

Bruttogrundfläche Wohnhaus: rd. 582 qm
 Garage: rd. 32 qm

3.4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. 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 Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Allgemein	• Fassade, diverse Putzrisse • allgemeiner Renovierungsbedarf
Erdgeschoss	• Terrasse mit Beschädigungen
Dachgeschoss	• Balkon, Moosbefall in Fugen
Spitzboden	• Schimmelbefall an Untersicht der Dacheindeckung (Spanplatte)
Kellergeschoss	• Kellertüren und Türcargen fehlen • Feuchtigkeitsspuren an Wänden

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

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

Anmerkung:

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

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

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

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

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

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. 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.

Hinweis:

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

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

BODENWERTERMITTLUNG

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

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

SACHWERTVERFAHREN

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

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

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgenden Schema berechnet.

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

Normalherstellungskosten

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

Baupreisindex

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am 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.

Bruttogrundfläche

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

Regionalfaktor

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

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.
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.
Bauliche Außenanlagen	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie beispielsweise • Ver- und Entsorgungsleitungen • Zuwegung • Terrassen Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.
Nicht erfasste werthaltige Bauteile	Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zeitwertzuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.
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 von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleitet werden.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

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

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 Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Grundstücks marktüblich erforderlich sind. Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen.

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.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

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.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

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.

Bodenwertverzinsung

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

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, bautechnische 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 nach der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.1.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück Flurstück 2173/1 befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **220 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2026).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Flurstück 2175/6 befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **4,00 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2026).

Anpassung des Bodenrichtwertes

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

Beschaffenheitsfaktoren Flurstück 2173/1:

- Grundstücksgröße 792 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- Lage Nähe B 16
- Lage im Überschwemmungsgebiet

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **200 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	200 €/qm
Grundstücksgröße Flurstück 2173/1	792 qm
Bodenwert absolut	158.400 €

Beschaffenheitsfaktoren Flurstück 2175/6:

- Grundstücksgröße 448 qm
- Lage Nähe B 16
- Lage im Überschwemmungsgebiet

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **4,00 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	4,00 €/qm
Grundstücksgröße Flurstück 2173/1	448 qm
Bodenwert absolut	448 €

4.1.2 Sachwertverfahren**4.1.2.1 Eingangsgrößen****Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser**

Typ 1.01

Keller-, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	725 €/qm BGF
Standardstufe 3	835 €/qm BGF
Standardstufe 5	1.260 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.
Standardstufe: i.M. 2,85

gewogener Grundflächenpreis	820 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14

Einzelgaragen

Standardstufe 3	245 €/qm BGF
-----------------	--------------

Baupreisindex

Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 93 Prozent.

Baupreisindex	1,930
---------------	-------

Bruttogrundfläche

Wohnhaus	rd. 582 qm
Garage	rd. 32 qm

Regionalfaktor

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

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhaus	80 Jahre
Garage	60 Jahre

Restnutzungsdauer

Wohnhaus	rd. 35 Jahre
Garage	rd. 15 Jahre

Alterswertminderungsfaktor

Wohnhaus	0,44
Garage	0,25

Bauliche Außenanlagen

Pauschal	5%
----------	----

Zeitwert Garage

Grundflächenpreis	245 €/qm
Baupreisindex	1,930
Normalherstellungskosten	473 €/qm
Bruttogrundfläche	32 qm
Zwischenwert	15.128 €
Alterswertminderungsfaktor	0,25

Zeitwert Garage	3.782 €
-----------------	---------

Marktanpassung	Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:		
	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landratsamts Dillingen hat Sachwertfaktoren veröffentlicht:		
Immobilienmarktbericht 2024/2025	Mittelwert:	1,07	
	Median:	1,07	
	StAbw.:	0,22	
Beschaffenheitsfaktoren des Bewertungsobjekts	Bodenrichtwert 220 €/qm vorläufiger Sachwert: rd. 520.000 € rd. 30 Jahre Restnutzungsdauer rd. 582 qm Bruttogrundfläche rd. 245 qm Wohnfläche rd. 792 Grundstücksfläche		
	In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der Beschaffenheitsfaktoren des Bewertungsobjekt, der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 0,85 für marktkonform und angemessen.		
	Sachwertfaktor		0,85
Bodenwert	s. Bodenwertermittlung		

4.1.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01		820 €/qm
x	Baupreisindex	1,930	762 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.582 €/qm
x	Bruttogrundfläche		582 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		920.872 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,38	345.327 €
x	Regionalfaktor	1,00	345.327 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	17.266 €
=	Zwischenwert		362.593 €
+	Zeitwert Garage		3.782 €
=	Gebäudesachwert		366.375 €
+	Bodenwert		158.400 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		524.775 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,85
=	marktangepasster Verfahrenswert		446.059 €

4.1.3 Ertragswertverfahren

4.1.3.1 Eingangsgrößen

Rohertrag

Beschaffenheitsfaktoren des Bewertungsobjekts	- Einfamilienhaus, ca. 245 qm Wohnfläche - Zentralheizung - Bad/WC in bauzeittypischer Ausstattung 2 Garagen - Gartennutzung
Marktüblicher Mietertrag ²	Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 1.800 €/Monat, einschließlich Doppelgarage für marktüblich erzielbar.
	Rohertrag rd. 21.600 €/Jahr

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

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: 367 € je Wohngebäude 48 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz
	Verwaltungskosten rd. 415 €/Jahr
Instandhaltungskosten	In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: rd. 14,40 €/qm Wohnfläche/Jahr 108 € jährlich je Garage oder Einstellplatz
	Instandhaltungskosten rd. 3.636 €/Jahr
Mietausfallwagnis	In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: Wohnnutzung: 2 Prozent
	Mietausfallwagnis rd. 432 €/Jahr
Zusammenfassung	Bewirtschaftungskosten rd. 4.483 €/Jahr

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz	Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:
Immobilienmarktbericht 2024/2025	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen hat im Immobilienmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht.

² nach Behebung der Instandhaltungsrückstände

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO GERTZ-MANSKY

Verkehrswertgutachten: Härtsfeldweg 32, 89415 Lauingen (Donau)

Seite 23 von 44

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

Beschaffenheitsfaktoren des Bewertungsobjekts Bodenrichtwert 220 €/qm
rd. 30 Jahre Restnutzungsdauer
rd. 245 qm Wohnfläche
rd. 792 qm Grundstücksfläche

In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der Beschaffenheitsfaktoren des Bewertungsobjekt, der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,75 % für marktkonform und angemessen.

Restnutzungsdauer wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd. 30 Jahre

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

Barwertfaktor 20,249

Bodenwertverzinsung 2,75 % Reinertragsanteil des Bodenwertes 4.356 €

Bodenwert s. Bodenwertermittlung

4.1.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	21.600 €
-	Bewirtschaftungskosten	4.483 €
=	Reinertrag	17.117 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	4.356 €
=	Gebäudereinertrag	12.761 €
x	Barwertfaktor	20,249
=	Gebäudeertragswert	258.401 €
+	Bodenwert	158.400 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	416.801 €

4.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**4.1.4.1 Bautechnische Beanstandungen**

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

4.1.5 Ableitung des Verkehrswertes**4.1.5.1 Härtsfeldweg 32, Lauingen (Flurstück 2173/1)**

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstücksachwert	446.059 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	416.801 €

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

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

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	406.059 €
Grundstücksertragswert	376.801 €

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.

Verkehrswert gerundet	400.000 €
------------------------------	------------------

4.1.5.2 Flurstück 2175/6 Gemarkung Lauingen

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

Bodenwert	448 €
Verkehrswert gerundet	500 €

4.1.6 Zubehörbewertung

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Vorbemerkung

Die Bezeichnung als Zubehör und die Bewertung durch einen Sachverständigen stellen keine rechtsverbindliche Feststellung dar. Die Beurteilung, ob ein beweglicher Gegenstand Immobilienzubehör ist, ist Aufgabe des Gerichts.

Erdgeschoss, Küche:

Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzugshaube. (s. Foto 7)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:

500 €

5 VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaften am Wertermittlungstichtag 21. Mai 2026 geschätzt auf:

Härtsfeldweg 32 (Flurstück 2173/1), Lauingen	400.000 €
Flurstück 2175/6, Gemarkung Lauingen	500 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

26 Seiten = 45.407 Zeichen (aufgerundet auf 46.000 Zeichen)

10 Blatt Anlagen

8 Seiten Fotodokumentation (16 Fotos)

Augsburg, den 03. Juli 2026

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.