

**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 89438 Holzheim,  
Am Tiefental 17,  
Flst. Nr. 295.

Amtsgericht Nördlingen  
Eing. 28. Okt. 2024  
.....Anl. Akt.....  
EURO in KM / V-Scheck



### 1. Überblick

Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung Tändelmarkt 5 86720 Nördlingen
Aktenzeichen:	<b>2 K 23/24</b>
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsver- ein Münster a.G. (betreibende Gläubigerin) gegen Nitsche Angelika (Schuldnerin) Greiner Franz (Schuldner)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 11.07.2024 durch das Vollstreckungsgericht.
Wertermittlungsstichtag:	30.08.2024 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	30.08.2024, 14 <sup>00</sup> Uhr <b>Innenbesichtigung war nicht möglich.</b>
Auftrag:	07 24 0065
Auftrag abgeschlossen:	24.10.2024
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	10
4.6	Stellplätze	10
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	11
5.1	Allgemeines	11
5.2	Gebäudebeschreibung	11
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	12
5.4	Bauschäden und -mängel	13
5.5	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	13
6.	Gesamtbeurteilung	14
6.1	Lagebeurteilung	14
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	14
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	14
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	14
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	14
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	14
7.	Wertermittlung	16
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
7.2	Bodenwert	16
8.	Verkehrswert / Marktwert	19
9.	Schlussbemerkung	20
10.	Anlagen	20

### 3. Vorbemerkungen

#### 3.1 Zusammenfassung

##### Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit einer Fläche von 1.643 m<sup>2</sup>, welches mit einem freistehenden, unterkellerten Einfamilienhaus samt unterkellerten Doppelgarage in Massivbauweise bebaut ist. Über den Zustand des Gebäudes kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine genauere Aussage getroffen werden.

##### Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in Holzheim-Eppisburg in ländlicher Lage.
Beurteilung Wohnhaus:	Das Einfamilienhaus befindet sich soweit ersichtlich in einem durchschnittlichen aber teils ungepflegten Zustand.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit eingeschränkt möglich.
Vermietbarkeit:	Derzeit durchschnittlich möglich.

##### Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert:	580.000 €
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: Johann Wunderle, Schulstraße 2, 89420 Deisenhofen
- 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 augenscheinlich von den Eigentümern selbst genutzt.
- 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 gewesen.
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),  
Antwort: Nicht ersichtlich gewesen.
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt,  
Antwort: Wurde nicht vorgelegt.

### 3.2 Allgemeines

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Nördlingen siehe Seite 1
<b>Eigentümer:</b>	Laut Grundbuchauszug Angelika Nitsche zu 1/2 Franz Greiner zu 1/2
<b>Auftragserteilung:</b>	Mit Beschluss vom 11.07.2024 durch das Vollstreckungsgericht.
<b>Auftragsinhalt:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
<b>Auftragszweck:</b>	Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Vollmacht:</b>	Wurde erteilt mit Beschluss vom 11.07.2024.
<b>Von den Parteien übergebene Unterlagen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Von der Gläubigerin: Anlagenkonvolut mit Wohnflächenberechnung, Baubeschrei- bung, unvermaßten Plänen.</li><li>• Von den Schuldner: Keine.</li></ul>
<b>Vom Sachverständigen erhoben:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch vom 19.07.2024</li><li>• Auskunft über Bodenrichtwerte</li><li>• Städtebauliche Festsetzungen</li><li>• Baupläne, Ansichten, Schnitte</li><li>• Wohnflächenberechnung</li><li>• Lageplan</li><li>• Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale</li><li>• Auskunft über den Erschließungszustand</li></ul>
<b>Anmerkung:</b>	Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Aus- künfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Bei- träge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

### 3.3 Bewertungsgrundlagen

<b>Auftragsgegenstand:</b>	Einfamilienhaus samt Doppelgarage Am Tiefental 17 89438 Holzheim Flst. Nr. 295
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	30.08.2024 = Qualitätsstichtag
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	30.08.2024, 14 <sup>00</sup> Uhr <u>Anwesend waren:</u> Alexander Kübel, Sachverständiger. <u>Umfang:</u> Die Parteien wurden mit Schreiben vom 18.07.2024, zugestellt am 19.07.2024, zum Ortstermin geladen. Die Gläubigerin teilt mit, nicht am Termin teilzunehmen. Der Schuldner war zum Ortstermin im Haus. Eine Innenbesichtigung wurde jedoch nicht gestattet. Die Schuldnerin war nicht anwesend. Die Besichtigung wurde folglich lediglich von außen durchgeführt. Entsprechend sind nachfolgende Feststellungen mit Unsicherheiten behaftet.
<b>Bodenrichtwerte:</b>	Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 01.01.2024.
<b>Auskünfte der Gemeinde:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aus dem Bebauungsplan und Flächennutzungsplan</li><li>• Über den Erschließungszustand</li><li>• Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen</li><li>• Auszug aus der Bauakte</li></ul>
<b>Grundbuch:</b>	Grundbuchauszug vom 19.07.2024.
<b>Pläne:</b>	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne Stadtplan
<b>Diverse Literatur:</b>	BauGB, BauNVO, BayBO, ImmoWertV 2021, Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, digital und Vorherige, Grundstücksmarktbericht Dillingen, Reguvis, Wertermittlerportal.

## 4. Grundstück

### 4.1 Allgemeine Angaben

<b>Lage des Grundstücks:</b>	Am Tiefental 17 89438 Holzheim Flst. Nr. 295
<b>Grundbuchstelle:</b>	Amtsgericht Dillingen a. d. Donau Grundbuch von Eppisburg Band Nr. 22, Blatt Nr. 1001 Ein Ausdruck des Grundbuches vom 19.07.2024 liegt als Anlage 7 Seite 33 in Ko- pie bei.
<b>Eigentümerin:</b>	Angelika Nitsche zu 1/2 Franz Greiner zu 1/2
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.643 m <sup>2</sup> laut Grundbuch.
<b>Besonderheiten:</b>	Im Grundbuch ist in Abt. II eingetragen: Zwangsversteigerung ist angeordnet.

### 4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

#### 4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Holzheim liegt im Landkreis Dillingen a. d. Donau (Regierungsbe-  
zirk Schwaben) und befindet sich ca. 31 km nordwestlich von Augsburg bzw. rd.  
88 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Holzheim be-  
herbergt rd. 3.800 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der  
Planungsregion Augsburg die Funktion eines Grundzentrums.

Grund- und Hauptschule befinden sich im Teilort Weisingen. Weiterführende  
Schulen sind in Dillingen a. d. Donau, Lauingen und Wertingen vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung der Grundversorgung gibt es in Holzheim.  
Ein umfangreiches Einzelhandelsangebot besteht in den zuvor genannten nahe-  
liegenden Städten.

Apotheke und wenige Ärzte befinden sich im Ort. Das nächste Krankenhaus ist in  
Dillingen angesiedelt. Dort gibt es ferner zahlreiche Fachärzte, Physiothera-  
piepraxen usw.

Freizeit-, Sport- und Kulturmöglichkeiten bieten die örtlichen Vereine und die Kir-  
chen.

#### 4.2.2 Verkehrsanbindung

Holzheim ist über die Staatsstraße 2028 an das Individualverkehrsnetz ange-  
schlossen. Der nächste Autobahnanschluss zur A 8 München-Stuttgart liegt in  
Zusmarshausen (ca. 16 km).

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

Eine Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Dillingen a. d. Donau gelegenen Bahnhof mit Regionalzugesanbindung.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 41 km zum ICE-Bahnhof Augsburg bzw. rd. 93 km zum internationalen Verkehrsflughafen München.

Ein eigener Pkw ist in Holzheim nötig.

#### **4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen**

Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 106,2 Punkten für den Landkreis Dillingen a. d. Donau, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Dillingen a. d. Donau derzeit 3,0 % (zum Vergleich: Bayern: 3,8 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: September 2024).

Im Ort sind lediglich kleinere Handels-, Handwerks-, Gewerbebetriebe ansässig. Das Statistische Landesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Holzheim insgesamt ca. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 530 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -954 Personen an.

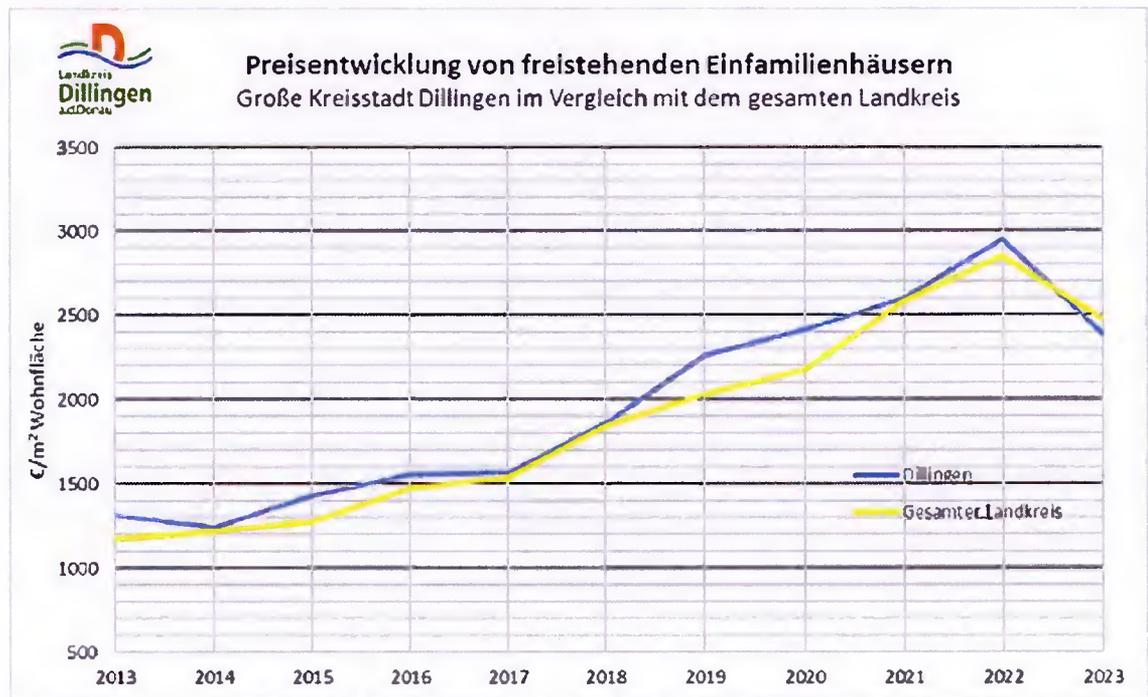
Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Dillingen a. d. Donau den 173. Rang von insgesamt 400 Landkreisen und kreisfreie Städte.

#### **4.2.4 Immobilienmarkt**

Der Immobilienmarkt entwickelte sich in der Vergangenheit sehr gut. Durch die historisch niedrigen Zinsen in Verbindung mit der Alternativlosigkeit anderer Anlagen sowie starker Wohnungsnachfrage wurde der Markt getrieben.

In Folge des Ukraine-Krieges und der damit einhergehenden Inflation stieg ab Anfang 2022 der Zins, sodass damit die Nachfrage nach Immobilien gedrosselt wurde. Seit ca. Mitte 2022 ist ein Sinken der Preise für Gebrauchtimmobilien festzustellen. Auch die steigenden Energiepreise und die heftige Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz, GEG, besser bekannt als Heizungsgesetz, sowie die Unsicherheit am Arbeitsmarkt (Rezession) dämpfen die Nachfrage.

Im Grundstücksmarktbericht Dillingen, wird der Preisverfall seit 2022 für Einfamilienhäuser gut dokumentiert:



Quelle: Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Dillingen, 2022/2023

#### 4.2.5 Zusammenfassung

Holzheim ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Dillingen mit einigen wenigen Infrastruktureinrichtungen. Die Verkehrsanbindung der Ortschaft ist für die ländliche Region typisch.

### 4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

#### 4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Eppisburg mit rd. 600 Einwohnern, ca. 1,8 km östlich des Ortskerns von Holzheim. Der periodische Bedarf kann im Hauptort gedeckt werden. Ein eigener Pkw ist sehr hilfreich.

#### 4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen hammerförmigen Zuschnitt (siehe Anlage 5, Seite 27). Laut Grundbuch hat es eine Größe von ca. 1.643 m<sup>2</sup>. Nach Plausibilisierung mit dem Geoportal Bayern wurde auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück verläuft zunächst nahezu eben, fällt dann aber im Westen, ca. 8 m vor der Grundstücksgrenze, um ca. 2,70 m ab.

Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag wird der Baugrund als sandiger Lehmboden mit einer Grundwassertiefe von 3 m unter Fundamentsohle angegeben. Ein 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.

#### **4.3.3 Bebaubarkeit**

Im seit 1995 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück in einer Wohnbaufläche, gemäß § 1 BauNVO, dargestellt. Das Grundstück liegt im Bereich des seit 19.10.1992 rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Lindenberg II“. Die wesentlichen Festsetzungen sind:

Allgemeines Wohngebiet:	WA
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,3
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,5
Dachneigung:	25 – 38°
Sonstige Festsetzungen:	Kniestock 0,6 m

Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. Die Gemeinde stellt ein Schreiben über die Genehmigungsfreistellung nach Art. 70 BayBO vor. Auf Basis der vorgelegten Unterlagen werden die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz des Gebäudes als gegeben angenommen.

#### **4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale**

Denkmal- und Ensembleschutz sowie Hochwassergefahr liegen laut Angabe der Gemeindeverwaltung nicht vor. Eine Veränderungssperre besteht nicht. Das Grundstück befindet sich im Naturpark „Augsburg Westliche Wälder“.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und nicht im Bereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Alllastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist aus dem Alllastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Allerdings ist auch diese Angabe nicht verbindlich. Genauer kann nur durch Befunduntersuchungen am Grundstück und im Gebäude festgestellt werden. Falls Kontaminationen im Grundstück oder Gebäude gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale wurden von Seiten der Gemeindeverwaltung nicht bekanntgegeben.

#### **4.3.5 Privatrechtliche Merkmale**

##### **Grundbuchstand:**

Im Grundbuch ist folgendes eingetragen:

##### Abt. II:

Die Zwangsversteigerung ist auf Ersuchen des Amtsgerichts Nördlingen angeordnet, eingetragen am 21.06.2024. Diese Eintragung ist nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

##### Abt. III:

Eintragungen in Abt. III sind nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

Das Grundstück wird eigengenutzt.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

#### **4.3.6 Immissionen**

Beim Ortstermin konnten keine Immissionen registriert werden.  
Nachfolgend wird unterstellt, dass die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Grenzwerte üblicherweise nicht überschritten werden.

#### **4.4 Erschließung**

Das Grundstück wird von Norden über die öffentlich gewidmete Straße „Am Tiefental“ erschlossen. Es handelt sich in diesem Bereich um eine Sackgasse, die mit einem Wendehammer angelegt ist.

Laut Angabe der Gemeindeverwaltung sind die Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG für die vorhandene Bebauung zum Stichtag abgerechnet und bezahlt.

Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Es gelten die örtlichen Satzungen.

Es wird unterstellt, dass das Gebäude an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser und Telekommunikation angeschlossen ist.

#### **4.5 Nachbarbebauung**

Gebäude mit wohnwirtschaftlicher Nutzung. Westlich des Grundstücks grenzt ein Wald.

#### **4.6 Stellplätze**

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage. Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder 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 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 Gebäudebeschreibung**

#### **5.2.1 Art des Gebäudes**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach in Massivbauweise. Zudem gehört eine unterkellerte Doppelgarage mit Satteldach, ebenfalls in Massivbauweise, zum Bewertungsgegenstand.

#### **5.2.2 Baujahr und Modernisierungen**

Die Bauantragsunterlagen datieren auf Oktober 1996, sodass nachfolgend 1997 als Fertigstellungsjahr angenommen wird.

Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

## 5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

### 5.3.1 Rohbau

Gemäß vorliegender Baubeschreibung des Bauantrags ist das Fundament als durchgehende Stahlbetonplatte mit WU-Beton ausgeführt. Die Außenwände des Kellergeschosses sind ebenfalls als WU-Beton und die Innenwände als Ziegelmauerwerk errichtet. Die oberirdischen Außenwände sind als Porenziegelmauerwerk mit einer Wandstärke von 36,5 cm sowie einem Außenputz mit Isoliermörtel ausgestattet. Die Trenn- und Brandwände sind als Ziegelmauerwerk und die Zwischendecken in Stahlbeton ausgeführt.

Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion errichtet. Der genaue Dachaufbau ist unbekannt, es ist mit Frankfurter Pfannen (Betondachsteine) eingedeckt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.

Die unterkellerte Doppelgarage mit Satteldach ist in ähnlicher Bauweise errichtet.

### 5.3.2 Ausbau

Dem Hauptgebäude wird ein bauzeittypischer, durchschnittlicher Standard unterstellt. Auf Basis der Außenbesichtigung bzw. der Baubeschreibung sind folgende Merkmale bekannt:

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Verschattung:	Im Mauerwerk integrierte Rollladenkasten mit Kunststoffpanzer.
Türen:	<u>Haustüre</u> als Kunststofftüre mit Isolierglasausschnitten und feststehendem Seitenteil. <u>Wohnraumbtüren</u> aus Holz in Holzumfassungszargen. <u>Garage:</u> Einfache Holzbrettertüre.
Tore:	In die Garage führt ein Holzschiebetor.
Böden:	Fliesen, PVC, Holzfußboden auf Zementestrich.
Treppen:	<u>Wohnhaus:</u> Stahlbeton-Podesttreppen mit Steinbelag. <u>Äußerer Kellerabgang:</u> Eine einläufige Stahlbetontreppe mit Estrichbelag führt in den Keller des Wohnhauses und der Garage. Auf der Stützwand befindet sich ein Holzzaun als Absturzsicherung.

### 5.3.3 Haustechnik

Heizungsinstallation: Laut Baubeschreibung Öl-Zentralheizung mit Niedertemperatur-Heizkesselanlage und zentraler Warmwasserbereitung. Im KG sind drei doppelwandige Kunststoffbehälter mit insg. 6.000 Liter Kapazität vorhanden. Zudem sind zwei Kamine in den Wohnräumen vorhanden. Ein Kamin ist laut Baubeschreibung für einen Kachelofen vorgesehen.

Sanitärinstallation: Hierzu liegen keine Informationen vor. Es wird ein durchschnittlicher baujahrestypischer Standard unterstellt.

Elektroinstallation: Der Stromanschluss wird im Keller ins Gebäude geführt. Weitere Informationen liegen nicht vor. Unterstellt wird ein durchschnittlicher, bauzeitlicher Standard.

#### **5.3.4 Bauliche Außenanlagen**

Das Grundstück ist begrünt und mit Büschen, Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Die Zuwegung ist mit Betonsteinen angelegt bzw. mit Schotter befestigt. Die Terrasse ist betonierte und mit einem Estrich versehen.

#### **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 folgende Mängel und Schäden festgestellt werden:

- An der Fassade sind mehrere Risse sichtbar. Sie zeigen Algenbefall.
- Das Fenster im Firstbereich der Doppelgarage fehlt.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren. Mängel und Schäden innerhalb des Gebäudes konnten nicht aufgenommen werden. Solche könnten, sofern vorhanden, wertrelevant sein.

#### **5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes**

Das Gebäude befindet sich – soweit augenscheinlich von außen erkennbar – in einem baujahrestypischen, mittleren, aber ungepflegten Zustand.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand entspricht vermutlich der Bauzeit.

Die Grundrisse sind laut Planunterlagen funktional. Die Räume ausreichend groß und hoch.

## **6. Gesamtbeurteilung**

### **6.1 Lagebeurteilung**

Die Makrolage ist ländlich geprägt. Die Mikrolage am Ortsrand bzw. Waldrand ist ruhig und gut. Ein eigener Pkw ist notwendig.

### **6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften**

Das Grundstück ist auch für die ländliche Lage groß. Die Gebäudeerschließung über Norden am Ende eines Wendehammers ist gut. Der Zuschnitt und die Topografie sind gut.

Wertrelevante öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

### **6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung**

Die baulichen Anlagen und vermutlich die Ausstattung befinden sich in einem bauzeitlichen, in Teilen ungepflegten Zustand. Die Ausstattung kann nicht beurteilt werden. Die Raumaufteilung ist gemäß vorliegender Baupläne als gut zu beurteilen. Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Westen, Süden und Osten ist sehr gut. Die Doppelgarage scheint ausreichend groß zu sein.

### **6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit**

Die Vermietung ist im derzeitigen Marktumfeld aufgrund der überdurchschnittlichen Wohnflächengröße und ländlichen Lage möglich, aber unwirtschaftlich. Die Veräußerungsfähigkeit ist gegeben, wenn der Angebotspreis marktgerecht ist.

### **6.5 Drittverwendungsfähigkeit**

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

Eventuell zulässige gemischte Nutzungen erscheinen möglich, sind aber genehmigungspflichtig und beeinflussen den Verkehrswert nicht.

### **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 gemäß nachfolgend verwendetem Sachwertmodell eine wirtschaftliche **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** beigemessen.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde der Bauantrag bzw. die Pläne im Oktober des Jahrs 1996 verfasst, sodass von einem Baujahr 1997 ausgegangen werden kann.

Das Gebäude ist zum Stichtag ca. 27 Jahre alt. Über Modernisierungen liegen keine Angaben vor. Daraus folgt eine Restnutzungsdauer von

**RND = 53 Jahre**

Für die Doppelgarage kann gleiches unterstellt werden, da dieses 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 2021 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 klassisches Einfamilienhaus in ländlicher Lage. Bei derartigen Gebäuden steht der individuelle Eigennutz im Vordergrund. Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Deshalb leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren ab.

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

### 7.2 Bodenwert

Der Gutachterausschuss hat für das hier gegenständliche Gebiet (BRW-Nummer 9) einen Bodenrichtwert in Höhe von 100 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2024 (Nutzung Wohnbaufläche, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei) beschlossen.

Das Grundstück weist richtwertübliche Bedingungen in Hinblick auf die Nutzung, Größe und Lage auf, sodass der Bodenrichtwert marktgerecht ist.

Fläche	1.643,00 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert (BRW)	100,00 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert		164.300,00 €
<b>Marktgerechter Bodenwert gerundet</b>		<b>164.000,00 €</b>

### 7.3 Sachwertverfahren

#### 7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus, unterkellert, mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem nicht ausgebauten Spitzboden (Gebäudetyp 1.01 der NHK 2010).

Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV.

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

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5			
<b>Standardstufe 3,0</b>	<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1005</b>	<b>1260</b>			<b>835</b>
Aussenwände			1			23%	0,69	192 €
Dach			1			15%	0,45	125 €
Fenster u. Außentüren			1			11%	0,33	92 €
Innenwände u. -türen			1			11%	0,33	92 €
Deckenkonstr. u. Treppen			1			11%	0,33	92 €
Fußböden			1			5%	0,15	42 €
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%	0,32	83 €
Heizung			1			9%	0,27	75 €
sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18	50 €
<b>Kostenkennwert 2010</b>								<b>843 €</b>
<b>ermittelte Standardstufe</b>								<b>3,0</b>
								<b>3,0</b>

Der Kostenkennwert beträgt bei einer Standardstufe von 3,0 und dem Gebäudetyp 1.01 = 843,00 €/m<sup>2</sup>.

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungsstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das II. Quartal 2024 182,7 Punkte, Basis 2010 = 100.

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

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 53 Jahren Restnutzungsdauer = 33,80 %.

Der Zeitwert der Außenanlagen und der Garage werden entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells angesetzt.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der Gutachterausschuss am Landratsamt Dillingen veröffentlicht für freistehende Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 773.000 € folgende Sachwertfaktoren für das Jahr

- 2022 = 0,92
- 2023 = 0,75.

Der Grundstücksmarktbericht zeigt einen deutlichen Verfall der Preise in den vergangenen Jahren.

Das Grundstück und das Gebäude sind sehr groß. Die Nachfrage hierfür ist gering. Auch der Gesamtzustand führt am Markt zu Abschlägen.

Unter Berücksichtigung der Marktlage in Holzheim zum Wertermittlungsstichtag und den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, wird der Sachwertfaktor aus dem Dillinger Grundstücksmarktbericht in Höhe von **0,75** abgeleitet.

### 7.3.2 Sachwertberechnung

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

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	1,01	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m <sup>2</sup> BGF	843 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,827	
x	Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	=	552,00	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		850.169 €
./.	Alterswertminderung	=	33,80%	287.357 €
=	<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=		<b>562.812 €</b>
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	5,00%	28.141 €
+	Zeitwert der unterkellerten Doppelgarage	=		18.000 €
+	Bodenwert siehe 7.2.	=		164.000 €
=	<b>vorläufiger Verfahrenswert</b>	=		<b>772.953 €</b>
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	0,75	
=	<b>marktangepasster vorl. Verfahrenswert</b>	=	gerundet	<b>580.000 €</b>
±	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			entfällt
=	<b>Verfahrenswert / Sachwert</b>	=		<b>580.000 €</b>

## 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 unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach sowie einer unterkellerten Doppelgarage, jeweils in einem durchschnittlichen aber teils ungepflegten Zustand auf einem großen Grundstück.

Bei derartigen Immobilien führt der marktangepasste Sachwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften zum Verkehrswert.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in Holzheim-Eppisburg, Am Tiefental 17, Flst. Nr. 295 zum **Wertermittlungstichtag 14.05.2024** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

**580.000,00 €**  
**fünfhundertachtzigtausend Euro.**

Zubehör war nicht ersichtlich.

**Der Verkehrswert 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, 24.10.2024

Kübel Alexander M.A.

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

Das Gutachten umfasst 34 Seiten davon 14 Seiten Anlagen.

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

## 10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 21-22
2. Berechnungen zum Gutachten	Seite 23-24
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 Am Tiefental 17, Holzheim-Eppisburg:



Ansicht von Westen



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten, Gartenbereich



Ansicht von Westen



Ansicht Westen (Terrasse)



Durchgang zwischen Garage und dem Haus



Ansicht von Norden, Eingang



Ansicht Doppelgarage von Norden



Äußerer Treppenabgang



Ansicht Doppelgarage von Süden

## Anlage 2

### Berechnungen zum Gutachten Am Tiefental 17, 89438 Holzheim:

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

Kellergeschoss	14,75 x 11,40 + 4,73 x 1,00 + 1,20 x 7,72	=	182,14 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	14,79 x 11,44 + 1,20 x 7,72 + 1,00 x 4,73 + 3,70 x 1,20 - 1,20 x 0,90	=	186,55 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	14,79 x 11,44 + 4,73 x 1,00 + 1,20 x 7,72	=	183,19 m <sup>2</sup>
			<b>551,89 m<sup>2</sup></b>

#### 2. Berechnung der Wohnfläche aus der Bauakte

##### Erdgeschoss

Formblatt Wohnflächenberechnung  
nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede Wohnung ist ein separates Formblatt auszufüllen.  
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.)		Bauherr:		
Holzheim, Ortsteil Eppisburg, BV Am Lindenberg, Fl-Nr. 295		Franz Greiner Nitsche Angelika		
Bezeichnung der Wohnung (Geschoß, Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche (1) nach § 43 Abs. 1, 2, 5 und 6 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche (2) nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde anzufragen
Einfamilienhaus Erdgeschoß	Rohbaumaße nach Baubestimmungen (entw. BauVorh) oder Fertigmaß - lichte Raummaß einsch. Fenster, offene Wandnischen höher als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m <sup>2</sup> , Raumteile unter Treppen soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m, Treppensabläufe und Treppen über drei Stufen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe, 50 x H, der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis weniger als 2 m lichte Höhe, 50 x H, der Grundfläche für Wintergärten, Schließbäder u. ä.; 50 x H, oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze		
Nr.	Raumbezeichnung	m x m - m <sup>2</sup> (1)	m <sup>2</sup> (2)	m <sup>2</sup> (3)
	Diele	3,03 x 5,115 + 1,455 x 2,576 - $\frac{1,54 \times 1,184}{2}$	0,715 x 0,415	18,03
	HC	1,34 x 2,424		3,24
	Küche	3,8 x 4,04		15,35
	EBzimmer	3,8 x 3,46		13,14
	Kinderzimmer	3,8 x 2,94		11,17
	Wohnzimmer	5,74 x 6,4 ± 1,25 x 3,76		41,47
	Schlafzimmer	4,0 x 3,955		15,82
	Bad	2,755 x 3,445 + $\frac{1,708 + 3,03}{2}$ x 1,2		12,59
	Ankleide	2,755 x 4,04		11,13
Im Gebäude sind insgesamt			Grundflächensumme (bei Fertigmaß) (1)	141,94
Die Wohnung ist			bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. (2)	4,25
Zur Wohnung gehört/gehören			Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) (3)	137,69
Ich wähle den Abzug von 10 v. Hundert (4)			abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II, BV (4)	13,76
			Unrechenbare Wohnfläche (5)	123,93

## Dachgeschoss

Formblatt Wohnflächenberechnung - 2  
nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

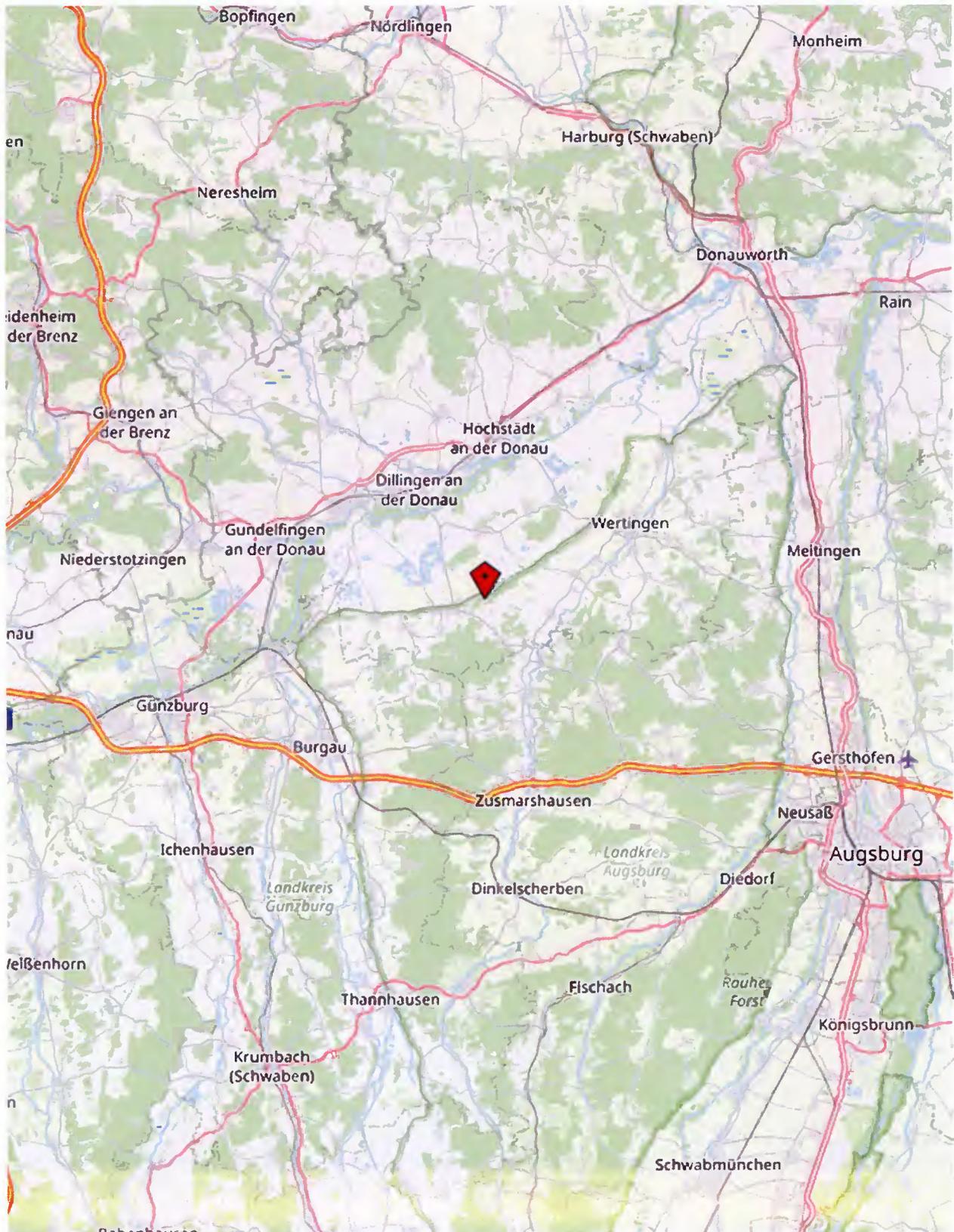
Für jede Wohnung auf ein separates Formblatt auszufüllen  
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beschriften!

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.)		Bauherr:		
Holzheim, Ortsteil Eppisburg, BV Am Lindenbergl, Fl-Nr. 295		Franz Greiner Angelika Nitsche		
Bezeichnung der Wohnung ① (Geschl., Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 5 und 6 (Raumgrößen ohne Abzugfläche)	Abzugfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
Einfamilienhaus Übergeschloß zum späteren Ausbau vorgesehen!	Roßbaumaße nach Bauzeichnungen (entspr. Bau(Vor)U) oder Fertigmaß - liches Raummaß einschl. Fenster, offene Wandnischen (Liefer als 0,13 m, Erker und Wandchränke mit mindestens 0,5 m², Raumteile unter Treppen soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorträge, Pfeiler und Säulen über 0,1 m²; Treppenaabätze und Treppen über drei Stigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 x H. der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis weniger als 2 m lichte Höhe; 50 x H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 x H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freizeite	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m² ④	m² ④	m² ④
	Diele	0,9725 x 6,135 + 3,342 x 1,175	9,89	
	Kinderzimmer 1	3,40 x 5,115 + 3,675 x 4,632	30,61	
	Kinderzimmer 2	2,884 x 6,545 + 0,50 x 1,02 + 4,040 x 5,903	41,33	
	Kinderzimmer 1	6,925 x 5,423 + 4,00 x 1,00	35,65	
	Bad	2,880 x 5,133 + 1,375 x 3,227	15,10	
Im Gebäude sind insgesamt <input checked="" type="checkbox"/> 1 Wohnung <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen Die Wohnung ist <input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen ⑤ <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen ⑥ Zur Wohnung gehört / gehören 1 Doppel-Garage(n) Ich wähle den Abzug von 10 v. Hundert ⑦ <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ① bei Roßbaumaß abzüglich 3 v. H. ⑧ Grundflächensumme (bei Roßbaumaß) ① abzüglich die 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑨ Anrechenbare Wohnfläche ⑩	132,56 3,97 128,61 12,86 115,75

Insgesamt beläuft sich die Wohnfläche laut der o.g. Berechnung ohne Abzug nach § 44 Abs. 3 II. BV auf rd. 266 m² ohne Terrasse. Die Wohnfläche wird rein informativ dargestellt.

### Anlage 3

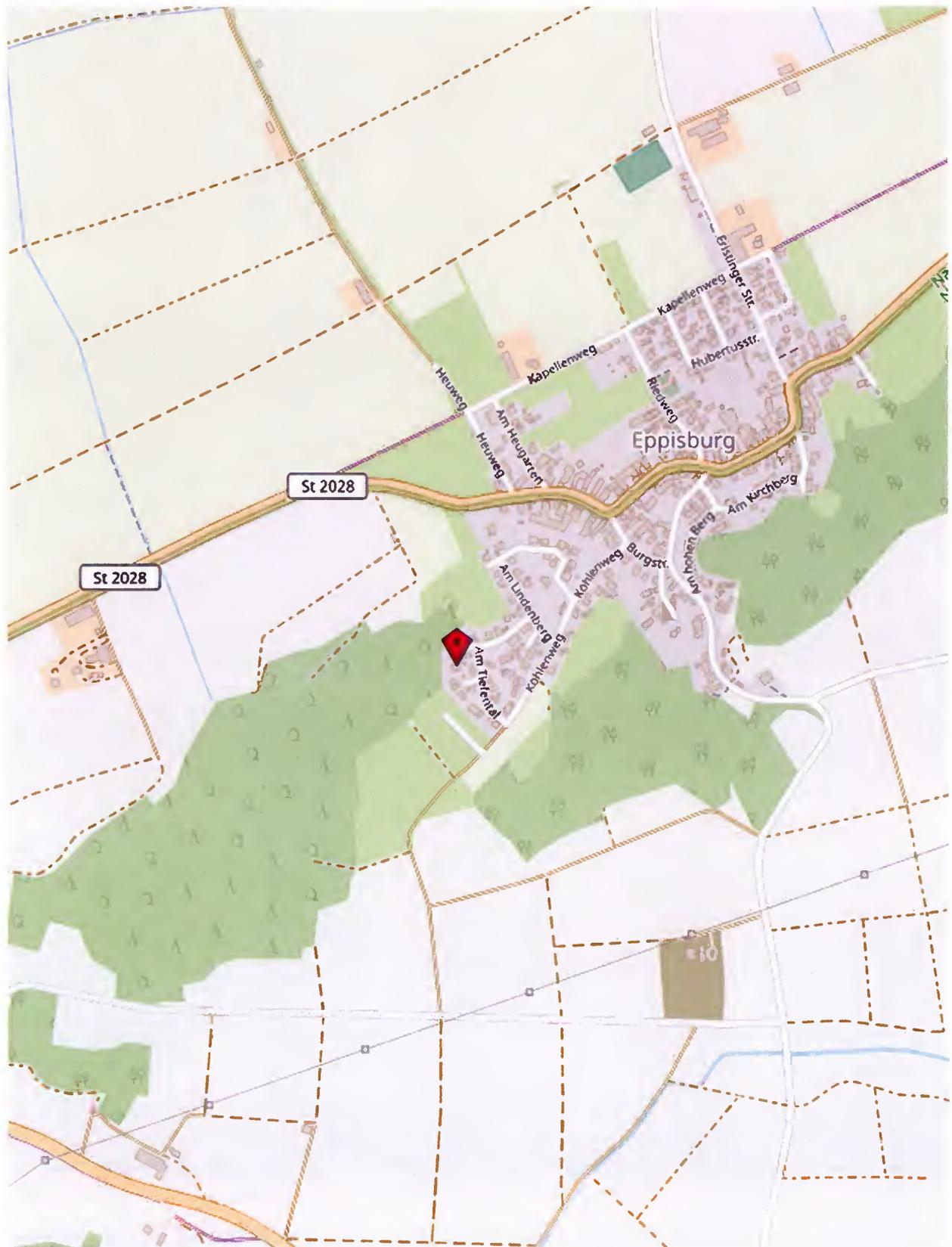
#### Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

## Anlage 4

### Mikrolage:

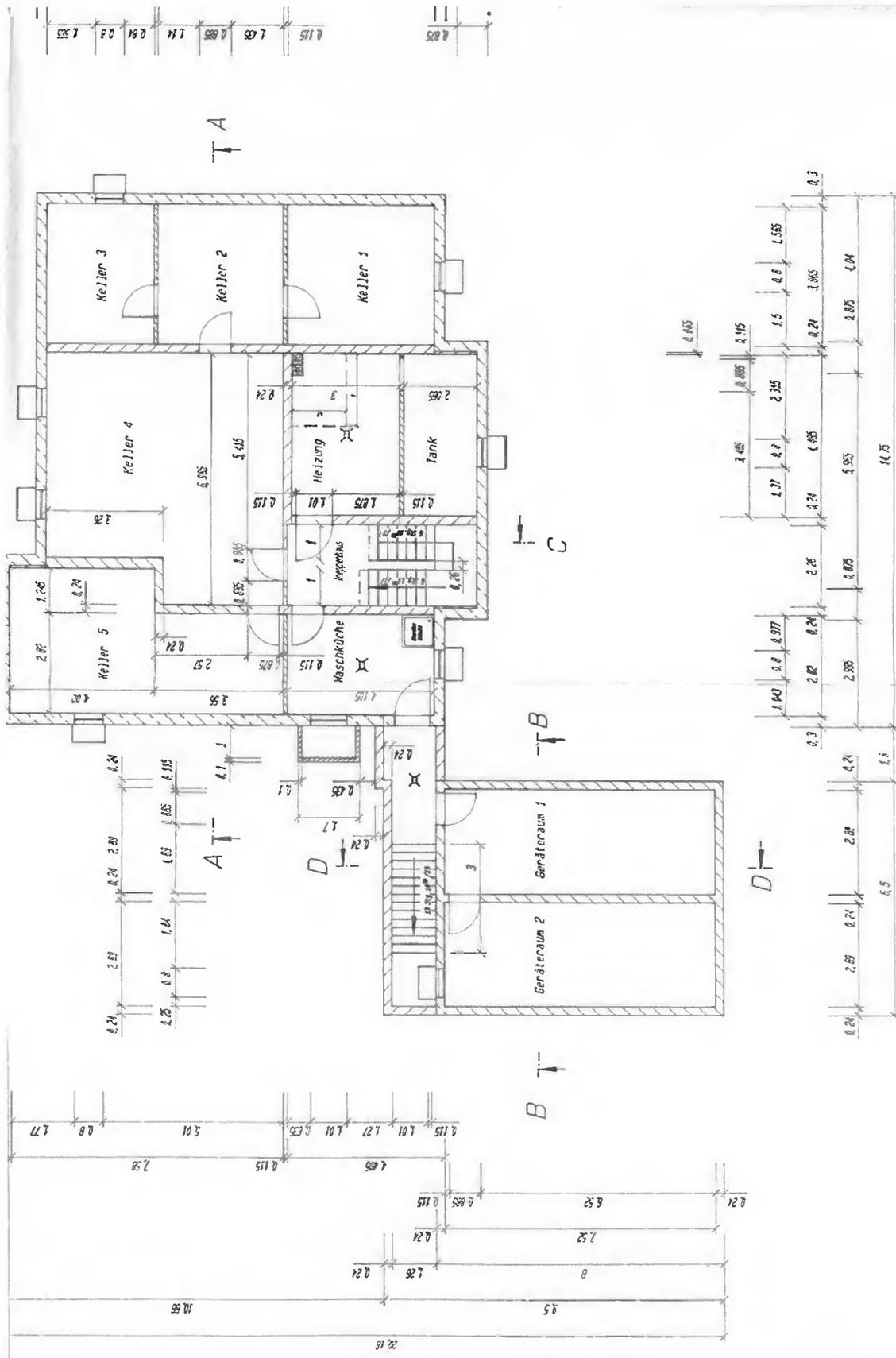


Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

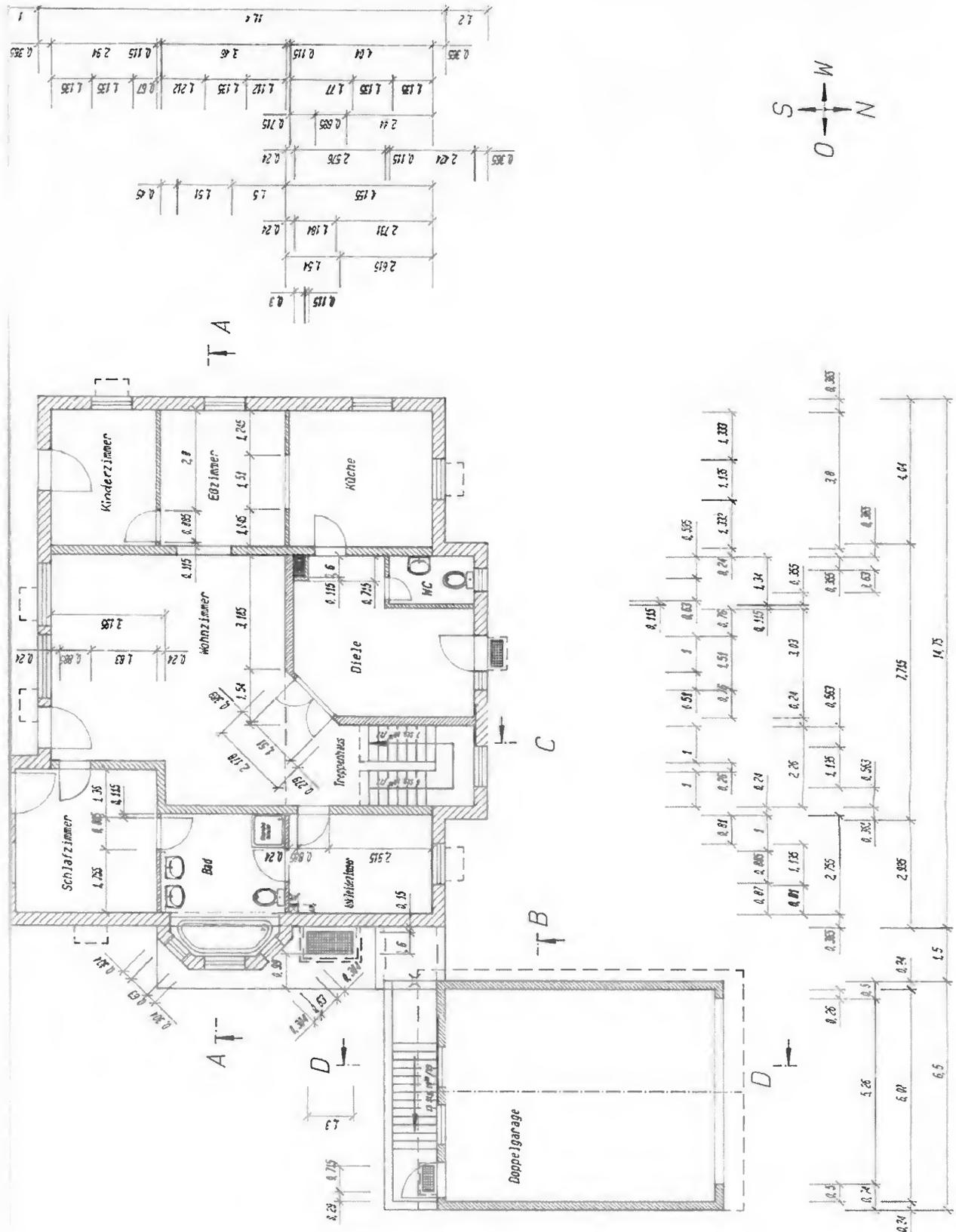


## Anlage 6

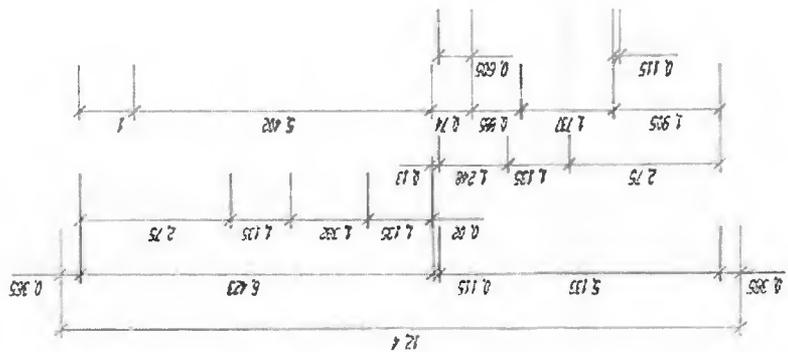
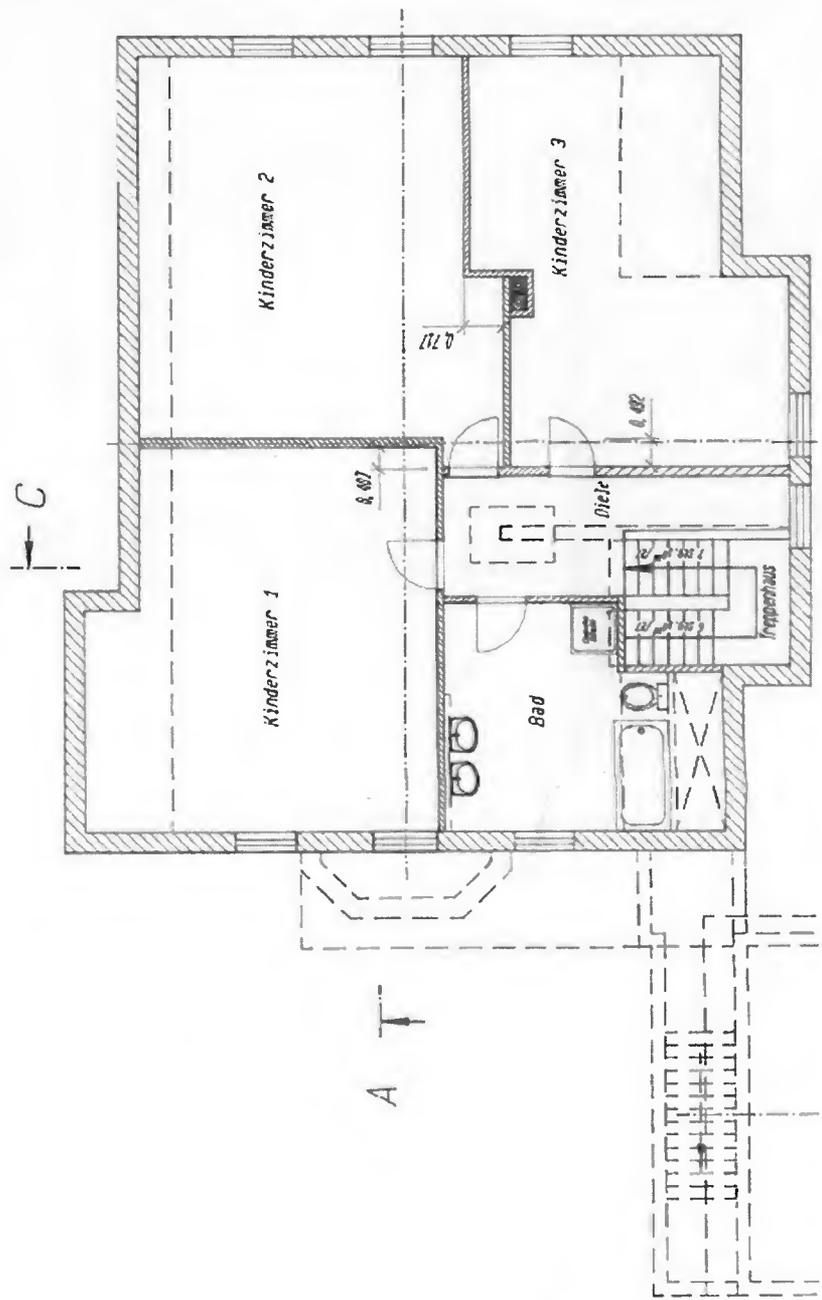
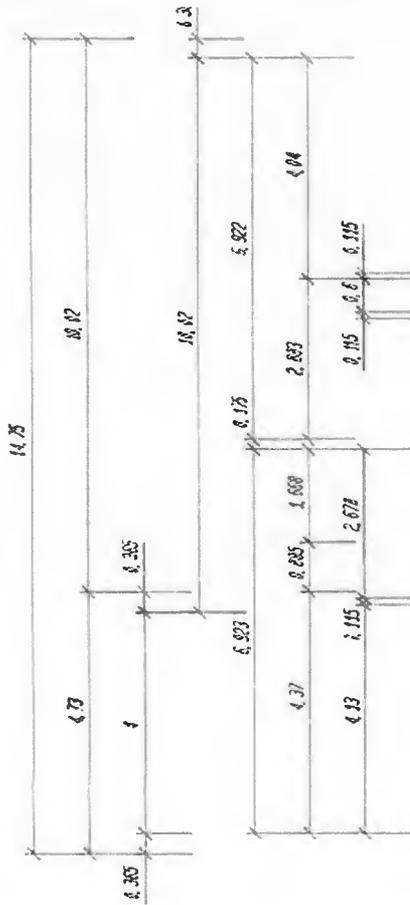
### Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstäblich)



**Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich)**



**Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstäblich)**



*äteren Ausbau vorgesehen!*

## Ansichten und Schnitte

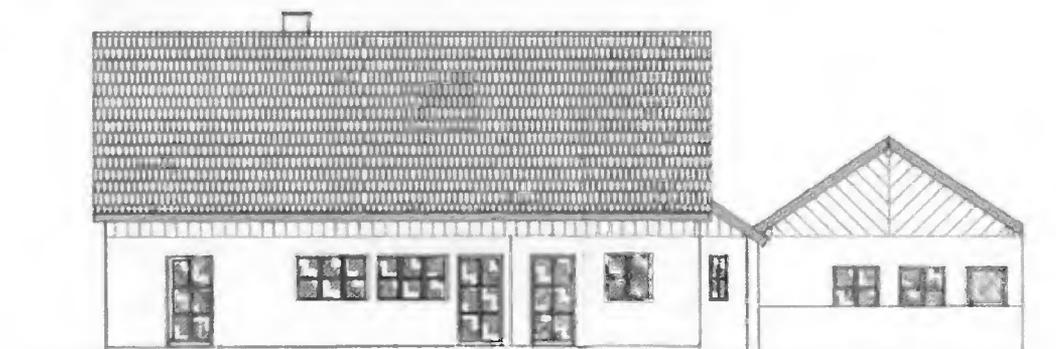
### Nordansicht



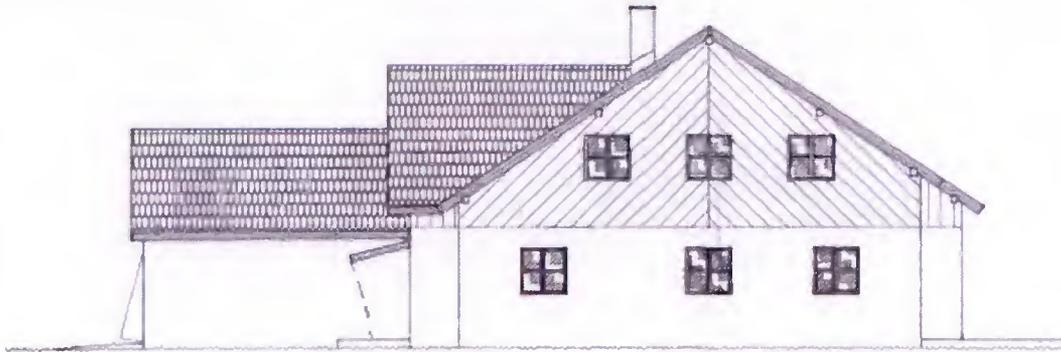
### Ostansicht



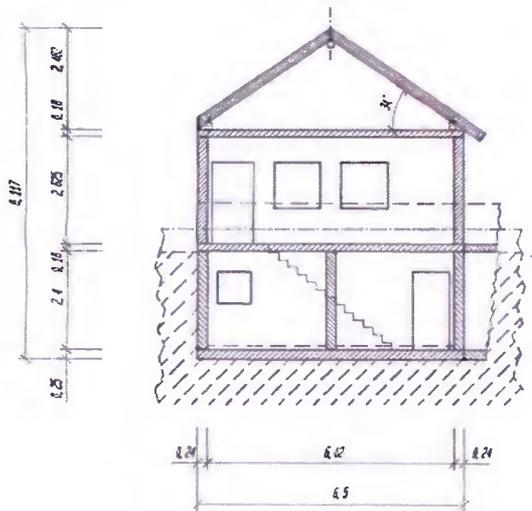
### Südansicht



### Westansicht



### Schnitt Doppelgarage



## Anlage 7

Auszug aus dem Grundbuch vom 19.07.2024:

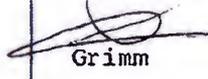
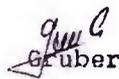
### Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Dillingen a.d. Donau  
Grundbuch von Eppisburg Band 22 Blatt 1001 Bestandsverzeichnis Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbesitz angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	a/b	c	4		
1	-	295	Am Lindenberg, Gebäude- und Freifläche Am Tiefental 17, Gebäude- und Freifläche	16	33	

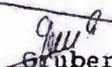
### Erste Abteilung:

Amtsgericht Dillingen a.d. Donau  
Grundbuch von Eppisburg Band 22 Blatt 1001 Erste Abteilung Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1a b	Angelika N i t s c h e * 18.02.70 Franz G r e i n e r * 20.05.63 zu je 1/2 Anteil	1	Auflassung vom 01.07.1996; eingetragen am 06.09.1996  Grimm  Gruber

### Zweite Abteilung:

Amtsgericht Dillingen a.d. Donau  
Grundbuch von Eppisburg Band 22 Blatt 1001 Zweite Abteilung Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
<del>1</del>	<del>1</del>	<del>Rückauflassungsvormerkung für die Gemeinde Holzheim; gemäß Bewilligung vom 01.07.96, URNr. 940 Notar Dr. Jorden, Dillingen; Rang nach Abt. III Nr. 1; eingetragen am 06.09.1996  Grimm  Gruber</del>
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Nördlingen, AZ: 2 K 23/24); eingetragen am 21.06.2024. Blank-Reile

## 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 <sup>2</sup>	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl