

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

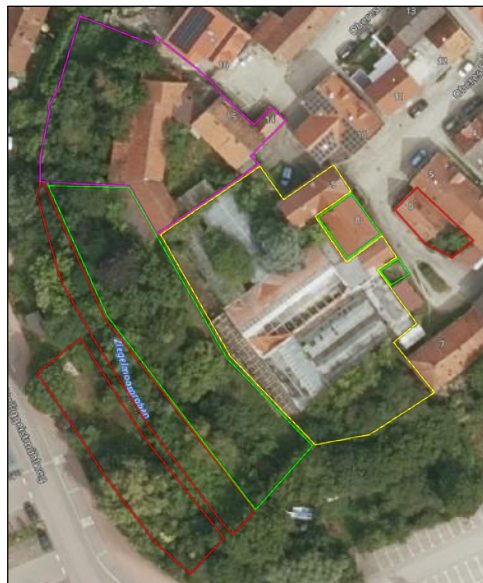
Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadtjägerstraße 4  
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12  
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB  
**nach äußerem Augenschein**



<b>Aktenzeichen:</b>	<b>2 K 28/25</b>
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Bebaute und unbebaute Grundstücke Oberes Eck 6, 14 + 15, 8, 9 u.a. 86641 Rain a. Lech</b>
<b>Katasterbezeichnung:</b>	<b>Gemarkung Rain, Flurstücke 57, 99/17, 74, 63, 64/2, 65, 360/2 und 360/20</b>
<b>Grundbuchbezeichnung:</b>	<b>Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Rain Blatt 5730</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung</b>
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>24. September 2025</b>
<b>Verkehrswert:</b>	
Oberes Eck 8 (Flst. 57, Gem. Rain)	70.000 €
Nähe Oberes Eck (Flst. 99/17, Gem. Rain)	500 €
Oberes Eck 14 + 15 (Flst. 74, Gem. Rain)	100.000 €
Flurstück 63, Gem. Rain	20.000 €
Oberes Eck 8 (Flst. 64/2, Gem. Rain)	100.000 €
Oberes Eck 9 (Flst. 65, Gem. Rain)	230.000 €
Flurstück 360/2 und 360/20 Gem. Rain	15.000 €

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE .....	5
2	ALLGEMEINE ANGABEN .....	6
2.1	Fragen des Gerichts .....	8
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	9
3.1	Lagebeschreibung .....	9
3.1.1	Überörtliche Lage .....	9
3.1.2	Innerörtliche Lage .....	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	10
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs .....	10
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten .....	10
3.2.3	Bauplanungsrecht.....	10
3.2.4	Bauordnungsrecht .....	10
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation.....	10
3.2.6	Mietverträge.....	10
3.2.7	Energieeffizienz .....	10
3.2.8	Denkmalschutz .....	11
3.3	Grundstücksbeschreibung .....	12
3.3.1	Oberes Eck 6 (Flurstück 57, Gem. Rain).....	12
3.3.1.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße.....	12
3.3.1.2	Erschließung.....	12
3.3.1.3	Entwicklungszustand .....	12
3.3.1.4	Bodenbeschaffenheit.....	12
3.3.2	Nähe Oberes Eck (Flurstück 99/17 Gem. Rain) .....	12
3.3.2.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße.....	12
3.3.2.2	Erschließung.....	12
3.3.2.3	Entwicklungszustand .....	12
3.3.2.4	Bodenbeschaffenheit.....	13
3.3.3	Oberes Eck 14 + 15 (Flurstück 74, Gem. Rain).....	13
3.3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße.....	13
3.3.3.2	Erschließung.....	13
3.3.3.3	Entwicklungszustand .....	13
3.3.3.4	Bodenbeschaffenheit.....	13
3.3.4	Flurstück 63, Gem. Rain .....	13
3.3.4.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße.....	13
3.3.4.2	Erschließung.....	13
3.3.4.3	Entwicklungszustand .....	13
3.3.4.4	Bodenbeschaffenheit.....	14
3.3.5	Oberes Eck 8 (Flurstück 64/2, Gem. Rain).....	14
3.3.5.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße.....	14
3.3.5.2	Erschließung.....	14
3.3.5.3	Entwicklungszustand .....	14
3.3.5.4	Bodenbeschaffenheit.....	14
3.3.6	Oberes Eck 9 (Flurstück 65, Gem. Rain).....	14
3.3.6.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße.....	14
3.3.6.2	Erschließung.....	14
3.3.6.3	Entwicklungszustand .....	15
3.3.6.4	Bodenbeschaffenheit.....	15
3.3.7	Flurstück 360/2 und 360/20, Gem. Rain .....	15
3.3.7.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße.....	15
3.3.7.2	Erschließung.....	15
3.3.7.3	Entwicklungszustand .....	15
3.3.7.4	Bodenbeschaffenheit .....	15
3.4	Gebäudebeschreibung .....	16
3.4.1	Oberes Eck 6 (Flurstück 57, Gem. Rain).....	16
3.4.1.1	Gebäudemerkmale .....	16

3.4.1.2	Flächenangaben	17
3.4.1.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	17
3.4.2	Oberes Eck 14 + 15 (Flurstück 74, Gem. Rain)	18
3.4.2.1	Gebäudemerkmale	18
3.4.2.2	Flächenangaben	18
3.4.2.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	18
3.4.3	Oberes Eck 8 (Flurstück 64/2, Gem. Rain)	19
3.4.3.1	Gebäudemerkmale	19
3.4.3.2	Flächenangaben	19
3.4.3.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	19
3.4.4	Oberes Eck 9 (Flurstück 65, Gem. Rain)	20
3.4.4.1	Gebäudemerkmale	20
3.4.4.2	Flächenangaben	20
3.4.4.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	20
4	WERTERMITTLUNG	22
4.1	Oberes Eck 6 (Flurstück 57)	25
4.1.1	Bodenwertermittlung	25
4.1.2	Sachwertverfahren	25
4.1.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	25
4.1.2.2	Grundstückssachwert	26
4.1.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
4.1.3.1	Fehlende Innenbesichtigung	26
4.1.4	Ableitung des Verkehrswertes	27
4.2	Nähe Oberes Eck (Flurstück 99/17)	28
4.2.1	Bodenwertermittlung	28
4.3	Oberes Eck 14 + 15 (Flurstück 74)	29
4.3.1	Bodenwertermittlung	29
4.3.2	Sachwertverfahren	30
4.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
4.3.3.1	Freilegungskosten	30
4.3.4	Ableitung des Verkehrswertes	30
4.4	Nähe Heiliggeistmühlweg (Flurstück 63)	31
4.4.1	Bodenwertermittlung	31
4.5	Oberes Eck 8 (Flurstück 64/2)	32
4.5.1	Bodenwertermittlung	32
4.5.2	Sachwertverfahren	32
4.5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	32
4.5.2.2	Grundstückssachwert	33
4.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
4.5.3.1	Fehlende Innenbesichtigung	33
4.5.4	Ableitung des Verkehrswertes	34
4.6	Oberes Eck 9 (Flurstück 65)	35
4.6.1	Bodenwertermittlung	35
4.6.2	Sachwertverfahren	36
4.6.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	36
4.6.2.2	Grundstückssachwert	37
4.6.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
4.6.3.1	Fehlende Innenbesichtigung	37
4.6.4	Ableitung des Verkehrswertes	37
4.7	Nähe Heiliggeistmühlweg (Flurstück 360/2 und 360/20)	38
4.7.1	Bodenwertermittlung	38
5	VERKEHRSWERT	39

6	ANLAGEN.....	40
6.1	Übersichtskarte.....	40
6.2	Stadtplan.....	41
6.3	Übersicht Grundstücke .....	42
6.3.1	Flurkarte.....	42
6.3.2	Luftbild .....	43
6.4	Grundrisse / Schnitte .....	44
6.4.1	Oberes Eck 6 (Flst. 57 Gem. Rain).....	44
6.4.2	Oberes Eck 14 + 15 (Flst. 74 Gem. Rain) .....	45
6.4.3	Oberes Eck 9 (Flst. 65, Gem. Rain).....	48
6.5	Denkmalschutz .....	53
6.5.1	Bodendenkmäler.....	53
6.5.2	Einzeldenkmal .....	54
6.5.3	Genehmigungsbescheid vom 19.05.2022 .....	55
6.6	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	59
6.6.1	Oberes Eck 6 (Flst. 57, Gem. Rain).....	59
6.6.2	Oberes Eck 14 + 15 (Flst. 74, Gem. Rain) .....	59
6.6.3	Oberes Eck 8 (Flst. 64/2, Gem. Rain).....	60
6.6.4	Oberes Eck 9 (Flst. 65, Gem. Rain).....	60
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 24.09.2025 .....	61
6.7.1	Oberes Eck 6 (Flst. 57, Gem. Rain).....	61
6.7.2	Nähe Oberes Eck (Flst. 99/17, Gem. Rain) .....	62
6.7.3	Oberes Eck 14 + 15 (Flst. 74, Gem. Rain) .....	63
6.7.4	Oberes Eck 8 (Flst. 64/2, Gem. Rain).....	64
6.7.5	Oberes Eck 9 (Flst. 65, Gem. Rain).....	65

**1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

<b>Objekt</b>	<b>Bebaute und unbebaute Grundstücke Oberes Eck 6, 14 + 15, 8, 9 u.a. 86641 Rain a. Lech</b>
---------------	--

<b>Wertermittlungsstichtag</b>	24. September 2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	24. September 2025
<b>Ortstermin</b>	24. September 2025

**Oberes Eck 6 (Flurstück 57, Gem. Rain)**

<b>Verkehrswert</b>	<b>70.000 €</b>
---------------------	-----------------

**Nähe Oberes Eck (Flurstück 99/17, Gem. Rain)**

<b>Verkehrswert</b>	<b>500 €</b>
---------------------	--------------

**Oberes Eck 14 + 15 (Flurstück 74, Gem. Rain)**

<b>Verkehrswert</b>	<b>100.000 €</b>
---------------------	------------------

**Nähe Heiliggeistmühlweg (Flurstück 63, Gem. Rain)**

<b>Verkehrswert</b>	<b>20.000 €</b>
---------------------	-----------------

**Oberes Eck 8 (Flurstück 64/2, Gem. Rain)**

<b>Verkehrswert</b>	<b>100.000 €</b>
---------------------	------------------

**Oberes Eck 9 (Flurstück 65, Gem. Rain)**

<b>Verkehrswert</b>	<b>230.000 €</b>
---------------------	------------------

**Heiliggeistmühlweg (Flurstück 360/2 und 360/20, Gem. Rain)**

<b>Verkehrswert</b>	<b>15.000 €</b>
---------------------	-----------------



Wertermittlungsstichtag	<p>Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.</p> <p>24. September 2025</p>
Qualitätsstichtag	<p>Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.</p> <p>24. September 2025</p>
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Grundbuch vom 04.08.2025</li><li>• Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries Stand 01.01.2024</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.07.2025</li><li>• Auskunft der Stadtverwaltung Rain a. Lech zu Planungsrecht und Denkmalschutz</li><li>• Bescheid Landratsamt Donau-Ries vom 19.05.2022</li><li>• Unterlagen des Bauaktenarchivs Rain a. Lech: Flurstück 63, 65, 360/2: Bauplanmappe 406/91 Errichtung eines Gewächshauses 1+ 2 Flurstück 65, 63,61: Bauplanmappe Pergola als Gewächshausbeschattung Flurstück 63, 65, 360/2: Bauplanmappe 198/99 Nutzungsänderung der Gewächshäuser 1 + 2, u.a.</li><li>• Unterlagen aus dem Staatsarchiv: Flurstück 57: ND 14/1942 - Giebelneubau an Wohngebäude Flurstück 74: ND 79/1964 - Einbau von zwei Zimmern Flurstück 65: ND 122/1925 - Erbauung eines Wohnhauses</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries</li><li>• Geoport Stadtplan und Übersichtskarte</li></ul>
Rechtliche Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)</li><li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li><li>• Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)</li></ul>
Literatur	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag</li><li>• Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung</li><li>• Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage</li></ul>

## 2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Es konnte nicht recherchiert werden, ob Mietverträge bestehen. Das Gebäude Oberes Eck 6 ist augenscheinlich bewohnt.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Energieausweise haben nicht vorgelegen.
Alllasten	Nach Auskunft des Landratsamts Donau-Ries sind die Grundstücke nicht im bayerischen Alllastenkataster erfasst.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

### **3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

#### **3.1 Lagebeschreibung**

##### **3.1.1 Überörtliche Lage**

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Donau-Ries
Stadt / Gemeinde	Rain a. Lech
Einwohnerzahl	ca. 9.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 2 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 35 km Entfernung Auffahrt zur BAB 9 (München-Nürnberg), Anschlussstelle Manching in ca. 45 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 110 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Rain a. Lech ca. 1,5 km entfernt ICE-Bahnhof Donauwörth ca. 15 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 40 km entfernt Ingolstadt ca. 45 km entfernt München ca. 100 km entfernt

##### **3.1.2 Innerörtliche Lage**

Wohnlage	Lage im Altstadtbereich in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschule in Rain a. Lech, weiterführende Schulen in Donauwörth und Neuburg a.d. Donau Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt und München Allgemein- und Fachärzte in Rain a. Lech, Krankenhaus in Donauwörth Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Rain a. Lech vorhanden.
Umgebungsbebauung	überwiegend Wohnbebauung
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
<b>Lagebeurteilung</b>	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

### 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
1	4	Sanierungsverfahren wird durchgeführt [...]
6	7,8,9,10	Sanierungsverfahren wird durchgeführt [...]
7	1,2,4,7,8,9,10	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1 und 6

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

zu lfd. Nr. 7

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

#### 3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

#### 3.2.3 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist.

Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.

Sanierungssatzung

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung Sanierungsgebiet Altstadt vom 18.12.2024.

<https://rain.de/verwaltung-buerger/rathaus-und-behoerden/ortsvorschriften>

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist damit ausgeschlossen.

#### 3.2.4 Bauordnungsrecht

Verschiedene Baugenehmigungen haben der Sachverständigen vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

#### 3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

#### 3.2.6 Mietverträge

Es konnte nicht recherchiert werden, ob Mietverträge bestehen.

#### 3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

**3.2.8 Denkmalschutz**

Der denkmalrechtliche Erlaubnisbescheid nach Art. 7 Abs. 1 DSchG. für die Fl.-Nr. 63, 65 und 74 hat vorgelegen, s. Anhang.

Es wurde durch das Landratsamt Donau-Ries, Untere Denkmal-schutzbehörde darauf hingewiesen, dass alle bewertungsgegen-ständlichen Flurstücke in einem Bodendenkmal liegen und eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrages in jedem Fall erforder-lich ist.

Nach Auskunft des Landratsamts Donau-Ries und der Stadtverwal-tung Rain sind Bebauungsplanungen mit dem Landesamt für Denk-malpflege abzustimmen.

Die Gebäude Oberes Eck 9 (Flurstück 65) ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen:

*"Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit geschweiftem Volu-tengiebel mit Gesims- und Pilastergliederung sowie ädikulaartig ge-rahmtem Portal, 1. Hälfte 18. Jh."*

Das Gebäude ist zu erhalten und nach den Grundsätzen der Denk-malpflege zu sanieren.

### **3.3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.3.1 Oberes Eck 6 (Flurstück 57, Gem. Rain)**

##### **3.3.1.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 110 qm

Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage annähernd eben

##### **3.3.1.2 Erschließung**

Straßenart Oberes Eck als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert

Ver- und Entsorgungsanschlüsse elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

##### **3.3.1.3 Entwicklungszustand**

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

##### **3.3.1.4 Bodenbeschaffenheit**

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

#### **3.3.2 Nähe Oberes Eck (Flurstück 99/17 Gem. Rain)**

##### **3.3.2.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 21 qm

Grundstücksform annähernd rechteckiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage annähernd eben

##### **3.3.2.2 Erschließung**

Straßenart Oberes Eck als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert

Ver- und Entsorgungsanschlüsse vermutlich nicht vorhanden

##### **3.3.2.3 Entwicklungszustand**

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land  
(für eigenständige Bebauung nicht geeignet)

### **3.3.2.4 Bodenbeschaffenheit**

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

### **3.3.3 Oberes Eck 14 + 15 (Flurstück 74, Gem. Rain)**

#### **3.3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 1.348 qm

Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage vermutlich annähernd eben

#### **3.3.3.2 Erschließung**

Straßenart Oberes Eck als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert

Ver- und Entsorgungsanschlüsse elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

#### **3.3.3.3 Entwicklungszustand**

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

#### **3.3.3.4 Bodenbeschaffenheit**

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

### **3.3.4 Flurstück 63, Gem. Rain**

#### **3.3.4.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 1.293 qm

Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf

#### **3.3.4.2 Erschließung**

Straßenart ohne Straßenanbindung

#### **3.3.4.3 Entwicklungszustand**

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als Gartenland

#### **3.3.4.4 Bodenbeschaffenheit**

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

#### **3.3.5 Oberes Eck 8 (Flurstück 64/2, Gem. Rain)**

##### **3.3.5.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 106 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

##### **3.3.5.2 Erschließung**

Straßenart	Oberes Eck als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

##### **3.3.5.3 Entwicklungszustand**

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

##### **3.3.5.4 Bodenbeschaffenheit**

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

#### **3.3.6 Oberes Eck 9 (Flurstück 65, Gem. Rain)**

##### **3.3.6.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1.975 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	vermutlich annähernd eben

##### **3.3.6.2 Erschließung**

Straßenart	Oberes Eck als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert





**3.4.1.2 Flächenangaben** Die Flächenangaben wurde durch Maßentnahme aus dem Bayern-Atlas ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.  
(Berechnungen s. Anlage)

Bruttogrundfläche Wohnhaus: rd. 135 qm

### **3.4.1.3 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Die Dachkonstruktion konnte nicht eingesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Dach bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für die angenommene Restnutzungsdauer noch funktionsfähig ist.

Das Gebäude ist augenscheinlich bewohnt. Bei der Außenbesichtigung wurden keine bautechnischen Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

**3.4.2 Oberes Eck 14 + 15 (Flurstück 74, Gem. Rain)**

Bauart Zweigeschossiges Wohnhaus  
das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut,  
eingeschossiger Anbau  
das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut



Baujahr unbekannt  
ca. 1964 - Ausbau zweier Zimmer

**3.4.2.1 Gebäudemerkmale**

Fassade Putzfassade

Konstruktionsart vermutlich Massivbauweise

Umfassungswände vermutlich Mauerwerkswände

Geschossdecken vermutlich Holzbalkendecken

Dachkonstruktion Satteldach ohne Aufbauten

Dachdeckung Ziegeldeckung

Fenster augenscheinlich Holzfenster

Türen Hauseingangstür als Holztürelement

Außenanlagen Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

**3.4.2.2 Flächenangaben** Die Flächenangaben wurde durch Maßentnahme aus dem Bayern-Atlas ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.  
(Berechnungen s. Anlage)

Bruttogrundfläche Wohnhaus: rd. 430 qm  
Nebengebäude: rd. 373 qm

**3.4.2.3 Beurteilung der baulichen Anlagen**

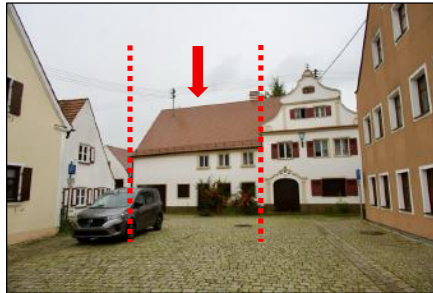
Augenscheinlich befindet sich das Gebäude Oberes Eck 14 + 15 in mangelhaftem Erhaltungszustand, erforderliche Instandsetzungs- und Sanierungskosten können ohne Innenbesichtigung nicht ermittelt werden.

Die Luftbilddaufnahme deutet darauf hin, dass das Grundstück im westlichen Grundstücksbereich mit mehreren Gebäuden, vermutlich Nebengebäuden, bebaut ist.

### 3.4.3 Oberes Eck 8 (Flurstück 64/2, Gem. Rain)

Die Gebäude Oberes Eck 8 (Flst. 64/2) und Oberes Eck 9 (Flst. 65) sind ggf. verbunden.

Bauart Zweigeschossiges Wohnhaus  
das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut



Baujahr unbekannt

#### 3.4.3.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung
Fenster	augenscheinlich Holzfenster
Türen	Hauseingangstür als Holztürelement
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

**3.4.3.2 Flächenangaben** Die Flächenangaben wurde durch Maßentnahme aus dem Bayern-Atlas ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Bruttogrundfläche Wohnhaus: rd. 318 qm

#### 3.4.3.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile genügen vermutlich baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Außenbesichtigung wurden keine bautechnischen Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt.

### 3.4.4 Oberes Eck 9 (Flurstück 65, Gem. Rain)

Die Gebäude Oberes Eck 8 (Flst. 64/2) und Oberes Eck 9 (Flst. 65) sind ggf. verbunden.

Bauart Zweigeschossiges Wohnhaus  
das Dachgeschoss ist vermutlich ausgebaut



Baujahr ca. 1924

#### 3.4.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung
Fenster	augenscheinlich Holzfenster
Türen	Hauseingangstür als Holztürelement
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

**3.4.4.2 Flächenangaben** Die Flächenangaben wurde durch Maßentnahme aus dem Bayern-Atlas ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Bruttogrundfläche Wohnhaus: rd. 300 qm  
Garage: rd. 70 qm

#### 3.4.4.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen vermutlich baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Außenbesichtigung wurden keine bautechnischen Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt.

Die Bauakten und die Luftbildaufnahme deuten darauf hin, dass das Grundstück im westlichen Grundstücksbereich mit mehreren Gebäuden, vermutlich Gewächshäusern, bebaut ist.

**Anmerkung:**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

## **4 WERTERMITTLUNG**

### **Vorgehensweise**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen<sup>1</sup>. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

#### **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

#### **Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

#### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Ersatzbeschaffungskosten im Vordergrund stehen.

Hinweis:

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist für mehrere Grundstücke jeweils ein eigener Wert zu ermitteln, auch wenn aus wirtschaftlicher Sicht deren kombinierte Versteigerung in Frage kommt.

---

<sup>1</sup> §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

## ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

### Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

	Kostenkennwert Gebäudetyp
x	Baupreisindex
x	Bruttogrundfläche
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
x	Regionalfaktor
+	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
+	Besondere werthaltige Bauteile
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor
=	vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert

**Normalherstellungskosten** Normalherstellungskosten sind nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, so weit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

**Baupreisindex** Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

**Bruttogrundfläche** Die für die Wertermittlung relevante Fläche ist die Bruttogrundfläche. Dabei handelt es sich um die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

**Regionalfaktor** Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

<b>Alterswertminderung</b>	Je älter eine bauliche Anlage wird, desto mehr verliert sie an Wert. Dieser Wertverlust wird als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.
Gesamtnutzungsdauer	Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.
<b>Bauliche Außenanlagen</b>	Bauliche Außenanlagen sind beispielsweise <ul style="list-style-type: none"><li>• Ver- und Entsorgungsleitungen</li><li>• Zuwegung</li></ul> Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.
<b>Marktanpassung</b>	Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden. Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleitet werden.

#### 4.1 Oberes Eck 6 (Flurstück 57)

##### 4.1.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **220 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- erschließungsbeitragsfrei

##### Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 110 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **250 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	250 €/qm
Grundstücksgröße	110 qm
Bodenwert absolut	27.500 €

##### 4.1.2 Sachwertverfahren

###### 4.1.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

###### Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.21 Erdgeschoss, vermutlich ausgebautes Dachgeschoss  
Annahme: Standardstufe 2

	Standardstufe 2	875 €/qm BGF
<b>Baupreisindex</b>	Baupreisindex	1,882
<b>Bruttogrundfläche</b>	Wohnhaus	rd. 135 qm
<b>Regionalfaktor</b>	Regionalfaktor	1,0
<b>Alterswertminderung</b>		
Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	geschätzt rd. 20 Jahre
	Alterswertminderungsfaktor	0,25

**Bauliche Außenanlagen** Bauliche Außenanlagen 4%

**Marktanpassung** Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 1,0 für sachgerecht.

Sachwertfaktor 1,0

**Bodenwert** s. Bodenwertermittlung

**4.1.2.2 Grundstückssachwert**

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.21		875 €/qm
x	Baupreisindex	1,882	771 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.646 €/qm
x	Bruttogrundfläche		135 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		222.275 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,25	55.569 €
x	Regionalfaktor	1,00	55.569 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	4,00%	2.223 €
=	Zwischenwert		57.791 €
=	Gebäudesachwert		57.791 €
+	Bodenwert		27.500 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		85.291 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,00
=	marktangepasster Verfahrenswert		85.291 €

**4.1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**4.1.3.1 Fehlende Innenbesichtigung**

**Die Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.**

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 20 Prozent des vorläufigen Verfahrenswerts, gerundet 15.000 € für angemessen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** -15.000 €

**4.1.4 Ableitung des Verkehrswertes**

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Grundstücksachwert	85.719 €
--------------------------------	----------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000 €
---	-----------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>70.000 €</b>
------------------------------	-----------------

## 4.2 Nähe Oberes Eck (Flurstück 99/17)

### 4.2.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **220 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- erschließungsbeitragsfrei

#### Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 21 qm
- das Grundstück ist nicht eigenständig bebaubar

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **25 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	25 €/qm
Grundstücksgröße	21 qm
Bodenwert absolut	525 €

<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>500 €</b>
------------------------------	--------------

### 4.3 Oberes Eck 14 + 15 (Flurstück 74)

#### 4.3.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **220 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- erschließungsbeitragsfrei

#### Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 1.348 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt

Das Grundstück wird in zwei Teilflächen unterteilt.

Teilfläche 1: rd. 800 qm baureifes Land (Gebäudefläche + Umgriff)

Teilfläche 2: rd. 548 qm hausnahes Gartenland

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) sind folgende Bodenwerte angemessen:

Teilfläche 1: **200 €/qm**

Teilfläche 2: **25 €/qm**

angepasster Bodenwert baureifes Land	200 €/qm
Grundstücksgröße	800 qm
Bodenwert absolut	160.000 €

angepasster Bodenwert hausnahes Gartenland	25 €/qm
Grundstücksgröße	548 qm
Bodenwert absolut	13.700 €

Bodenwert Summe	173.700 €
-----------------	-----------

#### 4.3.2 Sachwertverfahren

**Die Besichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.**

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude Oberes Eck 14 + 15 in mangelhaftem Erhaltungszustand, erforderliche Instandsetzungs- und Sanierungskosten sind ohne Innenbesichtigung nicht zu ermitteln. Weiterhin ist das Grundstück nach Luftbild im westlichen Grundstücksbereich mit mehreren Gebäuden, vermutlich Nebengebäuden, bebaut, auch diese konnten nicht besichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass es sich um Gebäude ohne Wert handelt, für die weitere bauliche Nutzung des Grundstücks ist ggf. die Freilegung des Grundstücks erforderlich.

#### 4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### 4.3.3.1 Freilegungskosten

Die Freilegungskosten werden unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Auflagen pauschal auf 70.000 € geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-70.000 €
---	-----------

#### 4.3.4 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Bodenwert	173.700 €
-----------------------	-----------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-70.000 €
---	-----------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>100.000 €</b>
------------------------------	------------------

#### 4.4 Nähe Heiliggeistmühlweg (Flurstück 63)

##### 4.4.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **241 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist dieser Bodenrichtwert für das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht geeignet.

##### Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 1.293 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- keine Anbindung an eine öffentliche Straße, vermutlich nicht erschlossen
- Einstufung als Gartenland

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **15 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	15 €/qm
Grundstücksgröße	1.293 qm
Bodenwert absolut	19.395 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>20.000 €</b>

## 4.5 Oberes Eck 8 (Flurstück 64/2)

### 4.5.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **220 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- erschließungsbeitragsfrei

#### Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 106 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **220 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	220 €/qm
Grundstücksgröße	106 qm
Bodenwert absolut	23.320 €

### 4.5.2 Sachwertverfahren

#### 4.5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

##### Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.32 Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss  
Annahme: Standardstufe 2

	Standardstufe 2	690 €/qm BGF
<b>Baupreisindex</b>	Baupreisindex	1,882
<b>Bruttogrundfläche</b>	Wohnhaus	rd. 318 qm
<b>Regionalfaktor</b>	Regionalfaktor	1,0
<b>Alterswertminderung</b>		
Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	geschätzt rd. 20 Jahre
	Alterswertminderungsfaktor	0,25

**Bauliche Außenanlagen** Bauliche Außenanlagen 4%

**Marktanpassung** Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 1,0 für sachgerecht.

Sachwertfaktor 1,0

**Bodenwert** s. Bodenwertermittlung

**4.5.2.2 Grundstückssachwert**

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.32		690 €/qm
x	Baupreisindex	1,882	608 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.298 €/qm
x	Bruttogrundfläche		318 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		412.880 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,25	103.220 €
x	Regionalfaktor	1,00	103.220 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	5.161 €
=	Zwischenwert		108.381 €
=	Gebäudesachwert		108.381 €
+	Bodenwert		23.320 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		131.701 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,00
=	marktangepasster Verfahrenswert		131.701 €

**4.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**4.5.3.1 Fehlende Innenbesichtigung**

**Die Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.**

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 20 Prozent des vorläufigen Verfahrenswerts, gerundet 30.000 € für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -30.000 €

**4.5.4 Ableitung des Verkehrswertes**

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Grundstücksachwert	131.701 €
--------------------------------	-----------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €
---	-----------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>100.000 €</b>
------------------------------	------------------

## 4.6 Oberes Eck 9 (Flurstück 65)

### 4.6.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, zonale Bodenrichtwerte festgestellt (Stand 01.01.2024):

Bodenrichtwertnummer 45082006: 220 €/qm

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Bodenrichtwertnummer 45082001: 241 €/qm

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte trifft Bodenrichtwertnummer 4508200 auf das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht zu.

#### Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 1.975 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt

Das Grundstück wird in zwei Teilflächen unterteilt.

Teilfläche 1: rd. 800 qm baureifes Land (Gebäudefläche + Umgriff)

Teilfläche 2: rd. 1.175 qm hausnahes Gartenland

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) sind folgende Bodenwerte angemessen:

Teilfläche 1: **200 €/qm**

Teilfläche 2: **25 €/qm**

angepasster Bodenwert baureifes Land	200 €/qm
Grundstücksgröße	800 qm
Bodenwert absolut	160.000 €

angepasster Bodenwert hausnahes Gartenland	25 €/qm
Grundstücksgröße	1.175 qm
Bodenwert absolut	29.375 €

Bodenwert Summe	189.375 €
-----------------	-----------

**4.6.2 Sachwertverfahren**

**4.6.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen**

**Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser**

Typ 1.31	Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss Annahme: Standardstufe 2
	Standardstufe 2 <span style="float: right;">800 €/qm BGF</span>
<b>Baupreisindex</b>	Baupreisindex <span style="float: right;">1,882</span>
<b>Bruttogrundfläche</b>	Wohnhaus <span style="float: right;">rd. 330 qm</span> Garage <span style="float: right;">rd. 70 qm</span>
<b>Regionalfaktor</b>	Regionalfaktor <span style="float: right;">1,0</span>
<b>Alterswertminderung</b>	
Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer <span style="float: right;">80 Jahre</span>
Restnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer <span style="float: right;">geschätzt rd. 20 Jahre</span>
	Alterswertminderungsfaktor <span style="float: right;">0,25</span>
<b>Bauliche Außenanlagen</b>	Bauliche Außenanlagen <span style="float: right;">4%</span>
<b>Gewächshäuser</b>	Das Grundstück ist nach Luftbild im westlichen Grundstücksbereich mit mehreren Gebäuden, vermutlich Gewächshäusern, bebaut. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass es sich um Gebäude ohne Wert handelt.
<b>Marktanpassung</b>	Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 1,0 für sachgerecht.
	Sachwertfaktor <span style="float: right;">1,0</span>
<b>Bodenwert</b>	s. Bodenwertermittlung

#### 4.6.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.31		725 €/qm
x	Baupreisindex	1,882	639 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.364 €/qm
x	Bruttogrundfläche		330 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		450.194 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,25	112.549 €
x	Regionalfaktor	1,00	112.549 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	5.627 €
=	Zwischenwert		118.176 €
+	Zeitwert Garage		9.879 €
=	Gebäudesachwert		128.055 €
+	Bodenwert		189.375 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		317.430 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,00
=	marktangepasster Verfahrenswert		317.430 €

#### 4.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### 4.6.3.1 Fehlende Innenbesichtigung

**Die Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.**

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 25 Prozent des vorläufigen Verfahrenswerts, gerundet 80.000 € für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-80.000 €
---	-----------

#### 4.6.4 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Grundstücksachwert	317.430 €
--------------------------------	-----------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-80.000 €
---	-----------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>230.000 €</b>
------------------------------	------------------

## 4.7 Nähe Heiliggeistmühlweg (Flurstück 360/2 und 360/20)

### 4.7.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **241 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte trifft dieser Bodenrichtwert auf das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht zu.

#### Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 1.106 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- keine Anbindung an eine öffentliche Straße, vermutlich nicht erschlossen
- Einstufung als Gartenland

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **15 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	15 €/qm
Grundstücksgröße	1.106 qm
Bodenwert absolut	16.590 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>15.000 €</b>

## 5 VERKEHRSWERT

### Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

### Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaften am Wertermittlungsstichtag 24. September 2025 geschätzt auf

<b>Oberes Eck 6 (Flst. 57, Gem. Rain)</b>	<b>70.000 €</b>
<b>Flurstück 99/17, Gem. Rain</b>	<b>500 €</b>
<b>Oberes Eck 14 + 15 (Flst. 74, Gem. Rain)</b>	<b>100.000 €</b>
<b>Flurstück 63, Gem. Rain</b>	<b>20.000 €</b>
<b>Oberes Eck 8 (Flst. 64/2, Gem. Rain)</b>	<b>100.000 €</b>
<b>Oberes Eck 9 (Flst. 65, Gem. Rain)</b>	<b>230.000 €</b>
<b>Flurstück 360/2 und 360/20, Gem. Rain</b>	<b>15.000 €</b>

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das vorliegende Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

39 Seiten = 61.671 Zeichen (aufgerundet auf 62.000 Zeichen)

21 Blatt Anlagen

5 Seiten Fotodokumentation (9 Fotos)

Augsburg, den 14. Oktober 2025

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.