

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 • Kapellenweg 1b • 89312 Günzburg • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück
Weberstraße 5,
89407 Dillingen a. d. Donau
Flst. Nr. 406.



1. Überblick

Auftraggeberin:

Amtsgericht Nördlingen
Abteilung für Immobilienvollstreckung
PF 1111
86711 Nördlingen

Aktenzeichen:

2 K 15/24

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren
[REDACTED]
(betreibender Gläubiger)
gegen
[REDACTED]
(Schuldner)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 02.06.2025 durch das
Vollstreckungsgericht.

Wertermittlungstichtag:

02.07.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

02.07.2025, 8³⁰ Uhr

Auftrag:

06 25 0076

Auftrag abgeschlossen:

11.11.2025

Ausfertigung:

Anonymisierte Ausfertigung

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	Allgemeines	12
5.2	Gebäudebeschreibung	12
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	13
5.4	Bauschäden und -mängel	13
5.5	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	Bodenwert	17
8.	Verkehrswert / Marktwert	18
9.	Schlussbemerkung	19
10.	Anlagen	19

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein historisches, unter Denkmalschutz stehendes Wohn- und Geschäftshaus in der Innenstadt von Dillingen a. d. Donau auf einem kleinen und sehr schmalen Grundstück. Das Gebäude befindet sich in einem modernisierungs- und instandsetzungsbedürftigen Zustand.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in zentraler Innenstadtlage.
Beurteilung Wohnhaus:	Das Gebäude ist wirtschaftlich verbraucht und bedarf einer grundlegenden Instandsetzung und Modernisierung.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit eingeschränkt.
Vermietbarkeit:	Derzeit nicht möglich.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert:	43.000 €
Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Der Sachverständige wird um Feststellung gebeten,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Nicht bekannt.
- b) Des zuständigen Kaminkehrers,
Antwort: [REDACTED]
- c) Name und Anschrift des Verwalters,
Antwort: Es handelt sich um Realeigentum, das üblicherweise vom Eigentümer selbst verwaltet wird.
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
Antwort: Das Objekt steht augenscheinlich derzeit leer.
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Ist nicht bekannt.
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Nicht bekannt.
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Nicht vorhanden.
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.
Antwort: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt (Denkmal).

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:	Amtsgericht Nördlingen siehe Seite 1.
Eigentümer:	[REDACTED] laut Grundbuch.
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 06.02.2025 durch das Vollstreckungsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 06.02.2025.
Vom Gericht übergebene Unterlagen:	• Keine.
Vom Gläubiger übergebene Unterlagen:	• Baubeschreibung • Grundrisse, Ansicht, Schnitt.
Vom Sachverständigen erhoben:	• Ausdruck aus dem Grundbuch vom 05.06.2025 • Auskunft über Bodenrichtwerte • Auskunft über Altlasten, Hochwasser, Denkmal- und Ensembleschutz • 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:	Wohn- und Geschäftshaus Weberstraße 5 89407 Dillingen a. d. Donau Flst. Nr. 406.
Wertermittlungsstichtag:	02.07.2025 = Qualitätsstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	02.07.2025, 8 ³⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> Alexander Kübel, Sachverständiger. <u>Umfang:</u> Außenbesichtigung. 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:	Keine.
Bodenrichtwerte:	Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Dillingen a. d. Donau zum 01.01.2024.
Auskünfte der Stadt:	• Aus dem Flächennutzungsplan • Aus dem Bebauungsplan • Über den Erschließungszustand • Über Altlasten, Hochwasser, Denkmalschutz • Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
Auskünfte:	Schriftliche Angaben des Gläubigers per E-Mail.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 05.06.2025.
Pläne:	Die bereits unter 3.2 aufgeführten Pläne, Stadtplan
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO, BayBO, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, diverse Grundstücksmarktberichte.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Weberstraße 5 89407 Dillingen a. d. Donau Flst. Nr. 406.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Dillingen a. d. Donau Grundbuch von Dillingen Blatt Nr. 8944
Eigentümer:	Sezayi Kubatoglu.
Grundstücksgröße:	136 m ² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	Im Bestandsverzeichnis ist eine „reale Schuhmachergerechtigkeit“ eingetragen (siehe hierzu 4.3.4).

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die große Kreisstadt Dillingen a. d. Donau liegt im gleichnamigen Landkreis (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 38 km nordwestlich von Augsburg bzw. rd. 94 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. In Dillingen leben rd. 19.800 Einwohner (Stand: 31.12.2024).

Die Stadt übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg zusammen mit Lauingen (Donau) die Funktion eines Oberzentrums. Darüber hinaus verläuft die Donau innerhalb des Stadtgebiets von Dillingen.

Die Ortschaften Hausen, Donaualthelm, Schretzheim, Steinheim, Fristingen und Kicklingen gehören zum Stadtgebiet.

Zahlreiche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Einzelhandelsfachgeschäfte befinden sich in der Kernstadt.

Dillingen verfügt über mehrere Kindertagesstätten sowie ein breites Schulangebot bis hin zum Gymnasium. Die Akademie für Lehrerfortbildung und Personalführung ist ebenfalls hier angesiedelt.

Neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort durch Allgemein- und Fachärzte sowie das Krankenhaus St. Elisabeth gegeben. Auch diverse Senioreneinrichtungen sind angesiedelt.

Sport- und Freizeitaktivitäten können in den verschiedenen Vereinen betrieben werden, aber auch im nahegelegenen Donaustadion, dem Frei- und Hallenbad oder den Donauauen.

Das Stadtbild wird geprägt durch die zahlreichen historischen und kirchlichen Gebäude sowie den historischen Marktplatz.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Dillingen ist über Kreis-/ bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B16 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen.

Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A8 liegt allerdings erst rund 24 km südöstlich bei der Anschlussstelle Zusmarshausen oder ca. 28 km südwestlich in Günzburg. Die A7 wird über Giengen, ca. 22 km entfernt, erreicht.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u. a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften.

In Dillingen gibt es einen Bahnhof mit Regionalbahnanbindung nach Ulm und Ingolstadt. ICE-Bahnhöfe befinden sich in Ulm und Augsburg.

Relevante Flughäfen sind in Memmingen ca. 100 km, Stuttgart ca. 130 km und München ca. 130 km angesiedelt.

Der Landkreis Dillingen ist verkehrstechnisch sehr ländlich geprägt. Die Entfernungen zu den Autobahnanschlussstellen sind nicht optimal.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Arbeitsplätze sind in Dillingen überwiegend in klein- und mittelständischen Betrieben, dem Handwerk, den Bildungseinrichtungen und der Verwaltung angesiedelt. Hauptarbeitgeber am Ort ist die BSH Hausgeräte mit über 2.700 Mitarbeitern vor Ort.

Dillingen weist einen positiven Pendlersaldo aus.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt traditionell unter dem guten Landesdurchschnitt. Im Juli 2025 betrug sie im Landkreis Dillingen ca. 3,0 % (zum Vergleich: Bayern: 4,0 %, Deutschland: 6,3 %).

Der Kaufkraftindex für den Landkreis Dillingen a. d. Donau liegt etwa im bundesweiten Durchschnittsniveau.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025 werden dem Landkreis Dillingen "ausgeglichene Chancen" bescheinigt. Insgesamt erreicht Dillingen Rang 190 der 400 analysierten Landkreise und kreisfreien Städte.

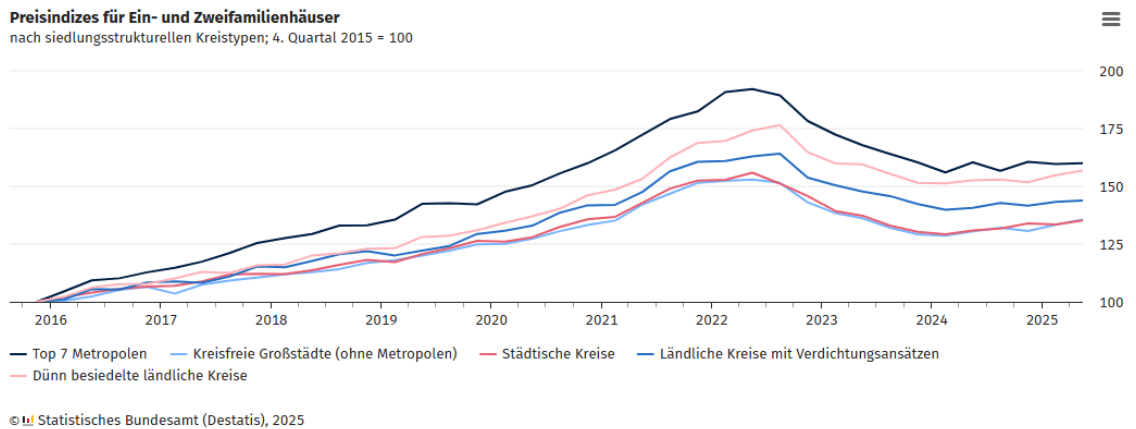
Die Verkehrssituation wirkt sich auch auf die wirtschaftliche Stärke des gesamten Landkreises aus. Gegenüber seinen Nachbarlandkreisen hat der gesamte Landkreis Dillingen dahingehend Nachteile, was die Ansiedlung neuer Betriebe erschwert.

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

Dillingen bietet eine gute Infrastruktur für die Bevölkerung vor Ort. Das Arbeitsplatzangebot ist in der Kreisstadt gut. Insgesamt ergeben sich gute Bedingungen für Bürger und Betriebe vor Ort.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Innenstadt von Dillingen a. d. Donau. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich innenstadttypisch überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in geschlossener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 700 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Einzelhandelsgeschäften und Lebensmittelmärkten (z.B. Netto) auch Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück ist fast vollständig überbaut, hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und eine Größe von 136 m² laut Grundbuch. Nach Plausibilisierung mit dem Messtool des Bayern-Atlas wird auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.



Das Grundstück fällt von Nordwesten nach Südosten stark ab.
Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund für die vorhandene Bebauung ausreichend tragfähig ist und, dass der ortsübliche Baugrund im Bodenrichtwert eingepreist ist.
Der Grundwasserstand ist unbekannt. Mit Hang- und Schichtenwasser ist zu rechnen.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit dem 17.03.1994 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Grundstück in einem Mischgebiet, M, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Das Grundstück liegt im Bereich des seit dem 23.06.2010 rechtsgültigen Bebauungsplans „BP 610 485 Innenstadt Ausschluss Spielhallen“. Ferner ist am 27.06.2012 der „BP 610 485 1 1. Änderung Innenstadt Ausschluss Spielhallen“ in Kraft getreten. Die wesentliche Festsetzung ist die Nutzung als Mischgebiet sowie die Unzulässigkeit von Spielhallen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

Ein Baugenehmigungsbescheid wurde nicht vorgelegt. Auf der vorgelegten Bauplanmappe sind Stempel der Genehmigungsbehörde abgedruckt. Die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz werden deshalb und aufgrund der Denkmaleigenschaft in diesem Gutachten unterstellt.

Das südliche Nachbargebäude befindet sich unmittelbar auf der Grenze.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Veränderungssperre, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Hochwassergefahr und Naturschutz bestehen laut Angabe des Stadtbauamtes nicht.

Das Grundstück liegt im Bereich des Sanierungsgebietes „Leben findet Innenstadt“. Ausgleichsbeiträge gem. § 154 BauGB fallen laut Angabe der Stadt nicht an.

Das Gebäude ist als Baudenkmal beim bayrischen Landesamt für Denkmalpflege eingetragen. Des Weiteren ist das Grundstück als Ensemble und als Bodendenkmal ausgewiesen. Das Bodendenkmal wird beschrieben mit mittelalterlichen und

frühneuzeitlichen Befunden im Bereich der mittelalterlichen Altstadt von Dillingen a. d. Donau.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genauere Angaben sind beim Landratsamt aus dem Altlastenkataster zu erfragen. Doch auch diese Angaben sind nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen durch dafür qualifizierte Institute Erkenntnisse über Verunreinigungen im Boden bzw. im Gebäude ergeben können. Kontaminationen können wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten zu überarbeiten, da hier von Altlastenfreiheit ausgegangen wird. Baulasten sind laut Auskunft der Stadtverwaltung weder zugunsten noch zulasten des Grundstücks eingetragen.

Eintragungen im Abstandsflächenübernahmeverzeichnis bestehen nicht.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Grundbuchstand:

Im Bestandsverzeichnis ist eine „reale Schuhmachergerechtigkeit“ eingetragen. Genaueres ist hierzu nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragung nicht wertrelevant ist.

In Abteilung II ist die Zwangsversteigerung angeordnet. Eingetragen am 30.10.2024.

Abt. III ist nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

Nutzung:

Das Gebäude steht laut Auskunft des Gläubigers leer. Im Erdgeschoss befindet sich laut Angabe eine Gewerbeeinheit und in den oberen Geschossen zwei Wohnungen.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

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

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

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Norden über die Weberstraße öffentlich-rechtlich erschlossen.

Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Angabe der Stadtverwaltung für die Grundstücksgröße und die vorhandenen Gebäude abgerechnet und bezahlt.

Laut Auskunft der Stadt verläuft im „hinteren Bereich des Grundstücks“ (vermutlich im Süden) ein öffentlicher Kanal. Durch diesen erfolgt die Entwässerung des Flst. Nr. 407 sowie die Dachentwässerung des Bewertungsgrundstücks. Weiteres

ist hierzu nicht bekannt. Eine privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Sicherung hierzu besteht offensichtlich nicht.

Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei angesehen werden kann.

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

Es gelten die Satzungen der Stadt Dillingen a. d. Donau.

4.5 Nachbarbebauung

Überwiegend zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung.

4.6 Stellplätze

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt sehr dichten Bebauung angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt über keine eigenen Abstellmöglichkeiten.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze abgelöst sind.

Es gilt, sofern vorhanden, die örtliche Satzung.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Allgemeines

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Entsprechend basieren die nachfolgenden Beschreibungen auf Annahmen, den Angaben aus der Baubeschreibung 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 5.4 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 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art des Gebäudes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vermutlich teilunterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus teils in Massivbauweise, teils als Fachwerkkonstruktion mit ausgebautem Satteldach. Es ist an das westliche Nachbargebäude angebaut. Das Erdgeschoss wurde in der Vergangenheit gewerblich als Schuhmacherei genutzt. Das 1. und 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss wurden zu Wohnzwecken verwendet.

5.2.2 Baujahr

Gemäß der Baubeschreibung wurde bei einer dendrochronologischen Untersuchung das Baujahr 1687 festgestellt. In der Beschreibung des Denkmalmamtes wird von einem Baujahr im 17. Jahrhundert ausgegangen, sodass 1687 plausibel erscheint. Für das Jahr 1941 liegt ein Bauantrag vor. Dieser zeigt den Teilausbau des Dachgeschosses.

Im Süden befindet sich ein massiver Anbau mit Dachterrasse. Das Baujahr ist unbekannt. Der Anbau ist in dem Plan von 1941 bereits vorhanden.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Das Gebäude besteht laut der Baubeschreibung (siehe Anlage 2, Seite 21-22) aus zwei Gebäudeteilen. Der nördliche, ältere Teil ist im Erdgeschoss sowie an der Nordfassade massiv aufgemauert und ansonsten als Fachwerkkonstruktion mit Ziegelausfachung errichtet. Dieser Teil hat ein Satteldach mit einer Biberschwanzdeckung. Die Teilunterkellerung ist demnach als Gewölbekeller aufgemauert.

Der südliche Anbau ist ein Ziegelbau mit einem sehr flach geneigten Blechdach. Das Gebäude ist verputzt.

5.3.2 Ausbau

Dem Hauptgebäude wird ein umbauzeit- bzw. bauzeittypischer Standard aus den 1940er bzw. 1950er Jahren unterstellt.

Auf Basis der Außenbesichtigung sind folgende Merkmale bekannt:

Verschattung:	Rollläden.
Türen:	<u>Haustüre</u> : Holztüre mit Glasausschnitt und Oberlicht.
Balkon:	Im 1. OG befindet sich ein kleiner Balkon.
Dachterrasse:	Im DG befindet sich eine Dachterrasse. Ein Maschen- drahtzaun ist als Absturzsicherung angebracht.

5.3.3 Haustechnik

Hierzu liegen keine Informationen vor. Unterstellt wird ein umbauzeitüblicher, sehr einfacher Standard.

5.3.4 Bauliche Außenanlagen

Das Grundstück ist fast vollständig überbaut. Im südlichen Bereich befindet sich laut Auskunft des Gläubigers ein kleiner Garten. Dieser war nicht zugänglich.

5.4 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 aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine offensichtlichen Mängel und Schäden im Gebäude festgestellt werden. An den Fassaden konnten Putzabplatzungen und die verbrauchten Fenster festgestellt werden.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren. Genauer ist durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden zu erkunden.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich – soweit augenscheinlich von außen erkennbar – in einem verbrauchten Zustand. Umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind nötig.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand dürfte sehr einfach sein.

Die Grundrisse sind laut Plan dysfunktional, die Räume sind ausreichend groß. Teilweise handelt es sich um gefangene und schlecht belichtete Räume.

Über die Raumhöhen können keine Aussagen getroffen werden. Laut Schnittzeichnung (siehe Anlage 6, Seite 28) sind die Raumhöhen insbesondere im Erdgeschoss sehr gering.

Aufgrund der Grenzbebauung im Osten und Westen ist die Belichtung schwierig, Brandschutzauflagen sind zu erwarten.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage ist eingeschränkt gut.

Die Mikrolage im Stadtzentrum mit der Nähe zum Bahnhof und den Einkaufsmöglichkeiten ist kleinstädtisch, gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Das Grundstück ist sehr schmal und tief. Es fällt nach Süden stark ab. Es ist fast vollständig überbaut. Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der zweiseitigen Grenzbebauung ergeben sich stark eingeschränkte Grundrissituationen.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen und vermutlich auch die Ausstattung befinden sich in einem abgenutzten und verbrauchten Zustand. Die Ausstattung ist vermutlich sehr einfach. Die Raumaufteilung ist mangelhaft.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietung ist im derzeitigen Zustand vermutlich nicht möglich.

Die Veräußerungsfähigkeit ist grundsätzlich gegeben, wenn der Angebotspreis marktgerecht ist. Aufgrund der aktuellen Marktlage in Verbindung mit den ungünstigen Objekteigenschaften ist mit einer längeren Vermarktungsdauer zu rechnen.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Das Erdgeschoss kann, falls die lichte Raumhöhe ausreichend ist, weiterhin gewerblich genutzt werden. Auch eine Wohnung ist denkbar. Die Wohnungen in den Obergeschossen werden weiterhin wohnwirtschaftlich genutzt. Grundsätzlich ist auch eine Büronutzung der Obergeschosse und eine Wohnnutzung des Erdgeschosses denkbar.

Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig.

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.

Das Gebäude hat seine übliche Gesamtnutzungsdauer weit überschritten. Des Weiteren ist es vollständig verbraucht und im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar.

Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Zustands wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sachverständig im Sinne des § 9 Abs. 3 ImmoWertV gewählt mit:

RND = 0 Jahren.

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 2021 berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein kleines, sehr schmales Grundstück mit einem wirtschaftlich verbrauchten denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus. Aus diesem Grund würde das Liquidationswertverfahren im Sinne § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV zum Verkehrswert führen. Durch die Denkmaleigenschaft darf das Grundstück nicht freigelegt werden, sodass es erhalten werden muss und somit auch keine Abbruchkosten anfallen. Direkte und steuerliche Fördermöglichkeiten gleichen den hohen Aufwand für die Rückbaukosten auf, geben dem Gebäude aber keinen Restwert, sodass der Bodenwert zum Verkehrswert führt. Der Bodenwert wird gem. §§ 40 ff. ImmoWertV im modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelt.

7.2 Bodenwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dillingen a. d. Donau veröffentlicht für die hier gegenständliche Richtwertzone 252 einen Bodenrichtwert zum 01.01.2024 von 285 €/m². Die Richtwertzone wird als gemischte Baufläche in einem beitragsfreien, baureifen Zustand angegeben.

Das Grundstück entspricht nach Art und Maß der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück. Durch die Grenzbebauung ist es sehr gut ausgenutzt. Seit Erhebung der Bodenrichtwerte kann eine leicht steigende konjunkturelle Entwicklung am Immobilienmarkt beobachtet werden, so dass ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von ca. 10 % = rd. 315 €/m² marktgerecht eingeschätzt wird. Daraus folgt ein Bodenwert von:

Fläche	136,00 m ²	
Ange-setzter Bodenwert	315,00 €/m ²	
Bodenwert		42.840,00 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		43.000,00 €

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Vergleichswertverfahren 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 historisches Wohn- und Geschäftshaus mit großem Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau. Es ist durchgehend instand zu setzen und zu modernisieren. Dabei sind die Vorgaben des Denkmalamtes zu beachten. Ein Abbruch und Neuaufbau kommt aufgrund des Denkmalschutzes nicht in Betracht. Sanierungskosten übersteigen häufig Neubaukosten. Nach der Sanierung besteht nach wie vor das Problem, dass das Gebäude zweiseitig nahezu umbaut ist und die wesentliche Belichtung nur über die Nord- und Südseite bei sehr tiefem Gebäudegrundriss erfolgt. Zudem sind die Instandsetzung- und Sanierungsmaßnahmen sehr aufwändig, da von Süden keine Erschließung zum Grundstück besteht.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in 89407 Dillingen a. d. Donau, Weberstraße 5, Flst. Nr. 406 zum **Wertermittlungstichtag 02.07.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

43.000 €
dreißundvierzigtausend Euro.

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, Günzburg, 11.11.2025

Kübel Alexander M.A.

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

Das Gutachten umfasst 30 Seiten davon 11 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde dem Gericht als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 20
2. Baubeschreibung	Seite 21-22
3. Makrolage	Seite 23
4. Mikrolage	Seite 24
5. Luftbild mit Parzellarkarte	Seite 25
6. Pläne	Seite 26-29
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 30

Anlage 1

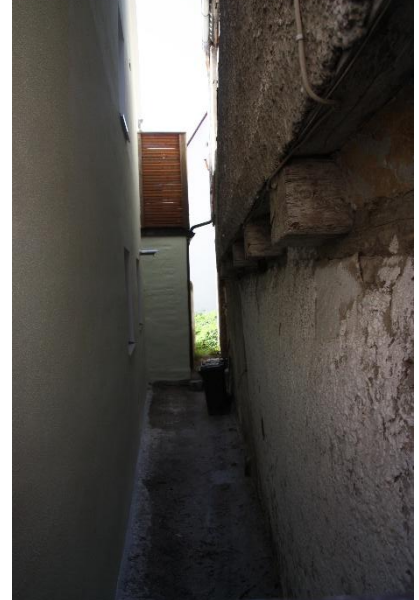
Bilddokumentation zum Gutachten Weberstraße 5, 89407 Dillingen a. d. Donau:



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten



Durchgang zum Garten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten

Anlage 2

Baubeschreibung:

Die Herkunft der nachfolgenden Baubeschreibung ist nicht bekannt. Der Gläubiger legt diese vor. Die dort gemachten Angaben erscheinen plausibel und dienen somit der Information.

2. Baubeschreibung

Das Anwesen Weberstraße 5 ist ein dreigeschossiger Satteldachbau, der giebelständig zur Webergasse steht. Das Haus besteht aus zwei Gebäudeteilen, dem alten, satteldachgedeckten Teil und einem neueren Anbau im Süden.

Der ältere Gebäudeteil hat ein massiv gemauertes Erdgeschoß und eine massive Nordfassade (Straßenfassade). Ansonsten besteht das Gebäude aus einer Fachwerkkonstruktion mit Ziegelausfachung. Der neuere Anbau ist ein Ziegelbau mit verputzter Oberfläche und einem sehr flach geneigten Blechdach.

Auf der Westseite ist das Gebäude mit dem Nachbarhaus zusammengebaut. Ab dem 2.Obergeschoß überragt der Baukörper das Nachbargebäude. Hier ist die Außenwandkonstruktion eine verputzte Fachwerkwand, mit einer innenliegenden Rinne zum Nachbarn.

An der Südseite befindet sich der neue Anbau mit einem freistehenden Kamin und einen auskragendem Balkon im 1.Obergeschoß. Der Anbau wird vom verputzten Fachwerkgiebel des älteren Gebäudeteils überragt. Das Dach des Anbaus diente als Dachterrasse.

An der Ostansicht sind die verschiedenen Gebäudeteile am deutlichsten ablesbar. Der ältere Gebäudeteil besitzt über dem gemauerten Erdgeschoß eine auskragende auf sichtbaren Balkenköpfen ruhende, verputzte Fachwerkkonstruktion. Zur Nordfassade hin ist die Auskragung mit einer Mauerschulter verdeckt. Die Befensterung der Fassade ist unregelmäßig und neueren Ursprungs (vgl. Befunduntersuchung). Der neue Anbau steht als Wandscheibe bis etwas über die Traufe am älteren Gebäudeteils an.

Die Nordfassade ist die eigentliche Schauffassade des Gebäudes. Im Erdgeschoß befinden sich die Erschließung und ein nachträglich vergrößertes Fenster. Ein einfaches Gesims schafft den Übergang zu den oberen Geschossen. Diese sind mit je zwei übereinanderliegenden Fensterachsen gegliedert. Der Giebel hat ein Vorschußmauerwerk, welches von jeweils zwei Volutenspannen gegliedert wird. Annähernd in Giebelmitte befindet sich ein Fenster in neuerer Setzung. Der Giebel ist mit einem grobkörnigen neueren Putz und einem hellen Anstrich überzogen.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt an der Nordwestecke der Straßenfassade. Hinter der Erschließung befindet sich ein über die gesamte Westseite des älteren Gebäudeteils erstreckender schmaler Flur (Raum 0.1). Von diesem Flur gelangt man in die östlichen Räume 0.2 und 0.3 des alten Gebäudes und stirnseitig in den Raum 0.4 des neueren Anbaus. Bei den Räumen 0.2 und 0.3 ist der Putz weitgehend abgeschlagen und die Holzbalkendecke freigelegt. Hier werden zahlreiche Umbauten wie historische Erschließungen, Fenstersetzungen und Lage eines nicht mehr vorhandenen Treppenhauses sichtbar (vgl. Befunduntersuchung). Der Raum 0.4 hat verputzte Wände und eine verputzte Holzbalkendecke. Bodenbeläge und weitere historische Ausbaudetails sind im gesamten Erdgeschoß nicht mehr vorhanden. Zwischen Raum 0.3 und 0.4 befindet sich das jetzige Treppenhaus. Ein schmale einläufige gestemmte Holztreppe führt in das 1.Obergeschoß. Daneben wird über eine Bodenluke das Kellergeschoß erschlossen.

Über eine viertelgewendelte Betontreppe gelangt man in einem kleinen mit einem Tonnengewölbe überspannten Kellerraum. Auf hier sind zahlreiche bauliche Veränderungen sichtbar (siehe Befunduntersuchung).

In 1. Obergeschoß wechselt die Flurerschließung von der westlichen zur östlichen Außenwand. Vom Treppenhaus aus gelangt man nördlich in den Altbau und südlich in den neueren Anbau. Im Flur (Raum 1.1) befinden sich drei verputzte Unterzüge mit schlicht profilierten Deckenfeldern (siehe Befunduntersuchung). Westlich des Flurs sind die Räume 1.2 und 1.3 angeordnet. Die Räume haben keine natürliche Belichtung und Belüftung. Diese Raumanordnung ist neueren Ursprungs, bezieht sich aber auf eine ältere Grundrißsituation (vgl. Befunduntersuchung). Stirnseitig wird der Raum 1.4 erschlossen. Hier sind die Wände zum Teil mit Hartfaserplatten verschalt. Belichtet wird der Raum über zwei ehemalige Kastenfenster (innere Flügel nicht mehr vorhanden). In der südwestlichen Raumecke befindet sich eine Wandnische (vgl. Befunduntersuchung). Südlich vom L-förmigen Flur, im neueren Anbau befinden sich ein WC (Raum 1.5) und ein größerer Wohnraum (Raum 1.6). Dieser Raum wird von Süden belichtet und besitzt einen Balkon. Eine viertelgewendelte einläufige gestemmte Holzterrasse führt ins 2. Obergeschoß.

Dieses Geschoß wurde in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts stark umgebaut. Ein Erschließungsflur ist nicht mehr vorhanden. Die Wände der Räume 2.2 und 2.3 im Altbau sind mit Gipskarton verschalt. Historische Ausbaudetails sind nicht mehr vorhanden. Der Grundriß des südlichen Anbaus ist identisch mit dem des darunterliegenden. Über eine kleine hölzerne Podestterrasse erreicht man das Dachgeschoß.

Das Dachgeschoß besteht aus zwei Räumen (3.1 und 3.2). Im Raum 3.2, dem Dachboden, ist die Dachkonstruktion sichtbar. Bei dieser Dachkonstruktion handelt es sich um ein neueres Dachtragwerk. Raum 3.1 ist um die Jahrhundertwende zu einem Dachzimmer ausgebaut worden (vgl. Befunduntersuchung).

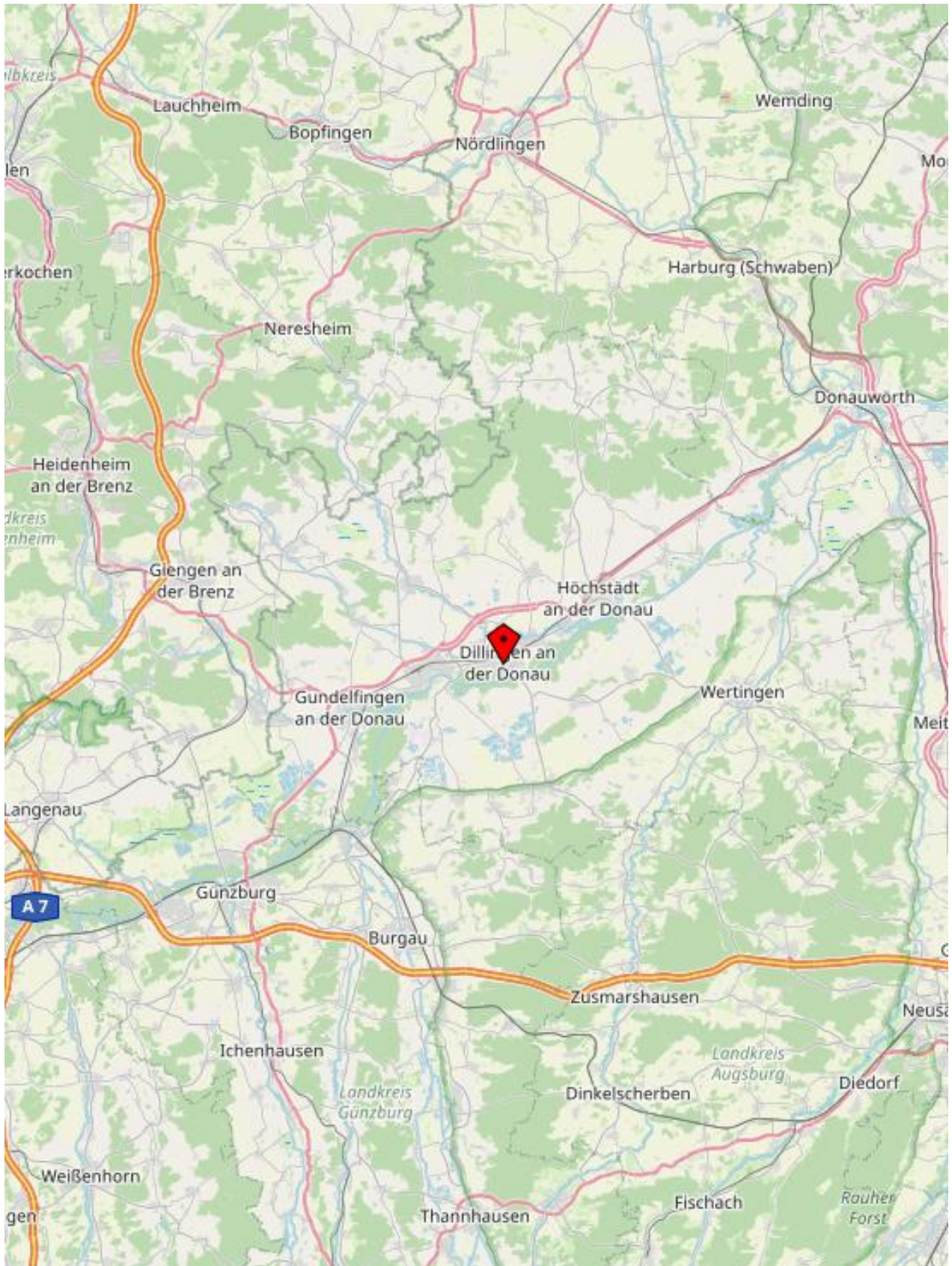
Bei einer durchgeführten dendrochronologischen Untersuchung konnte die Erbauungszeit im Jahre 1687 festgestellt werden.

Das Gebäude wird in der Denkmalliste als Einzeldenkmal geführt.

Genauere Beschreibungen sind dem Raumbuch und der Befunduntersuchung zu entnehmen.

Anlage 3

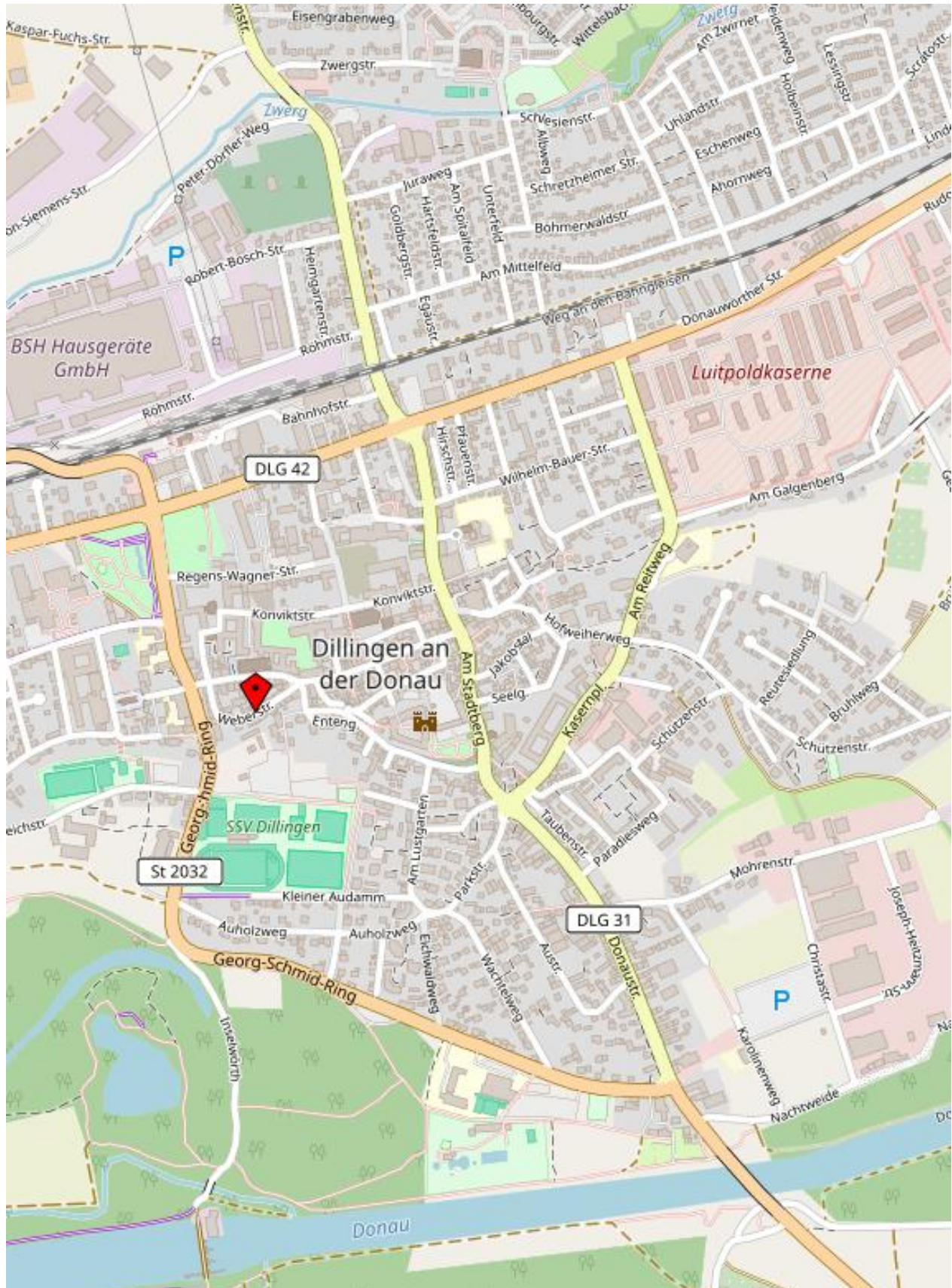
Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 5

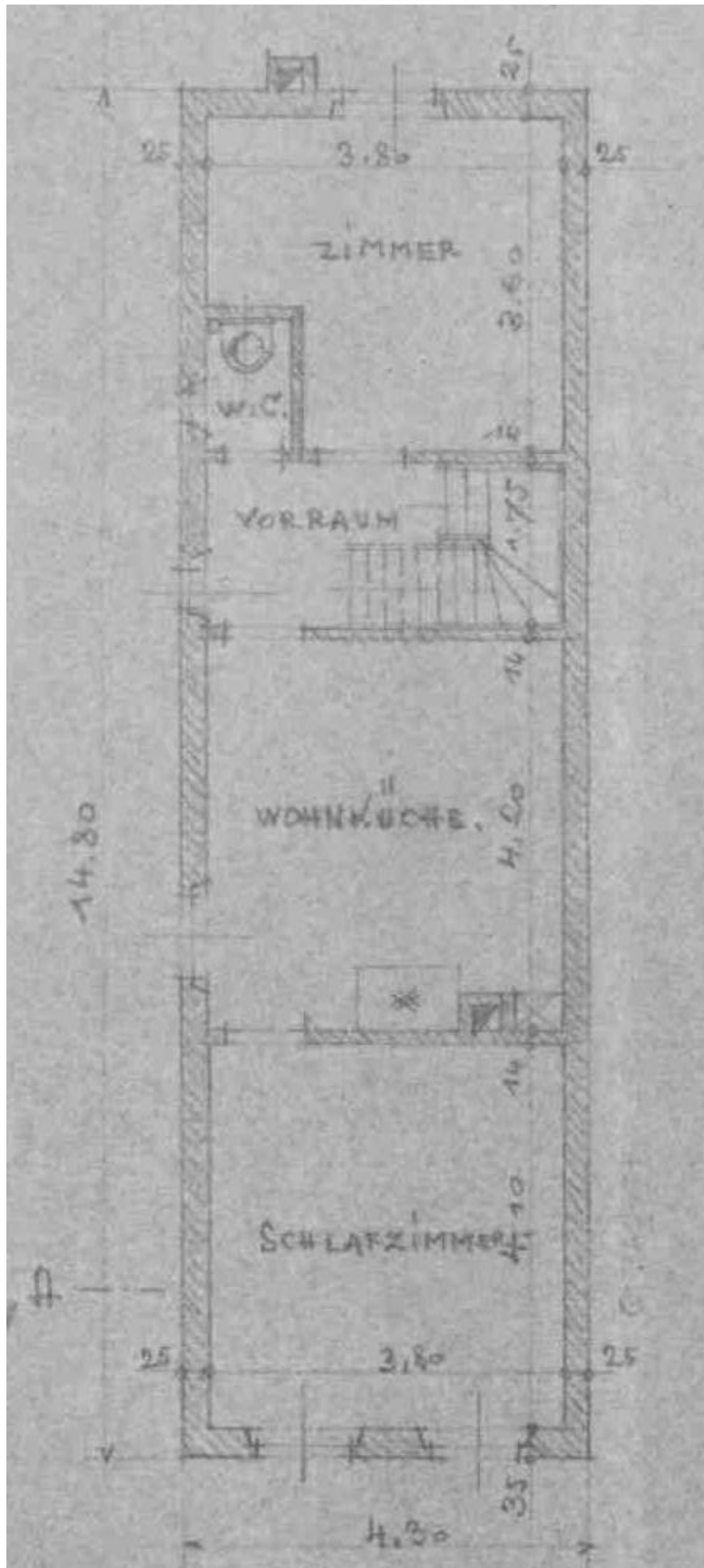
Luftbild mit Parzellarkarte:



Quelle: BayernAtlas

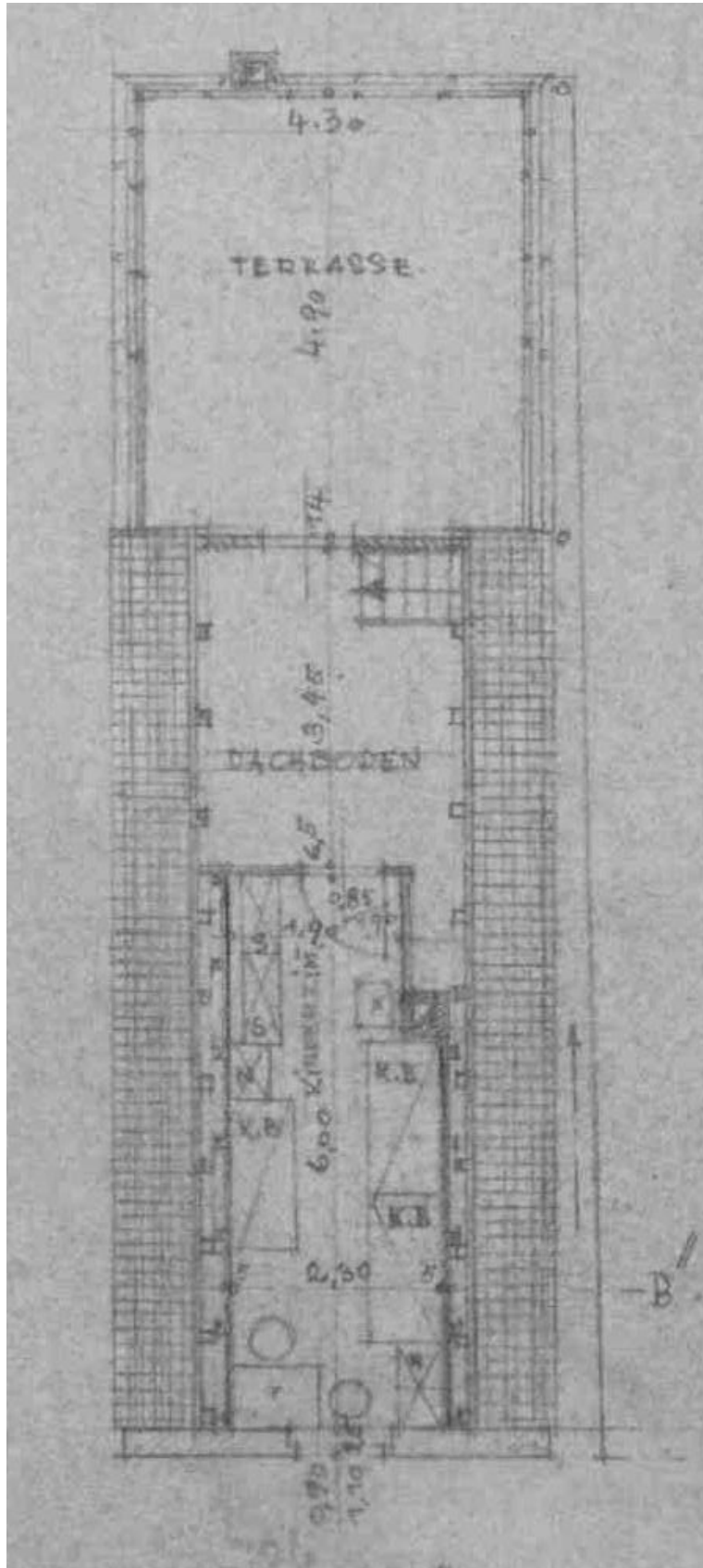
Anlage 6

Grundriss 2. Obergeschoss:



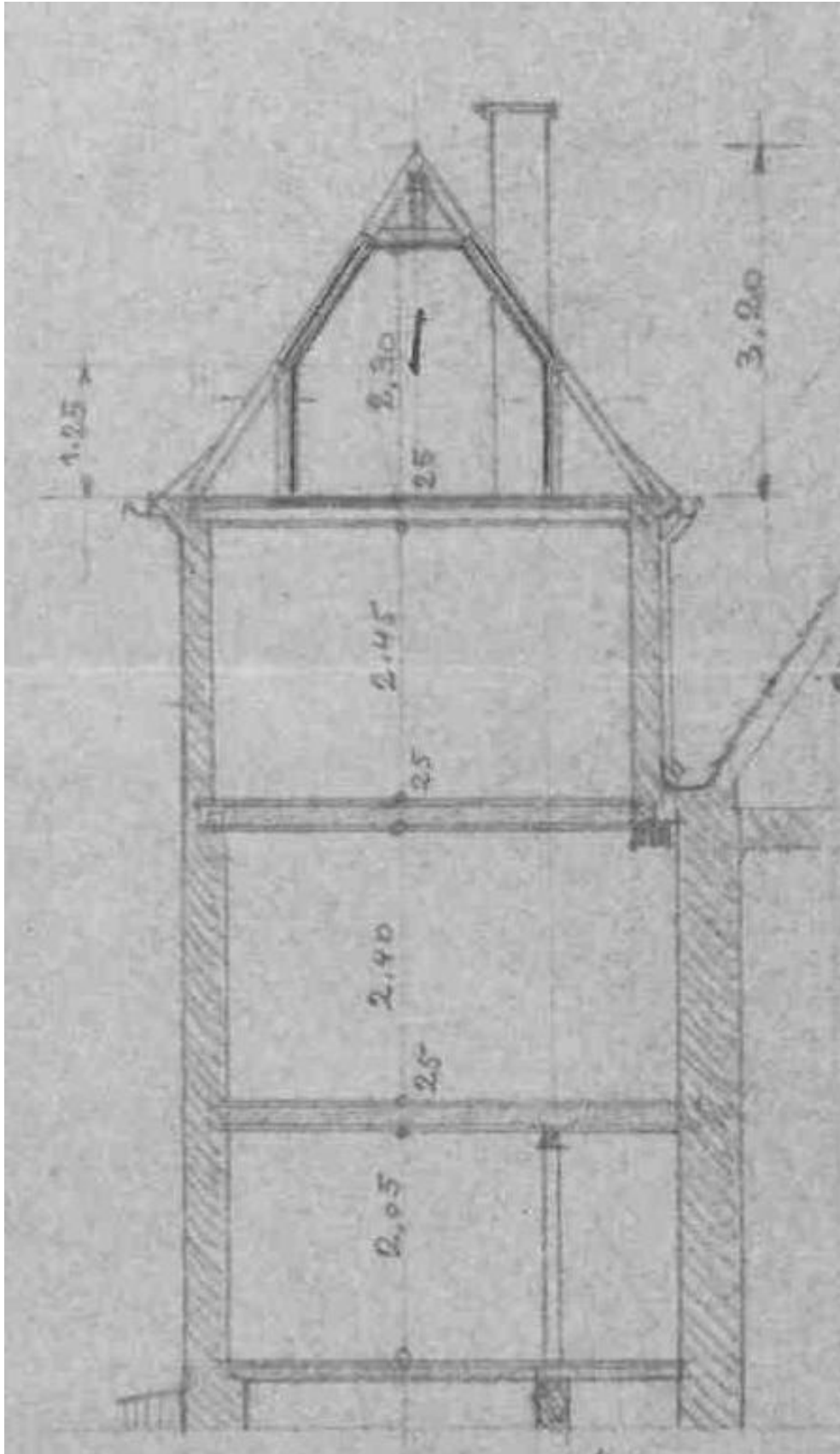
Anlage 6

Grundriss Dachgeschoss:



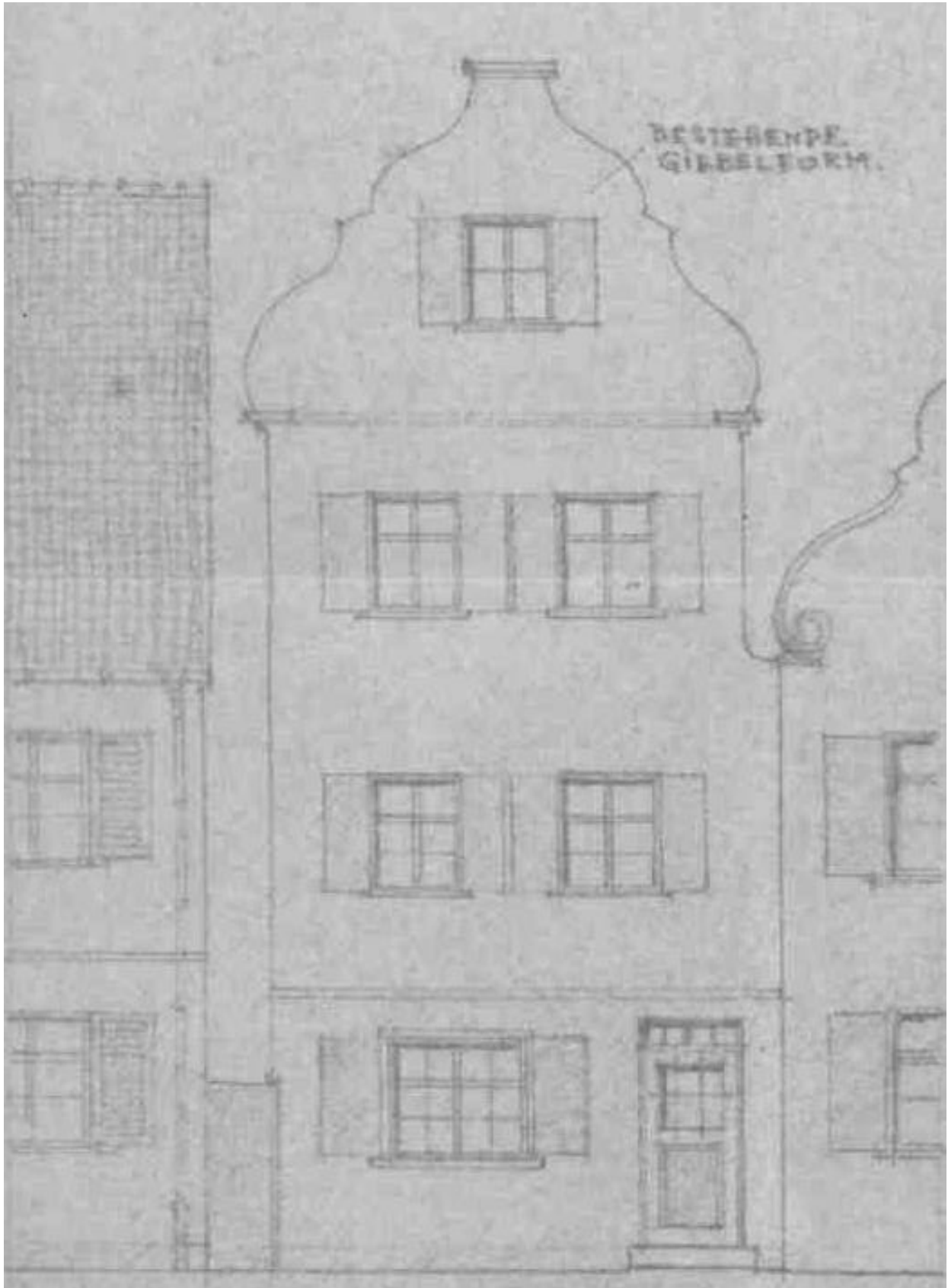
Anlage 6

Schnitt:



Anlage 6

Ansicht von Norden:



Weitere Pläne wurden nicht vorgelegt.

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-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig 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