

Amtsgericht Nördlingen

Eing. 16. Sep. 2025

.....Anl. Akt.....
EURO in KM / V-Scheck

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel
Bauingenieur

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

Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

E-Mail ibdressel.bd@web.de

www.ib-dressel.de

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

für den Wertermittlungstichtag **28. August 2025** für das Objekt:

**Wohnung Nr. 12 mit
drei Zimmern, Abstellraum, Bad und Balkon sowie
Kriechspeicher und Kfz.-Stellplatz Stp. 3**

Untere Hauptstraße 1 und 1 1/2

89407 Dillingen a. d. Donau OT Hausen

erstattet für:

Amtsgericht Nördlingen
- Abteilung für Immobilienvollstreckung -
gerichtliches Aktenzeichen 2 K 21/25

1. Fertigung

INHALTSVERZEICHNIS

Dieses Gutachten umfaßt fünfundzwanzig Seiten und zehn Anlagen.

1.	Allgemeine Angaben	Seite 3
2.	Bewertung	Seite 5
3.	Vorbemerkung	Seite 5
4.	Grundstücksbeschreibung	Seite 8
5.	Bebauung	Seite 10
6.	Wohnungsbeschreibung	Seite 12
7.	Kfz.-Stellplatz	Seite 13
8.	Wertermittlungsverfahren	Seite 13
9.	Vergleichswerte und Marktsituation	Seite 16
10.	Bodenwert	Seite 19
11.	Ertragswert	Seite 21
12.	Verkehrswert	Seite 24
Anlage 1	Landkartenausschnitt	
Anlage 2	Ortsplan	
Anlage 3	Lageplan	
Anlage 4	Grundriß Dachgeschoß	
Anlage 5	Grundriß Wohnung Nr. 12	
Anlage 6	Grundriß Dachspitz	
Anlage 7	Grundriß Erdgeschoß mit Kfz.-Stellplätzen	
Anlage 8	Gebäudeschnitt	
Anlage 9	Wohnflächenberechnung aus genehmigtem Bauplan	
Anlage 10	Fotoanlage	

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftrag:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Auftraggeber:

Amtsgericht Nördlingen, Abteilung für Immobilienvollstreckung, Tändelmarkt 5, 86720 Nördlingen Az. 2 K 21/25.

Objektbeschreibung:

Art des Objektes: Wohnungseigentum
Wohnung mit drei Zimmern, Abstellraum, Bad und Balkon sowie
Kriechspeicher und Kfz.-Stellplatz

Ort des Objektes: 89407 Dillingen a.d. Donau OT Hausen
Untere Hauptstraße 1 und 1 1/2

Ortsbesichtigung/Wertermittlungstichtag:

Eine Ortsbesichtigung wurde am 28.08.2025 ohne Anwesenheit durchgeführt. Die Wohnung und der Abstellraum AB 3 im Erdgeschoß des nördlichen Gebäudeteils konnten nicht betreten werden. Wertermittlungstichtag ist der Tag des Ortstermins, der 28. August 2025.

Grundstücksbeschreibung:

lt. Grundbuchauszug

Amtsgericht Dillingen a. d. Donau, Gemarkung Hausen

Grundbuchblatt 2142

Bestandsverzeichnis

<u>lfd.Nr der Grundst.</u>	<u>Bisherige lfd.Nr.d. Grundst.</u>	<u>Grundstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>
1	-	105,83 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
		26	Untere Hauptstraße 1, 1 1/2 Gebäude- und Freifläche	1.130 m ²
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon und Kriechspeicher im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 12.		
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 2131 bis Blatt 2142);		
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- rechte beschränkt;		
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.		
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 15.12.2020 -URNr. 5346F Notar Tobias Feist, Augsburg Bezug genommen; übertragen aus Blatt 2035; eingetragen am 12.02.2021.		
1		Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz "Stp. 3" und dem Abstellraum "AB 3" der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 16.04.2021 URNr. F 1638Notar Tob- ias Feist, Augsburg; eingetragen am 29.04.2021.		

II. Abteilung

<u>Lfd.Nr. der- Eintra- gungen</u>	<u>Lfd.Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis</u>	<u>Lasten und Beschränkungen</u>
1	gestrichen	
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; (Amtsgericht Nördlingen, AZ: 2 K 21/25); eingetragen am 17.06.2025.

2. BEWERTUNG

Wohnung Nr. 12 und Kfz.-Stellplatz Stp. 3

Der Verkehrswert beträgt zum Bewertungsstichtag 19. August 2025

195.000,-- Euro

i. W. - einhundertfünfundneunzigtausend Euro -

Miet- oder Pachtverhältnisse, Gewerbebetrieb, Zubehör

Über ein bestehendes Miet- oder Pachtverhältnis, über das Vorhandensein eines Gewerbebetriebes sowie 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 23.07.2025
Amtsgericht Nördlingen, Abteilung für Immobilienvollstreckung, Aktenzeichen
2 K 21/25
2. - Genehmigter Bauplan Nr. 602-153/2020 Nutzungsänderung/Ausbau der
Speicher in je eine Wohnung in der Unteren Hauptstraße 1 und 1 1/2 in 89407
Dillingen/Hausen Flur Nr. 26 von 2020 mit Wohnflächenberechnung

- Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 602-153/2020 von 2020
 - bei der Stadtverwaltung Dillingen a.d. Donau eingeholt -
- 3. Grundbuchauszug, Fertigung vom 08.08.2025 sowie Grundrißpläne aus der Teilungserklärung/Abgeschlossenheitsbescheinigung
 - beim Grundbuchamt Dillingen a.d. Donau eingeholt -
- 4. Lageplan aus dem Geoinformationsportal der Bayer. Vermessungsverwaltung
- 5. Grundrißplan der Wohnung und Energieausweis
 - von der Gläubigerin zugeschickt-
- 6. Auskünfte der Hausverwaltung
- 7. Die Auskünfte der Stadtverwaltung Dillingen a.d. Donau und des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau, 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 Dillingen a.d. Donau nicht benannt, Verdachtsmomente lagen nicht vor, Freiheit von Bodenkontaminationen wird daher angenommen.

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

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

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

Wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes bestehen nicht.

Nach Auskunft der Hausverwaltung ist in absehbarer Zeit kein dringender Instandsetzungsbedarf an der Gemeinschaftsanlage notwendig, der nicht durch die Instandhaltungsrücklage, Stand zum 31.12.2024 4.588,16 €, gedeckt wäre. Das Hausgeld für die Wohnung beträgt aktuell 445,-- € monatlich.

Die Verwendung des Gutachtens ist auf das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren beschränkt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Örtliche Lage und planungsrechtliche Situation:

Das zu bewertende Grundstück FINr. 26 liegt im nordwestlichen Ortsteils Hausen der ca. 20.000 Einwohner einschließlich Ortsteilen zählenden Kreisstadt Dillingen a.d. Donau im nordwestlichen schwäbischen Landkreis Dillingen direkt an der Einmündung der Lucknerstraße in die Untere Hauptstraße.

Das Grundstück FINr. 26 befindet sich in einem Gebiet, für das kein Bebauungsplan verbindlich ist. Der Flächennutzungsplan von Dillingen als vorbereitender Bauleitplan weist den Bereich des Grundstücks FINr. 26 als Dorfgebiet/Mischgebiet aus.

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

Umliegend befinden sich hauptsächlich bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Hofstellen.

Einkaufsmöglichkeiten, staatliche, kulturelle und soziale Einrichtungen, Kindergärten, schulen aller Bildungsebenen, Ärzte und Apotheken sowie ein Krankenhaus sind in Dillingen a.d. Donau gut erreichbar. Das Zentrum von Dillingen befindet sich südöstlich in etwa 2 km Luftlinie.

Es bestehen Stadtbusverbindungen und Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie Bahnverbindungen vom Bahnhof Dillingen aus.

Eine überregionale Verkehrsanbindung ist über die direkt nördlich von Dillingen verlaufende Bundesstraße B 16 nach Donauwörth bzw. Günzburg mit Anbindung an die Bundesautobahn BAB A8 im Süden gegeben.

Erschließung:

Die Grundstückerschließung des Grundstücks FINr. 26 erfolgt südlich von der Unteren Hauptstraße aus.

Die Untere Hauptstraße ist eine voll ausgebaute, öffentliche, asphaltierte Ortsstraße mit zwei Bürgersteigen in diesem Bereich.

Das zu bewertende Grundstück FINr. 26 hat Strom-, Wasser-, Kanal-, Gas- und Kabel-TV-Anschluß am öffentlichen Versorgungsnetz.

Erschließungszustand:

Das Grundstück FINr. 26 ist nach Auskunft der Stadtverwaltung Dillingen a.d. Donau im Sinne der §§ 127 ff. BauGB erschlossen und die Erschließungskosten und Erschließungsbeiträge sind für die vorhandene Wohn- bzw. Nutzfläche abgegolten.

Grundstücksbeschaffenheit:

Das Grundstück FINr. 26 hat einen polygonalen Zuschnitt. Die Grundstücksoberfläche ist im Wesentlichen eben. Die maximalen Grundstücksabmessungen betragen ungefähr 37 m in Nordost-Südwest-Richtung und etwa 39 m in Nordwest-Südost-Richtung. Die Straßenfronten haben östlich an der Lucknerstraße eine Länge von ca. 24 m und südlich an der Unteren Hauptstraße eine Länge von ungefähr 36 m.

Tragfähiger Baugrund mit für diesen Bereich normalen Grundwasserverhältnissen wird angenommen.

Nutzung:

Das Grundstück FINr. 26 wird als Wohnbaugrundstück genutzt und ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Doppelgarage bebaut. Die nichtüberbaute Grundstücksfläche wird als Zugangs- und Zufahrtsfläche sowie für Kfz.-Stellplätze genutzt.

5. BEBAUUNG

Anmerkung: Es wird nur auf das Gebäude Untere Hauptstraße 1 eingegangen.

WohnhausBauart:

Freistehendes, zweigeschossiges, vermutlich nicht unterkellertes Wohnhaus der Bauart II + D in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoß mit Satteldach und Satteldachgauben und zwei Hauseingängen sowie neun Wohnungen.

Baujahr:

Das ursprüngliche Baujahr des vermutlich Wohnhauses mit Stall-/Scheunengebäude der ehemaligen Hofstelle ist nach Auskunft der Hausverwaltung etwa 1973. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Dillingen wurde im Jahr 1986/88 das Gebäude umgebaut und modernisiert und im Jahr 2020 ist die Wohnung Nr. 12 mit Nutzungsänderung ausgebaut worden.

Rohbau/ Ausbau:

Vermutlich Fundamente aus Beton. Aufgehendes Ziegelmauerwerk. Außenputz. Vermutlich Geschoßdecken aus Stahlbeton oder als Holzbalkendecken ausgebildet. Stahlbetontreppen. Satteldach, Dachneigung 38° , vermutlich aus Holz mit Pfanneneindeckung und Satteldachgauben. Hauseingangstüren aus Metall mit Glaseinsatz.. Treppenhaus und Geschoßtreppen mit Natursteinbelag und Flure mit Bodenfliesenbelag. Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzargen. Südlicher Balkon mit Betonkragplatte und nördliche Balkone mit Metallgestell. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt nach Angabe der Hausverwaltung dezentral über durch Gasdurchlauferhitzer mit Heizkörpern.

Energetische Qualität/Energieausweis:

Nach dem Energieausweis vom 09.02.2023 beträgt der Energiebedarf des Gebäudes einschließlich Warmwasserbereitung auf Basis der Verbrauchserfassung der Heizung $125,23 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$.

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer:

Nach der vorherrschenden Meinung in der Fachliteratur beträgt die durchschnittlich zu erwartende Gesamtnutzungsdauer, dem Zeitraum zwischen Erstellung und grundlegender Modernisierung bzw. zwei grundlegenden Modernisierungen der baulichen Anlagen, für diese Art von Gebäuden ca. 60-80 Jahre. Aufgrund der Baukonstruktion, der Nutzung und des augenscheinlichen bzw. angegebenen oder unterstellten Bauzustandes der baulichen Anlagen einschließlich des Umbaus im Jahr 1986/88 unter Beibehaltung der wesentlichen Bauteile des ursprünglichen Gebäudes ist für das zu bewertende Gebäude von einem fiktiven Baujahr 1990 und einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen. Bei einem fiktiven Baualter am Wertermittlungstichtag von 35 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer somit ca. 35 Jahre.

Außenanlagen:

Grundstück ohne Einfriedung. Wohnhauszugang, Grundstückszufahrt und oberirdische Kfz.-Stellplätze asphaltiert.

6. WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Anmerkung: Die Wohnung konnte nicht betreten werden, ebenso der Bereich der Fahrrad- und Abstellräume im nördlichen Erdgeschoß.

Die zu bewertende, nach Norden, Osten und Westen ausgerichtete Wohnung Nr. 12 befindet sich im Dachgeschoß rechts des nördlichen Gebäudeteils und besitzt lt. Bauplan eine Diele, ein Bad mit WC, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, einen Abstellraum, ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, einen Balkon und im Dachspitz einen über eine Einschubtreppe zu erreichenden Kriechspeicher.

Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzarge. Balkon aus Metallkonstruktion mit Metallgeländer.

Nach der Wohnflächenberechnung zum genehmigten Bauplan von 2020 beträgt die Wohnfläche ohne Berücksichtigung des Kriechspeichers, da hier lt. Bauplan eine lichte Höhe unter 2 m vorliegt und somit der Wohnfläche nicht zuzuordnen ist, $91,46 \text{ m}^2 - 9,82 \text{ m}^2 = 81,64 \text{ m}^2$, gerundet 82 m^2 .

Zur Wohnung gehört im Sondernutzungsrecht der Abstellverschlag AB 3 im Erdgeschoß.

Wegen Einteilung und Größen siehe Anlagen.

Nutzung:

Wohnung, vermutlich leerstehend.

Beurteilung der Wohnung/Bauzustand:

Über den Ausstattungsgrad und den Bauzustand besteht keine Kenntnis.

7. KFZ.-STELLPLATZ

Zum Wohnungseigentum gehört im Sondernutzungsrecht der östlich des Gebäudes befindliche, asphaltierte Kfz.-Stellplatz Stp. 3.

Wegen Einteilung und Größe siehe Anlagen.

8. 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 Wertermittlungstichtag herrschenden Situation am Grundstücksmarkt, insbesondere dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, in Einklang gebracht werden muß (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV2021). Die hier nach erforderlichen Zu- oder Abschläge sind so zu bemessen, daß der Verkehrswert dem Preis entspricht, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Verfahrensanzwendung in diesem Gutachten:

Der Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV2021) und der Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV2021) sind an den jeweiligen Wertermittlungsstichtagen identisch. Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum wird entsprechend der Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt im Ertragswertverfahren und im Vergleichswertverfahren ermittelt.

9. VERGLEICHSWERTE UND MARKTSITUATION

Vergleichswerte, bebaut:

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Dillingen a.d. Donau konnten ab dem Jahr 2024 in der Gemarkung Hausen keine Verkaufsfälle (Zweitverkäufe) von Wohnungen festgestellt werden. In der gesamten Stadt Dillingen konnten ab dem Jahr 2024 mit den Parametern Baujahre 1980 bis 2000 und Wohnflächen von 60 m² bis 100 m² 10 Verkaufsfälle von Wohnungen aus der Kaufpreissammlung ermittelt werden, die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet sind:

Nr.	Baujahr	Wohnfläche	Veräuße- rungs- zeitpunkt	Relativer Kaufpreis
[n]	[Jahr]	[m ²]	[Monat / Jahr]	[€/m ²]
1	1982	75,00	04 / 2024	2.067
2	1998	60,00	07 / 2024	2.683
3	1980	88,00	08 / 2024	2.341
4	1995	62,00	09 / 2024	3.403
5	1991	63,00	12 / 2024	2.841
6	1991	66,00	02 / 2025	2.553
7	1983	83,00	04 / 2025	2.703
8	1980	92,00	05 / 2025	3.022
9	1999	68,00	07 / 2025	2.971
10	1993	62,00	07 / 2025	2.677
Σ		719		27.261

Das arithmetische Mittel der Kaufpreise ergibt sich zu

$$\bar{x} = \sum x_i / n = 27.261 / 10 = 2.726 \text{ €/m}^2$$

und die durchschnittliche Größe dieser Kauffälle mit ca. $719 \text{ m}^2 / 10 = 71,90 \text{ m}^2$.

Die zu bewertende Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 82 m^2 liegt im oberen Bereich den Größen der Verkaufsfälle. Aus den vorliegenden Verkaufsfällen läßt sich in Bezug auf die Wohnungsgröße keine Tendenz zu höheren oder niedrigeren Quadratmeterpreisen bei größeren oder kleineren Wohnungen sowie im zeitlichen Verlauf ableiten.

Für oberirdische Kfz.-Stellplätze ist nach den Auswertungen des Gutachterausschusses bei den Vergleichverkaufsfällen als durchschnittlicher Wert 5.000,-- € anzusehen.

Marktsituation:

Am Wertermittlungstichtag bestand am örtlichen Grundstücksmarkt eine Nachfrage nach derartigen Wohnungen in Dillingen und im Ortsteil Hausen. Das Angebot und die Nachfrage waren weitgehend ausgeglichen.

Vergleichswert:Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind für das Wohnungseigentum nicht zu berücksichtigen.

Wertermittlung:

Für die Wertermittlung wird von einem durchschnittlichen Ausstattungsgrad ohne Bau-schäden und Baumängel ausgegangen. Für das Wohnungseigentum Wohnung Nr. 12 und Kfz.-Stellplatz Stp. 3 ergibt sich ausgehend von den Vergleichsverkaufsfällen sowie der Lage des Objektes in einem Mischgebiet und der allgemein geringeren Nachfrage nach Wohnungen in Mischgebieten nach sachverständiger Einschätzung ein Vergleichswert von etwas unterhalb des durchschnittlichen Wertes der Vergleichs-verkaufsfälle in Höhe von 2.600,-- €/m² Wohnfläche. Für den oberirdischen Kfz.-Stellplatz wird als angemessener Wert 5.000,-- € als angemessen angesehen.

Wohnung Nr. 12

82 m² x 2.600,-- €/m²

213.200,-- €

Kfz.-Stellplatz Stp. 3

5.000,-- €

gerundet

218.200,-- €

218.000,-- €

=====

Der Vergleichswert von 218.000 € entspricht bei rd. 82 m² Wohnfläche einem Vergleichswert von etwa 2.650 €/m² Wohnfläche einschließlich des Kfz.-Stellplatzes.

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 Wohnungseigentum gehört, ist allerdings nach derzeitigem Erkenntnisstand zum Wertermittlungstichtag 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.

10. BODENWERT

Bodenrichtwert:

Nach den Ermittlungen des Gutachterausschusses des Landkreises Dillingen a.d. Donau ist für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie gemischte Bauflächen in diesem Bereich von Hausen zum Stand 01.01.2024 ein Bodenrichtwert (Zone 235) von 170,-- €/m² 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 Dillingen a.d. Donau festgelegte Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2024 für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie gemischte Bauflächen in diesem Bereich von Hausen.

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.

Für das zu bewertende, bebaute Grundstück FINr. 26 ist der zeitlich angepaßte Bodenrichtwert für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen in diesem Bereich von Hausen mit 170,-- €/m² Grundstücksfläche unter Beachtung der örtlichen Lage, der Größe und der Grundstücksgestalt sowie der vorhandenen Bebauung und Nutzung angemessen.

Wertfeststellung:

Der Bodenwert wird entsprechend der Grundstückslage, der Grundstücksbeschaffenheit, der Grundstücksgröße und der vorhandenen Bebauung und Nutzung für das Grundstück FINr. 26 mit 170,-- 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
26	1.130	170,--	192.100,--	baureifes Land - gemischte Baufläche

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

Anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 12

$$105,83 / 1.000 \text{ von } 192.100,-- \text{ €} = \underline{\underline{20.330,-- \text{ €}}}$$

11. ERTRAGSWERT

Nach Recherche am Grundstücksmarkt bezüglich der Wohnungsmieten in dieser örtlichen Lage wird hier von 9,-- €/m² monatlich für die Wohnung und von 30,-- € monatlich für die Kfz.-Stellplatz auch unter Berücksichtigung der Lage in einem Mischgebiet ausgegangen, das sind somit 82 m² x 9,-- €/m² = 738,-- € für die Wohnung und gesamt einschließlich die Kfz.-Stellplatz 768,--€ monatlich. Für die Wertermittlung wird auch von einem durchschnittlichen Ausstattungsgrad ohne Bauschäden und Baumängel ausgegangen.

Die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis) werden in Anlehnung an die II. BV/WertR06/EW-RL nach Erfahrungswerten sowie regionalüblich angesetzt:

1. Verwaltungskosten: rd. 420,-- € für die Wohnung (Eigentumswohnung) jährlich,
2. Mietausfallwagnis: 2 % des jährlichen Rohertrages,

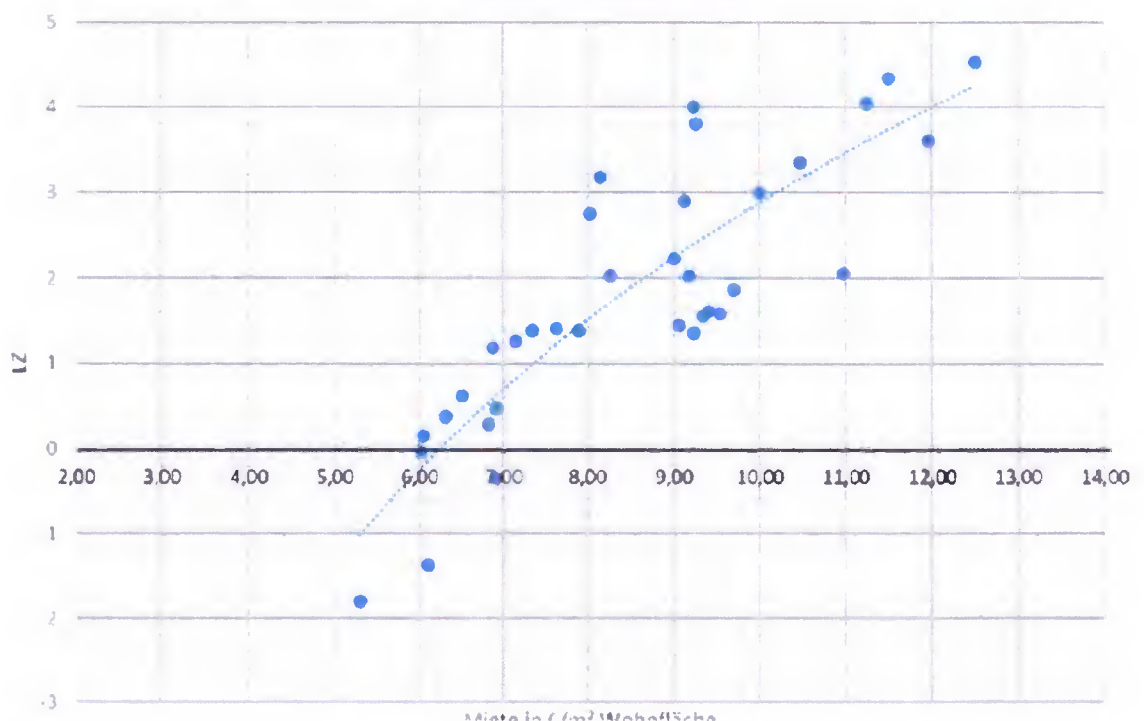
3. Instandhaltungskosten: als typische Instandhaltungskosten sind rd. 13,80 €/m² Wohnfläche jährlich für Wohnungen anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten für den Kfz.-Stellplatz sind in den Bewirtschaftungskosten der Wohnung enthalten.

Der Gutachterausschuß des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat im Grundstücksmarktbericht 2022/23 für das Jahr 2023 Liegenschaftszinssätze für den Ertragswert von Wohnungseigentum ausgewertet.

Der Bereich der Liegenschaftszinssätze lag zwischen -1,80 % und 4,53 % und im Mittel bei 1,58 % bis 1,78 % und die relativen Mieten zwischen 5,29 €/m² und 12,50 €/m², im Mittel bei 8,54 €/m² und 9,00 €/m². Weiterhin wurde die nachstehende Grafik für die Abhängigkeit von Miete und Liegenschaftszinssatz veröffentlicht.

LZ in Abhängigkeit der Miete ausreißerbereinigt
Auswertungsjahr 2023



Da einerseits die Wohnung nachträglich ausgebaut wurde und somit vom Ausbau und von der Ausstattung her jünger ist und andererseits sich das Objekt in einem Mischgebiet befindet und hier allgemein eine geringere Nachfrage nach Wohnungen besteht wird nach sachverständiger Einschätzung ein Liegenschaftszinssatz etwas unterhalb der Spanne der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze in Höhe von 1,5 % gewählt.

Ausgangswerte:

Bodenwert	€	20.330,--	
Nutzfläche: rd.		82 m ²	
Marktübliche Nettokaltmiete:			
Wohnung Nr. 12	€	738,-- monatlich	
Kfz.-Stellplatz Stp. 3	€	30,-- monatl.	
gesamt	€	768,-- monatlich	
Verzinsung des Bodenwertes		1,5 %	
Restnutzungsdauer		35 Jahre - Vervielfältiger	27,08

Bewirtschaftungskosten, nicht umlagefähig

Instandhaltung		1.132 € / 82 m ²	= 13,80 €/m ² und Jahr
Instandhaltung	€	1.132 p.a. = 1.132 / 9.216	= 12,3 %
Verwaltung	€	420 p.a. = 420 / 9.216	= 4,6 %
Mietausfallwagnis			= 2,0 %
Bewirtschaftungskosten (gerundet)			19,0 %

Jahresrohertrag:	768,-- x 12	=	9.216,-- €
./ Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)			
19 % von 9.216,-- €		-	1.751,-- €
<hr/>			
jährlicher Reinertag		=	7.465,-- €
Reinertragsanteil des Bodens			
20.330,-- € x 1,5 %		-	305,-- €
<hr/>			
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		=	7.160,-- €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	27,08		
bei p = 1,5 % Liegenschaftszinssatz und			
und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	7.160,-- x 27,08	=	193.893,-- €
Bodenwert		+	20.330,-- €
<hr/>			
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		=	214.223,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
			- €
<hr/>			
Ertragswert			214.223,-- €
gerundet			215.000,-- €
<hr/>			

12. 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 Wohnungseigentums Nr. 12 und des Sondernutzungsrechtes am Kfz.-Stellplatz Stp. 3 wird der Ertragswert unter Berücksichtigung der örtlichen Lage, der Vergleichsverkaufsfälle und des ermittelten Vergleichswertes so-

wie und der am Wertermittlungstichtag herrschenden Situation am Grundstücksmarkt herangezogen.

Weiterhin wird die hier erfolgte Außenschätzung mit einem Abschlag von 10 % vom Ertragswert berücksichtigt und ergibt somit einen Verkehrswert von 215.000,-- € x 0,9 ≈ 195.000,-- €.

Wohnung Nr. 12 und Kfz.-Stellplatz Stp. 3

Der angemessene Verkehrswert wird unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Merkmale zum Bewertungsstichtag 28. August 2025 festgestellt mit

195.000,-- Euro

=====

i. W. - einhundertfünfundneunzigtausend Euro -

Der Verkehrswert 195.000,-- Euro entspricht bei rd. 82 m² einem Vergleichswert von rd. 2.400 €/m² Wohnfläche einschließlich des Kfz.-Stellplatzes.

Königsbrunn, den 12. September 2025

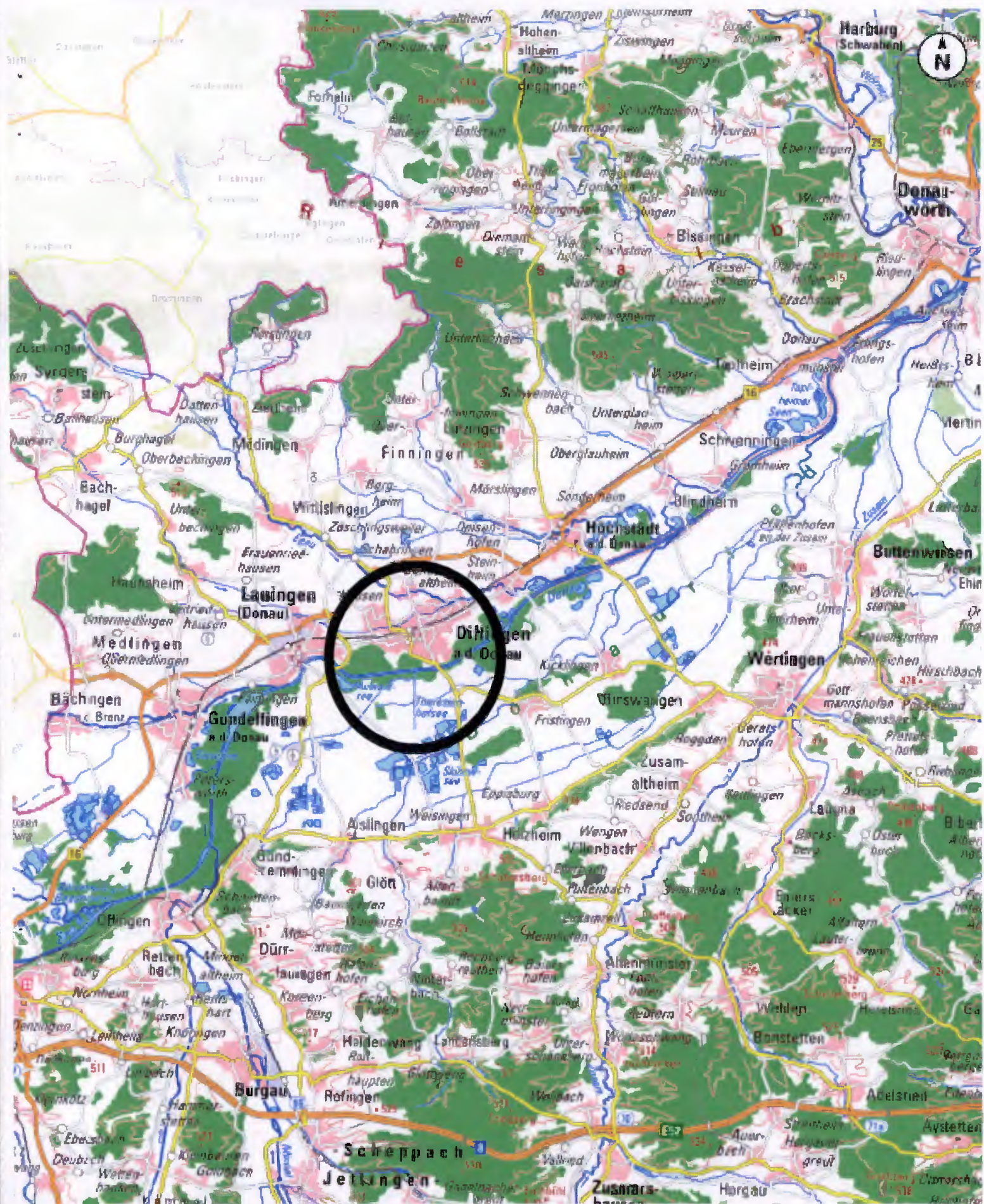


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

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

Anlage 1 zum Gutachten 2 K 21/25 vom 12.09.2025

LANDKARTENAUSSCHNITT



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

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

Anlage 2 zum Gutachten 2 K 21/25 vom 12.09.2025

ORTSPLAN



LAGEPLAN

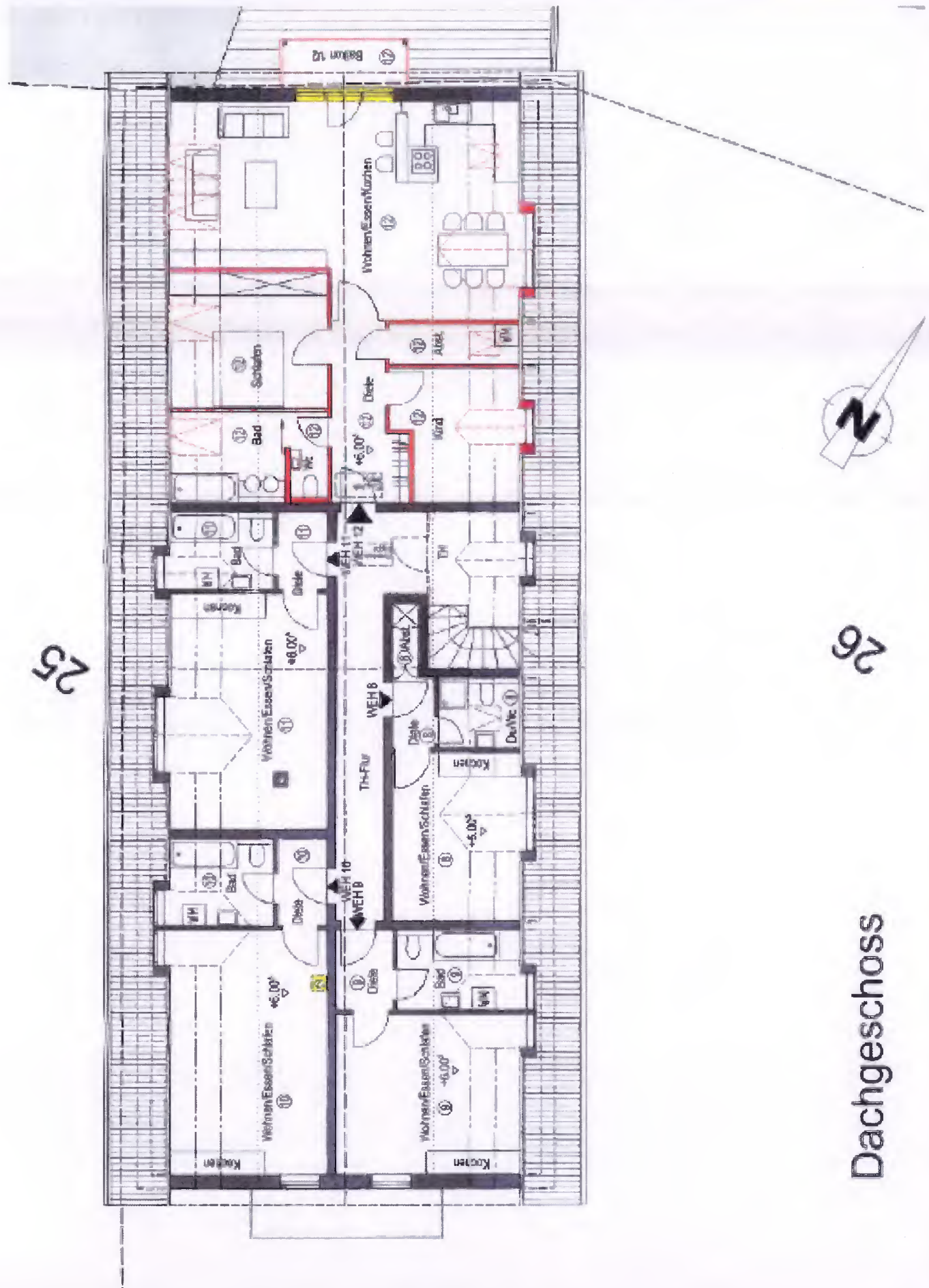


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

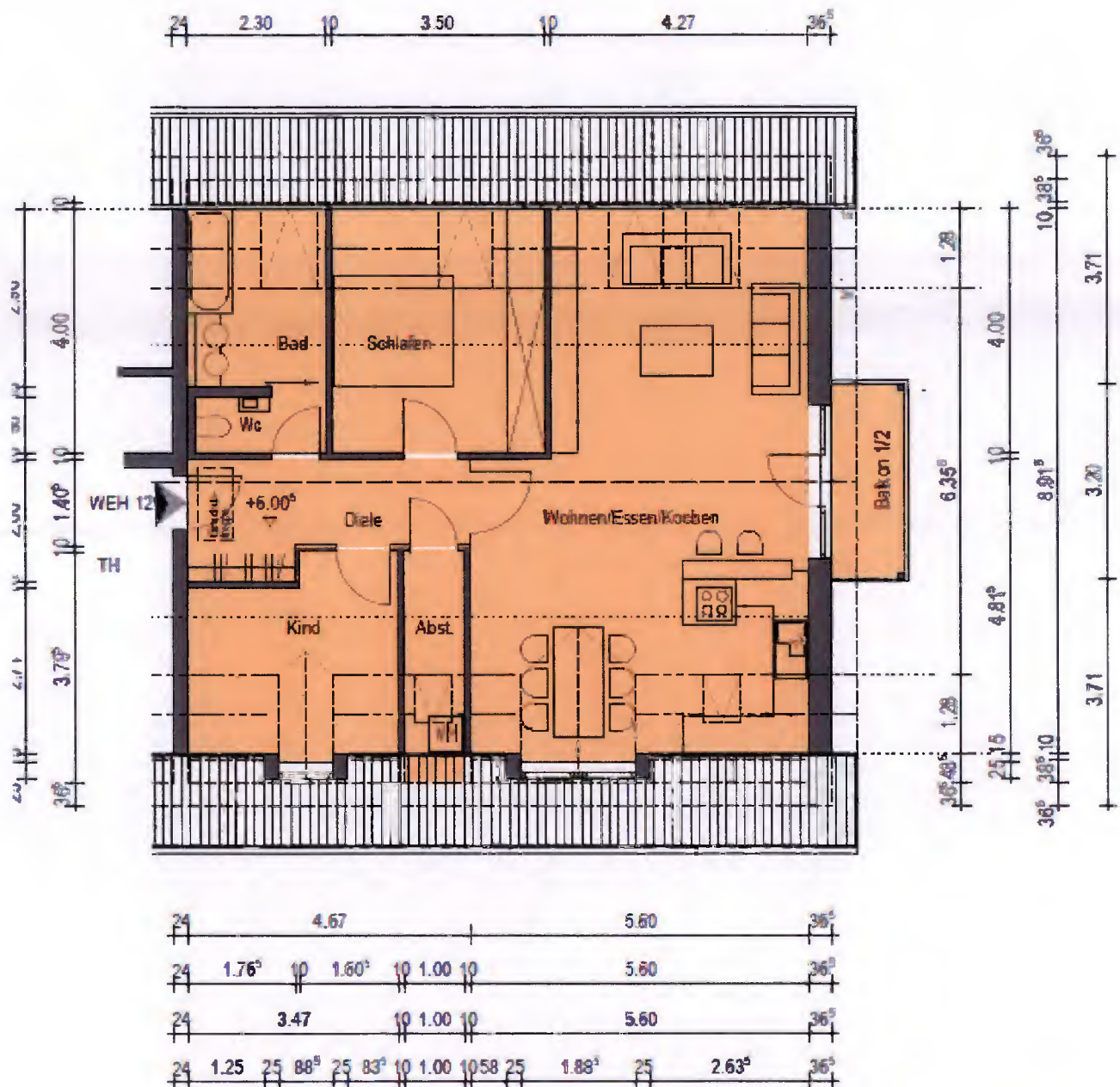
Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 4 zum Gutachten 2 K 21/25 vom 12.09.2025

GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS WOHNUNG NR. 12



26

HAUS 2

Bauvorhaben:

Untere Hauptstrasse 1

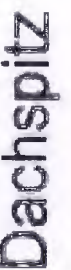
Planinhalt:

DACHGESCHOSS

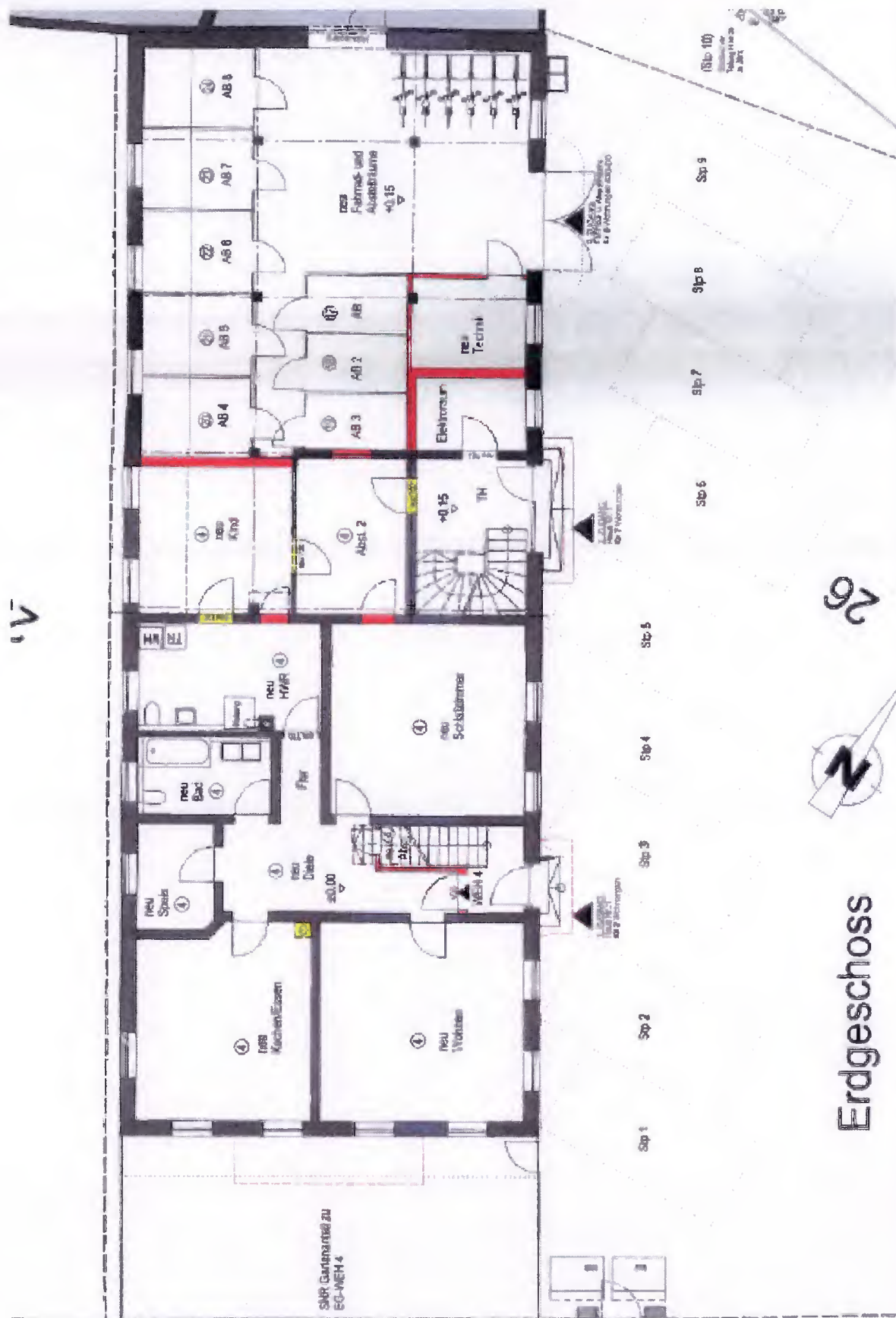
Maßstab:

Planungsstand vom:

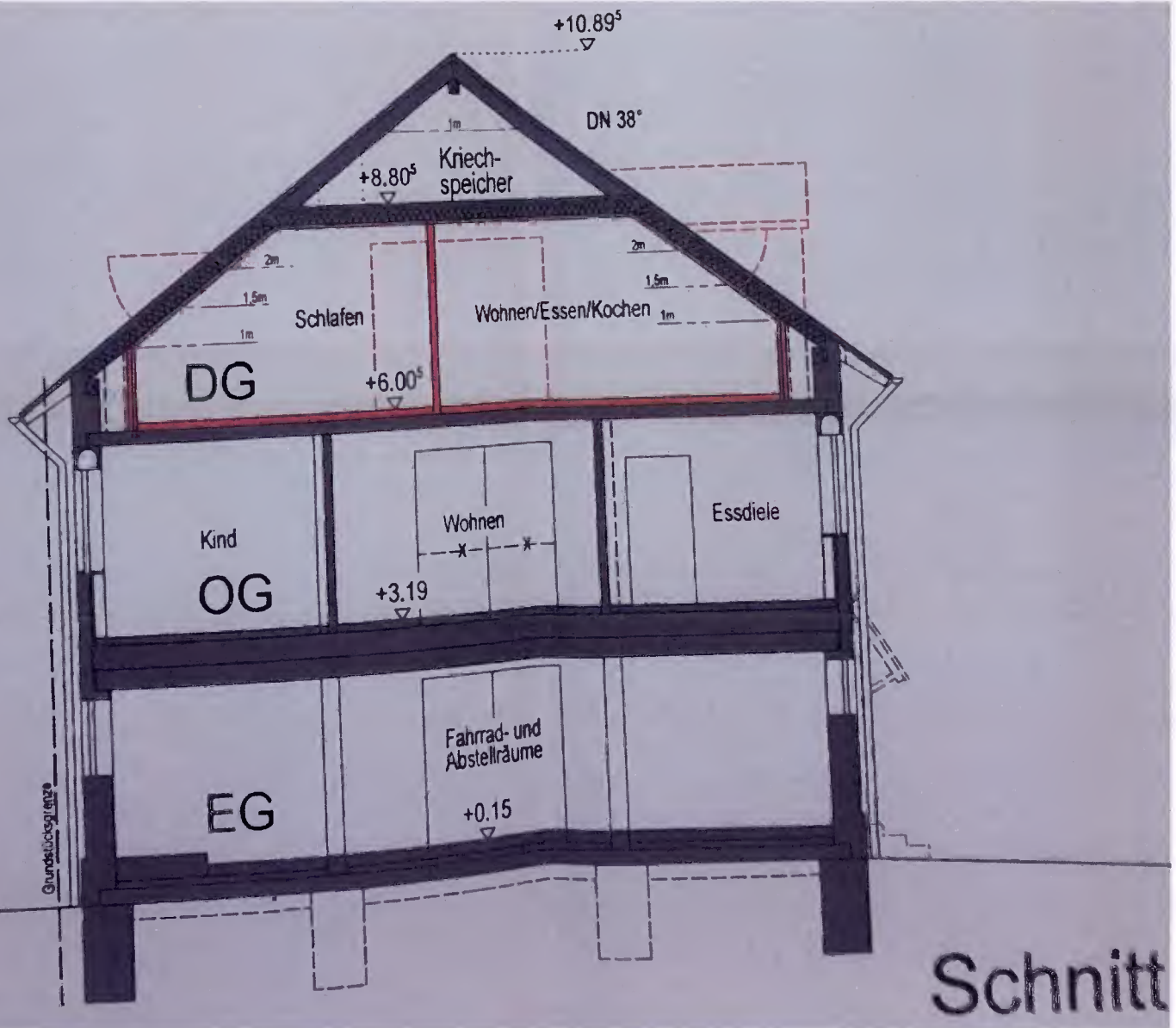
Flächenkennzeichnung:



GRUNDRISS ERDGESCHOSS MIT KFZ.-STELLPLÄTZEN



GEBÄUDESCHNITT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG AUS GENEHMIGTEM BAUPLAN

7. WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

(Flächen mit Computer erfasst : alle Flächen über 1,50 m Höhe)

Einheit 12

DG Haus Nr. 1

Alle Aufenthaltsräume sind entweder ohne Dachschrägen oder die Hälfte des Raumes ist deutlich über 2.20m hoch!

1.	Diele	7,60	m ²
2.	Bad	5,67	m ²
3.	Wc	2,04	m ²
4.	Schlafen	12,18	m ²
5.	Kind	8,84	m ²
6.	Abst.	2,76	m ²
7.	Wohnen/Essen/Kochen	40,64	m ²
8.	Balkon 1/2	1,91	m ²
9.	Kriechspeicher 1/2	9,82	m ²
Einheit 12 gesamt		91,46	m²

Einheit 3

DG Haus Nr. 1 1/2

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

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

Anlage 10 Blatt 1 zum Gutachten 2 K 21/25 vom 12.09.2025



Grundstück FINr. 26 Untere Hauptstraße 1 und 1 1/2



Wohnhaus Untere Hauptstraße 1 1/2

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

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

Anlage 10 Blatt 2 zum Gutachten 2 K 21/25 vom 12.09.2025



Westseite des Wohnhauses Untere Hauptstraße 1



Ostseite des Wohnhauses Untere Hauptstraße 1

Geschoßtreppe im nördlichen Bereich
des Wohnhauses Untere Hauptstraße 1



Zugang zum 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 10 Blatt 4 zum Gutachten 2 K 21/25 vom 12.09.2025



Wohnungseingangstür der Wohnung Nr. 12



Nördlicher Gebäudebereich des Wohnhauses Untere Hauptstraße 1

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

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

Anlage 10 Blatt 5 zum Gutachten 2 K 21/25 vom 12.09.2025

Nordgiebel des Wohnhauses Untere Hauptstraße 1 mit dem Balkon der Wohnung Nr. 12



Kfz.-Stellplatz Nr. 3