

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Albrecht-Dürer-Str. 5 • 89340 Leipheim • Telefon 08221 72540

kübel

Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über das Grundstück Urban,
in 89434 Blindheim,
Donaustraße 2,
Flst. Nr. 37**



1. Überblick

Auftraggeber:

Amtsgericht Nördlingen
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Tändelmarkt 5
86720 Nördlingen

Aktenzeichen:

1 K 36/24

Auftragszweck:

Teilungsversteigerungsverfahren
Urban Vinzenz (Antragsteller)
vertreten durch Rechtsanwälte FNB GbR
gegen
Urban Andrea (Antragsgegnerin)
Urban Fabian (Antragsgegner)
Urban Julian (Antragsgegner)
Schnetzler Karina Maria, geb. Urban (An-
tragsgegnerin)



Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 07.11.2024 durch das
Vollstreckungsgericht.

Wertermittlungsstichtag:

05.12.2024 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

05.12.2024, 8⁴⁵ Uhr

Auftrag:

11 24 0109

Auftrag abgeschlossen:

24.03.2025

Ausfertigung:

Original, Nr. 1 von 8

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	7
4.1	Allgemeine Angaben	7
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	7
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	9
4.4	Erschließung	11
4.5	Nachbarbebauung	11
4.6	Stellplätze	11
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	12
5.1	Gebäudebeschreibung	12
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	12
5.3	Bauschäden und -mängel	15
5.4	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	16
6.	Gesamtbeurteilung	17
6.1	Lagebeurteilung	17
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	17
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	17
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	17
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	17
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	18
7.	Wertermittlung	20
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.2	Sachwertverfahren	20
8.	Verkehrswert / Marktwert	23
9.	Schlussbemerkung	24
10.	Anlagen	24

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus, Stall (ohne Funktion), Stadel (ohne Funktion), Garage und Pavillon sowie einem eingeschossigen Anbau, der derzeit als Frisörsalon genutzt wird. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.425 m² und liegt in der Dorfmitte.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in Blindheim in ländlicher Lage.
Beurteilung Wohnhaus:	Das Einfamilienhaus befindet sich in einem durchschnittlichen, teils verbrauchten Zustand.
Beurteilung Stall, Stadel:	Diese Bauteile sind auf Grund des Alters wirtschaftlich verbraucht.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit leicht eingeschränkt möglich.
Vermietbarkeit:	Derzeit durchschnittlich möglich.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert:	415.000 €
Wert Zubehör:	Kein Zubehör ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Feststellung,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Nicht bekannt.
- b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken,
Antwort: Ralf Renftle, Lutzinger Str. 2, 89435 Finningen-Mörslingen
- c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Es handelt sich um Realeigentum, bei dem üblicherweise kein Verwalter bestellt ist.
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
Antwort: Frau Kapfer, Mieterin Frisörsalon (Wohnungsanschrift ist nicht bekannt.). Hermann Hiller (Wohnungsberechtigter), Donaustraße 2, 89434 Blindheim.
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Im Grundbuch nicht eingetragen.
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Frisörsalon, Frau Kapfer (Mieterin).

- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Einrichtungen im Frisörsalon (Eigentum der Mieterin).
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt,
Antwort: Wurde nicht vorgelegt.

3.2 Allgemeines

Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen siehe Seite 1
Eigentümer:	Lt. Grundbuch: Vinzenz Urban, Andrea Maria Urban, geb. Schwab, Fabian Urban, Julian Urban, Karina Schnetzer, geb. Urban, in Erbengemeinschaft
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 07.11.2024 durch das Vollstreckungsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Teilungsversteigerungsverfahren.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 07.11.2024.
Von den Parteien übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Vom Antragsteller: Testamentsabschrift• Vom Antragsgegner: Wohnflächenbe- rechnung, Lageplan
Vom Sachverständigen erhoben:	<ul style="list-style-type: none">• Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch vom 20.11.2024• Auskunft über Bodenrichtwerte• Auskunft über den Erschließungszustand• Städtebauliche Festsetzungen• Baupläne: Grundriss, Ansichten, Schnitt, soweit vorhanden• Lageplan• Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale
Anmerkung:	Die Richtigkeit und Aktualität der übergeben- en Unterlagen sowie Äußerungen und Aus- künfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten

unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:

Ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus, Stall, Stadel, Garagen und Frisörsalon
Donaustraße 2
89434 Blindheim
Flst. Nr. 37

Wertermittlungsstichtag:

05.12.2024 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

05.12.2024, 8⁴⁵ Uhr

Anwesend waren:

Herr Dr. Franke, Rechtsbeistand des Antragsstellers, zeitweise,
Frau Kapfer, Mieterin, zeitweise,
Herr Hiller, Wohnungsberechtigter, zeitweise,
Frau Andrea Maria Urban, Antragsgegnerin,
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang:

Innen- und Außenbesichtigung war möglich.

Berechnungen:

Die Bruttogrundfläche wird aus den vorgelegten Plänen berechnet. Die Wohnfläche wird den Angaben der Antragsgegner entnommen. Sie ist nicht bzw. nur eingeschränkt wertrelevant, sodass die vorgelegte Berechnung ausreichend ist (siehe Anlage 2). Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt, sie wurden nur auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwerte des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zum 01.01.2024.

Auskünfte der Gemeinde:

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Aus dem Bebauungsplan
- Über den Erschließungszustand
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen

Auskünfte:	Durch die Teilnehmer beim Ortstermin.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 20.11.2024
Pläne:	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Stadtplan
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO, BayBO, Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grund- stücken, digital und vorherige, Grundstücksmarktbericht Dillingen, Reguvis, Wertermittlerportal.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Donaustraße 2 89434 Blindheim Flst. Nr. 37
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Dillingen an der Donau Grundbuch von Blindheim Band Nr. 38, Blatt Nr. 3882 Ein Ausdruck des Grundbuches vom 20.11.2024 liegt auszugsweise als Anlage 7 Seite 39-40 in Kopie bei.
Eigentümer:	Vinzenz Urban, Andrea Maria Urban, Fabian Urban, Julian Urban, Karina Urban, in Erbengemeinschaft
Grundstücksgröße:	ca. 1.425 m ² laut Grundbuch
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- Im Grundbuch ist in Abt. II eingetragen: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auf- lösung der Gemeinschaft ist angeordnet.- Im Bestandsverzeichnis eingetragen ist: „Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilten Gemeindebesitzun- gen“. Die Recherche und Wertermittlung hierzu ist nicht beauftragt.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Blindheim liegt im Landkreis Dillingen und hat ca. 1.900 Einwohner (Stand 31.12.2023) mit leicht fallender Tendenz. Das Statistische Landesamt Bayern prognostiziert für die Gemeinde einen Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2033 von ca. 1,8% bezogen auf das Basisjahr 2019.

In der Gemeinde gibt es einen Kindergarten, eine Kinderkrippe und eine Grundschule. Die Mittelschule und ein Berufsschulzentrum befinden sich in Höchstädt an der Donau, weiterführende Schulen sind in Dillingen oder Wertingen angesiedelt.

Die Belegenheitsgemeinde gehört mit den Eingemeindungen zur Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt. Dort gibt es auch die zur Deckung des täglichen Bedarfs notwendigen Einkaufsmöglichkeiten. Größere Einkäufe werden in der Kreisstadt Dillingen oder in Donauwörth getätigt.

Arzt und Apotheke finden sich ebenfalls in Höchstädt oder in Dillingen. Dort sind auch Fachärzte und das Kreiskrankenhaus ansässig. Sport- und Freizeitmöglichkeiten finden sich in den Vereinen, der nahen Umgebung und der Kirche.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Blindheim liegt an der Bundesstraße 16, Dillingen – Donauwörth. Die nächsten Autobahnanschlüsse liegen jeweils ca. 32 km südlich in Zusmarshausen zur A8 und westlich in Giengen zur A7.

Die Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt. Die hier verkehrenden Busse schaffen Verbindung zu den Nachbargemeinden und damit auch Anschluss an die Bahn in Dillingen. Der örtliche Bahnhof bietet Regionalzuganschlüsse. Die Entfernungen betragen

Dillingen	ca. 13 km
Donauwörth, IC-Bahnhof	ca. 18 km
Augsburg	ca. 60 km
München Flughafen	ca. 90 km.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

In den ca. 37 ortsansässigen Betrieben gibt es ca. 200 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, denen ca. 850 sozialversicherungspflichtige Einwohner gegenüberstehen. Der negative Pendlersaldo und die sehr wenigen Einkaufsmöglichkeiten deuten auf einen Schlafort hin.

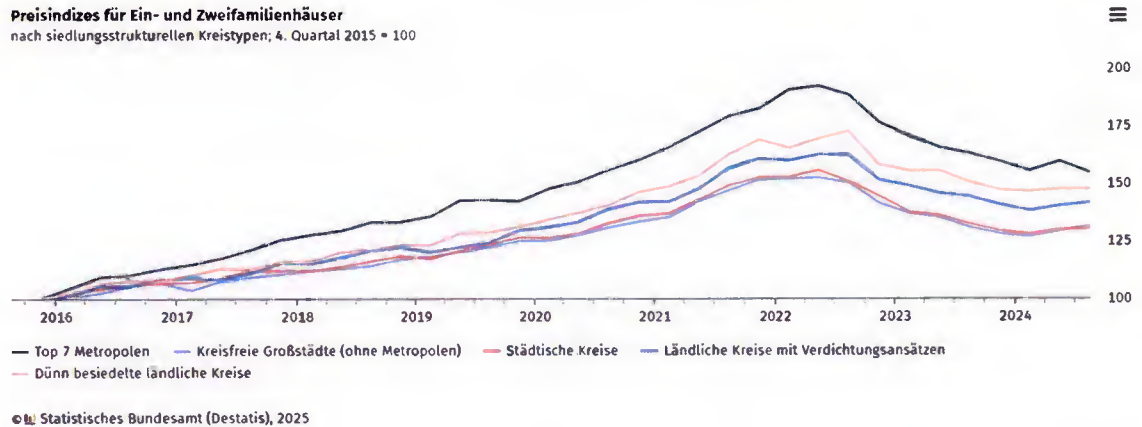
Die Arbeitslosenquote beträgt im Landkreis 3,2% (Bayern 4,2%, Deutschland 6,4%, Stand 02/25). Die Kaufkraftkennziffer beträgt laut MB-Research im Landkreis 101,2 Punkte, Deutschland = 100.

Der Prognos Zukunftsatlas zeigt am Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen – Risikoprofil. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Platz 173 von 400 untersuchten Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Prognos Wohnungsatlas zeigt im Landkreis eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke.

Die Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien ist in Blindheim sehr verhalten. Seit Ausbruch des Ukraine-Krieges und der darauffolgenden Zinssteigerungen ist die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen eingebrochen. Dies kann aus nachfolgendem Diagramm deutlich abgelesen werden.



Eine ähnliche Grafik ist auch im örtlichen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses abgebildet. Diese bestätigt die Tendenz.

Die oben genannte Abbildung zeigt auch, dass sich zwischenzeitlich eine Konsolidierung auf niedrigerem Niveau eingestellt hat. Solches wird auch von führenden Maklerhäusern in Deutschland bestätigt.

4.2.5 Zusammenfassung

Blindheim ist ein ruhiger beschaulicher Ort in ländlicher Umgebung.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich mitten im Dorf nahe der Kirche an einer Ortsstraße, die zu den Kiesweihern nahe der Donau führt. Da es im Dorf keine Einkaufsmöglichkeiten gibt, ist ein eigener Pkw sehr hilfreich.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen, schmalen und länglichen Zuschnitt (siehe Anlage 5, Seite 32-33). Es hat eine mittlere Länge von ca. 66 m und eine Breite an der Straße von ca. 25 m. Insgesamt hat es eine Fläche von ca. 1.425 m² laut Grundbuch. Nach Plausibilisierung mit dem Messtool des Bayern-Atlas wird auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück ist annähernd eben.

Der Baugrund ist nicht bekannt, Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

4.3.3 Bebaubarkeit

In dem seit 03.10.1988 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde liegt das Grundstück in einer gemischten Baufläche, M, gemäß § 1 BauNVO. Am ehesten entspricht es einem Dorfgebiet, MD, im Sinne des § 5 BauNVO.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, sodass es sich um einen unbeplanten Innenbereich handelt, der gemäß § 34 BauGB bebaut werden darf. Neben den Obergrenzen des § 17 BauNVO, gelten für Art und Maß der baulichen Nutzung in erster Linie die Vorgaben der Umgebungsbebauung.

Für den eingeschossigen Anbau mit Flachdach und die Nutzungsänderung zur Sparkassenfiliale liegt eine baurechtliche Genehmigung vom 21.02.1977 vor. Für die sonstigen Bauteile und Nutzungen liegen keine Genehmigungen vor. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Gebäude baurechtlich genehmigt sind, sodass Bestandsschutz angenommen wird. Genaueres ist beim Bauamt am Landratsamt Dillingen zu erfragen.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Denkmal- und Ensembleschutz, Hochwassergefahr sowie naturschutzrechtliche Belange liegen nicht vor. Veränderungssperre liegt ebenfalls nicht vor.

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist aus dem Altlastenkataster beim örtlichen Landratsamt zu erfragen. Aber auch diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen durch dafür qualifizierte Institute am Grundstück und an den Gebäuden einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können. Falls Kontaminationen gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf das in der Bau- bzw. Umbauzeit häufig verwendete Asbest hingewiesen, welches u.a. auch in Klebern, Fliesen, Bodenbelägen, Lüftungs- und Abluftrohren Verwendung fand. Diese dürfen im eingebauten Zustand verbleiben, stellen aber im Falle des Abbaus Sondermüll dar, der nur von dafür zertifizierten Firmen abgebaut und entsorgt werden darf. Dafür fallen erhebliche Mehrkosten gegenüber organischen Baustoffen an.

Sonstige öffentlich-rechtlichen Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Gemäß vorgelegtem Testament besteht ein schuldrechtliches Wohnungsrecht zu Gunsten von Herrn Hermann Hiller. Da dieses nicht dinglich gesichert ist, wird es in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es handelt sich um eine Rechtsfrage, die im Gutachten nicht geklärt werden kann.

Für eine Teilfläche (Friseursalon) im Erdgeschoss besteht ein Mietvertrag. Dieser wurde nicht vorgelegt, die Höhe der Mietzahlung und die sonstigen Konditionen sind nicht bekannt.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist eine Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilter Gemeindefürsitzungen eingetragen. Genaueres hierzu ist nicht bekannt.

Die in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Grundschulden sind nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen festgestellt werden.

Der vorbeifahrende Verkehr verursacht leichte Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Dorfgebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Süden über die öffentlich gewidmete „Donaustraße“ erschlossen.

Es ist laut Verwaltungsverband aus der Akte nicht ersichtlich, ob Erschließungsbeiträge nach BauGB abgerechnet und bezahlt wurden. Allerdings wurde ein Straßenausbaubeitrag bezahlt. Vermutlich handelt es sich um eine historische Straße.

Kanalherstellungsbeiträge wurden für eine GFZ von 0,7 für 951 m² Fläche und für den Kanalanschluss abgerechnet und bezahlt.

Der Hausanschluss für das Wasser wurde ebenfalls abgerechnet und bezahlt. Der Herstellungsbeitrag für den Wasseranschluss wurde bereits 1966 endgültig erhoben und bezahlt.

Aus diesen Gründen kann das Grundstück gemäß BauGB und KAG derzeit als erschließungsbeitrags- und herstellungsbetragsfrei (frei) angesehen werden.

Es gelten die Satzungen der Gemeinde Blindheim.

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen.

4.5 Nachbarbebauung

Überwiegend zweigeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung.

4.6 Stellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zwei Garagen und einige Stellplätze.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art der Gebäude

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise mit Satteldach.

Dieses hat einen nicht unterkellerten eingeschossigen Anbau mit Flachdach.

Der ehemalige Stall ist eingeschossig, nicht unterkellert und hat eine Zwischendecke mit Preußischen Kappen. Darüber befindet sich ein Bergeraum. Im Stall wurden nachträglich Öllager und Heizzentrale sowie eine kleine Hobbywerkstatt eingebaut.

Der Stadel ist ebenfalls eingeschossig wie der Stall.

In der Doppelgarage ist, wie im Stall, eine Zwischendecke als verputzte Holzbalkendecke eingebaut.

5.1.2 Baujahr und Modernisierungen

Das Baujahr des Hauptgebäudes ist nicht bekannt. Auf Grund der vorgefundenen Gebäudestruktur wurde es vermutlich Anfang der 1960er Jahre errichtet. Das Baujahr des Frisörsalonanbaus ist nicht bekannt, könnte aber Ende der 1960er Jahre liegen. Im Jahr 1977 wurde dieser Gebäudeteil umgebaut und um einen Windfang erweitert. In dieser Zeit wurde vermutlich auch das Hauptgebäude teilweise modernisiert.

Der Heizkessel wurde 1993 ausgetauscht und im Jahr 2020 die Heizungssteuerung erneuert.

Das Baujahr des Stalls und des Stadels sowie der Garagen ist ebenfalls nicht bekannt. Es könnte aber auf Grund der Gebäudestruktur ca. um 1920 oder davor liegen.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Das Dachgeschoss im Haupthaus war nicht zugänglich.

5.2.2 Rohbau

Hauptgebäude:

Boden und Wände sind in massiven Baustoffen errichtet. Die Deckenkonstruktionen sind nicht bekannt. Im Anbau ist die Decke vermutlich betoniert. Der Dachstuhl im Haupthaus ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Der Dachaufbau ist nicht bekannt. Die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen.

Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.

Stall, Stadel, Garage:

Boden, Wände und Decke im Stall (Hourdis) sind in massiven Baustoffen ausgeführt. Im Stadel ist keine Decke, in der Garage ist vermutlich eine verputzte Holzbalkendecke eingebaut.

Das Dach ist mit Ziegelpfannen eingedeckt. Das Gebäude ist teilweise verputzt, die Spenglerarbeiten sind in Zinkblech ausgeführt.

Nebengebäude (Pavillon):

Hierbei handelt es sich um ein kleines Holzgebäude auf einer Bodenplatte mit Flachdach und einer umlaufenden Verglasung über geschlossenen Brüstungselementen.

Dieser Bauteil ist verbraucht, er wird nachfolgend nicht weiter beschrieben. Ihm wird kein Restwert beigemessen.

5.2.3 Ausbau

Hauptgebäude:

Wandbekleidungen: Verputzt, teils tapeziert oder gestrichen, teils mit Paneelen verkleidet. In den Nassräumen raumhoch gefliest, in der Küche Fliesenspiegel.

Deckenbekleidungen: Verputzt, gestrichen, teils mit Vollholz, teils mit Paneelen verkleidet. Im Frisörsalon mit einer Rasterdecke abgehängt.

Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat, Betonwerksteinfliesen, Vinyl.

Fenster:	<u>Frisörsalon:</u> Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, teils älterer Bauart. Holzfenster mit Isolierglas. <u>Wohnhaus:</u> Überwiegend Holzverbundfenster aus der Bauzeit mit Zweihandbeschlägen und vereinzelt Holzfenster mit Einfachverglasung.
Fensterbänke:	<u>Innen:</u> Naturstein, Holz, Betonwerkstein. <u>Außen:</u> Einfache Aluminiumbleche.
Verschattung:	Überwiegend ins Mauerwerk integrierte Rollladenkasten mit Holzpanzer, manuell bedienbar. Teils ohne Verschattung.
Türen:	<u>Haustüre:</u> Holzrahmentüre mit Isolierglasfüllung und einfachen Beschlägen. <u>Ladentüre:</u> Aluminiumrahmentüre mit Einfachverglasung. <u>Nebeneingangstüre:</u> Wie Ladentüre mit Drahtfadenverbundglas. <u>Zimmertüren:</u> Teils furnierte, teils lackierte Holztüren in Holzumfassungszargen mit einfachen Beschlägen.
Treppen:	<u>EG-OG:</u> Stahlträgertreppe mit Betonwerksteintrittstufen und einfachem Holzgeländer als Absturzsicherung und Gehhilfe.

Die sonstigen Bauteile (Stall, Stadel) haben keine nennenswerten Ausbauten. Ihnen wird nachfolgend kein Restwert beigemessen, sodass die Ausbauten ohne Belang sind. Im ehemaligen Stall befinden sich der Heiz- und Tankraum, sodass dieser Gebäudeteil stehen bleiben muss.

Der Ausbau der Garagen ist ebenfalls sehr einfach. Diesen wird nachfolgend ein pauschaler Restwert laut Angaben im örtlichen Grundstücksmarktbericht beigemessen.

5.2.4 Haustechnik

Heizungsinstallation:	Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann, Vitola Uniferral mit Hofamat-Brenner und EBV-Steuerung. Im benachbarten Raum sind drei Blechtanks mit jeweils 2.000 l Nenninhalt aufgestellt. In den Räumen befinden sich Gliederheizkörper mit Thermostatventilen.
Sanitärinstallation:	Im Frisörsalon sind zwei Waschplätze angelegt, deren Zuleitungen auf dem Boden verlegt sind. Hier ist auch ein Ausguss installiert. Im Windfang ist ein Waschtisch mit Kaltwasseranschluss montiert. Im benachbarten WC befinden sich Standklosett mit auf Putz Spülkasten. Ein elektrischer Durchlauferhitzer dient zur Warmwasserbereitung.

In der Waschküche im Erdgeschoss sind Waschmaschinenanschluss und Waschtisch mit Zweihandmischgarnitur eingebaut.

Im Bad im Erdgeschoss sind Standklosett mit Druckspüler, Waschtisch mit Zweihandmischgarnitur sowie Duschwanne mit Handbrause und Zweihandmischer installiert. Das Bad im Obergeschoss ist ausgestattet mit wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Bidet, Waschtisch, jeweils mit Einhandmischgarnitur sowie Badewanne mit Zweihandmischer. Auch hier ist ein Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung montiert.

Elektroinstallation: Die Elektroinstallation ist bauzeitlich einfach.

5.2.5 Bauliche Außenanlagen

Die Zufahrt ist aufgeschottert. Zu den Nachbarn sind Maschendrahtzäune aufgestellt. Die Hauszuleitungen haben eine ortsübliche Länge.

Die Außenanlagen sind einfach.

5.3 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- Im Frisörsalon und im WC sind Feuchteflecken an der Decke sichtbar.
- Zum Hauptgebäude zeichnet sich an der Wand ein Riss ab.
- An den Fensterdichtungen ist Schimmelpilzbefall sichtbar.
- Die Holzhaustüre im Haupthaus ist nicht winddicht.
- In der Waschküche sind Risse und Feuchtigkeit festzustellen.
- Im Schlafzimmer ist eine Scheibe gebrochen.
- Im ehemaligen Stall sind Feuchtigkeit und Schimmelpilzbefall sowie Ausblühungen und Putzabplatzungen sichtbar. Inwieweit es sich um „echten Salpeter“ dabei handelt, muss durch einen Chemiker festgestellt werden.
- Im Stadel sind Risse im Betonboden und kleine undichte Stellen am Dach zu beobachten.
- Der Sockelputz zeigt leichte Risse.
- Zur grenznahen Bebauung sind keine Brandschutzfenster eingebaut. Die Vorgaben des Brandschutzes sind einzuhalten. Mit Nachbesserungen ist zu rechnen.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.

Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

5.4 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Wohnhaus mit Laden ist instandgehalten und teilweise bereits vor längerer Zeit modernisiert.

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

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass der energetische Zustand den Anforderungen der Bauzeit entspricht. Eine energetische Sanierung erscheint nach vorheriger Energieberatung und im Zuge sonstiger Modernisierungen sehr sinnvoll.

Im Stall ist die Heizung, der Öllagerraum und eine Hobbywerkstatt untergebracht. Der Stadel steht leer. Eine Garage wird genutzt.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Makro- und Mikrolage sind sehr ländlich.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Der Zuschnitt ist sehr tief. Durch die grenznahe Bebauung des Hauptgebäudes an zwei Grundstücksgrenzen ist die Ausnutzung gut. Der Gewerbeanteil ist gering.

Stellplätze sind sowohl auf dem Grundstück als auch im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Durch die grenznahe Bebauung und der vorhandenen Fenster in der Grenzwand sowie die nahe Bebauung des Nachbarn sind die Vorgaben des Brandschutzes und die ausreichende Belichtung nicht gewährleistet. Inwieweit dies durch den unterstellten Bestandsschutz geduldet ist, kann in diesem Gutachten nicht festgestellt werden. Es handelt sich um eine Rechtsfrage.

Sonstige wertrelevante privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen sind gepflegt und instandgehalten. Die Ausstattung ist einfach bis überwiegend mittel, insgesamt aus der Zeit gefallen. Die Raumaufteilung ist funktional. Die sehr dichte Bebauung an der Ostseite verschattet die dort befindlichen Räume.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit des Ladens ist eingeschränkt. Die Wohnung und die Garagen sind vermietbar. Im Stadel kann ein Wohnmobil oder ähnliches abgestellt werden. Die Veräußerungsfähigkeit ist auf Grund des gestiegenen Zinssatzes leicht eingeschränkt.

Vermietbarkeit und Veräußerungsfähigkeit sind gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Der Frisörsalon kann weiter betrieben werden. Alternativ ist ein Büro oder ähnliches möglich. Auch eine Wohnung könnte nach vorherigem durchgreifenden Umbau eingebaut werden (Bad, Küche usw.).

Die Wohnung und die Garagen werden weiter als solche genutzt werden.

Im Stadel sind einfachste Lagerflächen denkbar.

Stall und Stadel erwirtschaften keine Erträge mehr im klassischen Sinn. Die erzielbaren Einkünfte dienen zur Deckung der Bewirtschaftungskosten. Insofern

werden diese Bauteile in der ländlichen Lage nicht abgerissen, sondern bleiben ohne Wertansatz stehen.

Die Garagen werden weiterhin als solche genutzt. Diesen wird ein Restwert gemäß Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses zugewiesen.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Gebäuden dieser Art wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen (siehe gewähltes Sachwertmodell des Dillinger Gutachterausschusses 2023).

Als fiktives Ursprungsbaujahr für das Wohnhaus mit Frisörsalon wird das Jahr 1965 zu Grunde gelegt. Seither wurden einige weitere Modernisierungen durchgeführt.

Auf Grund der Modernisierungen ist ein fiktives Baujahr zu bilden. Dabei greift der Unterzeichner auf ein Modell zurück, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens entwickelt wurde und als Anlage 2 zur ImmoWertV veröffentlicht ist.

Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente aufgezeigt, die mit Punkten versehen sind. Je nach Zeitraum, wie weit die Modernisierung zurückliegt bzw. nach dem Grad bzw. der Art der Modernisierung hat der Sachverständige Punkte zu vergeben. Dabei sind insbesondere auch die zur Wohnungsnutzung notwendigen Modernisierungen zu berücksichtigen. Aus der Summe dieser vergebenen Punktezahl ergibt sich dann, je nach Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter, eine fiktive Restnutzungsdauer. Nachfolgende Punkte können vergeben werden:

Modernisierungselemente	Maximale Punkte	Vergebene Punkte
Wärmedämmung Außenwände	4	---
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	---
Fenster und Außentüren	2	---
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,5
Bäder	2	0,5
Heizungsanlage	2	0,5
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2	---
Vergebene Punkte	20	2,0

Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag laut oben zitierter Quelle bei GND 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 2,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von gerundet

RND = 24 Jahren.

Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1968.
Dies kann auch für die Garagen unterstellt werden.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35 – 39 ImmoWertV berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27 – 34 ImmoWertV bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich überwiegend um ein Wohnhaus mit einer kleinen Gewerbeeinheit und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsräumen. Derartige Objekte werden hauptsächlich eigengenutzt, sodass die Substanz und die individuelle Nutzung im Vordergrund stehen. Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Aus diesen Gründen führt der marktangepasste Sachwert zum Verkehrswert.

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

7.2 Sachwertverfahren

7.2.1 Bodenwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dillingen hat für dieses Gebiet einen Bodenrichtwert in Höhe von 95 €/m² (frei) in gemischter Baufläche, Bauland zum 01.01.2024 festgesetzt.

Das Bewertungsgrundstück entspricht in Bezug auf Zuschnitt, Größe und Bebauung sowie vermutlich auch hinsichtlich der beitragsrechtlichen Situation dem Richtwertgrundstück, sodass der Bodenrichtwert dem Bodenwert entspricht. Daraus folgt:

Fläche	1.425,00 m ²	
Bodenrichtwert (BRW)	95,00 €/m ²	
Bodenwert		135.375,00 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		135.000,00 €

7.2.2 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich zum einen mit ca. 86% um den Gebäudetyp 1.32 der NHK 2010 (Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010). Dort beschrieben als Wohnhaus, zweigeschossig, nicht unterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Zum anderen handelt es sich mit ca. 14% um den Gebäudetyp 1.23 der NHK, beschrieben als Gebäude, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach. Die NHK ist veröffentlicht in Anlage 4 der ImmoWertV.

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

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5		
Aussenwände	1					23%	0,23
Dach	1					15%	0,15
Fenster u. Außentüren	0,3	0,7				11%	0,19
Innenwände u. -türen			1			11%	0,33
Deckenkonstr. u. Treppen		0,5	0,5			11%	0,28
Fußböden			1			5%	0,15
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%	0,32
Heizung			1			9%	0,27
sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%	0,15
ermittelte Standardstufe							2,1

Der Anbau (Gebäudetyp 1.23) hat eine Bruttogrundfläche von ca. 76 m², das Hauptgebäude (Gebäudetyp 1.32) hat eine Bruttogrundfläche von ca. 476 m². Bei der oben ermittelten Standardstufe ergibt sich ein mit den jeweiligen Kostenkennwerten der Gebäudetypen gequotelter Kostenkennwert von

Typ 1.23	1.058 €/m ²	x	14%	=	148 €/m ²
Typ 1.32	712 €/m ²	x	86%	=	612 €/m ²
					≈ <u>760 €/m²</u>

Aus den Gebäudetypen 1.23 und 1.32 und der Standardstufe 2,1 ergibt sich ein gewichteter Kostenkennwert von 760 €/m² BGF.

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungsstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das III. Quartal 2024 184 Punkte, Basis 2010 = 100.

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

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 24 Jahren Restnutzungsdauer = 70%.

Der Zeitwert der baulichen Außenanlagen und der Restwert der Garagen sowie des Pavillons wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells angesetzt bzw. sachverständig geschätzt.

Der vorläufige Sachwert (Verfahrenswert) ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der Gutachterausschuss Dillingen ermittelt im Jahr 2023 Anpassungsfaktoren. Dieser zeigt bei ca. 391.000 € vorläufigem Sachwert einen empirischen Sachwertfaktor von 1,07. Nachfolgend wird die Entwicklung der Markt-anpassungsfaktoren dargestellt:

Gutachterausschuss	Bezeichnung	Erhebungs- zeitraum	Sachwertfaktor
Dillingen	EFH/ZFH	2023	i.M. 1,07
Dillingen	EFH/ZFH	2022	i.M. 1,27

Auf Grund der Größe des Grundstücks bzw. des Gebäudes und der Lage ist ein objektspezifischer Sachwertfaktor von **1,06** angemessen.

Garagen:

Die Garagen sind alt und sehr einfach, erfüllen aber den geforderten Zweck. Gemäß Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses wird für die Doppelgarage folgender Wert pauschal in die Berechnung eingestellt

13.000 €.

7.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das Bewertungsobjekt werden nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt:

Stall, Stadel und Pavillon:

Diesen Bauteilen wird kein Restwert beigemessen, sie sind wirtschaftlich verbraucht. Der noch zu erzielende Nutzwert (Eigennutzung oder Vermietung) dient zur Deckung anfallender Betriebs- und Instandhaltungskosten **0 €.**

7.2.4 Sachwertberechnung

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

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	1.23/1.32	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m²BGF	760 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,840	
x	Bruttogrundfläche (m²)	=	552	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		772.364 €
./.	Alterswertminderung	=	70%	540.655 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		231.709 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	5,00%	11.585 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen: Doppelgarage	=		13.000 €
+	Bodenwert siehe 7.2.	=		135.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		391.294 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,06	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		414.771 €
±	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale Stall, Stadel, Pavillon			- €
+	zur Rundung	=		229 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		415.000 €

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit kleiner Gewerbeeinheit, Doppelgarage, ehemaligem Stall und nicht mehr funktionsfähigem Stadel in der Dorfmitte von Blindheim.

Die Größe ist familientauglich und bietet Familien mit Tieren und Hobbies mit größerem Flächenbedarf gute Möglichkeiten, diesen Aktivitäten nachzugehen. Auch kleinere Gewerbebetriebe finden hier die Möglichkeit sich anzusiedeln. Aufgrund des Alters und Gebäudezustands ist alsbald mit einer durchgreifenden Modernisierung zu rechnen.

Bei derartigen Objekten führt der marktangepasste Sachwert zum Verkehrswert.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in Blindheim, Donaustraße 2, Flst. Nr. 37 zum Wertermittlungstichtag **05.12.2024** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

415.000 €
vierhundertfünfzehntausend Euro.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 24.03.2025



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

Das Gutachten umfasst 41 Seiten davon 17 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 9-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde es der Auftraggeberin als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 25-27
2. Berechnungen	Seite 28-29
3. Makrolage	Seite 30
4. Mikrolage	Seite 31
5. Lageplan	Seite 32-33
6. Pläne	Seite 34-38
7. Grundbuch	Seite 39-40
8. Abkürzungsverzeichnis	Seite 41

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Donaustraße 2, Blindheim:



Ansicht von Süden mit geringem
Grenzabstand Richtung Osten



Ansicht von Südwesten



Ansicht Garage von Norden



Ansicht von Nordwesten



Pavillon



Stadel von innen

Anlage 1

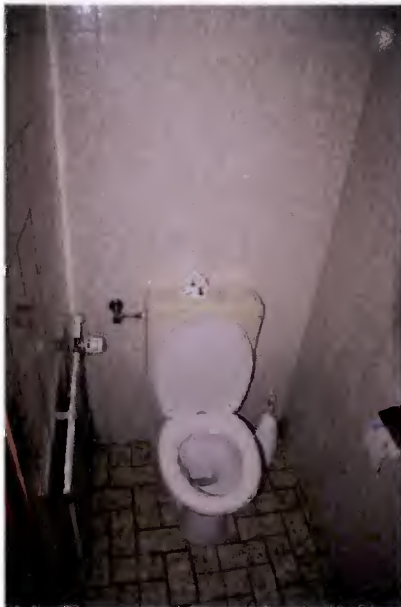
Bilddokumentation zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Donaustraße 2, Blindheim:



Frisörsalon



Nebenzimmer



WC Salon



Treppe EG-OG



Waschküche

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Donaustraße 2, Blindheim:



Zimmer OG



Bad OG



Bad EG



Heizzentrale im Stall



Tankraum im Stall



Stadel

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Donaustraße 2, Blindheim:

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

1.1 Wohnhaus:

Erdgeschoss:	14,60 x 10,25 + 8,02 x 8,04 + 4,53 x 2,40	= 225,00 m ²
Obergeschoss:	14,60 x 10,25	= 149,65 m ²
Dachgeschoss:	14,60 x 10,25	= 149,65 m ²
Spitzboden:	14,60 x 5,60 : 3	= 27,25 m ²
		<u>551,56 m²</u>

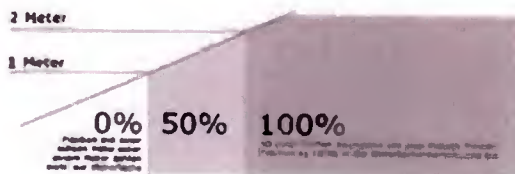
Der Spitzboden wird aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit
und der Höhe nur zu 1/3 der Fläche angesetzt.

Anlage 2

Flächenberechnung vom Eigentümer:

Vermessung Haus 2022 (Blindheim)					
Zimmer	Gesammt m²	0% Fläche	50% Fläche	100% Fläche	Wohnfläche
Wohnzimmer	22,09	0,00	0,00	22,09	22,09
Abstellraum	9,80	0,00	0,00	9,80	9,80
Büro	21,60	0,00	0,00	21,60	21,60
Schlafzimmer	15,96	0,00	0,00	15,96	15,96
Bad 1. OG	8,00	0,00	0,00	8,00	8,00
Kinderzimmer	10,56	0,00	0,00	10,56	10,56
Flur 1. OG	28,23	0,00	0,00	28,23	28,23
1 OG Gesamt	116,24	0,00	0,00	116,24	116,24
Wohnzimmer EG	25,56	0,00	0,00	25,56	25,56
Abstellraum EG	12,58	0,00	0,00	12,58	12,58
Wäschekammer	10,88	0,00	0,00	10,88	10,88
WC	8,05	0,00	0,00	8,05	8,05
Flur EG	24,35	0,00	0,00	24,35	24,35
Küche EG	10,50	0,00	0,00	10,50	10,50
EG Gesamt	91,92	0,00	0,00	91,92	91,92
Keller Gesamt	Kein Keller Vorhanden				
Haus Gesamt	45,39	0,00	0,00	34,89	208,16
Garage Gesamt	43,89	0,00	0,00	43,89	43,89
Werkstatt Gesamt	26,52	0,00	0,00	26,52	26,52
Stadel Gesamt	121,80	0,00	0,00	121,80	121,80
Nutzflächen Gesamt	192,21	0,00	0,00	192,21	192,21
Salon					
Flur					
WC					
Aufenthaltsraum					
Ladenfläche Gesamt					

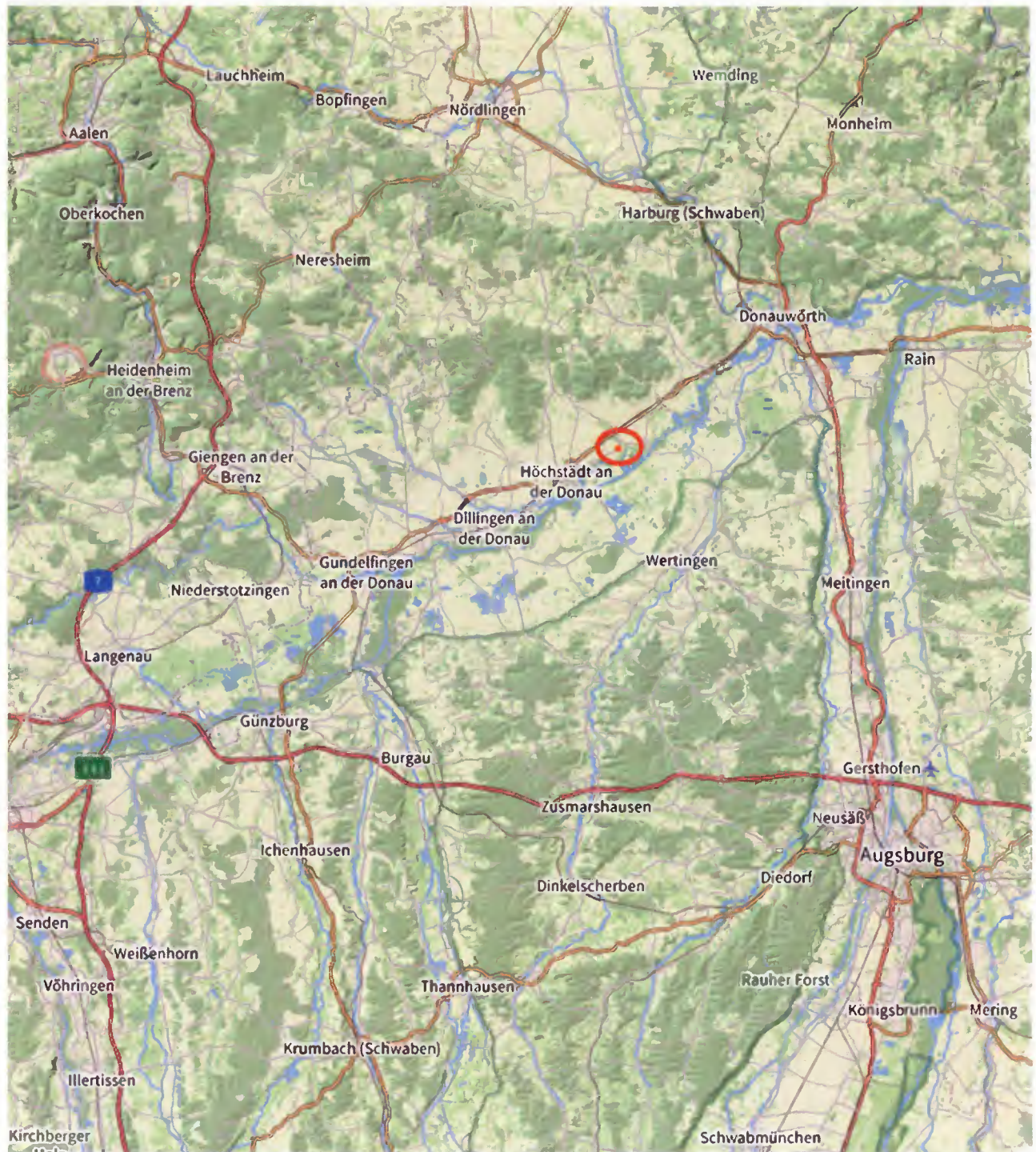
www.aufmassprofis.de



Wohnflächenberechnung bei Dachschrägen laut Wohnflächenverordnung (WoFlV.)

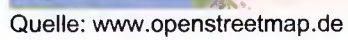
Anlage 3

Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Mikrolage:



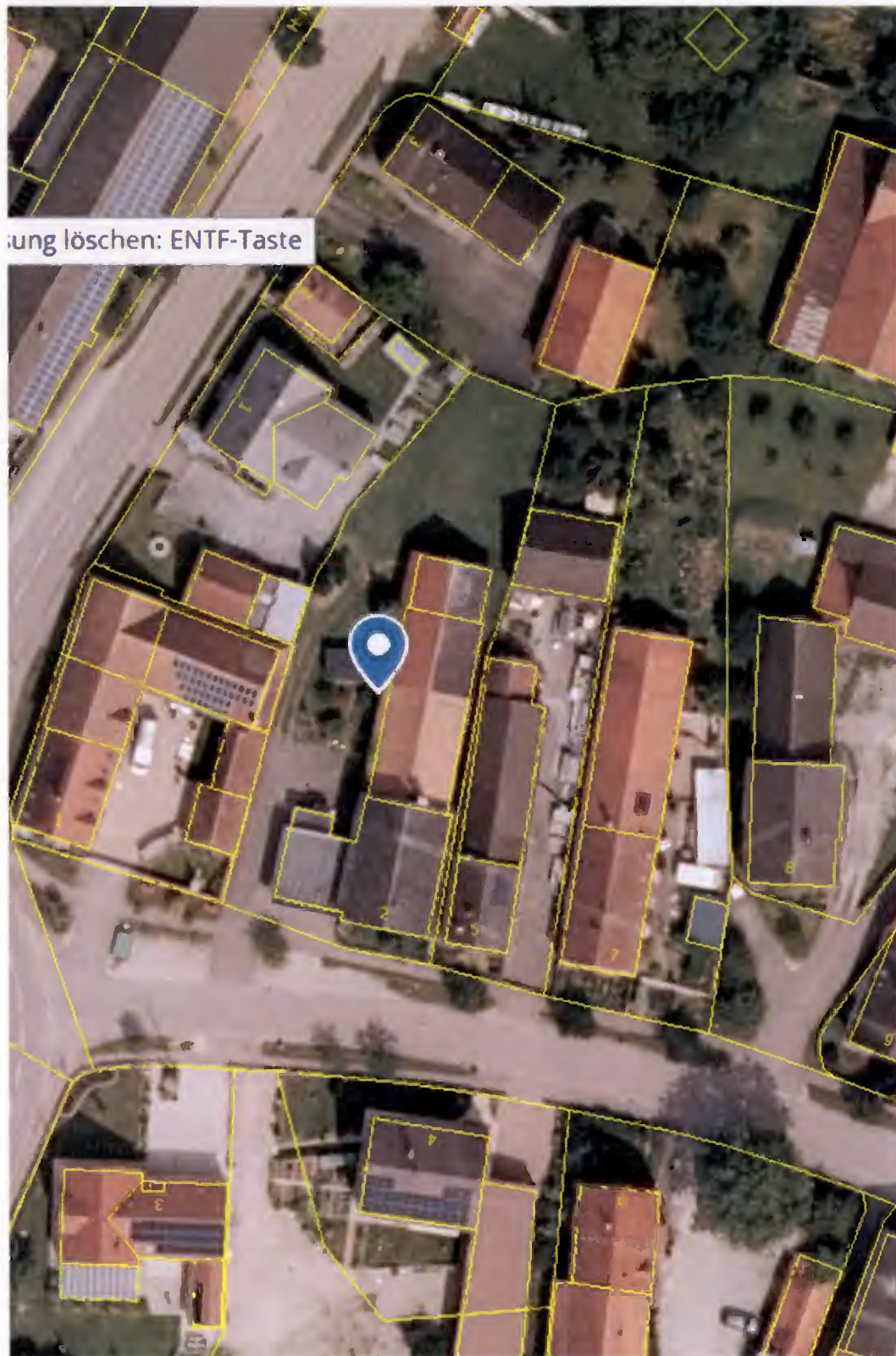
Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):



Anlage 5

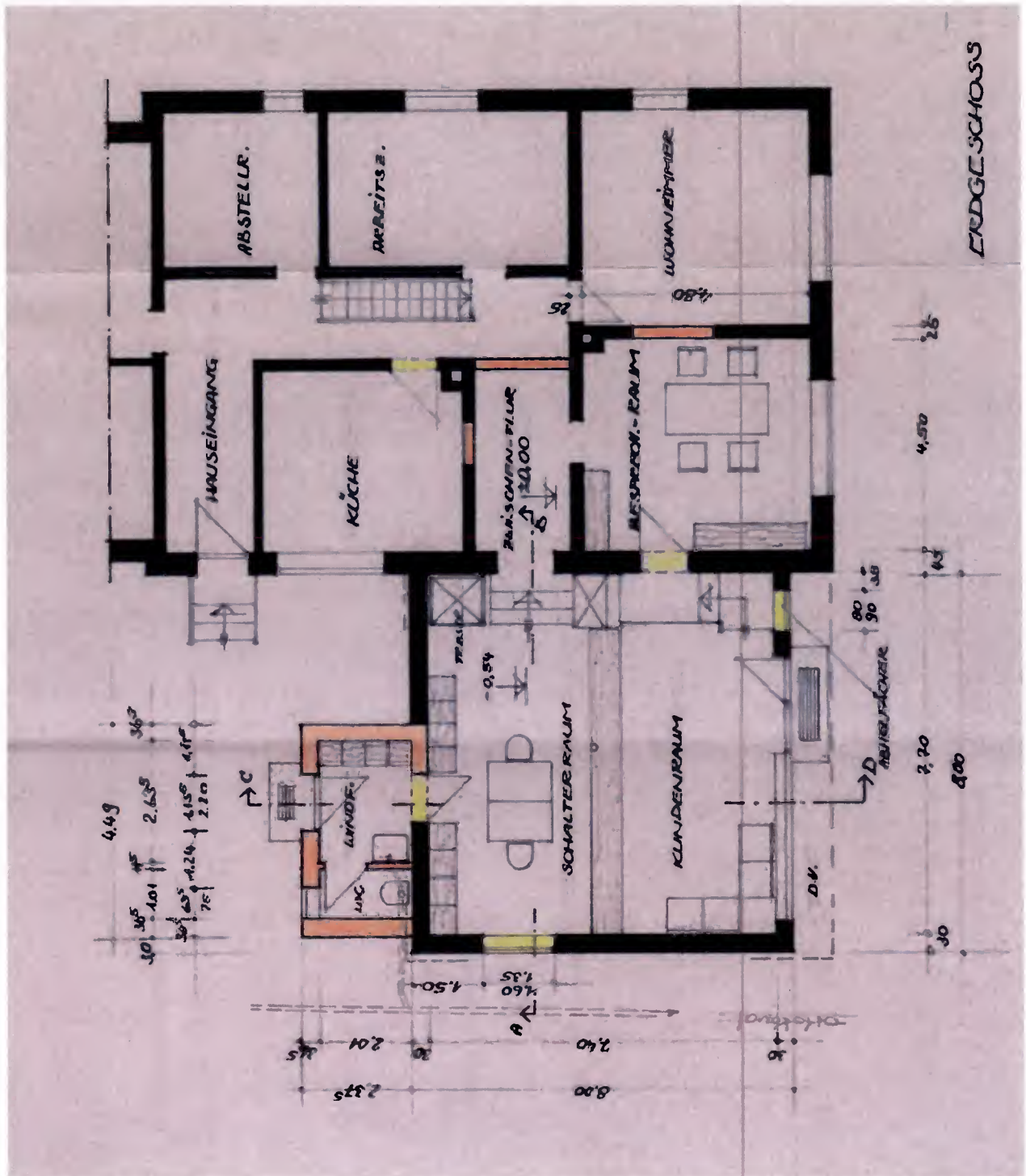
Luftbild mit Parzellarkarte (nicht maßstäblich):



Quelle: BayernAtlas

Anlage 6

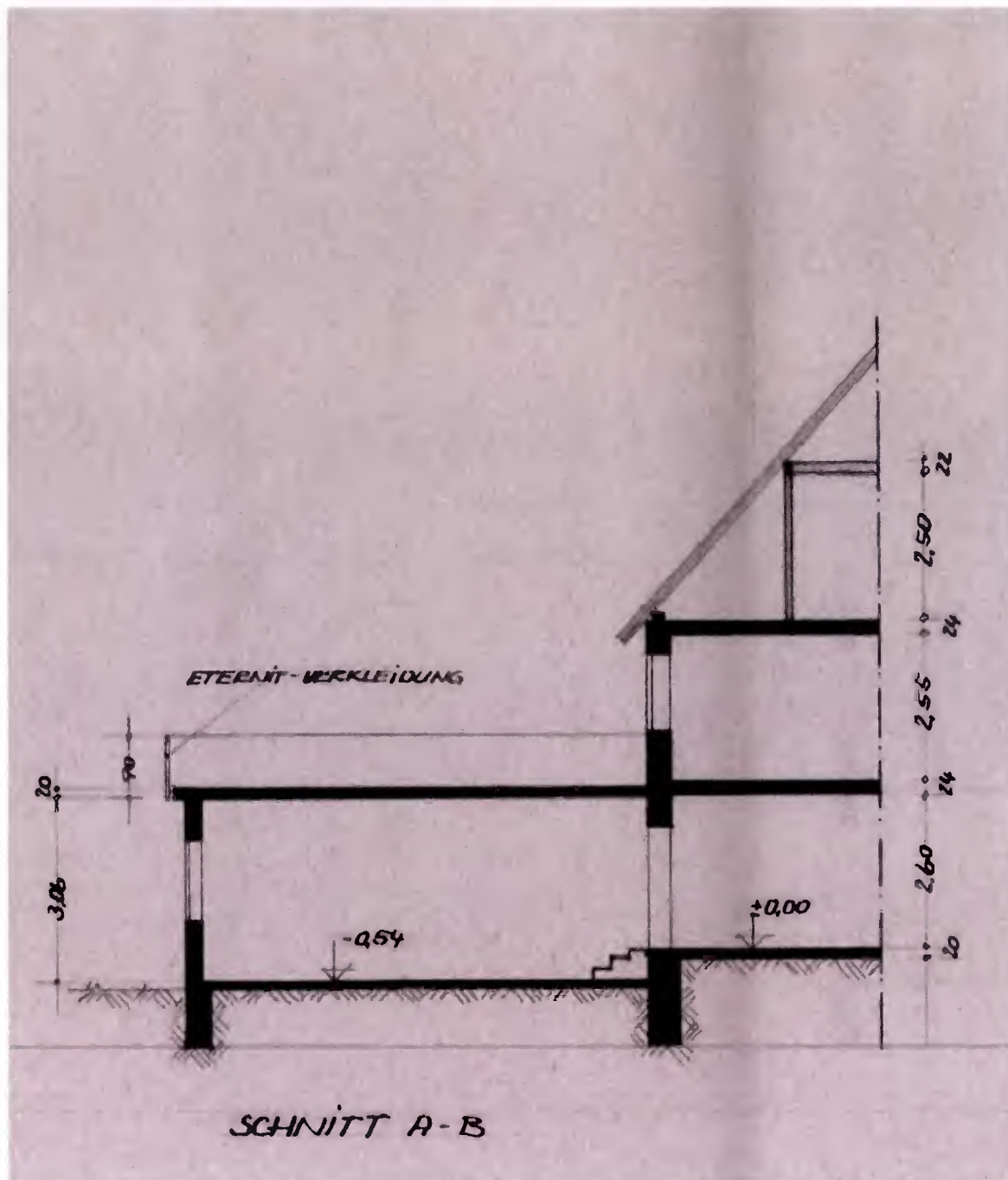
Grundriss EG (nicht maßstäblich):



Vom Ober- und Dachgeschoss konnten weder von der Gemeinde noch vom Landratsamt Pläne vorgelegt werden.

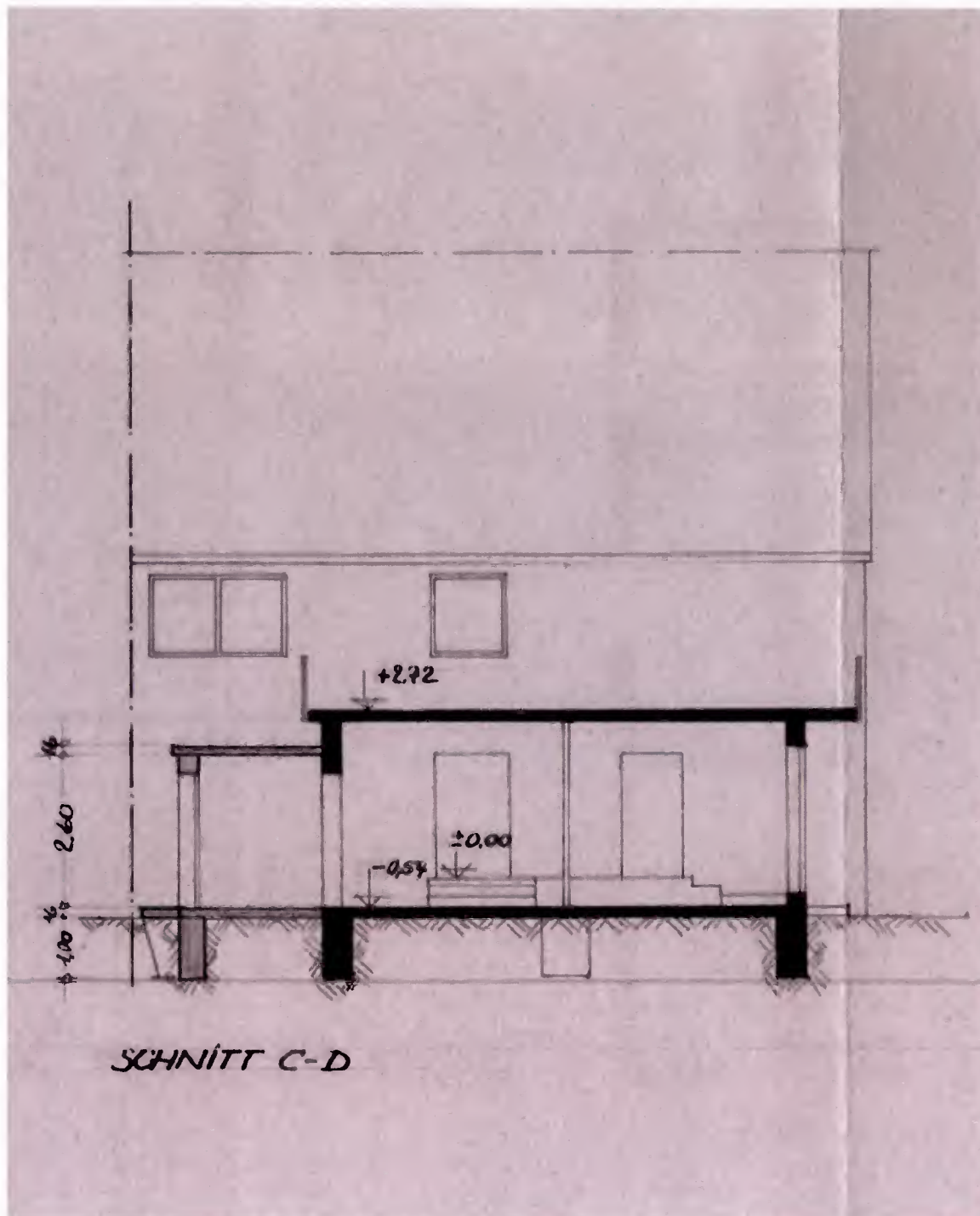
Anlage 6

Schnitt Anbau (nicht maßstäblich):



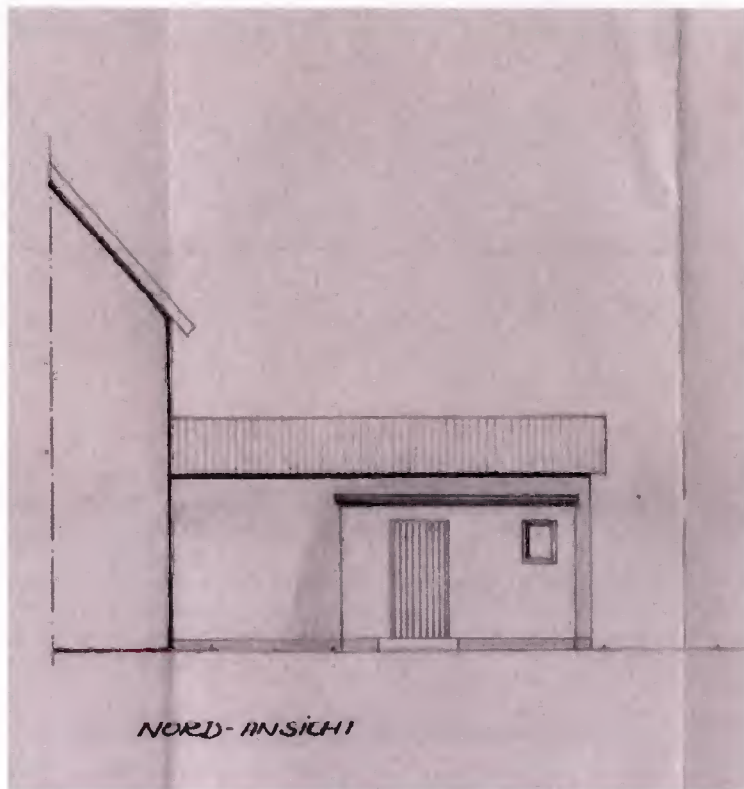
Anlage 6

Schnitt Anbau (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Ansicht Anbau Nord (nicht maßstäblich):



Ansicht Anbau West (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Ansicht Anbau Süd (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Auszug aus dem Grundbuch:

Amtsgericht Grundbuch von		Dillingen a.d. Donau Blindheim		Band 38	Blatt 3882	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung (vor bei Abstrich) vom Grundbuchblatt angeben	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a/b	c				4
1	-	37	Donaustraße 2 Wohnhaus, Laden, Wirt- schaftsgebäude, Werkstätte, Hofraum, Gar- ten Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch un- verteilten Gemeindebesitzungen	-	15	41	
2	-	37	Donaustraße 2, Gebäude- und Frei- fläche - Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilteten Gemeindebesitzungen -	14	25		

Amtsgericht Grundbuch von		Dillingen a.d. Donau Blindheim		Band 38	Blatt 3882	Erste Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer		Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung			
1	2		3	4			
1	M a r c e l s A n t o n i e, geb. Senning geb. 13.12.1928, Blindheim		1	Beschreibung: eingetragen am 24. Mai 1989. <i>Kübel</i> <i>Flie</i>			
2a	Vinzenc Urban, geb. am 22.08.1966		1	Erbschein des Amtsgerichts Dil- lingen a.d. Donau vom 20.01.2003 -Az: VI 580/02-; eingetragen am 28.01.2003.			
b	Andrea Maria Urban, geb. Schwab, geb. am 16.03.1966			Metzger			
c	Fabian Urban, geb. am 08.02.1992						
d	Julian Urban, geb. am 25.03.1995		2	Ausführungsanordnung der Di- rektio n für Ländliche Entwick- lung Krumbach vom 27.11.2003; eingetragen am 01.07.2004.			
e	Karina Urban, geb. am 12.08.1996 in Erbengemeinschaft			Menzinger			

Anlage 7

Auszug aus dem Grundbuch:

Amtsgericht Grundbuch von		Dillingen a.d.Donau Blindheim	Band 38 Blatt 3882	Zweite Abteilung	Einlagebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	2	<p>Der Erbanteil des Vinzenz Urban, geb. am 22.08.1966 am Nachlass von Frau Antonie Mareis-Senning, geb.Senning ist wegen einer Forderung in Höhe von 50.000 Euro nebst 16% Zinsen jährlich verpfändet an Kreis- und Stadtparkasse Dillingen a.d.Donau Anstalt des öffentlichen Rechts, Dillingen a.d.Donau; gemäß Bewilligung vom 30.04.2008 URNr. 771 Notarin Egner, Dillingen a.d. Donau; eingetragen am 29.05.2008.</p> <p>Spurny</p>			
2	2	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Nördlingen, AZ: 1 K 36/24); eingetragen am 17.10.2024.</p> <p>Blank-Reile</p>			

Anlage 8

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNp	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl