 m in Nord-Süd-Richtung. Die Straßenfront hat westlich an der Flurstraße eine Länge von ungefähr 29 m.

Tragfähiger Baugrund mit für diesen Bereich normalen Grundwasserverhältnissen wird angenommen.

Nutzung:

Das Grundstück FINr. 204/10 wird als Wohnbaugrundstück genutzt und ist mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Die nichtüberbaute Grundstücksfläche wird als Zugangs-, Zufahrts- und Gartenfläche genutzt.

5. BEBAUUNG

1. Wohnhaus

Anmerkung: Die nördliche Wohnung konnte nicht betreten werden.

Bauart:

Von der Konzeption her freistehendes, voll unterkellertes Doppelhaus der Bauart I + D in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoß mit Satteldach, gemeinsamen Keller und zwei Hauseingängen. Grundfläche ca. 17,10 m x 8,60 m, Traufhöhe ca. 2,85 m und Firsthöhe ca. 9 m, jeweils von Oberkante Erdgeschoßfußboden aus.

Raumaufteilung im Keller im Anbau mit Vorräum, Heizungsraum und großem Kellerraum, im Altbau mit Waschküche, Öltankraum und einem Kellerraum, im Erdgeschoß im Anbau mit Diele, WC, Küche, Speis und Wohnzimmer und im Altbau nach Angabe mit Gang, WC, Bad, Küche und zwei Zimmern, im Dachgeschoß im Anbau mit Diele, Bad, Schlafzimmer und Balkon und im Altbau vom Anbau aus zugänglich mit zwei Zimmern sowie im Altbau nach Angabe mit zwei Zimmern und im Dachspitz mit dem nichtausgebauten Dachraum.

Anmerkung:

Die Wohnräume im Erd- und Dachgeschoß des Altbau sowie der Dachspitz konnten nicht betreten werden.

Baujahr:

Das Baujahr des nördlichen Ursprungsgebäudes ist nach Angabe beim Ortstermin etwa 1962/63. Im Jahr 2000 ist das Wohnhaus nach den vorhanden Unterlagen mit einem Wohnhausanbau baulich erweitert und nach Angabe der Altbau modernisiert worden.

Rohbau/Ausbau:

Im Altbau vermutlich Fundamente aus Beton und Kelleraußenwände aus Beton oder Mauerwerk. Vermutlich aufgehendes Ziegelmauerwerk. Außenputz. Kellerdecke aus Stahlbeton und Geschoßdecken als Holzbalkendecken ausgebildet. Im Anbau Bodenplatte und Kelleraußenwände aus Stahlbeton. Aufgehendes Ziegelmauerwerk, Außenwände d = 36,5 cm. Außenputz. Keller -und Geschoßdecke aus Stahlbeton und Decke über dem Dachgeschoß als Holzbalkendecke ausgebildet. Keller- und Geschoßtreppe aus Beton mit Natursteinbelag. Satteldach aus Holz mit Biberschwanz-ziegeleindeckung. Hauseingangstüren aus Holz und Kelleraußentür aus Kunststoff mit Glaseinsatz. Im Keller Holz- oder Metalltüren in Metallzargen und in den Wohnräumen Holztüren in Holzzargen. Im Keller Kunststoff- oder Metallkellerfenster und in den Wohnräumen Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Kunststoffrollläden. Fensterbänke aus Kunststoff oder Fliesen. Dachflächenfenster aus Kunststoff, teilweise mit elektrischen Rolläden. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgt für das Wohnhaus zentral mittels einer Ölzentralheizung, Fabrikat viessmann vitola 200 mit separatem Warmwasserspeicher Fabrikat artig mit 300l-Inhalt, beides Baujahr nach Angabe ca. 2000. Fußbodenheizung im Erdgeschoß des Altbau und im Anbau in der Küche sowie dem Bad, ansonsten Konvektorheizkörper, auch der Keller ist teilweise

beheizbar, sowie ein Handtuchheizkörper im Bad im Anbau. Auskragender Balkon mit roher Stahlbetonplatte ohne Absturzsicherung.

Bodenbeläge im Keller mit Estrichboden. Die Wände im Keller sind unverputzt oder verputzt und gestrichen und die Decken sind schalungsrauh gestrichen. Im Anbau Bodenbeläge mit Bodenfliesen, Fertigestrich, Laminat, Kunststoffboden oder Teppichbodenbelag. Die Wände in den Sanitärräumen sind wandhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel, sonst sind die Wände verputzt und gestrichen und die Decken verputzt und gestrichen oder mit Paneelen verkleidet. Im Anbau WC mit Hänge-WC und Handwaschbecken. Bad mit Sechseckwanne, Dusche, Hänge-WC und Doppelwaschtisch.

Besondere Bauteile:

Am Anbau dreistufiges Eingangspodest aus Beton mit Natursteinbelag und Eingangsüberdachung aus Holz und am Altbau Eingangüberdachung vermutlich aus Beton mit unterer Holzverkleidung sowie Eingangspodest aus Beton mit Natursteinbelag. Balkon. Kelleraußentreppe aus Beton mit Natursteinbelag. Terrasse, Abmessungen ca. 3,5 m x 3 m, aus rohem Beton und Holzgeländer sowie Überdachung auf Betonstützen mit Walmdach mit Biberschwanzziegeleindeckung.

Nutzung:

Zweifamilienwohnhaus, nördlicher Gebäudeteil nach Angabe bis 31.08.2025 vermietet und südlicher Gebäudeteil leerstehend.

Die vermietbare Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoß des Gesamtgebäudes beträgt überschlägliche ausgehend von der Bruttogrundfläche der entsprechenden Flächen des Erd- und Dachgeschosses unter Berücksichtigung der Dachschrägen mit einem Nutzflächenfaktor von 0,60 ca. $2 \times 17,12 \text{ m} \times 8,61 \text{ m} \times 0,6 = 176,88 \text{ m}^2 \approx 177 \text{ m}^2$.

Wegen Einteilung und Größen siehe Anlagen.

Energetische Qualität/Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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. Aufgrund der Bauweise, der Ausstattung, der Nutzung und des augenscheinlichen bzw. unterstellten Bauzustandes mit der baulichen Erweiterung im Jahr 2000 sowie unter Beibehaltung der Bauteile des ursprünglichen nördlichen Gebäudes ist für das zu bewertende Gebäude von einer fiktiven Baujahr 1980 und einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen. Bei einem fiktiven Baualter am Wertermittlungsstichtag von 45 Jahren und einer zu erwartenden Gesamtnutzungsdauer von ca. 70 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer somit rd. 25 Jahre.

Beurteilung des Gebäudes/Bauzustand:

Das Gebäude befindet sich in einem dem des fiktiven Baualters entsprechenden Zustand und Ausstattungsgrad. An äußerlich zu erkennenden Mängeln oder Schäden mit dringendem Instandsetzungsbedarf wurden bei der Besichtigung festgestellt:

- im Keller im Altbau umlaufend im Sockelbereich der Innenseiten der Außenwände sowie der Innenwände an diversen Stellen teils großflächig stärkere Putz- und Feuchtigkeitsschäden,
- im Altbau am äußeren Sockelbereich mehrere Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie am Nordgiebel im Sockelbereich Horizontalriß,
- notwendige Absturzsicherung am Balkon.

Für die Beseitigung dieser offensichtlichen Mängel bzw. Schäden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von ca. 35.000,-- € geschätzt (ein genauer Aufwand lässt sich

nur durch eine detaillierte Schadensbegutachtung mit teilweise zerstörenden Untersuchungen und einer Sanierungsempfehlung mit Kostenschätzung präzisieren).

Weiterhin sind im Anbau insbesondere im Keller Restarbeiten auszuführen:

Tür- und Zargeneinbau, teilweise Fensterbänke im Anbau sowie im Altbau im Keller Schließen von Wandschlitten und Putzarbeiten.

Für die Restarbeiten wird ein Aufwand von ca. 5.000,-- € geschätzt.

1.2. Zubehör:

Auf der Ost- und Westseite des Wohnhausdaches eine PV-Anlage mit insgesamt 26 Paneelen. Einbaujahr, Leistung sowie Eigentumsverhältnisse sind nicht bekannt, Wertansatz daher 0,-- €.

2. Garage

Bauart:

Eingeschossiges Garagengebäude in Massivbauweise mit Pultdach. Abmessungen ca. 8 m x 6 m, Höhe ca. 2,30 bis 2,60 m. Raumaufteilung mit zwei Garagen und Abstellraum.

Baujahr:

Nach Angabe beim Ortstermin ist das Baujahr etwa 1963.

Rohbau/Ausbau

Vermutlich Fundamente aus Beton. Aufgehendes Ziegelmauerwerk. Außenputz. Innenputz. Estrichboden. Dach vermutlich aus Holz mit Welleterniteindeckung. Zwei Metallschwenktore. Metalltür. Fenster mit Glasbausteinen. Montagegrube, Tiefe nach Angabe ca. 1,50 m, in der südlichen Garage.

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Garagengebäuden ist nach der Sachwertrichtlinie SW-RL etwa 60 Jahre. Somit Restnutzungsdauer 0 Jahre.

Beurteilung des Gebäudes/Bauzustand:

Das Gebäude hat seine übliche Gesamtnutzungsdauer erreicht bzw. überschritten. Die Gebäude ist eingeschränkt nutzbar, allerdings sind erhebliche Schäden mit dringendem Instandsetzungsbedarf wie Mauwerksriß bis 5 mm Rißbreite, Putz- und Feuchtigkeitsschäden umlaufend im Sockel- und Dachbereich vorhanden.

Nutzung:

Kfz-Garagen, Abstellraum.

Wegen Größe siehe Anlagen.

3. Außenanlagen

Grundstückseinfriedung nördlich mit Maschendrahtzaun auf Betonsockel und östlich mit Metallzaun auf Betonsockel sowie nordwestlich des Wohnhauses mit Holzzaun mit Holztür sonst westlich Betonsockel. Wohnhauszugänge, Wohnhausumlauf, Garten-

wege und Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster. Die nichtüberbaute Grundstücksfläche wird als Rasen- und Gartenfläche 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 ergibt 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 Wertermittlungsstichtag 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).

Verfahrensanwendung in diesem Gutachten:

Der Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV2021) und der Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV2021) sind identisch. Die Wertermittlung des Grundstücks erfolgt im Sachwertverfahren, da sich der Verkehrswert für bebaute Wohngrundstücke mit Zweifamilienwohnhäusern 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 Hoppingen keine Verkaufsfälle von bebauten Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern festgestellt werden. In Harburg

sowie weiteren Ortsteilen der Stadt Harburg konnten ebenfalls keine entsprechenden Verkaufsfälle ermittelt werden. Bei Verkaufsfällen im gesamten Landkreis Donau-Ries mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Jahr 2025 in annähernd vergleichbaren Gemeinden oder Ortsteilen wurden vier Verkaufsfälle von bebauten Grundstücken aus der Kaufpreissammlung ermittelt, die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet sind:

Nr. [n]	Verkauf	Ort/ Ortsteil	Baujahr Vohnhaus	Wohn- fläche [m ²]	Grundst.- größe [m ²]	Kaufpreis / Kaufpreis Wohnfläche [€]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
1	02 / 2025	Asbach	1968	141	494	323.900	2.297
2	04 / 2025	Amerbach	1970	170	768	258.500	1.521
3	04 / 2025	Gunzenheim	1965	156	1.051	390.000	2.500
4	06 / 2025	Balgheim	1968	157	721	350.000	2.229
						Σ	8.547
Durchschnitt						=	2.137

Diese Verkaufsfälle sind aufgrund ihrer geringen Anzahl sowie der Spezifität von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ein Anhaltspunkt für die Wertermittlung, können aber für eine Wertermittlung im Vergleichswertverfahren nicht herangezogen werden.

Marksituation:

Am Wertermittlungsstichtag bestand am regionalen Grundstücksmarkt eine Nachfrage nach bebauten Grundstücken - Zweifamilienwohnhäuser - 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 nach derzeitigem 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 Hoppingen zum Stand 01.01.2024 ein Bodenrichtwert (Zone 25071001) von 86,-- €/m² für erschlossene, unbebaute Wohnbauflächen 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 Wohnbauflächen in diesem Bereich von Hoppingen.

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 Hoppingen konkret keine Grundstücksgröße für ein Bodenrichtwertgrundstück sowie keine Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Grundstücksgröße definiert.

Das zu bewertende Wohnbaugrundstück FINr. 204/10 mit einer Fläche von 675 m² liegt in der durchschnittlichen Größe der Mehrzahl der Wohnbaugrundstücke in Hoppingen, so daß hier aufgrund der Größe keine Korrekturen vorzunehmen sind. Gleiches gilt für die in der Baugenehmigung für den Wohnhausanbau ermittelte Geschoßflächenzahl, dem Verhältnis der zulässigen Geschoßfläche der Gebäude zur Grundstücksfläche, die mit 0,46 etwas über der nach dem Bebauungsplan zulässigen 0,40 liegt.

Für das zu bewertende, bebaute Grundstück FINr. 204/10 ist der zeitlich angepaßte Bodenrichtwert für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen in diesem Bereich von Hoppingen mit 86,-- €/m² Grundstücksfläche unter Beachtung der örtli-

chen 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 FlNr. 204/10 mit 86,-- Euro/m² Grundstücksfläche einschließlich der vorhandenen Erschließungsanlagen, als am Wertermittlungsstichtag angemessen und erzielbar festgestellt.

Fl.Nr.	Größe [m ²]	Wert [Euro/m ²]	Bodenwert [Euro]	Nutzung
204/10	675	86,--	58.050,--	baureifes Land - 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 1.01, freistehend, mittlerer Standard, fiktives Baujahr 1980.

Freistehendes Ein-/Zweifamilienwohnhaus

Keller-/Erdgeschoß/Obergeschoß/Dachgeschoß nicht ausgebaut

Gebäudeart 1.01

Gebäudestandard

	1	2	3	4	5
Kostenkennwert €/m ²	688	761	877	1.055	1.323
einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten in Höhe von 17 % und Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser					

Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufung					Wägungs- anteil	Standard- gewichtung	anteilige NHK gewichtet
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1				0,23	0,46	175,03
Dach		0,5	0,5			0,15	0,38	122,85
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			0,11	0,28	90,09
Innenwände und Innentüren		0,5	0,5			0,11	0,28	90,09
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			0,11	0,28	90,09
Fußböden		1				0,05	0,10	38,05
Sanitäreinrichtungen			1			0,09	0,27	78,93
Heizung			1			0,09	0,27	78,93
Sonstige technische Ausstattung			1			0,06	0,18	52,62
				Σ	1,00			
						gewogener Standard	2,50	
						gewogene NHK		816,68 €/m ²
						gerundet		817,00 €/m ²

Bei einem fiktiven Baualter von 45 Jahren am Wertermittlungsstichtag und einer zu erwartenden Gesamtnutzungsdauer von rd. 70 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer somit ca. 25 Jahre.

Die Garage hat ihre technische und wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer erreicht. Das Gebäude kann prinzipiell noch genutzt werden, aber es sind Schäden vorhanden. Für die Garage werden als Restnutzungsdauer 0 Jahre ohne Berücksichtigung von Abriß- und Freilegungskosten und auch keine Mängel- und Schadensbeseitigungskosten und somit als Zeitwert 0,-- € angesetzt.

Gebäude	Brutto- grund- fläche [m ²]	Wert [€/m ²]	Herstell- kosten [Euro]	Alter [Jahre]	Gesamt- nutzungs- dauer [Jahre]	Wert- mind. [%]	Herstellkosten alterswertgem. [Euro]
Wohnhaus	442	817,-	361.114,-	45	70	64,3	128.918,--
Garage	48	485,-	23.280,-	60	60	100,0	0,--
Gesamt Index 100							128.918,--

Besondere Bauteile:

Die besonderen Bauteile des Wohnhauses werden ausgehend von in der Wertermittlungsliteratur zum Stand 2010 veröffentlichten allgemeinen Herstellkosten unter Berücksichtigung des Baualters sowie des an den Wertermittlungsstichtag angepaßten Baudindex zum Basisjahr 2010 mit einem pauschalen Zeitwert von rd. 14.000,-- € (Eingangstreppepodeste und Überdachungen 5.000,-- €, Balkon 1.000,-- €, Terrasse und Überdachung 6.000,-- €, Kelleraußentreppen 2.000,-- €) angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beim Grundstück FINr. 204/10 zu berücksichtigen:

1. Baumängel bzw. Bauschäden:

Die Aufwendungen für die Beseitigung von Baumängeln bzw. Bauschäden am Wohnhaus liegen in geschätzter Höhe von ca. 35.000,-- € sowie der Restarbeiten von ca. 5.000,-- € und somit gesamt von 40.000,-- €.

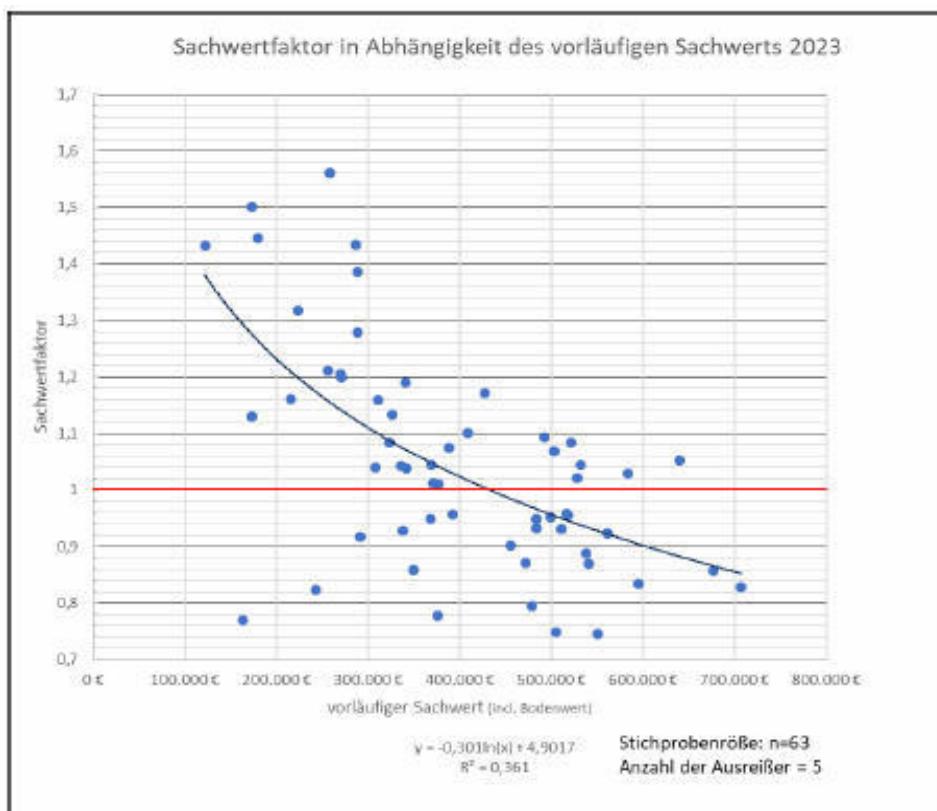
Baupreisindex:

Der letzte, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Bauindex für Wohngebäude umgerechnet auf Basisjahr 2010 beträgt zum Stand Mai 2025 188,7.

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 Wertermittlungsstichtag 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 325.544,-- € mit

VSW bei 310.000,-- = 1,10 und

VSW bei 340.000,-- = 1,07

ein Marktanpassungsfaktor VSW bei 325.544,-- € von rd. 1,08.

Auf dem Grundstück ist eine überalterte Garage vorhanden, die perspektivisch erneuert werden muß. Weiterhin ist am Wohnhaus in den beim Ortstermin sichtbaren Bereichen insbesondere im Altbau ein Reparaturstau in größerem Umfang vorhanden. Durch den dadurch eingeschränkten Käufer- und Nutzerkreis ist hier ein Abschlag vom ermittelten Marktanpassungsfaktor VSW in Höhe von 0,03 angemessen und ergibt einen Gesamtmarktanpassungsfaktor VSW von 1,05.

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag		
Mai 2025 für Wohngebäude	188,70	
128.918,-- € x 1,887	243.268,-- €	
Pauschaler Zeitwert besondere Bauteile	14.000,-- €	
Außenanlagen FINrn. 204/10, pausch. 4 % von 243.268,-- €	9.731,-- €	
Sachwert der baulichen Anlagen	266.999,-- €	
Bodenwert	58.050,-- €	
vorläufiger Sachwert	325.049,-- €	
Sachwertfaktor	1,05	
Marktanpassung mit Sachwertfaktor = 325.049 € x 1,05		
marktangepaßter vorläufiger Sachwert	341.301,-- €	
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale		
./. Mängel- und Schadensbeseitigung, Restarbeiten	-40.000,-- €	
Sachwert	301.301,-- €	
gerundet	300.000,-- €	
 =====		

Der Sachwert bezogen das Verhältnis zur Wohnfläche als Gebäudefaktor beträgt mit 300.000,-- € / 177 m² rd. 1.700,-- €/m² und liegt im unteren 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. 204/10 wird der Sachwert unter Berücksichtigung der örtlichen Lage, der Vergleichswerte, des ermittelten Gebäudefaktors und der am Wertermittlungsstichtag herrschenden Situation am Grundstücksmarkt herangezogen.

Weiterhin wird die hier erfolgte Außenschätzung der nördlichen Wohnung des Wohnhauses mit einem Abschlag von 5 % vom gesamten Sachwert berücksichtigt und ergibt somit einen Verkehrswert von $300.000,- \text{ €} \times 0,95 \approx 285.000,- \text{ €}$.

Grundstück FINr. 204/10

Der angemessene Verkehrswert wird unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Merkmale zum Bewertungsstichtag 19. August 2025 festgestellt mit

285.000,- Euro

=====

i. W. - zweihundertfünfundachtzigtausend Euro -

Königsbrunn, den 09. September 2025

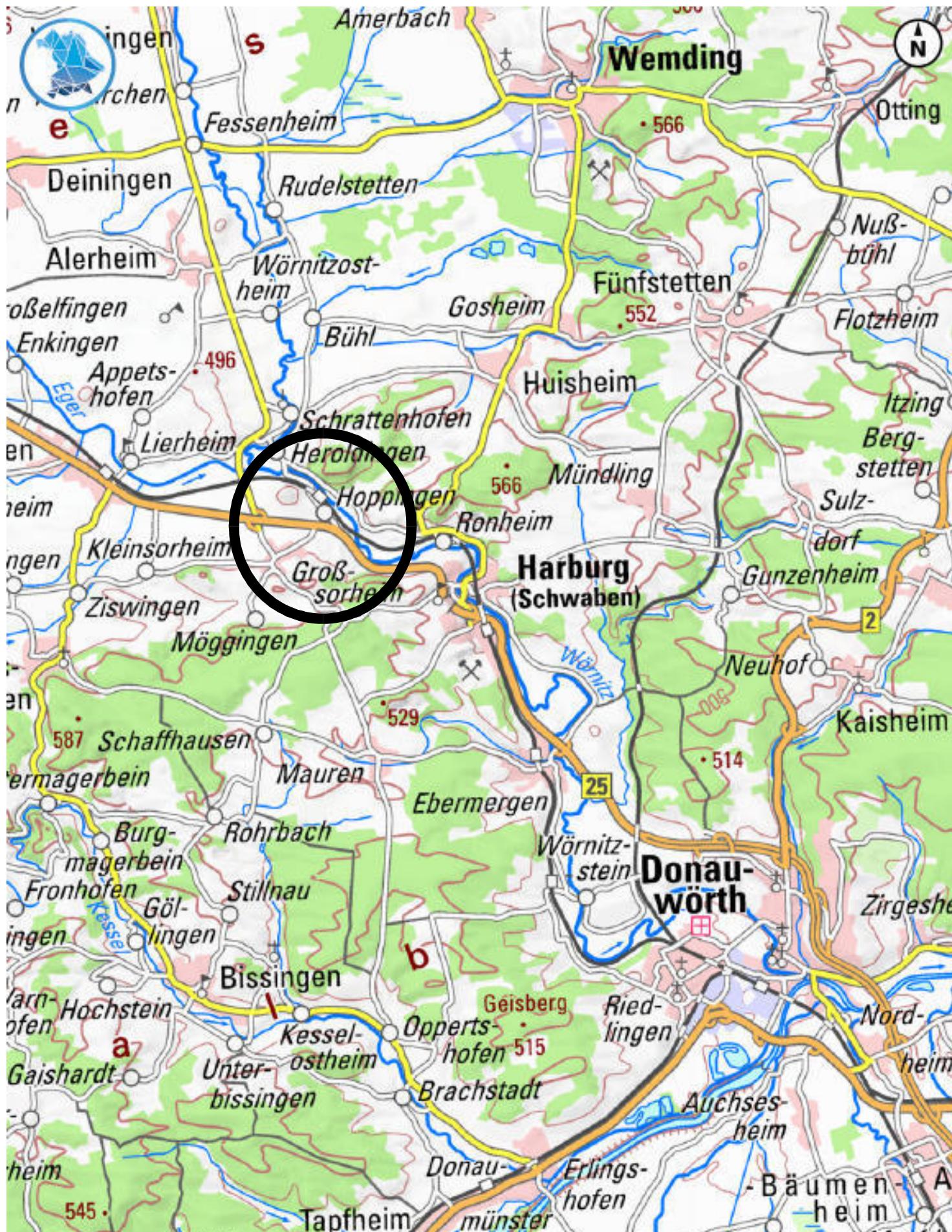


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

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 K11/25 vom 09.09.2025

LANDKARTENAUSSCHNITT

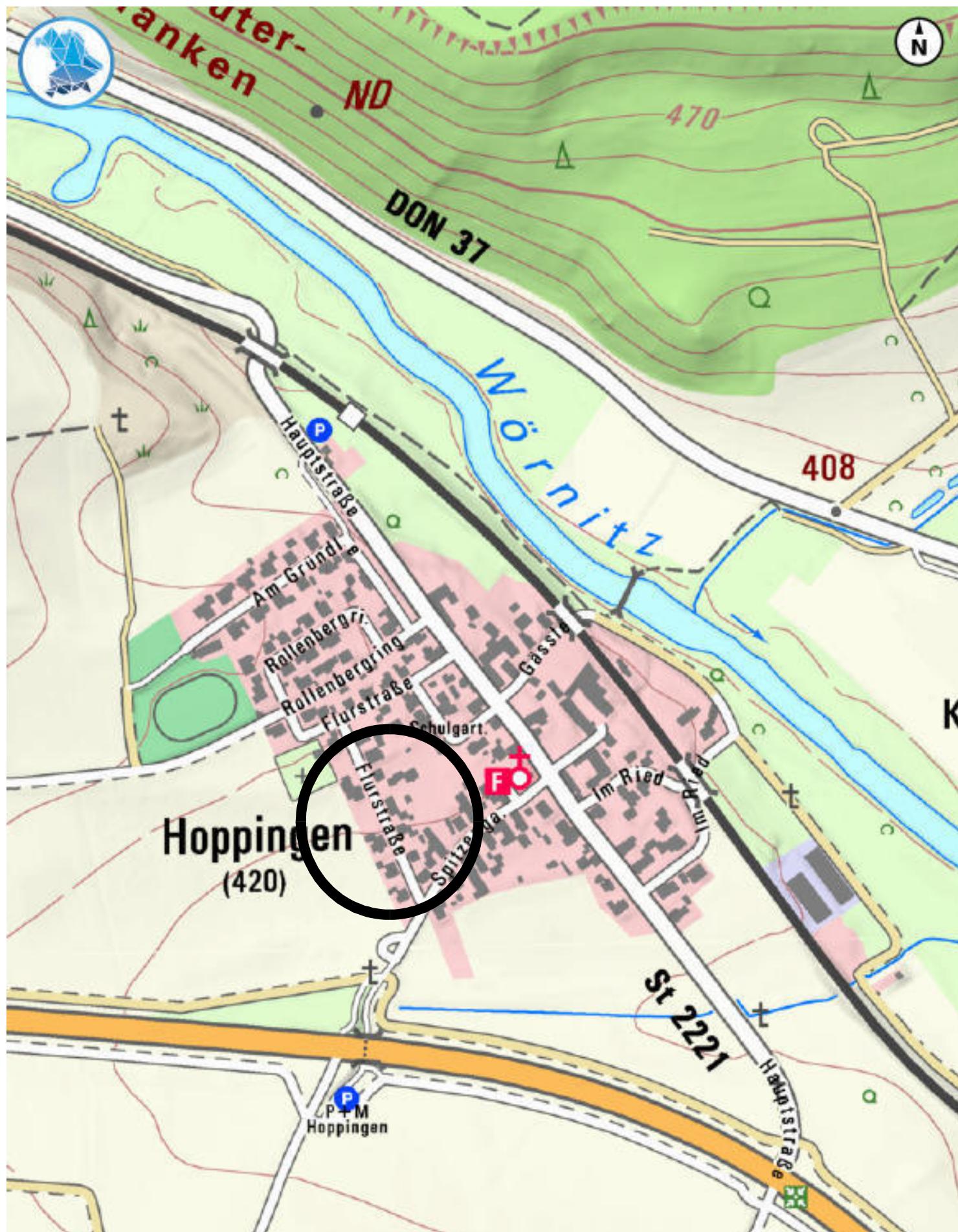


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

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 K11/25 vom 09.09.2025

ORTSPLAN

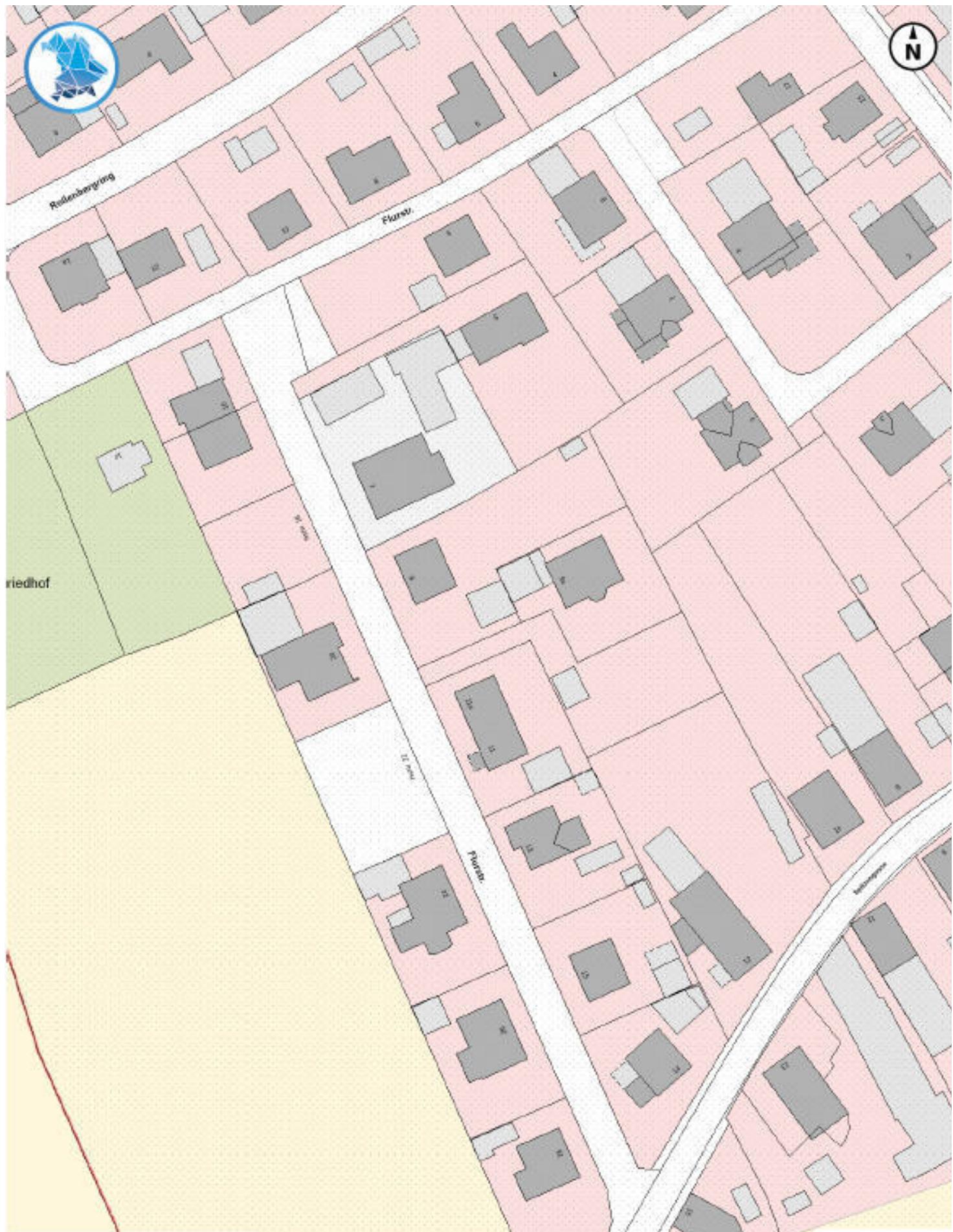


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

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 K11/25 vom 09.09.2025

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 K11/25 vom 09.09.2025

LAGEPLAN AUS GENEHMIGTEM BAUPLAN



ung aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Erstellt am: 21.8.2000

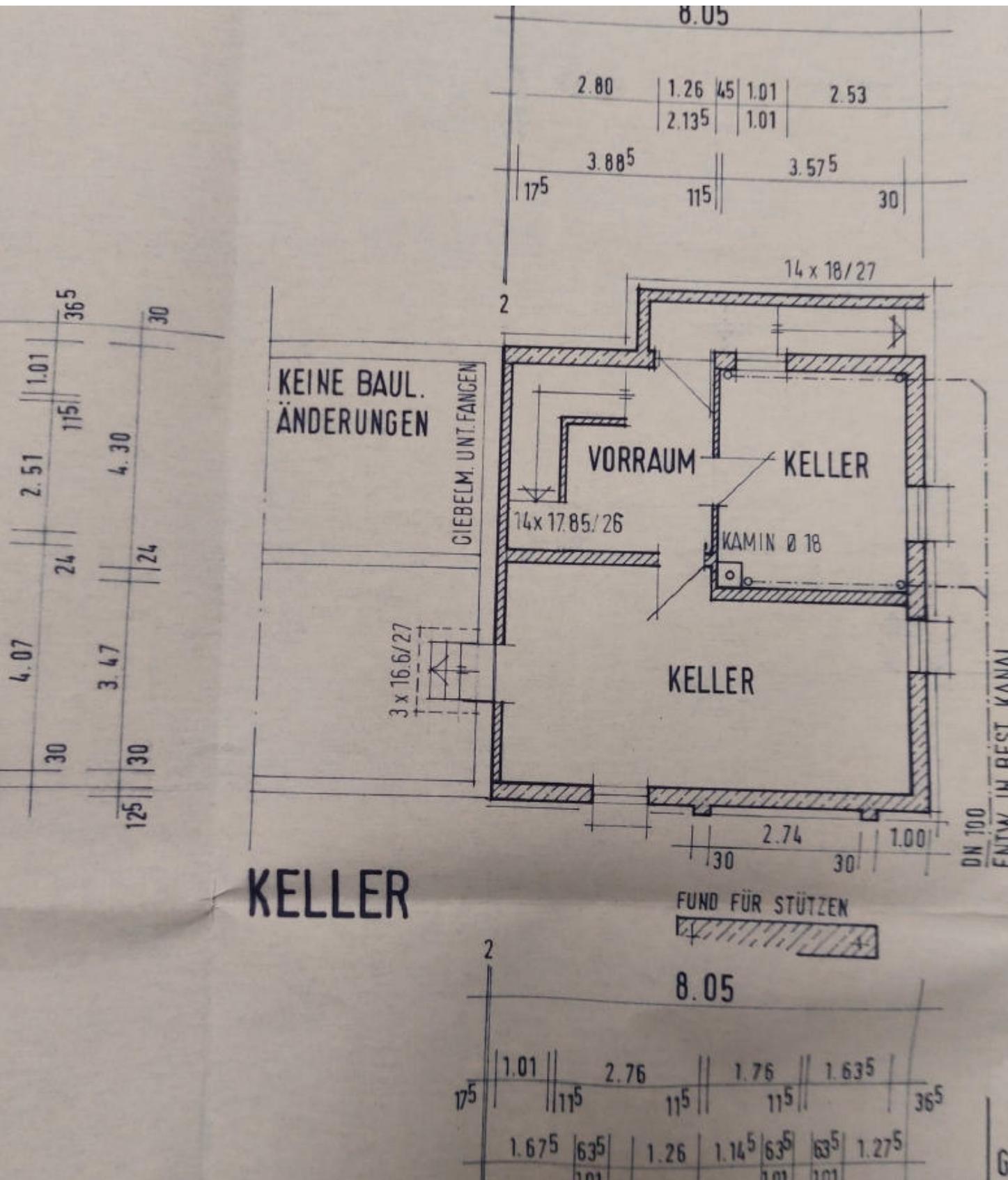


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

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

Anlage 5 zum Gutachten 2 K11/25 vom 09.09.2025

WOHNHAUS - GRUNDRISS KELLER

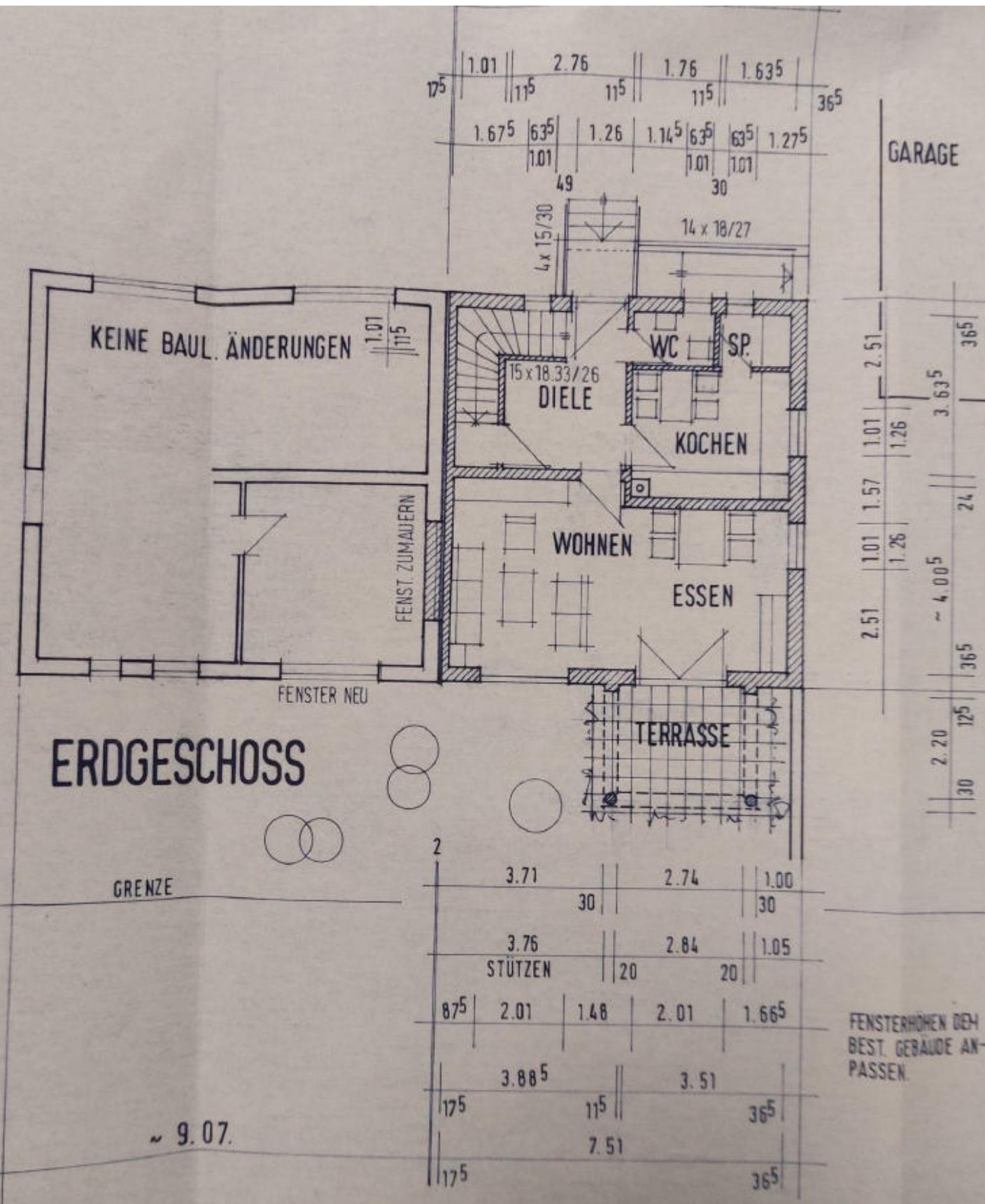


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

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

Anlage 6 zum Gutachten 2 K11/25 vom 09.09.2025

WOHNHAUS - GRUNDRISS ERDGESCHOSS

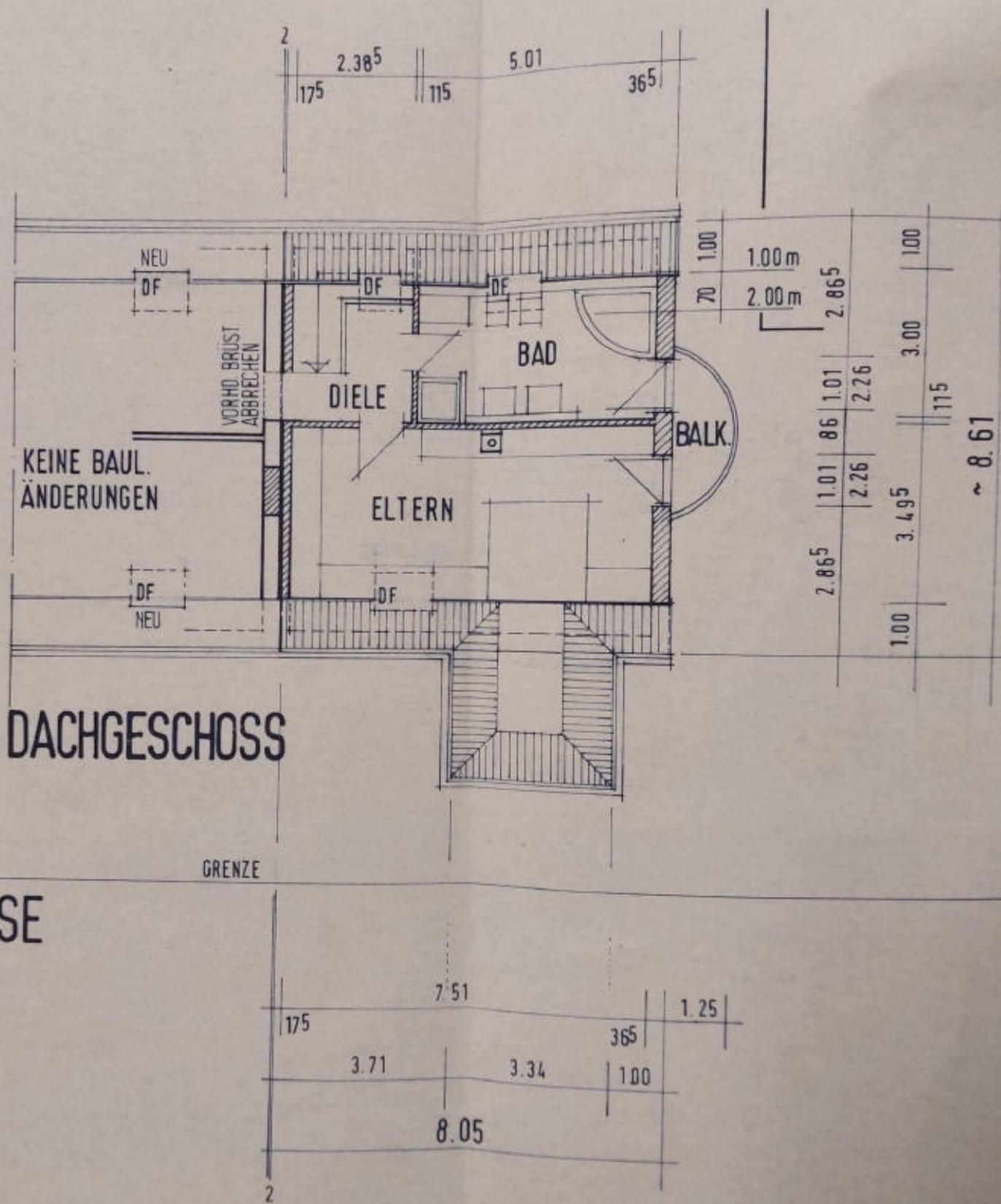


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

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 K11/25 vom 09.09.2025

WOHNHAUS - GRUNDRISS DACHGESCHOSS

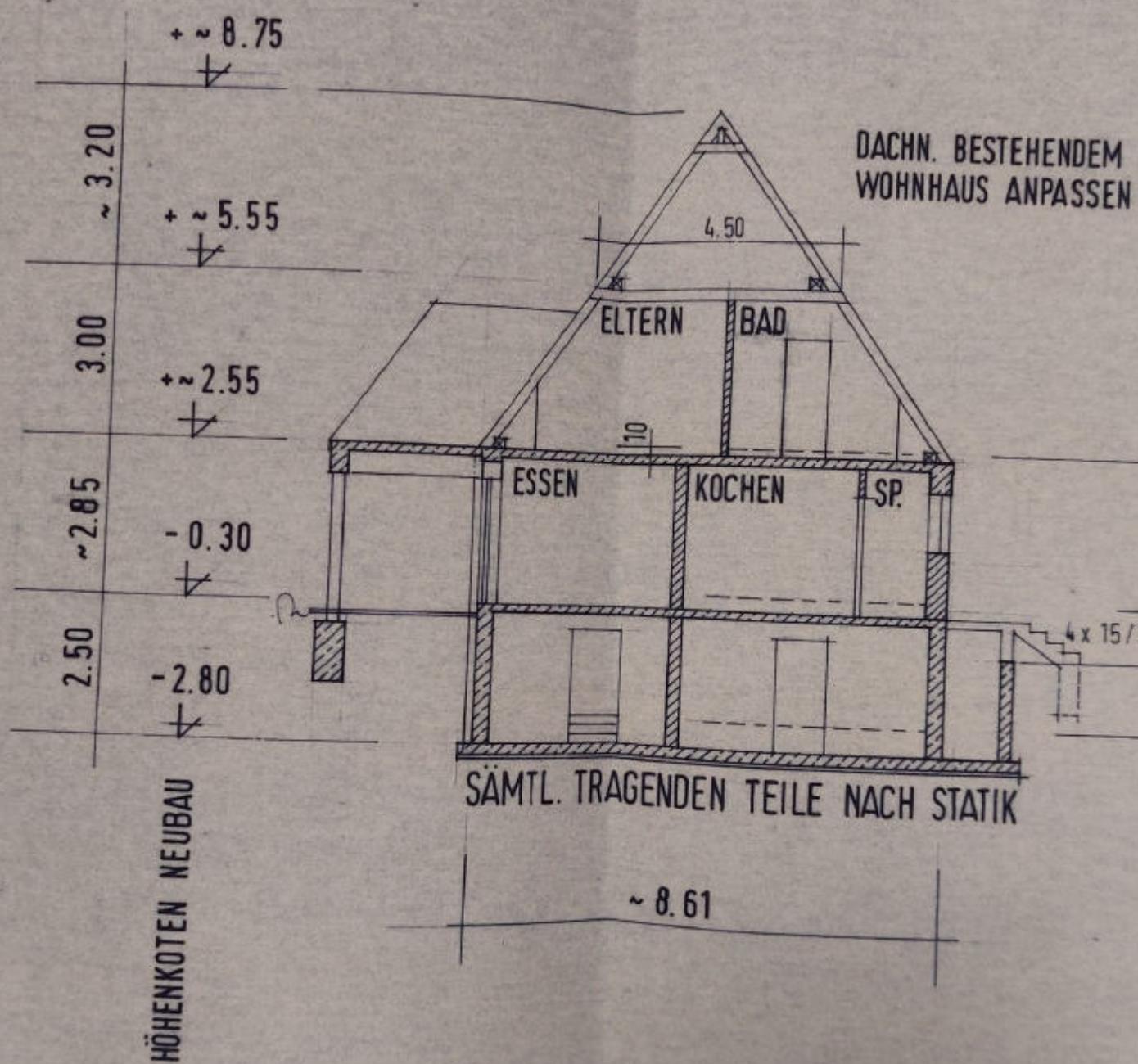


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

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 K11/25 vom 09.09.2025

WOHNHAUS - GEBÄUDESCHNITT



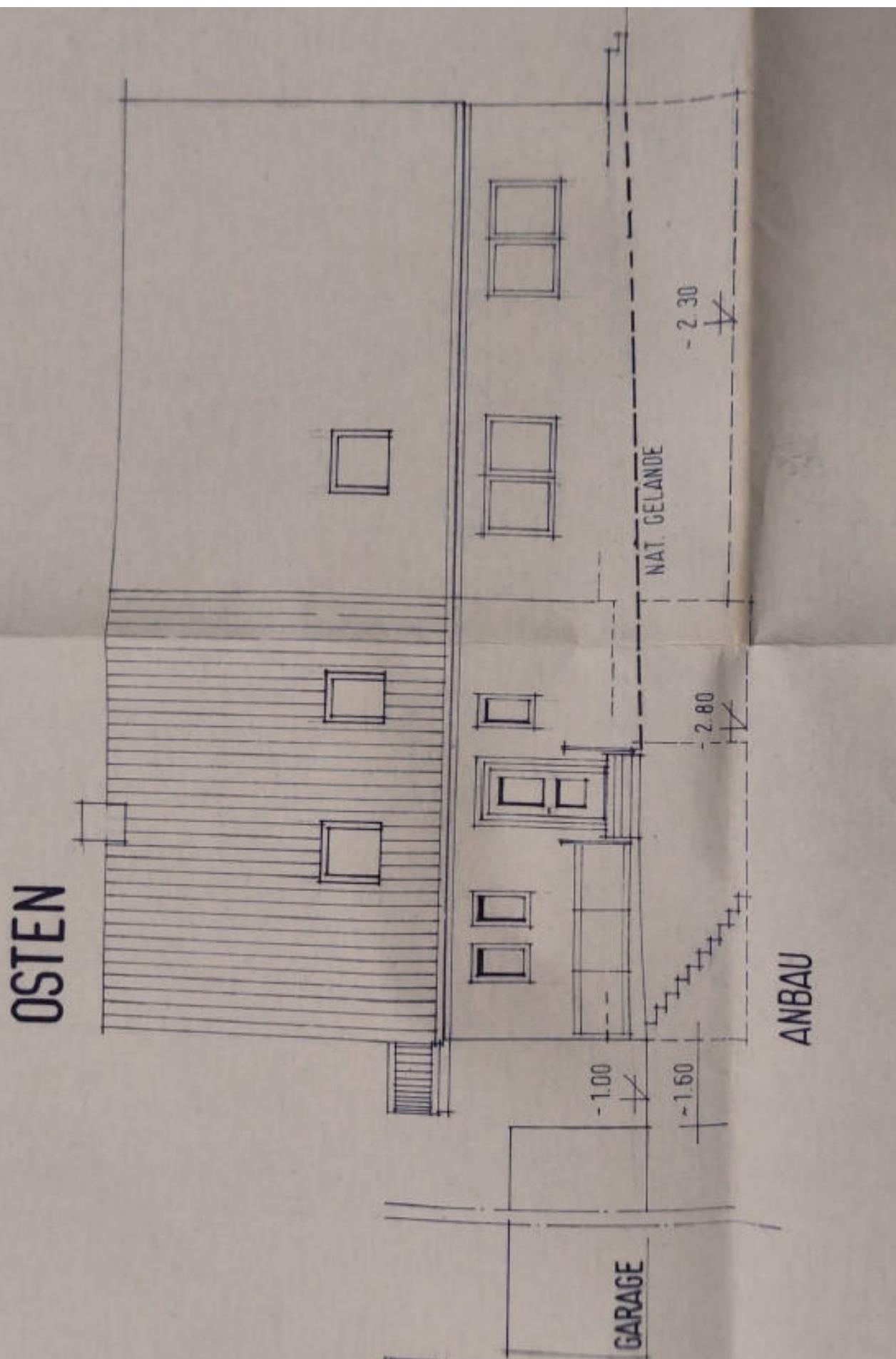
SCHNITT

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 K11/25 vom 09.09.2025

WOHNHAUS - OSTANSICHT

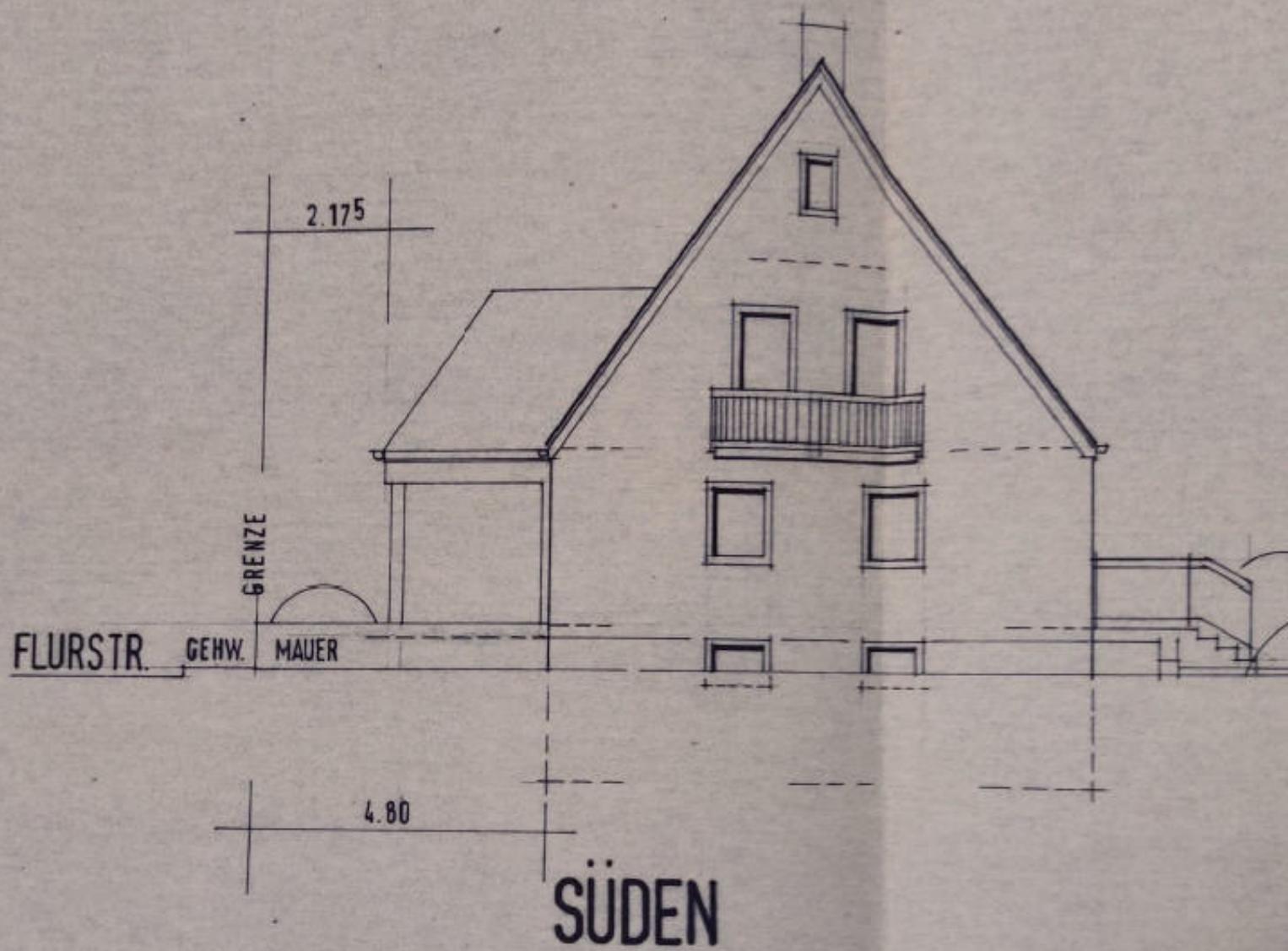


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

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 K11/25 vom 09.09.2025

WOHNHAUS - SÜDANSICHT



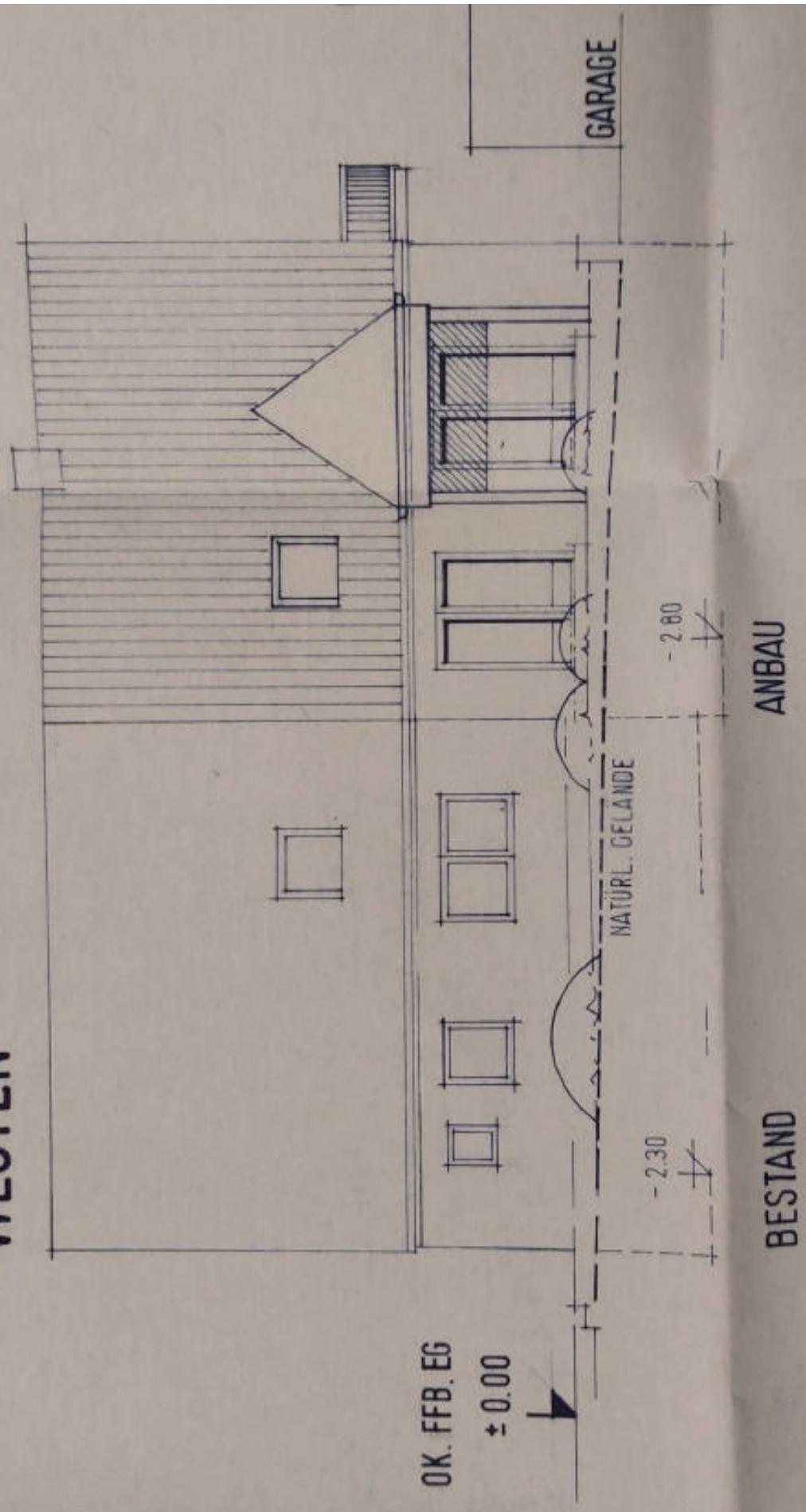
Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

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 K11/25 vom 09.09.2025

WOHNHAUS - WESTANSICHT

WESTEN



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 K11/25 vom 09.09.2025

BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE NACH DIN 277

Wohnhaus

KG	17,12 x	8,61	=	147,403 m ²
EG	17,12 x	8,61	=	147,403 m ²
DG	17,12 x	8,61	=	147,403 m ²
Bruttogrundfläche BGF				442,210 m ²
=====				=====

d. s. rd. 442 m²
=====

Garage

8,00 x	6,00	=	48,00 m ²
=====			

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 13 Blatt 1 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Grundstück FINr. 204/10 Flurstraße 11 und 11a



Südgiebel des Wohnhauses

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 13 Blatt 2 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Ostseite des Wohnhauses

Nordgiebel mit Eingang der nördlichen Wohnung



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 13 Blatt 3 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Eingang der südlichen Wohnung



Heizung

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 13 Blatt 4 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Südöstlicher Kellerraum



Südwestlicher Kellerraum

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 13 Blatt 5 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Nordwestlicher Kellerraum



Putz- und Feuchtigkeitsschäden im nördlichen Keller

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 13 Blatt 6 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Putz- und Feuchtigkeitsschäden im nördlichen Keller



Öltanks

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 13 Blatt 7 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Elektroverteilung



Kelleraußentür

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 13 Blatt 8 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Kellertreppe im Anbau



Diele im Anbau

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 13 Blatt 9 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



WC im Anbau



Küche im Anbau

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 13 Blatt 10 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Wohnzimmer im Anbau



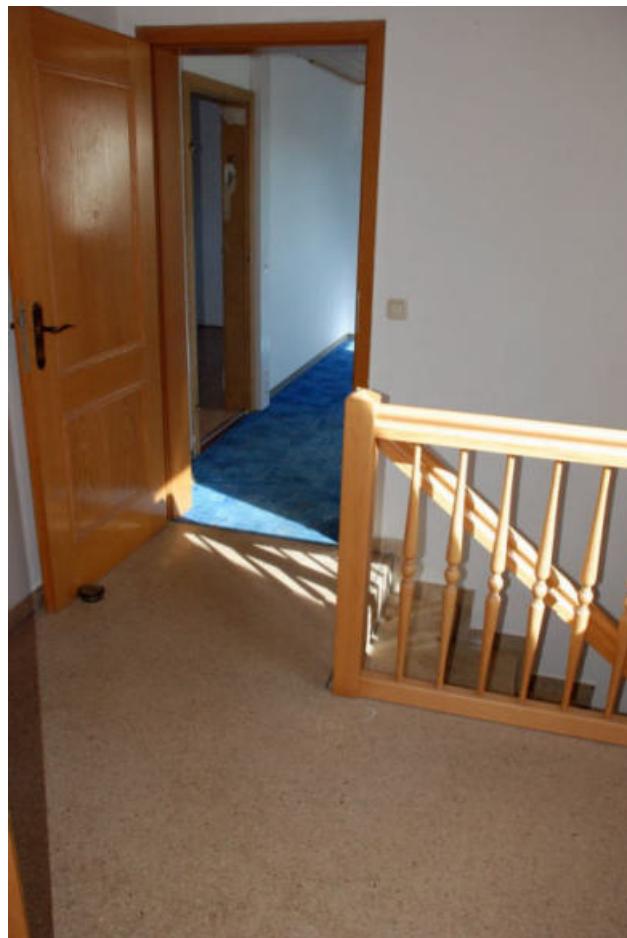
wie vor

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 13 Blatt 11 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Terrasse



Diele im Anbau im 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 13 Blatt 12 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Bad im Anbau



Kinderzimmer im nördlichen Gebäudeteil

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 13 Blatt 13 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Schlafzimmer im Anbau



Balkon

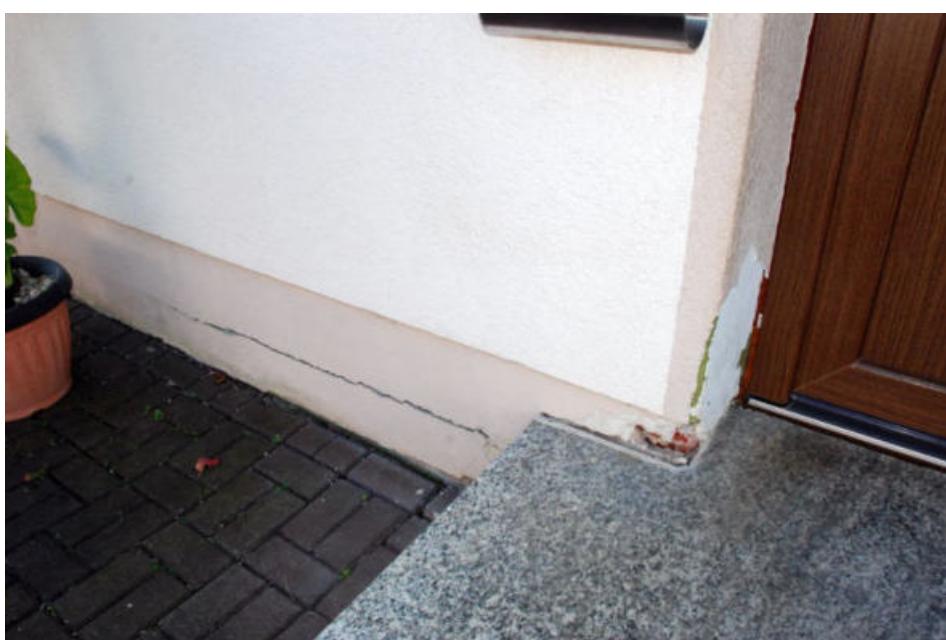
Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022
Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 13 Blatt 14 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025

r böse Bube der



Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich am nördlichen Gebäudeteil



Rißbildung und Putzschäden am Nordgiebel

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 13 Blatt 15 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Garage



Nördliche Garage

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 13 Blatt 16 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Südliche Gagrage



Montagegrube

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 13 Blatt 17 zum Gutachten 2 K 11/25 vom 09.09.2025



Abstellraum der Garage



Nordöstlicher Grundstücksbereich