

# 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>1 K 33/25</b>
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Einfamilien-Wohnhaus mit Garagen Pfannentalstraße 17, 89415 Lauingen (Donau)</b>
<b>Katasterbezeichnung:</b>	<b>Gemarkung Veitriedhausen, Flurstück 27</b>
<b>Grundbuchbezeichnung:</b>	<b>Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Veitriedhausen Blatt 1004</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung</b>
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>23. Oktober 2025</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>240.000 €</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
3.4	Gebäudebeschreibung .....	10
3.4.1	Gebäudemerkmale .....	10
3.4.2	Ausstattungsmerkmale .....	11
3.4.3	Aufteilung .....	11
3.4.4	Flächenangaben .....	11
3.4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	11
4	WERTERMITTLUNG .....	13
4.1	Bodenwertermittlung .....	14
4.2	Sachwertverfahren .....	15
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen .....	15
4.2.2	Grundstückssachwert .....	18
4.3	Ertragswertverfahren .....	19
4.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen .....	19
4.3.2	Grundstücksertragswert .....	21
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	21
4.4.1	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	21
4.4.1.1	Fehlende Innenbesichtigung .....	21
4.5	Ableitung des Verkehrswertes .....	22
5	VERKEHRSWERT .....	23
6	ANLAGEN .....	24
6.1	Übersichtskarte .....	24
6.2	Stadtplan .....	25
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	26
6.4	Grundrisse / Schnitt .....	27
6.4.1	Erdgeschoss .....	27
6.4.2	Dachgeschoss .....	28
6.4.3	Kellergeschoss .....	29
6.4.4	Schnitt .....	30
6.5	Berechnung der Bruttogrundfläche .....	31
6.6	Wohnflächenzusammenstellung .....	32
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 23.10.2025 .....	33

**1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

<b>Objekt</b>	Einfamilien-Wohnhaus mit Garagen in Lauingen
---------------	---

<b>Wertermittlungsstichtag</b>	23. Oktober 2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	23. Oktober 2025
<b>Ortstermin</b>	23. Oktober 2025

<b>Bewertungsrelevantes Baujahr</b>	ca. 1970
<b>Nutzung</b>	Wohnnutzung
<b>Wohnfläche</b>	rd. 150 qm
<b>Stellplätze</b>	2 Garagen

<b>Grundstückssachwert</b>	271.864 €
<b>Grundstücksertragswert</b>	266.738 €
<b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-30.000 €

<b>Verkehrswert</b>	<b>240.000 €</b>
---------------------	------------------

**2 ALLGEMEINE ANGABEN**

Auftraggeber                      Amtsgericht Nördlingen  
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 29.08.2025 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Pfannentalstraße 17 in Lauingen (Donau) zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens            Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.  
  
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Bewertungsobjekt                Mit einem Einfamilienwohnhaus und Garagen bebautes Grundstück in Lauingen

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Dillingen a.d. Donau
- Grundbuch von Veitriedhausen
- Blatt 1004

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	27	Pfannentalstraße 17, Gebäude- und Freifläche [	1.472 qm

Abteilung II  
(Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

Abteilung III  
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ortsbesichtigung                Die Ortsbesichtigung fand am 23.Oktober 2025 statt.  
Anwesend waren:  

- Eigentümer Abt. I, lfd. Nr. 1a
- Eigentümerin Abt. I, lfd. Nr. 1b
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Die Eigentümerin Abt. I, lfd. Nr. 1b hat den Zutritt zum Grundstück und zum Gebäude nicht gestattet.  
**Das Gutachten wird nach äußerem Augenschein erstellt.**

Wertermittlungsstichtag        Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.  
23. Oktober 2025

Qualitätsstichtag                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.  
23. Oktober 2025

**Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen**

- Auszug aus dem Grundbuch vom 01.10.2025
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau Stand 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.10.2025
- Auskunft der Stadtverwaltung Lauingen vom 01.10.2025
- Unterlagen aus dem Staatsarchiv:
  - "Plan zur Erbauung eines Wohngebäudes" aus dem Jahr 1901
  - Bauantragsunterlagen "Umbau eines Wohnhauses" aus dem Jahr 1936
  - Bauantragsunterlagen "Neubau eines Heustadels" aus dem Jahr 1938
  - Bauantragsunterlagen "Umbau des bestehenden Wohnhauses" aus dem Jahr 1961
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dillingen a.d. Donau
- 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 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 25. Auflage

## 2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft des Eigentümers ist das Gebäude nicht vermietet, es wird durch die Eigentümerin genutzt.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft des Eigentümers 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 Dillingen a.d. Donau ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster 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	Dillingen .a.d Donau
Stadt / Gemeinde	Lauingen, Stadtteil Veitriedhausen
Einwohnerzahl	ca. 11.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 2 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Burgau in ca. 25 km Entfernung Auffahrt zur BAB 7 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Giengen in ca. 20 km Entfernung
Flughafen	Flughafen Stuttgart ca. 120 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Lauingen ca. 4 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Ulm ca. 50 km entfernt Augsburg ca. 70 km entfernt München ca. 130 km entfernt

##### **3.1.2 Innerörtliche Lage**

Wohnlage	Lage im Stadtteil Veitriedhausen Entfernung zum Stadtzentrum ca. 3 km Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in Lauingen Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Lauingen, Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Lauingen vorhanden.
Umgebungsbebauung	dörfliche Mischbebauung
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
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1 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

Gemischte Baufläche

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**

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 1961 hat der Sachverständigen vorgelegen. 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 Lauingen 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. 26 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1.472 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

#### **3.3.2 Erschließung**

Straßenart	Pfannentalstraße als Ortsdurchfahrtsstraße
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege vorhanden
Ver- und Entsorgungsan- schlüsse	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. Nach Auskunft des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau besteht kein Altlastenverdacht.

### 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.

**Hinweis:**

**Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.**

Die Beschreibung beruht überwiegend auf den Angaben des Eigentümers beim Ortstermin.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut, das Gebäude ist teilunterkellert Nebengebäude mit 2 Garagen
Baujahr	ca. 1901 ca. 1961 - Erweiterung
Modernisierung	nach Erwerb durch die aktuellen Eigentümer (ca. 2013): Einbau Kunststofffenster Errichtung Terrasse mit Überdachung Einbau holzbefeuerte Heizungsanlage Erneuerung Elektroinstallationen Erneuerung Bad mit Wasser- und Abwasserinstallationen teilweise Bodenbeläge erneuert (Angaben des Eigentümers beim Ortstermin)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 25 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1970

#### 3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Kellerwände	vermutlich Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Ziegeldeckung
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend Rollläden mit Gurtzug

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse mit Überdachung als Holzkonstruktion, Eindeckung Kunststoffplatten (Angabe des Eigentümers)
Stellplätze/Garagen	2 Garagenstellplätze

### 3.4.2 Ausstattungsmerkmale

San. Ausstattung	Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleiche Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch (Angabe des Eigentümers)
Heizung	Holzbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper
Warmwasserversorgung	vermutlich zentral über Heizung

### 3.4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Terrasse
Dachgeschoss	2 Zimmer
Kellergeschoss	Kellerräume

### 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. 150 qm
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 365 qm Garage: rd. 45 qm

### 3.4.5 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.

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.

#### 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. 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 Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **95 €/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 1.472 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **90 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	90 €/qm
Grundstücksgröße	1.472 qm
Bodenwert absolut	132.480 €

## 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 Gebäudety
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 2 725 €/qm BGF
	Standardstufe 3 835 €/qm BGF
Typ 1.22	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
	Standardstufe 2 650 €/qm BGF
	Standardstufe 3 745 €/qm BGF
	Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt. Standardstufe: i.M. 2,4
	gewogener Grundflächenpreis 740 €/qm BGF

#### Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14	Einzelgaragen
	Standardstufe 3 245 €/qm BGF
	Standardstufe 4 485 €/qm BGF
	gewogener Grundflächenpreis 250 €/qm BGF

**Baupreisindex**

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 89,2 Prozent.

Baupreisindex	1,892
---------------	-------

**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. 365 qm
Garage	rd. 45 qm

**Regionalfaktor**

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. 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.

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. 25 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,31
----------------------------	------

**Bauliche Außenanlagen**

Auf dem Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Terrasse mit Überdachung

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	4%
-----------------------	----

**Zeitwert Garage**

Grundflächenpreis	250 €/qm
Baupreisindex	1,892
Normalherstellungskosten	473 €/qm
Bruttogrundfläche	45 qm
Zwischenwert	21.280 €
Alterswertminderungsfaktor	0,17

Zeitwert Garage	3.547 €
-----------------	---------

**Marktanpassung**

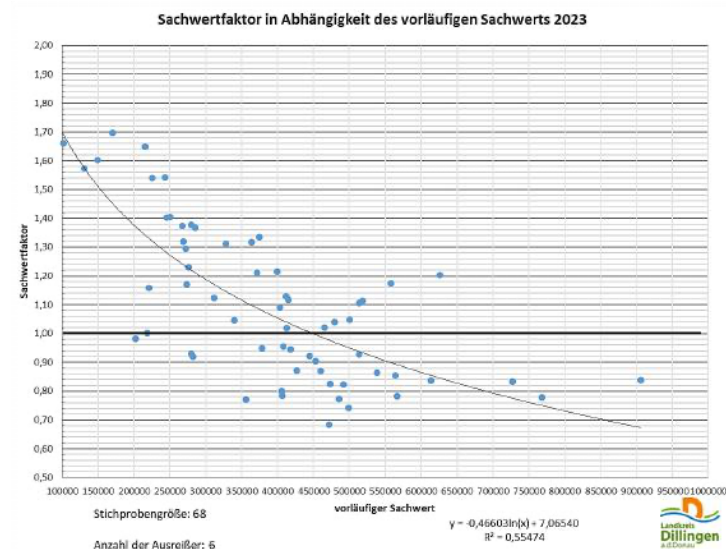
Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden.

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 folgende Fachveröffentlichung:

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Immobilienmarktbericht 2022/2023 Sachwertfaktoren veröffentlicht.

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023**



In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 0,9 für marktconform und angemessen.

Sachwertfaktor	0,9
----------------	-----

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**4.2.2 Grundstückssachwert**

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01/1.22		740 €/qm
x	Baupreisindex	1,892	660 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.400 €/qm
x	Bruttogrundfläche		365 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		510.907 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,31	159.659 €
x	Regionalfaktor	1,00	159.659 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	4,00%	6.386 €
=	Zwischenwert		166.045 €
+	Zeitwert Garage		3.547 €
=	Gebäudesachwert		169.592 €
+	Bodenwert		132.480 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		302.072 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,90
=	marktangepasster Verfahrenswert		271.864 €

### 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).

**Rohertrag** 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.

**Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes**

- Einfamilienhaus, ca. 150 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC
- 2 Garagen
- Gartennutzung

**Marktüblicher Mietertrag** Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 1.000 €/Monat, einschließlich Doppelgarage für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 12.000 €/Jahr
-----------	-------------------

**Tatsächlicher Mietertrag** Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

**Bewirtschaftungskosten** Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

**Verwaltungskosten** 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. In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
359 € jährlich je Wohngebäude  
47 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten	rd. 453 €/Jahr
-------------------	----------------

**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. 14,00 €/qm Wohnfläche/Jahr  
106 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 2.312 €/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. 240 €/Jahr
-------------------	----------------

**Zusammenfassung**

Bewirtschaftungskosten	rd. 3.005 €/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:  
Der Gutachterausschuss des Landkreises Dillingen a.d. Donau ermittelte in den vergangenen Jahren keine Liegenschaftszinssätze.

**IVD-Liegenschaftszinssätze** Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen.

Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser wird in einer Spannweite von 1,0 – 3,5 % angegeben.  
Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,75 % für marktkonform und angemessen.

**Gesamtnutzungsdauer**

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

**Restnutzungsdauer**

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 25 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	20,109
---------------	--------

**Bodenwertverzinsung**

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

1,75% Reinertragsanteil des Bodenwertes	2.318 €
---	---------

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**4.3.2 Grundstücksertragswert**

	Rohertrag	12.000 €
-	Bewirtschaftungskosten	3.005 €
=	Reinertrag	8.995 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	2.318 €
=	Gebäudereinertrag	6.677 €
x	Barwertfaktor	20,109
=	Gebäudeertragswert	134.258 €
+	Bodenwert	132.480 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	266.738 €

**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.

**4.4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**4.4.1.1 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. 10 Prozent des vorläufigen Verfahrenswerts, gerundet 30.000 € für angemessen.

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

#### 4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	271.864 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	266.738 €

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 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	241.864 €
Grundstücksertragswert	236.738 €

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>240.000 €</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 Pfannentalstraße 17 in 89415 Lauingen (Donau) am Wertermittlungstichtag 23. Oktober 2025 geschätzt auf

**240.000 €**

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

23 Seiten = 39.279 Zeichen (aufgerundet auf 40.000 Zeichen)

9 Blatt Anlagen

2 Seiten Fotodokumentation (4 Fotos)

Augsburg, den 05. Dezember 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

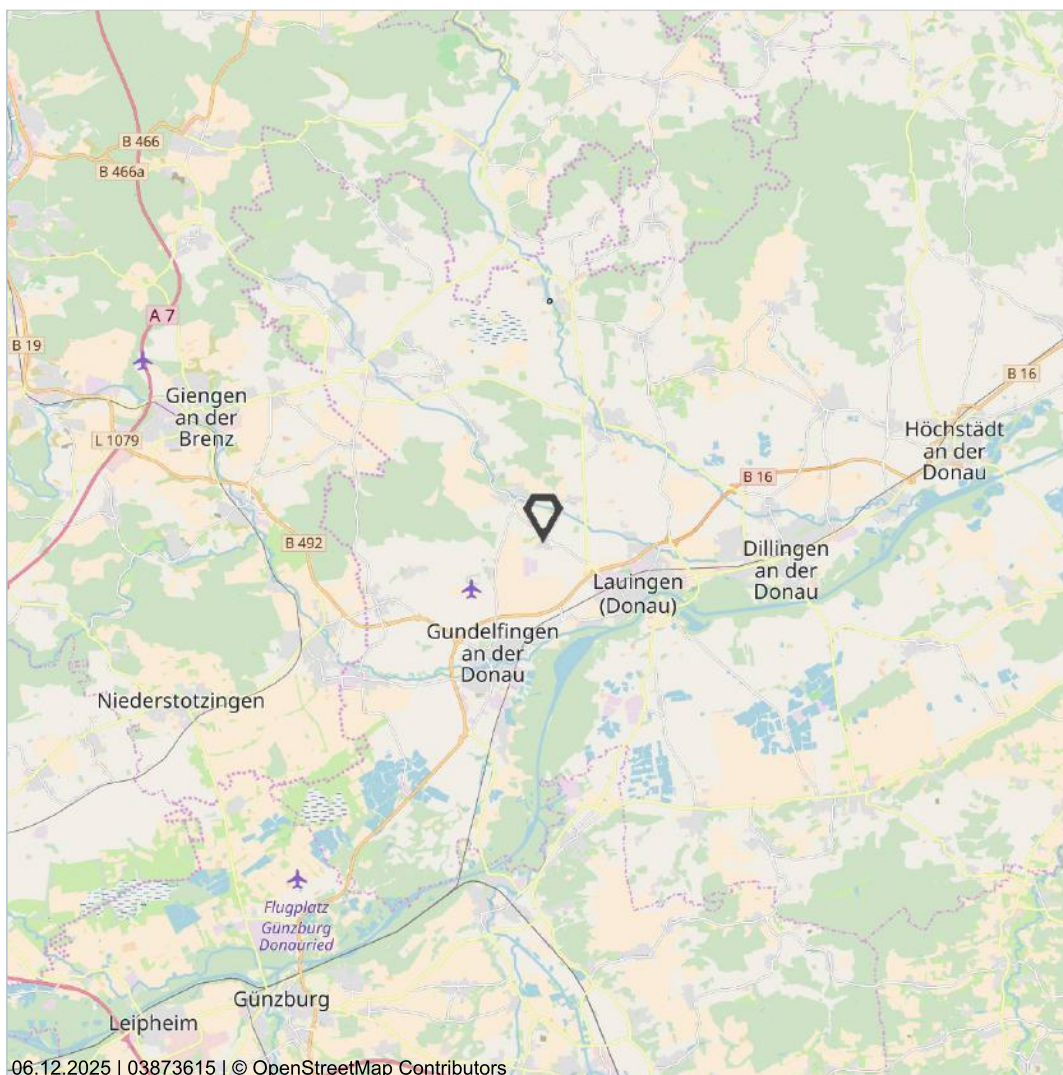
### 6.1 Übersichtskarte

#### Übersichtskarte on-geo

89415 Lauingen (Donau), Pfannentalstr. 17



Geoport



06.12.2025 | 03873615 | © OpenStreetMap Contributors

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

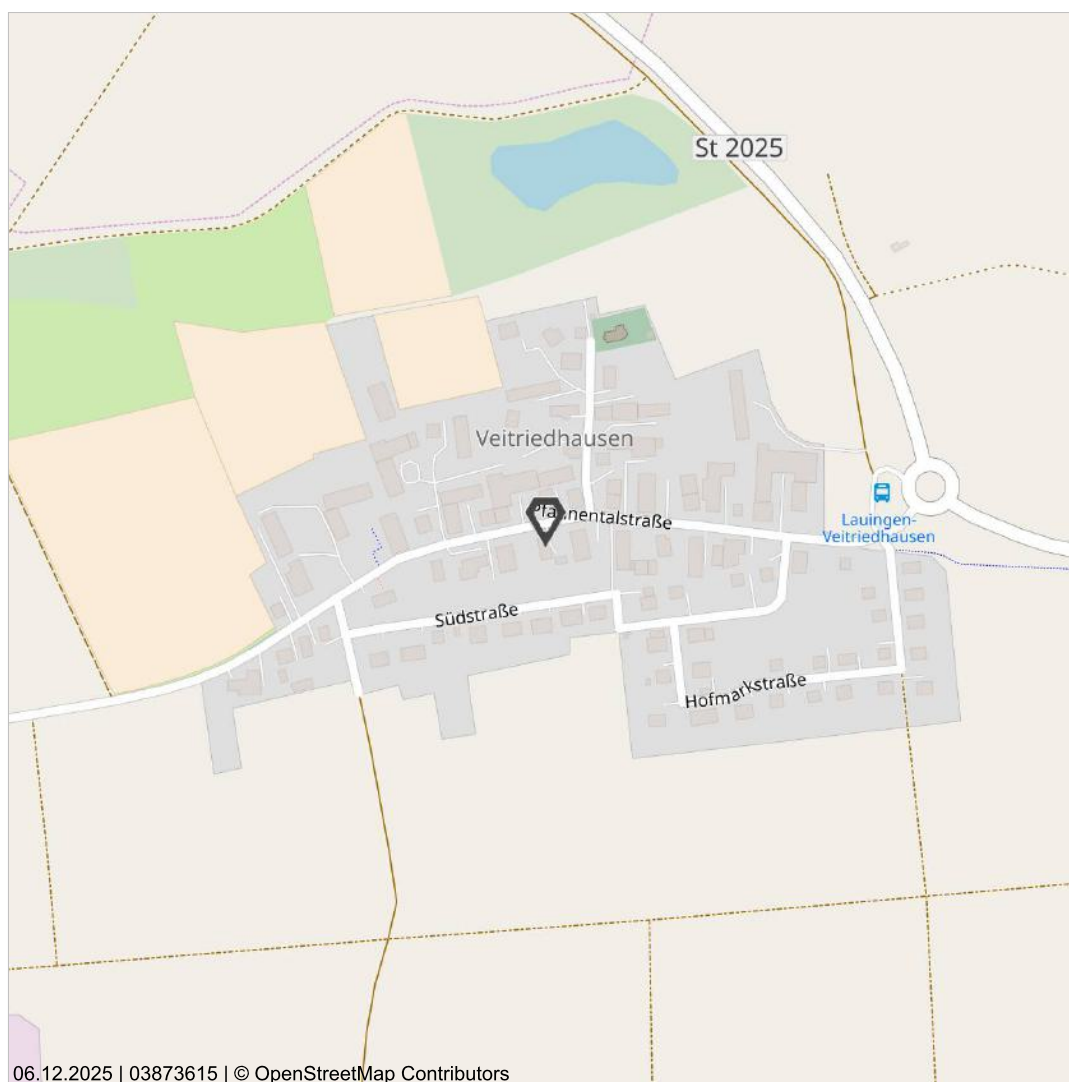
**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

## 6.2 Stadtplan

### Stadtplan on-geo

89415 Lauingen (Donau), Pfannentalstr. 17



06.12.2025 | 03873615 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 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



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Dillingen a.d. Donau  
Königstraße 15  
89407 Dillingen a.d. Donau

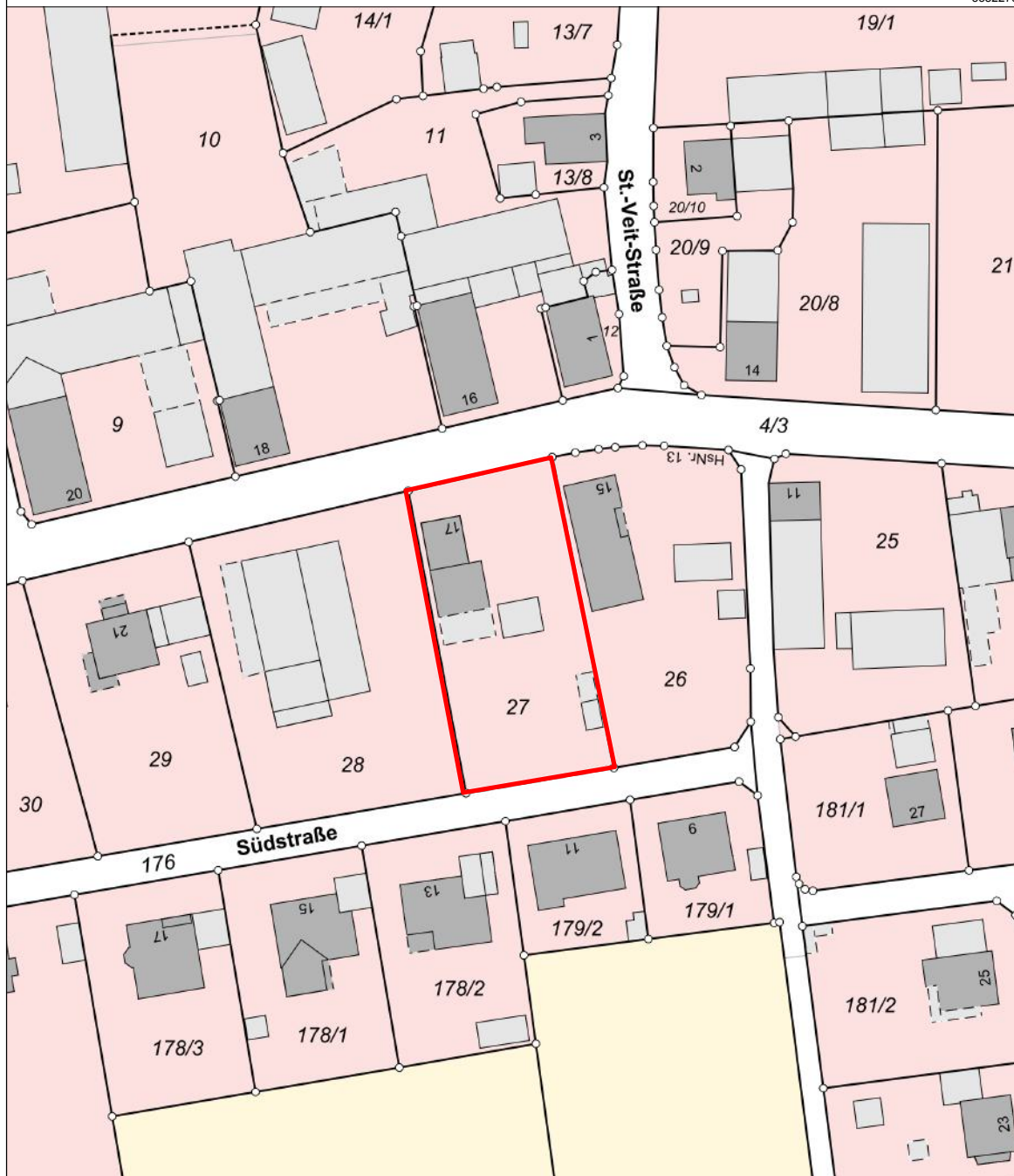
Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 01.10.2025

Flurstück: 27  
Gemarkung: Veitriedhausen

Gemeinde: Lauingen (Donau)  
Landkreis: Dillingen a.d. Donau  
Bezirk: Schwaben

5382278

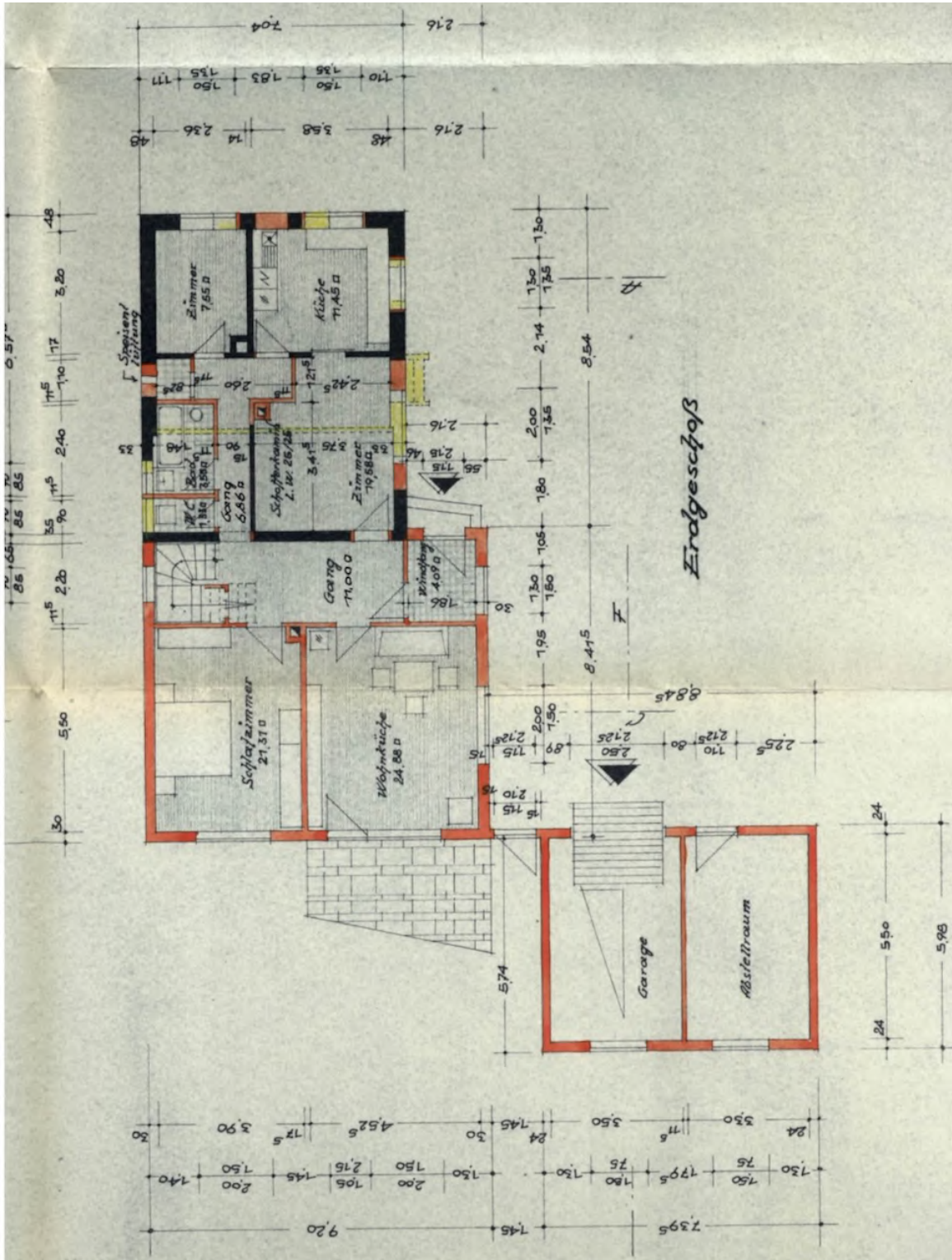


[Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009](#)

6.4 Grundrisse / Schnitt

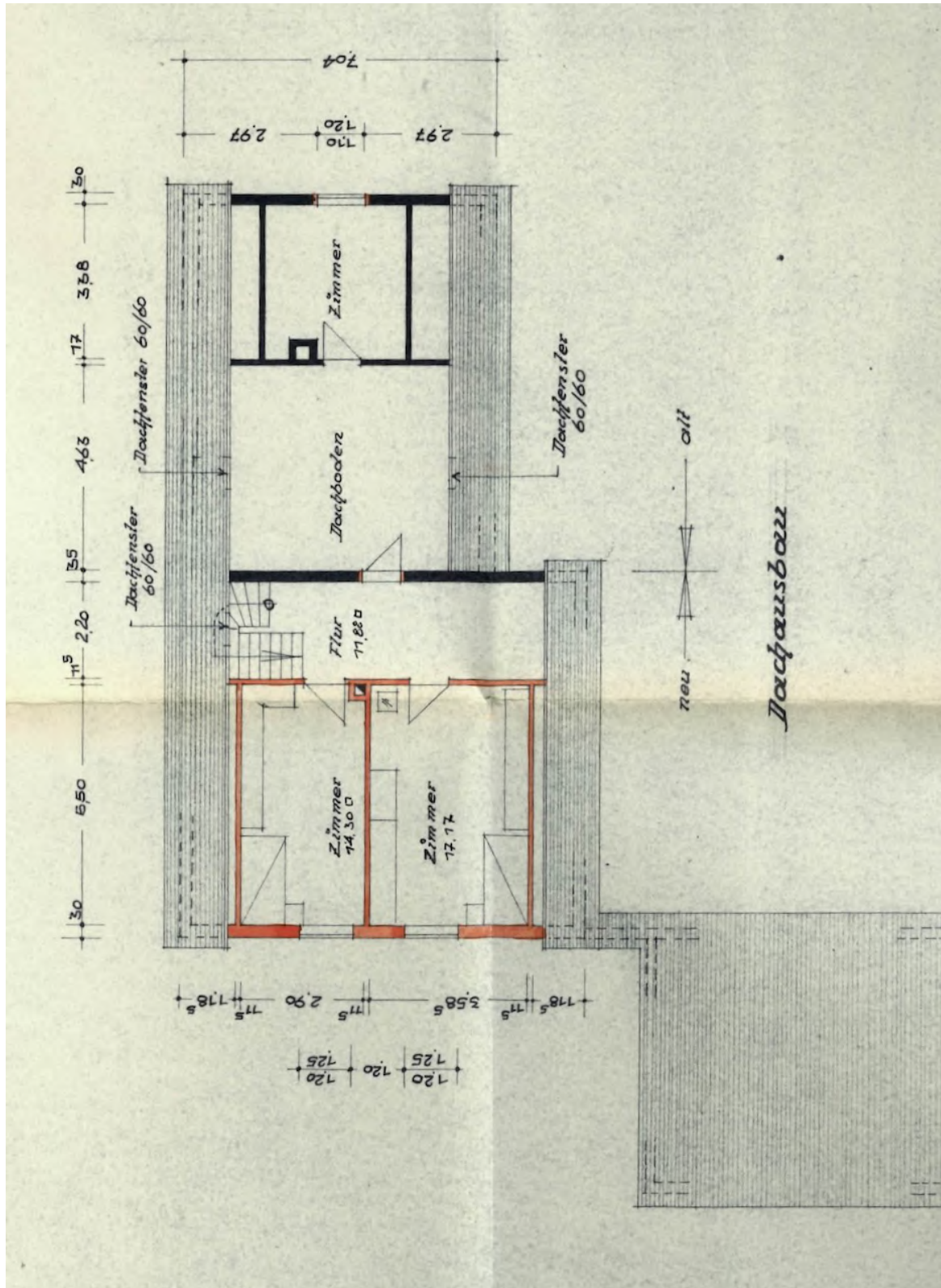
6.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



6.4.2 Dachgeschoss

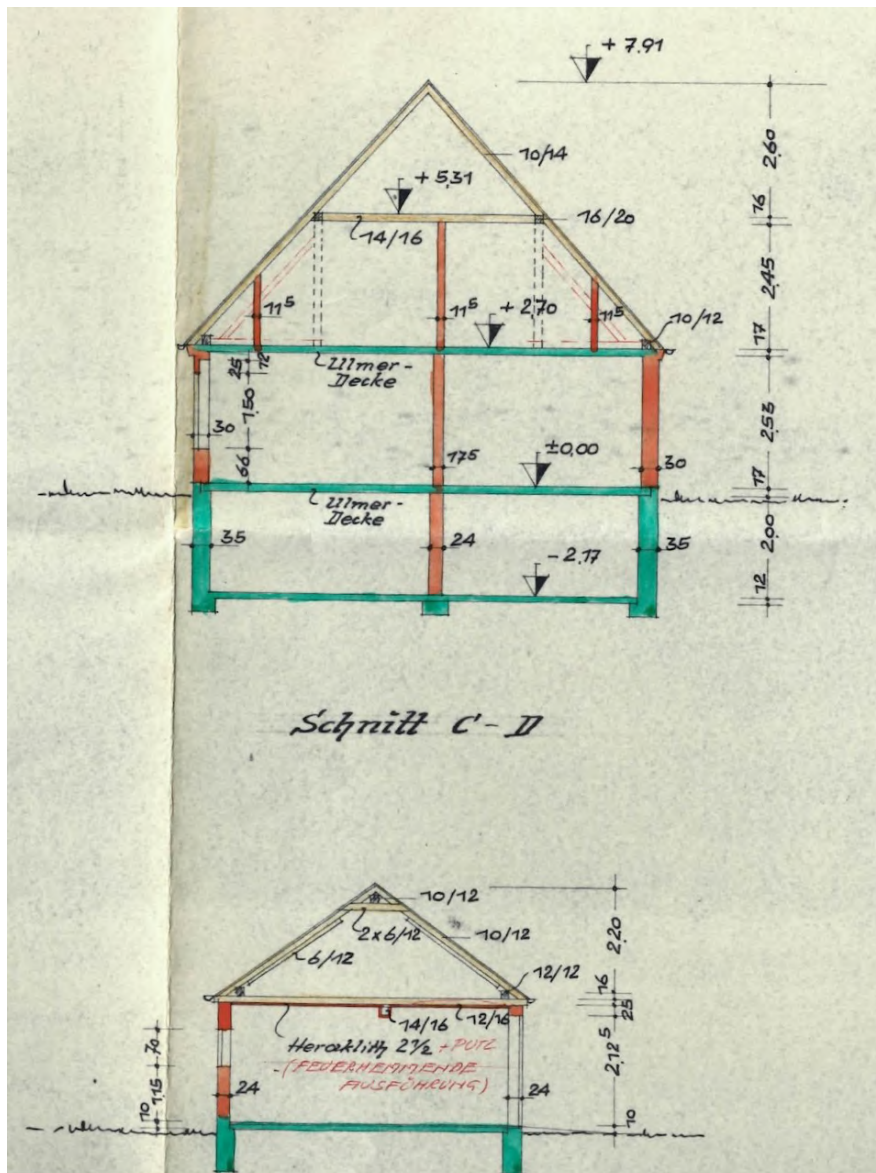
(ohne Maßstab)





6.4.4 Schnitt

(ohne Maßstab)



## 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	+	8,115	9,200	74,66
	+	4,000	4,000	16,00
Erdgeschoss	+	8,415	9,200	77,42
	+	8,540	7,040	60,12
Dachgeschoss	+	8,415	9,200	77,42
	+	8,540	7,040	60,12
<b>Summe</b>	=			<b>365,74</b>

<b>Garage</b>				
<b>Geschoss</b>		<b>Länge (m)</b>	<b>Breite (m)</b>	<b>BGF (qm)</b>
Erdgeschoss	+	5,980	7,395	44,22
<b>Summe</b>	=			<b>44,22</b>

### 6.6 Wohnflächenzusammenstellung

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

<b>Geschoss</b>	<b>Raumbezeichnung</b>		<b>WF (qm)</b>
Erdgeschoss	Schlafzimmer	+	21,31
	Wohnküche	+	24,88
	Gang	+	11,00
	Windfang	+	4,09
	WC	+	1,39
	Bad	+	3,58
	Gang	+	6,86
	Zimmer	+	7,55
	Zimmer	+	19,58
	Küche	+	11,45
	Summe	=	111,69
	./ 3 % Putzabzug	-	-3,35
	<b>Erdgeschoss</b>	=	<b>108,34</b>
Dachgeschoss	Zimmer	+	14,30
	Zimmer	+	17,17
	Gang	+	11,88
	Summe	=	43,35
	./ 3 % Putzabzug	-	-1,30
	<b>Dachgeschoss</b>	=	<b>42,05</b>
Zusammenfassung	Erdgeschoss	+	108,34
	Dachgeschoss	+	42,05
	<b>Summe</b>	=	<b>150,39</b>

### 6.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 23.10.2025



Foto 1    Eingangsansicht von Norden



Foto 2    Ansicht von Norden



Foto 3      Ansicht von Westen



Foto 4      Ansicht von Osten