

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

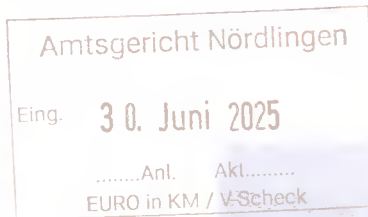
Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Albrecht-Dürer-Str. 5 • 89340 Leipheim • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über das Grundstück
in 86688 Marxheim,
Am Blumeneck 5,
Flst. Nr. 296.**



1. Überblick

Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung Tändelmarkt 5 86720 Nördlingen
Aktenzeichen:	1 K 12/25
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Martina Seefried geb. Stöckl (Antragstellerin) vertreten durch Rechtsanwalt Karl Würth gegen Albert Stöckl (Antragsgegner)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 09.04.2025 durch das Vollstreckungsgericht
Wertermittlungsstichtag:	08.05.2025 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	08.05.2025, 15 ⁰⁰ Uhr Innenbesichtigung war nicht möglich.
Auftragsnummer:	04 25 0055
Auftrag abgeschlossen:	27.06.2025
Ausfertigung:	Original, Nr. <u>1</u> von 6

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	6
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	8
4.4	Erschließung	10
4.5	Nachbarbebauung	11
4.6	Stellplätze	11
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	12
5.1	Gebäudebeschreibung	12
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	12
5.3	Bauschäden und -mängel	14
5.4	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	14
6.	Gesamtbeurteilung	15
6.1	Lagebeurteilung	15
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	15
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	15
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	15
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	15
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	15
7.	Wertermittlung	17
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
7.2	Sachwertverfahren	17
8.	Verkehrswert / Marktwert	21
9.	Schlussbemerkung	22
10.	Anlagen	22

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, dass mit einem unterkellerten Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaut ist. Es bietet im Dachgeschoss Ausbaupotential. Das Gebäude wurde ca. 1979 fertiggestellt. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 845 m².

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in Marxheim in sehr ländlicher Lage.

Beurteilung Wohnhaus: Das Einfamilienhaus befindet sich vermutlich in einem verbrauchten, bauzeitlichen Zustand. Die Positionierung auf dem Grundstück und die Ausrichtung der Räume nach Osten und Norden schränken die Wohnqualität ein.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit gut möglich.

Vermietbarkeit: Derzeit vermutlich nicht möglich.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert: 329.000 €

Wert Zubehör: Kein Zubehör ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Feststellung,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Nicht bekannt.
- b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken,
Antwort: Dominik Wollny, Ahornweg 3, 86641 Rain.
- c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Es handelt sich um Realeigentum, bei dem üblicherweise kein Verwalter bestellt ist.
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
Antwort: Das Objekt wird vom Antragsgegner eigengenutzt.
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Im Grundbuch nicht eingetragen.
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Nicht ersichtlich.
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Nicht ersichtlich.

- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.
Antwort: Wurde nicht vorgelegt.

3.2 Allgemeines

Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen siehe Seite 1.
Eigentümer:	Albert Stöckl laut Grundbuch.
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 09.04.2025 durch das Vollstreckungsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auf- hebung der Gemeinschaft.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 09.04.2025.

Von der Antragstellerin übergebene Unterlagen:

- Grundrisse, Ansichten und Schnitt
- Lageplan
- Wohnflächenberechnung
- Baugenehmigungsbescheid
- Angaben zum Ausbaustand des Gebäu-
des.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Ausdruck aus dem Grundbuch vom
16.04.2025
- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.

Anmerkung:

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:	Einfamilienhaus mit Doppelgarage Am Blumeneck 5, Marxheim, Flst. Nr. 296.
Wertermittlungsstichtag:	08.05.2025 = Qualitätsstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	08.05.2025, 15 ⁰⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> Alexander Kübel, Sachverständiger. <u>Umfang:</u> Außenbesichtigung. Der Zutritt zum Gebäude wurde nicht gewährt. Auf Grund der Außenbesichtigung basiert das Gutachten auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme, den vorliegenden Unterlagen sowie Annahmen. Entsprechend sind die abgeleiteten Werte mit Unsicherheiten behaftet.
Berechnungen:	Die Bruttogrundfläche wird aus den vorgelegten Plänen berechnet. Die Wohnfläche wird aus der vorgelegten Wohnflächenberechnung entnommen (siehe Anlage 2). Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt, sie wurden nur auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.
Bodenrichtwerte:	Bodenrichtwerte des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zum 01.01.2024.
Auskünfte der Gemeinde:	<ul style="list-style-type: none">• Aus dem Flächennutzungsplan• Aus dem Bebauungsplan• Über den Erschließungszustand• Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
Auskünfte:	Telefonische Auskünfte durch die Antragstellerin.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 16.04.2025.
Pläne:	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Stadtplan.
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO, BayBO, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Grundstücksmarktbericht Donau-Ries u.a.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Am Blumeneck 5 86688 Marxheim Flst. Nr. 296.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Marxheim Blatt Nr. 1362 Ein Ausdruck des Grundbuches vom 16.04.2025 liegt auszugsweise als Anlage 7 Seite 33 in Kopie bei.
Eigentümer:	Albert Stöckl laut Grundbuch.
Grundstücksgröße:	ca. 845 m ² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	Im Grundbuch ist in Abt. II eingetragen: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auf- hebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Marxheim liegt im Landkreis Donau-Ries (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 12 km (Luftlinie) östlich von Donauwörth bzw. rd. 35 km westlich von Ingolstadt. Zu der Gemeinde gehören die Ortsteile Burgmannshofen, Gansheim, Graisbach, Marxheim, Neuhausen und Schweinspoint. Diese beherbergen rd. 2.600 Einwohner (Stand: 31.06.2024). Gemäß dem bayesischen Landesamt für Statistik wird für Marxheim bis zum Jahr 2033 ein unverändertes Bevölkerungsniveau im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert.

In der Gemeinde gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Im Nachbarort gibt es einen Lebensmittelladen. In der weiteren Umgebung sind Discounter und Supermärkte angesiedelt. Weiterführende Schulen, Ärzte und Apotheken sind im ca. 7 km südlich gelegenen Rain am Lech vorhanden. In Donauwörth finden sich weitere Fachärzte sowie die Donau-Ries-Klinik.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten finden sich in den Vereinen, der nahen Umgebung und der Kirche. In Marxheim mündet der Lech in der Donau.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Marxheim ist über Kreis- bzw. Landesstraßen an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die Auffahrt zur Bundesstraße B16 befindet sich bei Rain. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A 9 liegt rd. 47 km bei der Anschlussstelle „Ingolstadt-Süd“. Eine Auffahrt zur A8 München – Stuttgart besteht bei Augsburg, ca. 43 km südlich.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine Anbindung an die Regionalbahn besteht über den nächstgelegenen Bahnhof in Rain. Überregionale Verkehrsanbindungen bestehen in (Fahrkilometer)

Augsburg ICE-Bahnhof	ca. 50 km
Bahnhof Ingolstadt	ca. 77 km
München Flughafen	ca. 110 km.

Die Verkehrsanbindung ist insgesamt sehr ländlich.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Das statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Marxheim insgesamt ca. 1.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendlersaldo von 117 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 33 ortsansässige Betriebe erfasst. Arbeitsplätze sind überwiegend in klein- und mittelständischen Betrieben angesiedelt. Bedeutendster Arbeitgeber ist die Stiftung Sankt Johannes mit rund 800 Beschäftigten.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Donau-Ries derzeit 2,3 % (zum Vergleich: Bayern: 3,9 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Mai 2025). Der Landkreis gehört zu den kaufkraftstärksten Regionen Deutschlands.

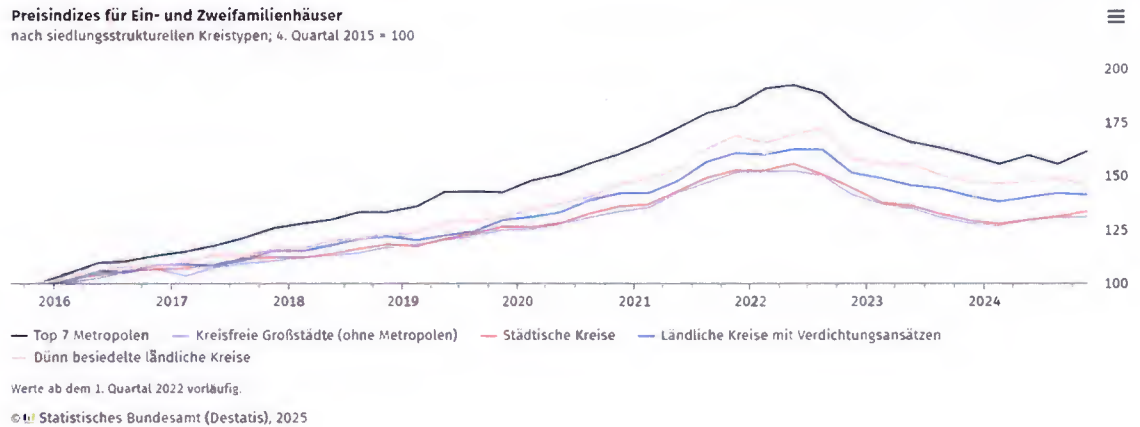
Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Donau-Ries den 61. Rang von insgesamt 400 Rängen.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt entwickelte sich viele Jahre sehr positiv. Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur.

Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022 mit zuletzt stagnierenden Tendenzen:



Gemäß Umfrageergebnissen von Fahrländer u. Partner, aber auch anderer professioneller Marktbeobachter, erscheint der Bodensatz der Abwärtsspirale erreicht. Eine Stabilisierung der Preise auf niedrigem Niveau kann beobachtet werden.

4.2.5 Zusammenfassung

Marxheim ist ein ruhiger beschaulicher Ort in ländlicher Umgebung.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich im südwestlichen Ortsteil in einer ruhigen Wohngegend. Da es im Dorf keine nennenswerten Einkaufsmöglichkeiten oder andere infrastrukturelle Einrichtungen gibt, ist ein eigener Pkw nötig.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit einer ebenfalls rechteckigen Erweiterung im Südosten (siehe Anlage 5, Seite 27). Es hat eine Länge von ca. 22 m und eine Breite von ca. 36 m. Die Erweiterung ist 12 m x 3 m lang bzw. breit. Insgesamt hat es eine Fläche von ca. 845 m² laut Grundbuch. Nach Plausibilisierung mit dem Messtool des Bayern-Atlas wird auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück fällt von Westen nach Osten um ca. 3 m.

Der Baugrund ist nicht bekannt, Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Denkmal- und Ensembleschutz, Hochwassergefahr sowie naturschutzrechtliche Belange liegen nicht vor. Veränderungssperre liegt ebenfalls nicht vor.

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genauer ist aus dem Altlastenkataster beim örtlichen Landratsamt zu erfragen. Aber auch diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen durch dafür qualifizierte Institute am Grundstück und an den Gebäuden einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können. Falls Kontaminationen gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf das in der Bau- bzw. Umbauzeit häufig verwendete Asbest hingewiesen, welches u.a. auch in Klebern, Fliesen, Bodenbelägen, Lüftungs- und Abluftrohren Verwendung fand. Diese dürfen im eingebauten Zustand verbleiben, stellen aber im Falle des Abbaus Sondermüll dar, der nur von dafür zertifizierten Firmen abgebaut und entsorgt werden darf. Dafür fallen erhebliche Mehrkosten gegenüber organischen Baustoffen an.

Sonstige öffentlich-rechtlichen Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Grundbuch

In Abteilung II im Grundbuch ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen.

Nutzung

Das Grundstück wird laut Angabe der Antragstellerin vom Antragsgegner eigen-genutzt.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekannt gegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen festgestellt werden.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Wohngebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Norden über die öffentlich gewidmete Straße „Am Blumeneck“ erschlossen.

Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft der Gemeindeverwaltung abgerechnet und bezahlt. Eine Sanierung der Kläranlage sowie eine teilweise Sanierung der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist in den kommenden zwei bis drei Jahren geplant. Für diese Maßnahme werden ca. 5.000 € bis 10.000 € fällig. Eine genaue Summe kann

momentan nicht mitgeteilt werden. Die voraussichtlichen Kosten werden in Kapitel 7.2.3 berücksichtigt.

Es gelten die Satzungen der Gemeinde Marxheim.

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen.

4.5 Nachbarbebauung

Wohngebäude mit Garagen.

4.6 Stellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Doppelgarage. Davor können zwei weitere Pkw abgestellt werden. Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt, sofern vorhanden, die Stellplatzsatzung der Gemeinde oder die Vorgaben der BayBO.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art der Gebäude

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise mit Satteldach. Die Doppelgarage ist ebenfalls eingeschossig und hat ein Flachdach.

5.1.2 Baujahr

Der Baugenehmigungsbescheid verweist auf den 12.06.1978. Als Fertigstellungsbaujahr kann somit 1979 unterstellt werden. Nennenswerte Modernisierungen wurden seither nicht durchgeführt.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Entsprechend basieren die nachfolgenden Beschreibungen auf Annahmen, den Angaben aus den Plänen bzw. der Außenbesichtigung.

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung nicht dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten. Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung. Solche konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5.2.2 Rohbau

Boden, Wände und Decken sind in massiven Baustoffen errichtet. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Der Dachaufbau ist nicht bekannt. Die Dacheindeckung besteht aus Betonpfannen.

Die Doppelgarage ist ebenfalls massiv aufgemauert und hat ein Flachdach. Dieses hat eine Stahlbetondecke, eine Dachhaut bestehend aus dreilagiger Pappe sowie einer Kiesschüttung.

Die Gebäude sind verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.

5.2.3 Ausbau

Fenster: Bauzeitliche Holzfenster, Hauseingang: Glasbausteine.

Verschattung: Rollläden mit Kunststoffpanzer.

Fensterbänke: Außen: Blech.

Türe: Haustüre: Holztüre mit Drahtfadenverbundglasfüllung.

Treppe: Äußerer Kellerabgang: Betontreppe mit Stahlgeländer als Handlauf.

Ansonsten ist der Ausbau nicht bekannt. Laut Angabe der Antragstellerin ist das Erdgeschoss bauzeitlich mittel ausgestattet. In einem Raum wurde vor vielen Jahren der Teppichboden gegen einen Laminatboden ersetzt. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Hier befindet sich laut Angabe ein Estrichboden. Ferner sind die Zuleitungen (Heizung) für einen möglichen Ausbau vorbereitet.

5.2.4 Haustechnik

Heizungsinstallation: Laut Angabe der Antragstellerin befindet sich im Gebäude eine Ölzentralheizung. Der Kessel stammt aus dem Jahr 1985. Der Brenner wurde vor einigen Jahren erneuert. Die Öltanks stammen aus der Bauzeit. In den Räumen sind vermutlich Gliederheizkörper mit Thermostatventilen eingebaut.

Sanitärinstallation: Der Wasseranschluss wird vermutlich im KG ins Gebäude geführt. Im EG befindet sich ein Bad sowie ein Gäste-WC. Die Sanitärausstattungen sind bauzeitlich.

Elektroinstallation: Der Stromanschluss wird über das Dach ins Gebäude geführt. Die Elektroinstallation ist vermutlich bauzeitlich einfach.

5.2.5 Doppelgarage

Die Doppelgarage ist über je ein Holzschwingtor befahrbar.

5.2.6 Bauliche Außenanlagen

Die Garagenzufahrt ist mit Betonsteinen gepflastert. Zur Straße ist ein Betonsockel mit Holzzaun aufgestellt. Der Hauszugang ist mit Waschbetonplatten befestigt. Der Garten ist verwildert. Er war nicht zugänglich.

5.3 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- Die Fassade zeigt im Sockelbereich leichte Risse.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.

Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

5.4 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Wohnhaus macht von außen einen bauzeitlichen, ungepflegten Eindruck. Die Grundrisse sind funktional. Die Räume sind ausreichend groß und hoch. Im Dachgeschoss besteht eine Ausbaureserve.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass der energetische Zustand den Anforderungen der Bauzeit entspricht und somit insgesamt sehr einfach ist. Eine energetische Sanierung erscheint nach vorheriger Energieberatung und im Zuge sonstiger Modernisierungen sehr sinnvoll.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Makro- und Mikrolage sind ländlich.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe, Zuschnitt und Erschließung sowie Ausnutzung sind gut.
Die Topografie ist ortstypisch.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Das Gebäude macht von außen einen bauzeitlichen, ungepflegten Eindruck. Eine Anwohnerin berichtet, dass der Unrat vor dem Haus zu Ungezieferbefall geführt hat. Entsprechend ist davon auszugehen, dass auch im Gebäude ein ungepflegter, verbrauchter Zustand herrscht. Es ist insgesamt von einem einfachen Ausbaustandard auszugehen. Die Raumaufteilung ist funktional.

Das Gebäude wurde im Westen des Grundstücks platziert. Die Ausrichtung der Wohnräume und des Gartens gehen gen Osten und Norden. All dies ist ungünstig.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist grundsätzlich gegeben, wenngleich unwirtschaftlich. Die Veräußerungsfähigkeit ist ebenfalls gegeben. Beides ist möglich, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Lage im Allgemeinen Wohngebiet und der Nachfragesituation kann weiterhin von Wohnnutzung ausgegangen werden.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Gebäuden dieser Art wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen (siehe nachfolgend gewähltes Sachwertmodell). Als Ursprungsbaujahr für das Wohnhaus wird das Jahr 1979 zu Grunde gelegt. Das Gebäude ist somit 46 Jahre alt. Damit folgt eine Restnutzungsdauer von:

RND = 34 Jahren.

Dies kann auch für die Doppelgarage unterstellt werden, da sie das Schicksal der Hauptsache teilt.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35 – 39 ImmoWertV berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27 – 34 ImmoWertV bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Marxheim. Derartige Objekte werden hauptsächlich eigengenutzt, sodass die Substanz und die individuelle Nutzung im Vordergrund stehen. Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Aus diesen Gründen führt der marktangepasste Sachwert zum Verkehrswert.

Der Bodenwert als Bestandteil des Sachwertverfahrens wird im modifizierten Vergleichswertverfahren gemäß §§ 40 ff ImmoWertV ermittelt.

7.2 Sachwertverfahren

7.2.1 Bodenwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries hat für dieses Gebiet einen Bodenrichtwert in Höhe von 96 €/m² für Wohnbauflächen im erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Zustand zum 01.01.2024 festgesetzt. Das Bewertungsgrundstück entspricht in Bezug auf Zuschnitt, Größe und Bebauung dem Richtwertgrundstück.

Derzeit werden von Seiten der Gemeinde Grundstücke in Neubaugebieten vergeben. Bauwillige können sich hierfür bewerben. Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt nach einem Punkteverfahren voraussichtlich im Herbst 2025. Folgende Konditionen werden aufgerufen:

- Am Marksfeld in Graisbach 125 €/m²
- Schachenfeld in Neuhausen 140 €/m²
- Grießfeld in Marxheim 130 €/m²

In Neubaugebieten werden i.d.R. in ländlicher Umgebung höhere Preise erzielt als in Siedlungsgebieten. Gleichwohl kann seit Erhebung der Bodenrichtwerte insgesamt eine positive konjunkturelle Bodenpreisentwicklung beobachtet werden. Ein Bodenwert in Höhe von 105 €/m² erscheint daher marktgerecht. Daraus folgt:

Fläche	845,00 m ²	
Angesetzter Bodenwert	105,00 €/m ²	
Bodenwert		88.725,00 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		89.000,00 €

7.2.2 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich um den Gebäudetyp 1.02 der NHK 2010 (Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010). Dort beschrieben als Wohnhaus, eingeschossig, unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die NHK ist veröffentlicht in Anlage 4 der ImmoWertV.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes gem. NHK 2010 ergibt sich wie folgt:

	1	2	3	4	5		
Standardstufe 3,0	545	605	695	840	1050		695
Aussenwände		1				23%	139 €
Dach		1				15%	91 €
Fenster u. Außentüren		1				11%	67 €
Innenwände u. -türen		1				11%	67 €
Deckenkonstr. u. Treppen			1			11%	67 €
Fußböden		1	0,5			5%	33 €
Sanitäreinrichtungen			1			9%	63 €
Heizung		1				9%	54 €
sonst. techn. Ausstattung		1				6%	36 €

Kostenkennwert 2010	623 €
ermittelte Standardstufe	2,2

Aus den Gebäudetyp 1.02 und der Standardstufe 2,2 ergibt sich ein Kostenkennwert von 623 €/m² BGF.

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das I. Quartal 2025 187,0 Punkte, Basis 2010 = 100.

Die Bruttogrundfläche wurde nach den Vorgaben der ImmoWertV in Anlage 2 dieses Gutachtens ermittelt.

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 34 Jahren Restnutzungsdauer = 57,5 %.

Der Zeitwert der baulichen Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells mit 5 % angesetzt. Der Restwert der Doppelgarage wird ebenfalls gemäß dem Sachwertmodell mit 16.000 € angesetzt.

Der vorläufige Sachwert (Verfahrenswert) ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der Gutachterausschuss Donau-Ries veröffentlicht Sachwertfaktoren für das Jahr 2023. Bei dem hier ermittelten vorläufigen Sachwert ergibt sich ein empirischer Sachwertfaktor von 1,06. Da die statistische Aussagekraft der Regression im Sachwertmodell gering ist, werden zusätzlich

Grundstücksmarktberichte vergleichbarer Gutachterausschüsse herangezogen.
Diese zeigen folgendes Bild:

Gutachterausschuss	Objektart	Erhebungs- zeitraum	Sachwertfaktor
Dillingen	EFH/ZFH	2023	i.M. 1,12
Landkreis Augsburg	EFH/ZFH	2023	i.M. 1,07

Die Gebäudestellung auf dem Grundstück mit der Ausrichtung der Wohnräume Richtung Osten und Norden sowie der ungepflegte Zustand rechtfertigen einen Abschlag auf den empirischen Sachwertfaktor. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften, wird der objektspezifische Sachwertfaktor sachverständig gewählt mit **0,95**. Dies entspricht einem Abschlag auf den empirisch ermittelten Sachwertfaktor im Landkreis Donau-Ries in Höhe von 10%.

7.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das Bewertungsobjekt werden nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt:

Sanierung der Kläranlage, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Gemäß Auskunft der Gemeinde wird die Kläranlage sowie teilweise die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung in den nächsten Jahren saniert. Hierfür fallen schätzungsweise Kosten von 5.000 € bis 10.000 € an. Da keine genauere Auskunft über Höhe und Zeitpunkt bekannt gegeben wurde, wird pauschal ein Wertabschlag i.S. des § 194 BauGB angesetzt von **7.500 €.**

7.2.4 Sachwertberechnung

Die oben ermittelten Werte in Verbindung mit den in Anlage 2 berechneten Bruttogrundflächen, ergeben nachfolgenden Sachwert:

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	1.02	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m²BGF	623 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,870	
x	Bruttogrundfläche (m²)	=	480	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		559.205 €
./.	Alterswertminderung	=	57,5%	321.543 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		237.662 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	5,00%	11.883 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen: Doppelgarage	=		16.000 €
+	Bodenwert	=		89.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		354.545 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	0,95	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		336.818 €
±	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			
./.	Wertabschlag Verbesserungsbeiträge			7.500 €
+	zur Rundung	=		318 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		329.000 €

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage, in Marxheim. Bei derartigen Objekten führt der marktangepasste Sachwert zum Verkehrswert.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in Marxheim, Am Blumeneck 5, Flst. Nr. 296 zum Wertermittlungstichtag **08.05.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

329.000 €
dreihundertneunundzwanzigtausend Euro.

Dieser Wert ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung mit Unsicherheiten behaftet.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 27.06.2025



Kübel Alexander

ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 34 Seiten davon 12 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 7-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde es der Auftraggeberin als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 23
2. Berechnungen	Seite 24
3. Makrolage	Seite 25
4. Mikrolage	Seite 26
5. Lageplan	Seite 27
6. Pläne	Seite 28-32
7. Grundbuch	Seite 33
8. Abkürzungsverzeichnis	Seite 34

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Am Blumeneck 5, Marxheim:



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Süd vom Nachbargrundstück
mit zugewachsenem Garten



Doppelgarage mit Hauseingang



Äußerer Kellerabgang



Hauseingang

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Am Blumeneck 5, Marxheim:

1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV:

1.1 Wohnhaus:

Kellergeschoss	14,15 x 11,50 - 7,63 x 1,27 =	153,03 m ²
Erdgeschoss	14,19 x 11,54 =	163,75 m ²
Dachgeschoss	14,15 x 11,50 =	162,73 m ²
		<u>479,51 m²</u>

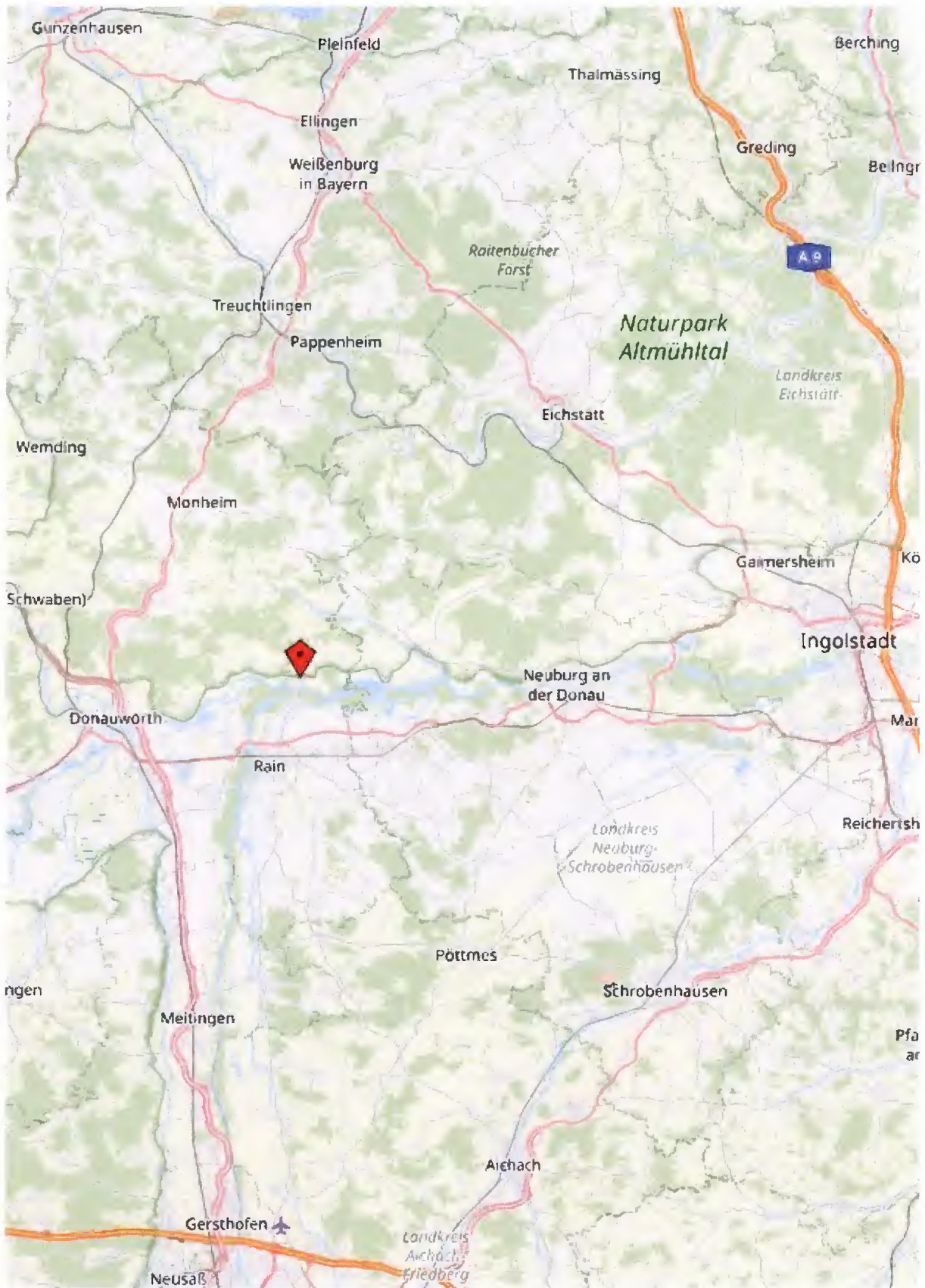
Es ist nicht bekannt, ob ein begehbare / nutzbarer Spitzboden vorhanden ist. Aus diesem Grund wird ein Flächenansatz gewählt.

2. Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag ohne Balkon und Terrasse:

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283			
EG:			
Wohnraum	6,04 · 4,15	· 0,97 =	24,31 m ²
Kind	4,10 · 2,10 (1,00 · 2,20)	· 0,97 =	11,06 "
Eltern	4,10 · 4,05	· 0,97 =	16,10 "
Kind I	5,16 · 2,30	· 0,97 =	11,51 "
Bad	3,745 · 2,70	· 0,97 =	9,80 "
WC	1,90 · 1,10	· 0,97 =	2,02 "
Gard.	1,73 · 1,10	· 0,97 =	1,84 "
Flur	1,30 · 3,915	· 0,97 =	4,93 "
Diele	2,60 · 2,465	· 0,97 =	6,21 "
Speis	1,30 · 3,00	· 0,97 =	3,78 "
Kochplatz	3,00 · 3,00	· 0,97 =	8,73 "
Essplatz	4,015 · 3,265	· 0,97 =	12,71 "
Treppe	3,80 · 1,60	· 0,97 =	5,89 "
	Summe EG.		<u>118,89 m²</u>
	abzüglich 10% Treppe		<u>11,89 "</u>
	Ges. Wohnfläche		<u>107,00 m²</u>

Anlage 3

Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 5

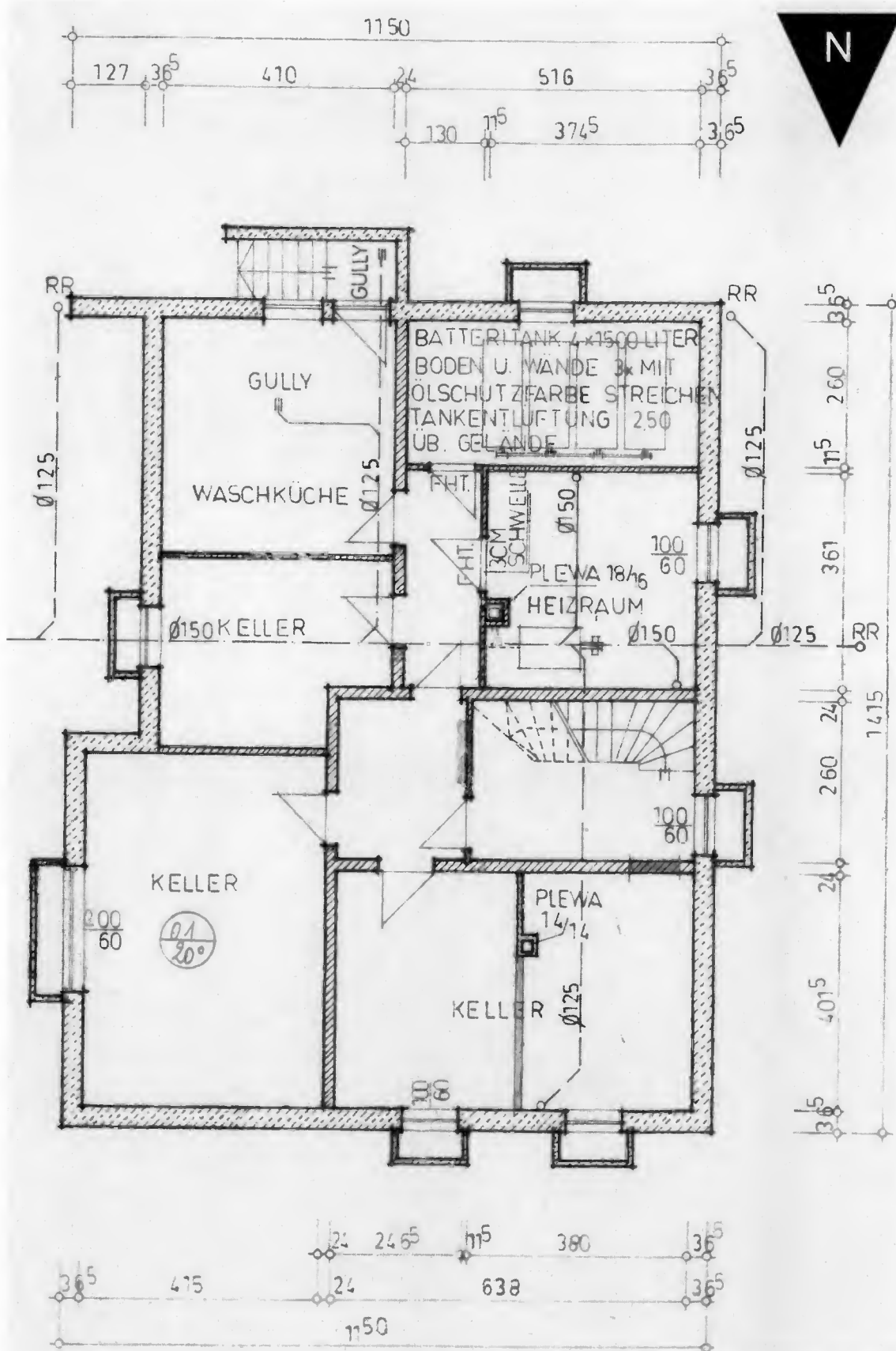
Luftbild mit Parzellarkarte (nicht maßstäblich):



Quelle: BayernAtlas

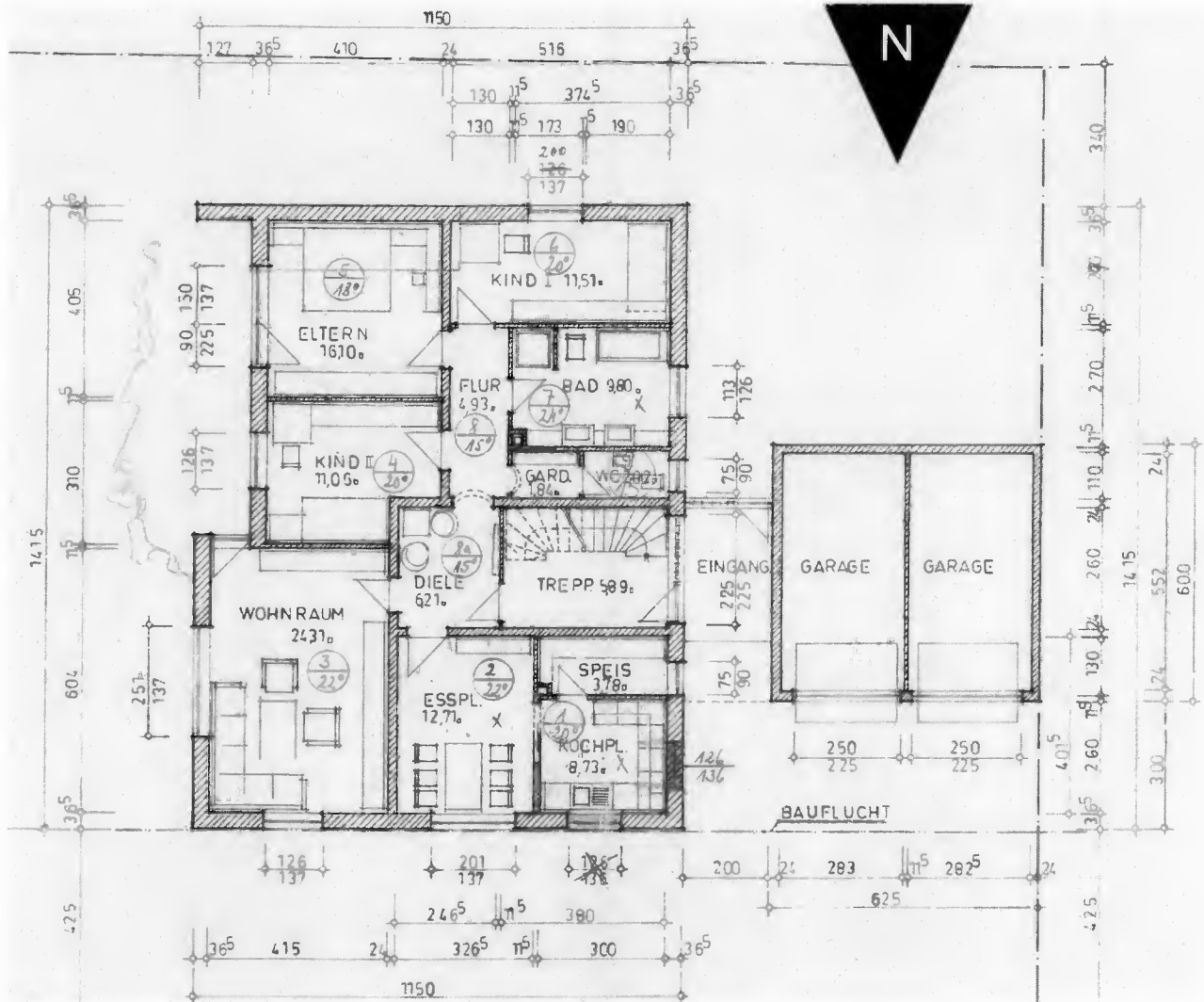
Anlage 6

Grundriss KG (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Grundriss EG (nicht maßstäblich):



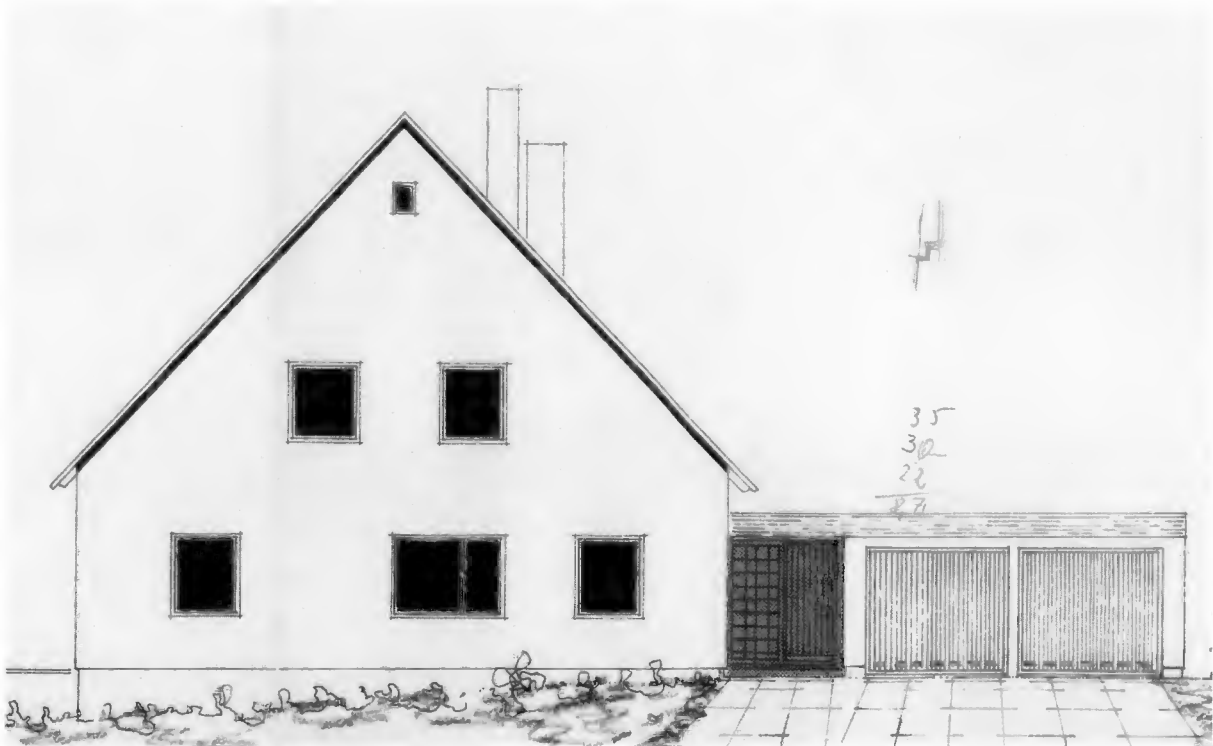
Für das Dachgeschoss wurde kein Grundrissplan vorgelegt.

Schnitt (nicht maßstäblich):

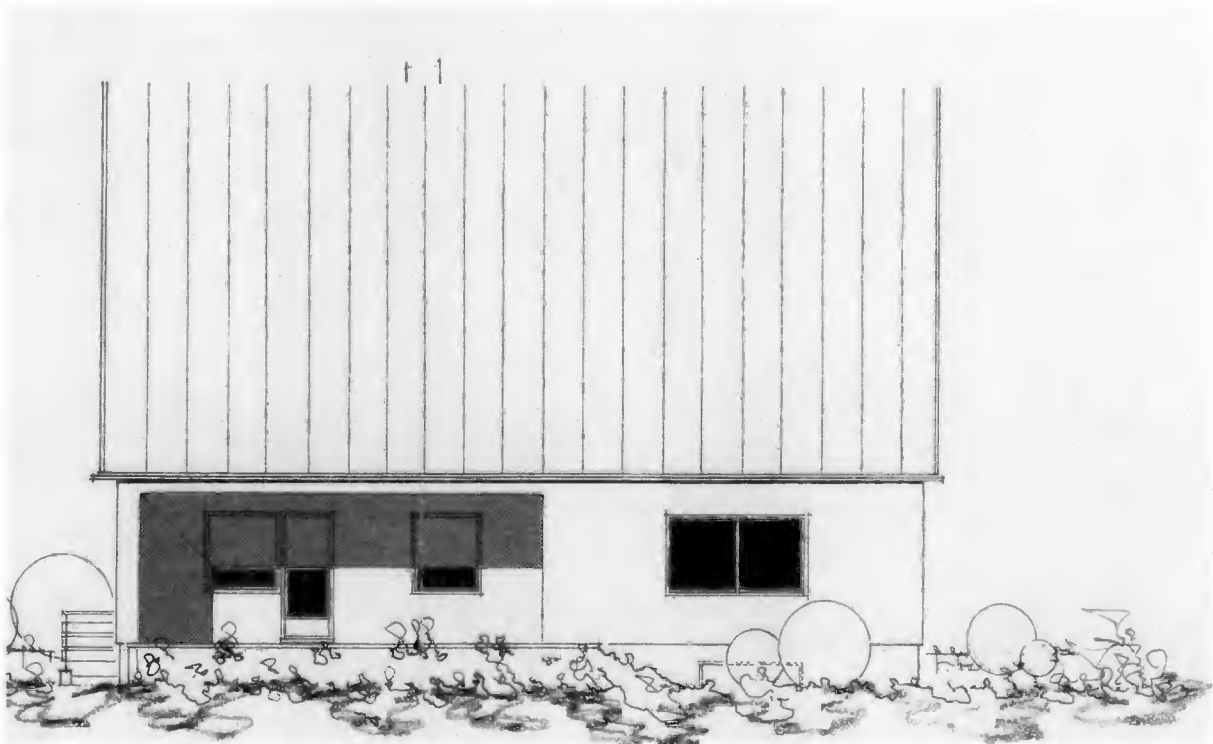


Anlage 6

Ansicht Nord (nicht maßstäblich):

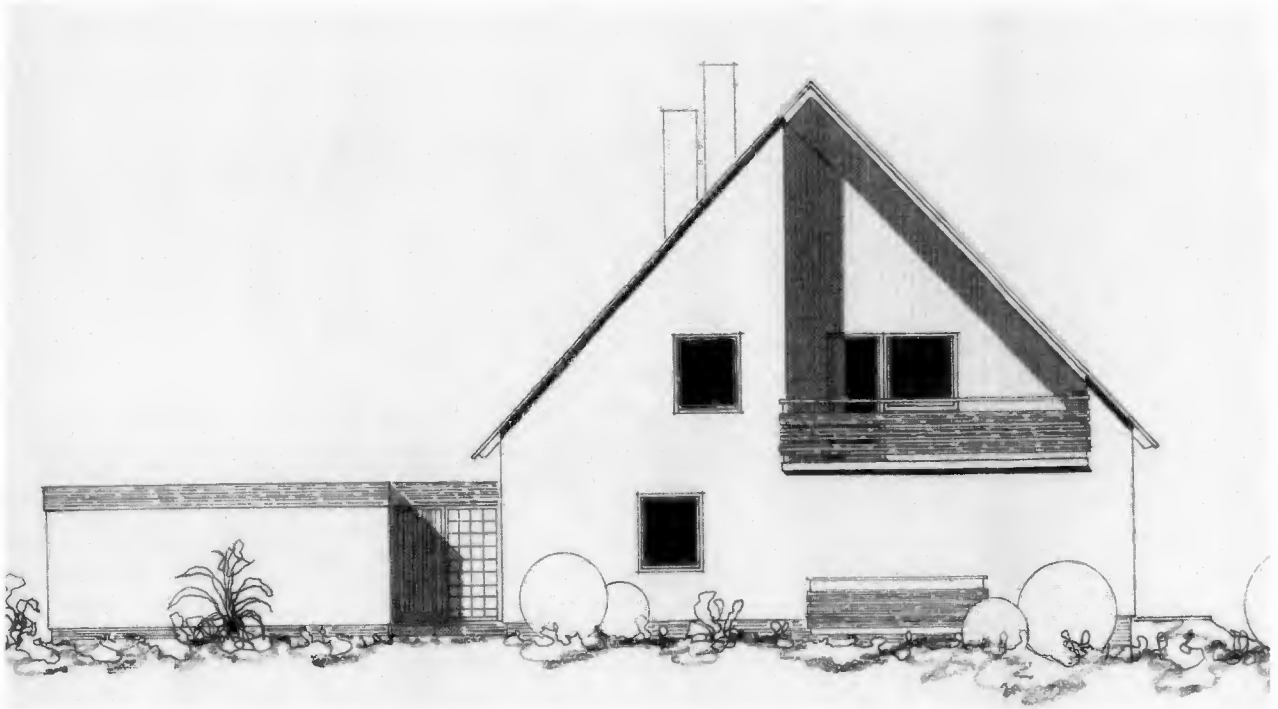


Ansicht Ost (nicht maßstäblich):

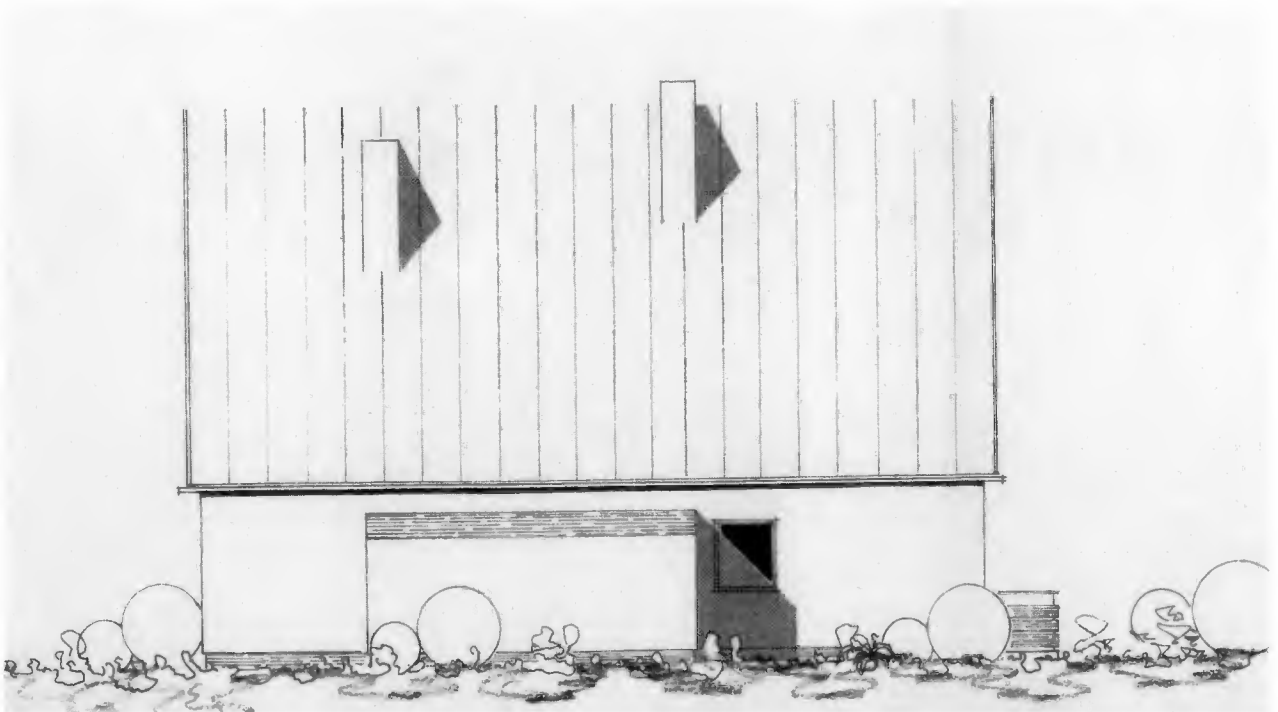


Anlage 6

Ansicht Süd (nicht maßstäblich):



Ansicht West (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Auszug aus dem Grundbuch:

Amtsgericht Grundbuch von		Nördlingen Marxheim		Blatt	1362	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	296	Am Blumeneck 5, Gebäude- und Frei- fläche		8	45	

Amtsgericht Grundbuch von		Nördlingen Marxheim		Blatt	1362	Erste Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer		Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung			
1	2		3	4			
1	Albert Stöckl, geb. am 12.12.1939		1	Ohne Eigentumswechsel; einge- tragen am 12.10.2007. Hofmann			

Amtsgericht Grundbuch von		Nördlingen Marxheim		Blatt	1362	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Ge- meinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Nördlingen, AZ: 1 K 12/25); eingetragen am 26.03.2025. Hornischer					

Anlage 8

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl