

# 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

Stadthägerstraße 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



<b>Aktenzeichen:</b>	<b>2 K 33/24</b>
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude Mittlere Angerstraße 9, 86720 Nördlingen</b>
<b>Katasterbezeichnung:</b>	<b>Gemarkung Löpsingen, Flurstück 374/38</b>
<b>Grundbuchbezeichnung:</b>	<b>Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Löpsingen Blatt 1699</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung</b>
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>14. Januar 2025</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>315.000 €</b>

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE .....	3
2	ALLGEMEINE ANGABEN .....	4
2.1	Fragen des Gerichts .....	6
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	7
3.1	Lagebeschreibung .....	7
3.1.1	Überörtliche Lage .....	7
3.1.2	Innerörtliche Lage .....	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	8
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs .....	8
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten .....	8
3.2.3	Bauplanungsrecht .....	8
3.2.4	Bauordnungsrecht .....	8
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation .....	8
3.2.6	Mietverträge .....	8
3.2.7	Energieeffizienz .....	8
3.3	Grundstücksbeschreibung .....	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße .....	9
3.3.2	Erschließung .....	9
3.3.3	Entwicklungszustand .....	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit .....	9
3.3.5	Überschwemmungsgefährdung .....	9
3.4	Gebäudebeschreibung .....	10
3.4.1	Gebäudemerkmale .....	10
3.4.2	Ausstattungsmerkmale .....	11
3.4.3	Aufteilung .....	12
3.4.4	Flächenangaben .....	12
3.4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	12
4	WERTERMITTLUNG .....	14
4.1	Bodenwertermittlung .....	15
4.2	Sachwertverfahren .....	16
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen .....	16
4.2.2	Grundstückssachwert .....	19
4.3	Ertragswertverfahren .....	20
4.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen .....	20
4.3.2	Grundstücksertragswert .....	22
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	23
4.5	Ableitung des Verkehrswertes .....	23
5	VERKEHRSWERT .....	24
6	ANLAGEN .....	25
6.1	Übersichtskarte .....	25
6.2	Stadtplan .....	26
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	27
6.4	Grundrisse / Schnitt .....	28
6.4.1	Erdgeschoss .....	28
6.4.2	Dachgeschoss .....	29
6.4.3	Kellergeschoss .....	30
6.4.4	Schnitte .....	31
6.5	Berechnung der Bruttogrundfläche .....	32
6.6	Wohnflächenzusammenstellung .....	33
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 14.01.2025 .....	34

**1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

<b>Objekt</b>	Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude in Nördlingen
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	14. Januar 2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	14. Januar 2025
<b>Ortstermin</b>	14. Januar 2025
<b>Baujahr</b>	ca. 1962 / 1977
<b>Nutzung</b>	Wohnnutzung
<b>Wohnfläche</b>	rd. 137 qm
<b>Grundstückssachwert</b>	356.050 €
<b>Grundstücksertragswert</b>	327.116 €
<b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-40.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>315.000 €</b>



## Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 18.12.2024
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Donau-Ries Stand 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.12.2024
- Auskunft der Stadtverwaltung Nördlingen vom 13.01.2025
- Bauantragsunterlagen "Eingabeplan zum Neubau eines Einfamilienhauses" mit Baugenehmigung vom 14.12.1961,
- Bauzeichnung "Plan zum Bau eines Nebengebäudes" mit Genehmigungsvermerk vom 23.12.1963
- Bauantragsunterlagen "Wohnhausanbau" mit Baubeschreibung, Bauzeichnungen und Baugenehmigung vom 25.01.1977
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

## Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

## Literatur

- 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
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

## 2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Eigentümer ist das Gebäude nicht vermietet, es wird durch den Eigentümer selbst genutzt.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft der Eigentümer besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft der Eigentümer ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Donau-Ries ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen 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	Nördlingen, Stadtteil Löpsingen
Einwohnerzahl	ca. 21.000 Einwohner, davon rd. 1.000 Einwohner in Löpsingen
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 25 in ca. 2 km Entfernung und zur B 466 in ca. 400 m Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur Bundesautobahn A 7 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Westhausen in ca. 30 km Entfernung
Flughafen	Flughafen Nürnberg ca. 100 km entfernt
Bahnhof	Bahnhof Nördlingen ca. 5 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 75 km entfernt Ulm ca. 85 km entfernt Ingolstadt ca. 85 km entfernt

##### **3.1.2 Innerörtliche Lage**

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch dörfliche Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 5 km Kindergarten und Grundschule in Löpsingen, Mittel- sowie weiterführende Schulen in Nördlingen Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Nördlingen, Krankenhaus in Nördlingen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Nördlingen vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, freistehende Einfamilien-Wohnhäuser
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.	Lasten und Beschränkungen
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet

zu lfd. Nr. 2

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**

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt 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.

**3.2.4 Bauordnungsrecht**

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

**3.2.5 Abgabenrechtliche Situation**

Die Erschließungsbeiträge wurden laut Auskunft der Stadtverwaltung Nördlingen erhoben und bezahlt. 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**

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

**3.2.7 Energieeffizienz**

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

### 3.3 Grundstücksbeschreibung

#### 3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 16 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 588 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

#### 3.3.2 Erschließung

Straßenart	Mittlere Angerstraße als Wohnanliegerstraße mit ruhigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

**3.3.3 Entwicklungszustand** Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

#### 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.

#### 3.3.5 Überschwemmungsgefährdung

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100). Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.

Auszug aus dem Kartendienst



### 3.4 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert
Baujahr	ca. 1962 - Wohnhaus ca. 1964 - Garage ca. 1977 - Wohnhausanbau
Modernisierung	nach Erwerb durch die aktuellen Eigentümer, ca. 2007: - Einbau Kunststofffenster, Haustür - zusätzliche Aufsparrendämmung unter Wiederverwendung der vorhandenen Dacheindeckung - Einbau Fassadendämmung (ca. 8 cm) - Modernisierung Bad im Erdgeschoss - Erneuerung Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen - Einbau einer gebrauchten Ölheizung (lt. Herstellerangabe Baujahr 1991) mit Einbau Heizungsleitungen und Heizkörper - Erneuerung Innenputz, teilweise Innentüren - Einbau Kachelöfen in Erd- und Kellergeschoss (Angaben der Eigentümer)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen auf 45 Jahre geschätzt. Bewertungsrelevantes Baujahr = 1990

#### 3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade mit Fassadendämmung
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer zum Dachgeschoss, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden Massivtreppe zum Kellergeschoss

Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung, Mineralfaserzwischen Sparren- und zusätzliche Aufsparrendämmung
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug
Türen	Hauseingangstür als Kunststoffürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kelleraußentreppe, Gewächshaus
Besondere Bauteile	Gaube
Nebengebäude	in Massivbauweise, zweiflügeliges Holztor, Dacheindeckung Flachziegel

### 3.4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminat-, Holzdielen- oder Parkettbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung <u>Dachgeschoss:</u> Badausbau vorbereitet, Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Sanitäröbekte fehlen überwiegend <u>Kellergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC, Entwässerung über Fäkalienhebeanlage, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest; separate Sauna Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung Zusatzheizung über Kachelofen
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Hausanschluss über Dachständer
Besondere Betriebseinrichtungen	Photovoltaikanlage, installierte Leistung 7,88 kWp, Inbetriebnahme 17.04.2010

### 3.4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Balkon
Dachgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon
Kellergeschoss	Kellerräume, teilweise wohnraumähnlich ausgebaut, Heizraum, Flur

### 3.4.4 Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche	rd. 137 qm
Bruttogrundfläche	rd. 335 qm

### 3.4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

Der bauliche Zustand des Nebengebäudes wird als durchschnittlich beurteilt.

Die Dachkonstruktion konnte nicht eingesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Dach bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für die angenommene Restnutzungsdauer noch funktionsfähig ist.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>• leichte Versottungsspuren am Schornstein</li><li>• Badausbau nicht fertiggestellt</li></ul>
Kellergeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Heizungsanlage stammt lt. Herstellerangabe aus dem Jahr 1991. Gemäß § 72 GEG 2020 dürfen Eigentümer Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.</li><li>• Wände teilweise mit Spuren von aufsteigender Feuchtigkeit, bzw. Feuchtigkeitsspuren nach Wasserschaden</li></ul>
Fassade	<ul style="list-style-type: none"><li>• kleinere Beschädigungen der Fassadendämmung</li></ul>

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt.

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen und Fertigstellungskosten wird auf 40.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

**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 Wertermittlungstichtag 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. Zur Kontrolle wird der Ertragswert des Grundstücks ermittelt.

---

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

#### 4.1 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.

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 **67 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet
- 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 588 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **67 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	67 €/qm
Grundstücksgröße	588 qm
Bodenwert absolut gerundet	39.396 €

## 4.2 Sachwertverfahren

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

### 4.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK 2010). 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.

#### Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.01

Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	835 €/qm BGF
Standardstufe 3	1.005 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.  
Standardstufe: i.M. 3,2

gewogener Grundflächenpreis	855 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

#### 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. Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 84,2 Prozent.

Baupreisindex	1,842
---------------	-------

**Bruttogrundfläche**

Die für die Wertermittlung relevante Fläche ist die Bruttogrundfläche. Dabei handelt es sich um die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. (Berechnung s. Anlage)

Wohnhaus	rd. 335 qm
----------	------------

**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 Grundstückmarkt.

Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine Regionalfaktoren ab. Es wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

Regionalfaktor	1,0
----------------	-----

**Alterswertminderung**

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.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
-------------------------------------	----------

**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.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 45 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,56
----------------------------	------

**Bauliche Außenanlagen**

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Kelleraußentreppe
- Gewächshaus

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	5%
-----------------------	----

**Zeitwert Nebengebäude**

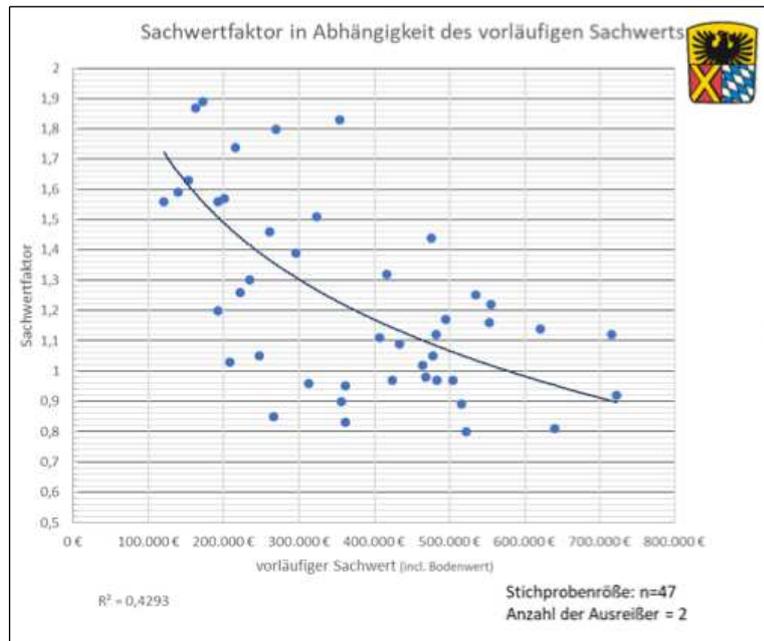
Der Zeitwert des Nebengebäudes wird pauschal auf 5.000 € geschätzt.

Zeitwert Nebengebäude	5.000 €
-----------------------	---------

**Marktanpassung**

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 abgeleitet werden.

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt in Anlehnung an den Bericht "Ergebnis der Auswertung wertrelevanter Daten 2021" des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries



In Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 1,0 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	1,0
----------------	-----

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**4.2.2 Grundstückssachwert**

	Kostenkennwert Gebäudety 1.01		855 €/qm
x	Baupreisindex	1,842	720 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.575 €/qm
x	Bruttogrundfläche		335 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		527.667 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,56	296.813 €
x	Regionalfaktor	1,00	296.813 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	14.841 €
=	Zwischenwert		311.654 €
+	Zeitwert Nebengebäude		5.000 €
=	Gebäudesachwert		316.654 €
+	Bodenwert		39.396 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		356.050 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,00
=	marktangepasster Verfahrenswert		356.050 €

### 4.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

#### 4.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

<b>Rohertrag</b>	Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.
Beschaffenhheitsfaktoren des Wohngebäudes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienhaus, ca. 137 qm Wohnfläche</li> <li>• Zentralheizung</li> <li>• Bad/WC in mittlerer Ausstattung</li> <li>• Nebengebäude</li> <li>• Gartennutzung</li> </ul>
Marktüblicher Mietertrag	Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 1.100 €/Monat, einschließlich Nebengebäude für marktüblich erzielbar.
	Rohertrag <span style="float: right;">rd. 13.200 €/Jahr</span>
Tatsächlicher Mietertrag	Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<p>Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.</p> <p>Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.</p>
Verwaltungskosten	<p>Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.</p> <p>In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:                      351 € je Wohngebäude                      46 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz (Nebengebäude)</p>
	Verwaltungskosten <span style="float: right;">rd. 397 €/Jahr</span>

**Instandhaltungskosten**                      Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.  
 In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
 rd. 13,80 €/qm Wohnfläche/Jahr  
 104 € jährlich je Garage oder Einstellplatz (Nebengebäude)

Instandhaltungskosten	rd. 2.064 €/Jahr
-----------------------	------------------

**Mietausfallwagnis**                      Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.  
 In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
 Wohnnutzung:                      2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 264 €/Jahr
-------------------	----------------

**Zusammenfassung**                      **Bewirtschaftungskosten**                      rd. 2.725 €/Jahr

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

**Liegenschaftszinssatz**                      Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.  
 Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichungen:

**IVD-Liegenschaftszinssätze**                      Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 2025). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen.  
 Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser wird in einer Spannweite von 1,5 – 4,0 % angegeben.

In Anlehnung an die Fachveröffentlichung und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,00 % für marktkonform und angemessen.

**Gesamtnutzungsdauer**                      wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer                      rd. 80 Jahre

**Restnutzungsdauer**                      wirtschaftliche Restnutzungsdauer                      rd. 45 Jahre

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	29,490
---------------	--------

**Bodenwertverzinsung**

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

2,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	788 €
--	-------

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**4.3.2 Grundstücksertragswert**

	Rohertrag	13.200 €
-	Bewirtschaftungskosten	2.725 €
=	Reinertrag	10.475 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	788 €
=	Gebäudereinertrag	9.687 €
x	Barwertfaktor	29,490
=	Gebäudeertragswert	285.685 €
+	Bodenwert	39.396 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	325.081 €

**4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnischen Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bautechn. Beanstandungen      Der Werteeinfluss durch bautechnische Beanstandungen und Fertigstellungskosten wird pauschal auf 40.000 € geschätzt.  
(s. Pkt. 3.4.5 des Gutachtens)

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-40.000 €
--	-----------

**4.5 Ableitung des Verkehrswertes**

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	356.050 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	327.116 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-40.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	316.050 €
Grundstücksertragswert	287.116 €

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>315.000 €</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<sup>2</sup>.

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 Liegenschaft Mittlere Angerstraße 9 in 86720 Nördlingen am Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 geschätzt auf

**315.000 €**

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:

24 Seiten = 42.139 Zeichen (aufgerundet auf 43.000 Zeichen)

9 Blatt Anlagen

8 Seiten Fotodokumentation (16 Fotos)

Augsburg, den 4. Februar 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.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet.

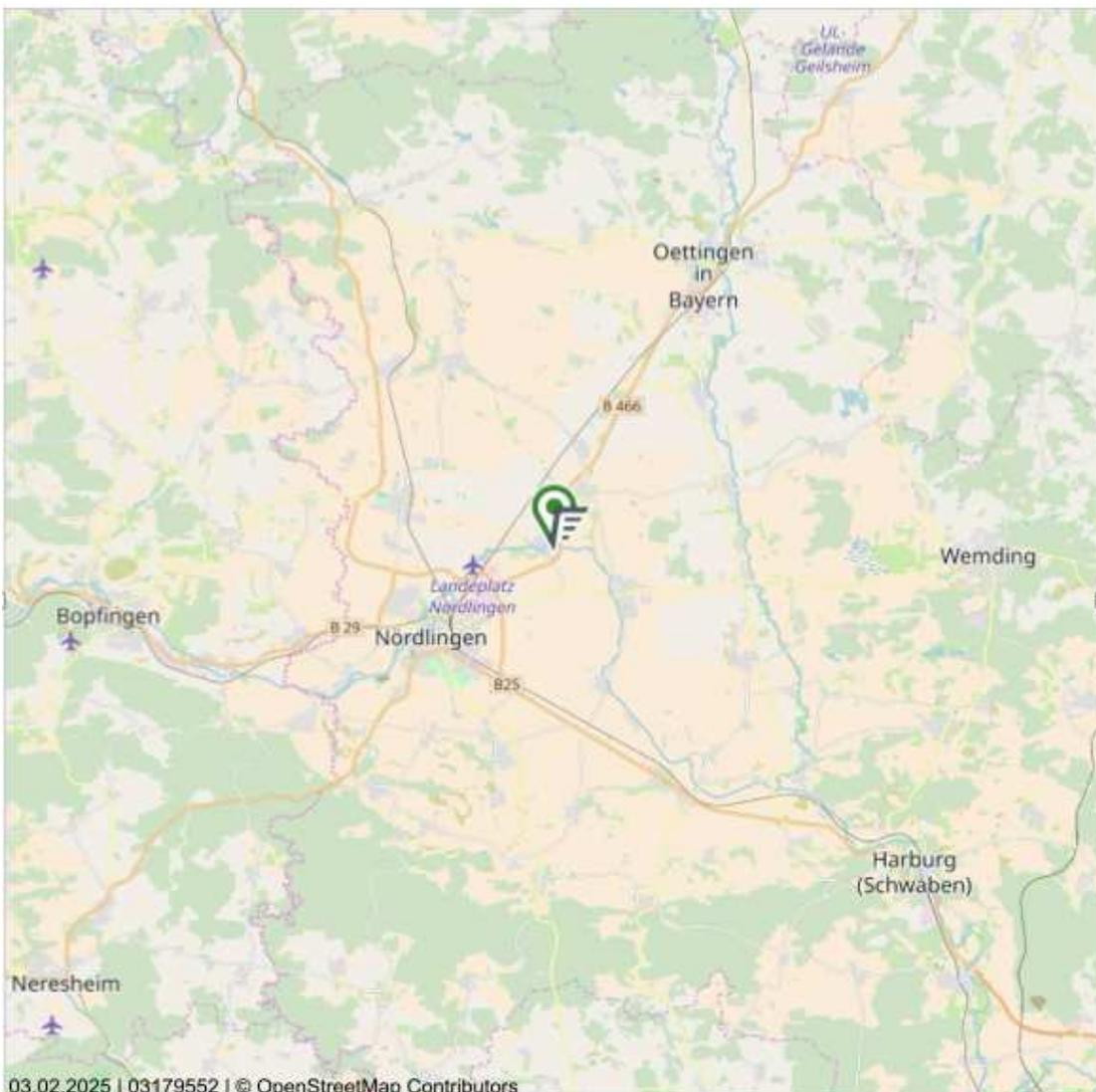
---

<sup>2</sup> § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

**Übersichtskarte on-geo**

03.02.2025 | 03179552 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 m

**Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**  
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt ländendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

## 6.2 Stadtplan

### Stadtplan on-geo



03.02.2025 | 03179552 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

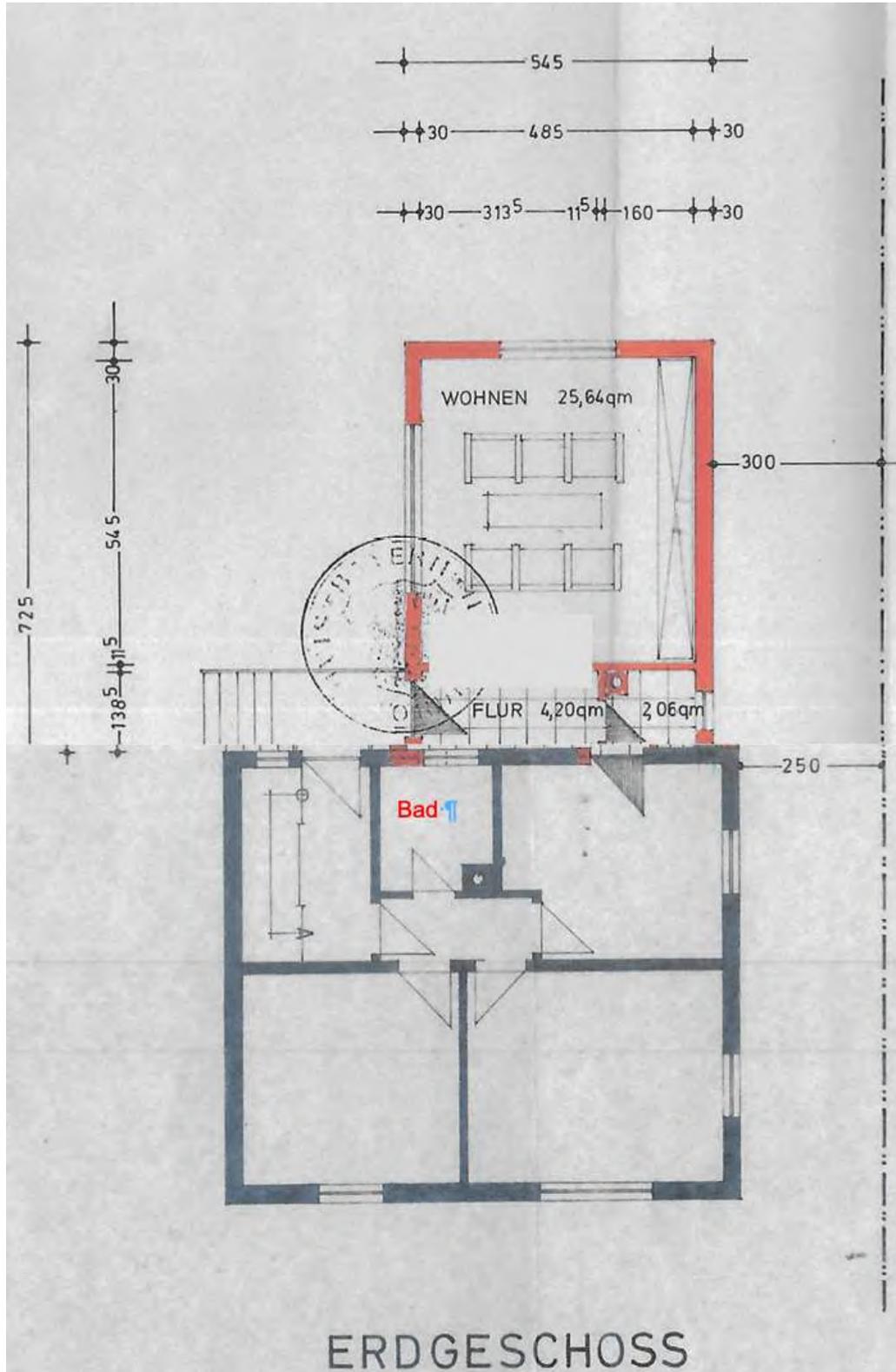


Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG, Nr. 2295/2009

## 6.4 Grundrisse / Schnitt

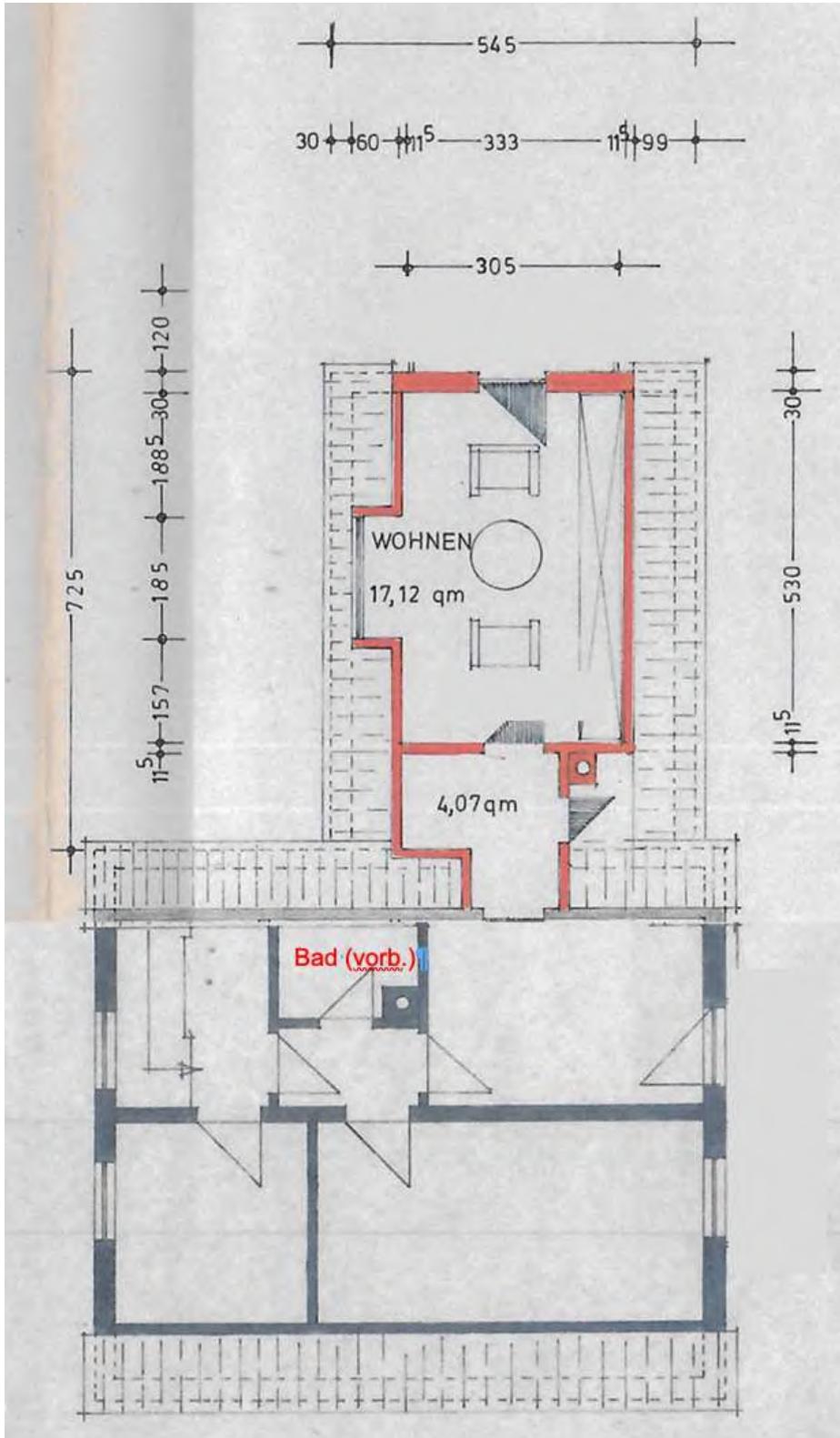
### 6.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



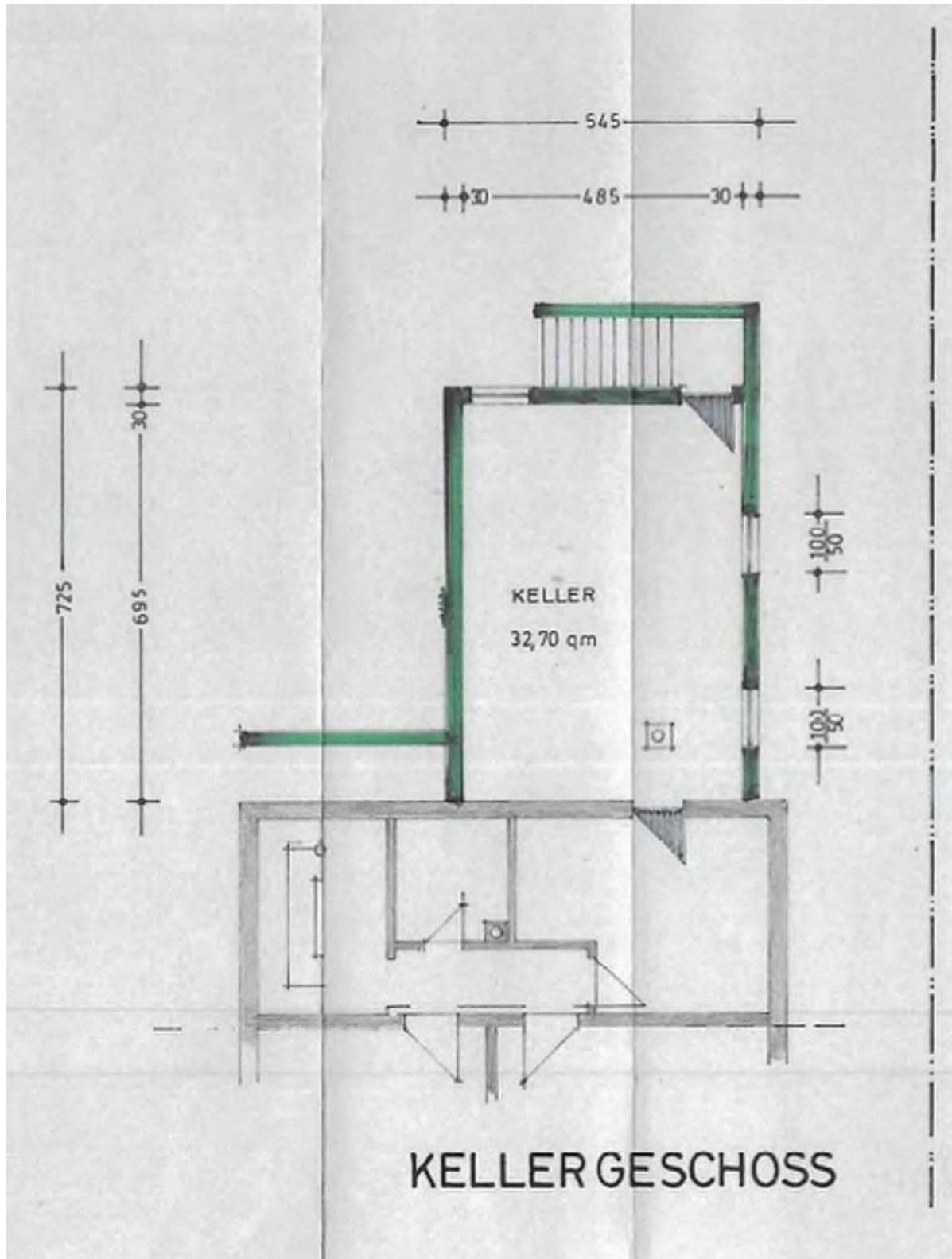
### 6.4.2 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



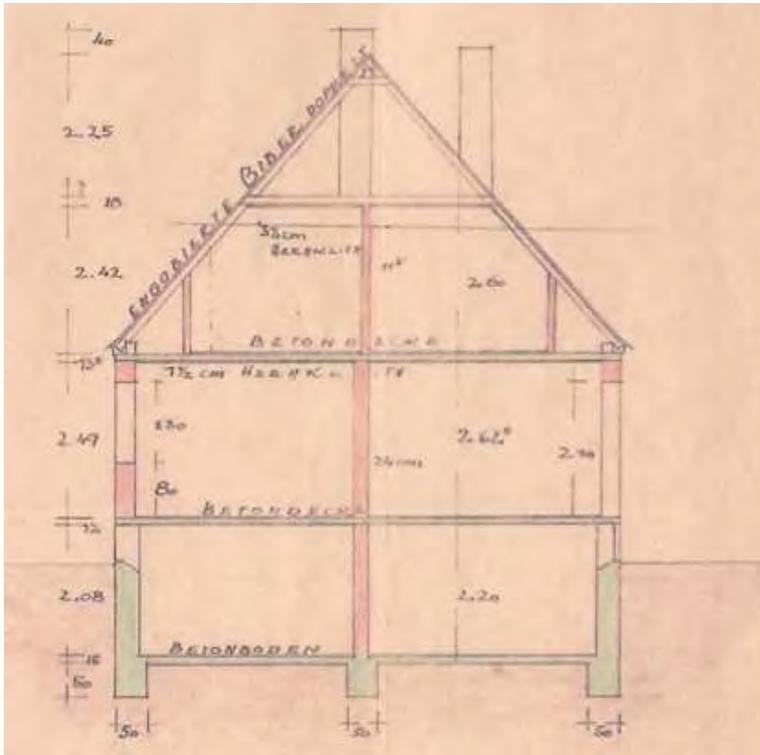
### 6.4.3 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)

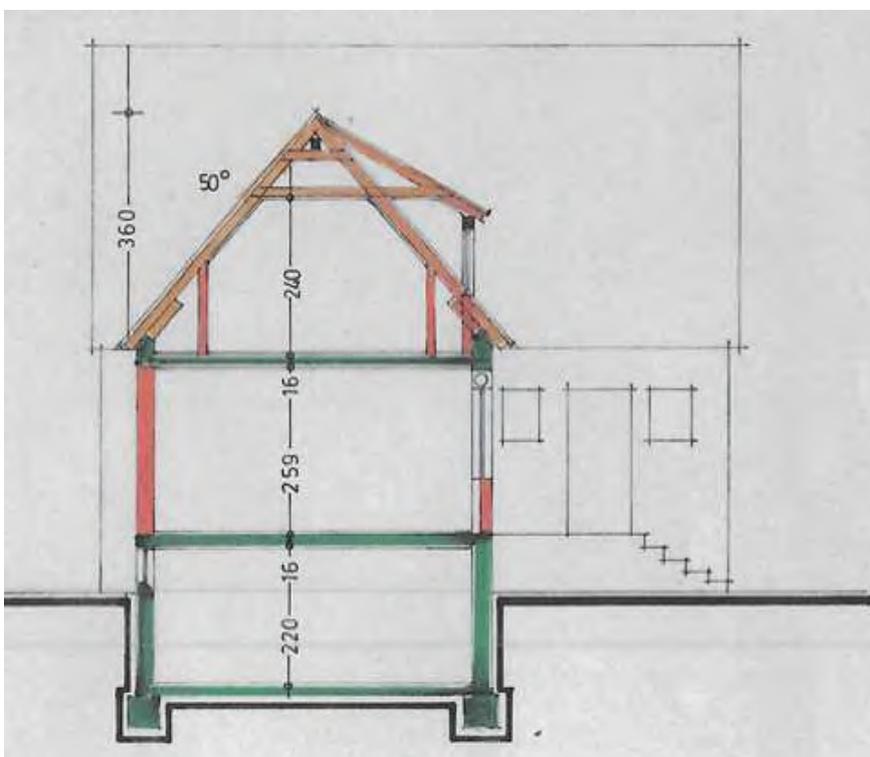


6.4.4 Schnitte

(ohne Maßstab)



Altbau



Anbau

## 6.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

Als Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundflächen nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

<b>Wohnhaus</b>				
<b>Geschoss</b>		<b>Länge (m)</b>	<b>Breite (m)</b>	<b>BGF (qm)</b>
Kellergeschoss	+	9,00	8,00	72,00
	+	5,45	7,25	39,51
Erdgeschoss	+	9,00	8,00	72,00
	+	5,45	7,25	39,51
Dachgeschoss	+	9,00	8,00	72,00
	+	5,45	7,25	39,51
<b>Summe</b>	=			<b>334,54</b>

## 6.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden den Bauzeichnungen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Geschoss	Raumbezeichnung		WF (qm)
Erdgeschoss	Kind	+	12,68
	Wohnzimmer	+	18,49
	Fkur	+	3,16
	Bad	+	4,65
	Küche	+	12,77
	Wohnen/Essen	+	25,64
	Flur	+	4,20
	Speis	+	2,06
	Summe	=	83,65
	./. 3 % Putzabzug	-	-2,51
	<b>Erdgeschoss</b>	=	<b>81,14</b>
Dachgeschoss	Kind	+	11,39
	Flur	+	2,32
	Schlafzimmer	+	20,23
	Abstellraum	+	2,60
	Wohnen	+	17,12
	Zimmer	+	4,07
	Summe	=	57,73
	./. 3 % Putzabzug	-	-1,73
	<b>Dachgeschoss</b>	=	<b>56,00</b>
Zusammenfassung	Erdgeschoss	+	81,14
	Dachgeschoss	+	56,00
	<b>Summe</b>	=	<b>137,14</b>

### 6.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 14.01.2025



Foto 1 Straßenansicht von Süd-Osten



Foto 2 Ansicht von Süden



Foto 3 Ansicht von Osten



Foto 4 Ansicht von Norden



Foto 5 Nebengebäude



Foto 6 Erdgeschoss - Bad



Foto 7 Erdgeschoss - Eingangsbereich mit Treppe zum Dachgeschoss



Foto 8 Erdgeschoss - Wohnraum (Anbau)



Foto 9 Dachgeschoss - Bad (nicht fertiggestellt)



Foto 10 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 11 Dachgeschoss - Wohnraum (Anbau)



Foto 12 Dachgeschoss - Flur



Foto 13 Spitzboden



Foto 14 Kellergeschoss - Bad



Foto 15 Kellergeschoss - wohnraumähnlich ausgebauter Kellerraum (Anbau)



Foto 16 Kellergeschoss - Kellerraum