

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Aktenzeichen:	1 K 41/25
Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus mit Garagen Härtsfeldweg 32, 89415 Lauingen (Donau)
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Lauingen, Flurstück 2173/1 und 2175/6
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Lauingen Blatt 4443
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliervollstreckung
Wertermittlungstichtag:	21. Mai 2026
Verkehrswert:	
Härtsfeldweg 32 (Flurstück 2173/1), Lauingen	400.000 €
Flurstück 2175/6, Gemarkung Lauingen	500 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	7
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	8
3.1	Lagebeschreibung	8
3.1.1	Überörtliche Lage	8
3.1.2	Innerörtliche Lage	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	9
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	9
3.2.3	Bauplanungsrecht	9
3.2.4	Bauordnungsrecht	9
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	9
3.2.6	Mietverträge	9
3.2.7	Energieeffizienz	9
3.3	Grundstücksbeschreibung	10
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	10
3.3.2	Erschließung	10
3.3.3	Entwicklungszustand	10
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	10
3.3.5	Überschwemmungsgefährdung	10
3.4	Gebäudebeschreibung	11
3.4.1	Gebäudemerkmale	11
3.4.2	Ausstattungsmerkmale	12
3.4.3	Aufteilung	12
3.4.4	Flächenangaben	12
3.4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	13
4	WERTERMITTLUNG	14
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	15
4.1.1	Bodenwertermittlung	19
4.1.2	Sachwertverfahren	20
4.1.2.1	Eingangsgroßen	20
4.1.2.2	Grundstückssachwert	21
4.1.3	Ertragswertverfahren	22
4.1.3.1	Eingangsgroßen	22
4.1.3.2	Grundstücksertragswert	23
4.1.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
4.1.4.1	Bautechnische Beanstandungen	24
4.1.5	Ableitung des Verkehrswertes	24
4.1.5.1	Härtsfeldweg 32, Lauingen (Flurstück 2173/1)	24
4.1.5.2	Flurstück 2175/6 Gemarkung Lauingen	24
4.1.6	Zubehörbewertung	25
5	VERKEHRSWERT	26

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO GERTZ-MANSKY

Verkehrswertgutachten: Härtsfeldweg 32, 89415 Lauingen (Donau)

Seite 3 von 44

6	ANLAGEN.....	27
6.1	Übersichtskarte.....	27
6.2	Stadtplan.....	28
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	29
6.4	Lärmbelastungskataster	30
6.5	Grundrisse / Schnitt	31
6.5.1	Erdgeschoss	31
6.5.2	Dachgeschoss	32
6.5.3	Kellergeschoss	33
6.5.4	Schnitt.....	34
6.6	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	35
6.7	Wohnflächenzusammenstellung.....	36
6.8	Fotodokumentation: Ortstermin am 21.05.2026	37

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO GERTZ - MANSKY

Verkehrswertgutachten: Härtsfeldweg 32, 89415 Lauingen (Donau)

Seite 4 von 44

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Garagen bebautes Grundstück in Lauingen (Donau)
---------------	---

Wertermittlungstichtag	21. Mai 2026
Qualitätstichtag	21. Mai 2026
Ortstermin	21. Mai 2026

Härtsfeldweg 32, Lauingen (Flurstück 2173/1)

Baujahr	ca. 1979
Nutzung	Wohnnutzung / Leerstand
Wohnfläche	rd. 245 qm
Stellplätze	Doppelgarage

Grundstückssachwert	446.059 €
Grundstücksertragswert	416.801 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-40.000 €

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

Flurstück 2175/6, Gemarkung Lauingen

Verkehrswert	500 €
---------------------	--------------

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber Amtsgericht Nördlingen
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 10.04.2026 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Härtsfeldweg 32 in 89415 Lauingen (Donau) zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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 Einfamilien-Wohnhaus und Garagen bebautes Grundstück in Lauingen (Donau)

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Dillingen a.d. Donau
- Grundbuch von Lauingen
- Blatt 4443

Bestandsverzeichnis	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	1	2173/1	Härtsfeldweg 32 Gebäude- und Freifläche	792 qm
	2	2175/6	Nähe B 16, Ödland	448 qm

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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 21. Mai 2026 statt.
Anwesend waren:

- Antragsgegnerin 2)
- Betreuer der Antragsgegnerin 3)
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen und außen besichtigt.

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
21. Mai 2026

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.
21. Mai 2026

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO GERTZ-MANSKY

Verkehrswertgutachten: Härtsfeldweg 32, 89415 Lauingen (Donau)

Seite 6 von 44

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 21.04.2026
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Dillingen a.d. Donau Stand 01.01.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.04.2026
- Auskunft der Stadtverwaltung Lauingen vom 06.05.2026
- Bauantragsunterlagen "Bau eines Wohnhauses mit Fertigteil-Doppelgarage" mit Grundrissen, Schnitt, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Baugenehmigung vom 25.05.1979
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dillingen a.d. Donau
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft beim Ortstermin ist das Gebäude nicht vermietet, es steht leer.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft beim Ortstermin besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft beim Ortstermin 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
Einwohnerzahl	ca. 11.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 1 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Burgau in ca. 20 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. 2 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) 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	Wohngebiet, Nähe B 16 Entfernung zum Stadtzentrum ca. 1,5 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	Wohnbebauung, überwiegend freistehende Einfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Zur Bundesstraße B 16 wurde ein bepflanzter Lärmschutzwall errichtet. (s. Lärmbelastungskataster im Anhang)
Lagebeurteilung	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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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

Bebauungsplan

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Zwerchlesäcker Süd".

Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück Flurstück 2173/1 folgendes festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4

Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück Flurstück 2175/6 folgendes festgesetzt:

- Lärmschutzwall, bepflanzt

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung vom 25.05.1979 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 (Donau) 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	Flurstück 2173/1: ca. 23 m
	Flurstück 2175/6: keine
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug:
	Flurstück 2173/1: 792 qm
	Flurstück 2175/6: 448 qm

Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage annähernd eben

3.3.2 Erschließung

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

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

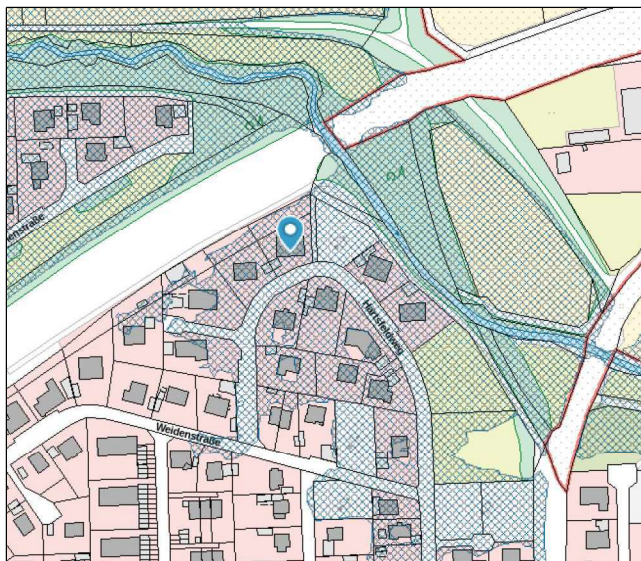
3.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

3.3.5 Überschwemmungsgefährdung

Die Bewertungsgrundstücke liegen innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100).

Auszug aus dem Kartendienst



3.4 Gebäudebeschreibung

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

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

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

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, ausgebautes Dachgeschoss, das Gebäude ist unterkellert; Doppelgarage
Baujahr	ca. 1979
Modernisierung	ca. 2020 - Einbau Wärmepumpe - Bad: Dusche wurde barrierefrei umgebaut
Restnutzungsdauer	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 30 Jahre geschätzt.

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen	Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine auf Spanplatten, Mineralfaserzwischensparrendämmung
Fenster	bauzeittypische Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug, Kunststoff-Dachflächenfenster
Türen	Hauseingangstür als Kunststofftürelement mit Seitenteil Innentüren als furnierte Standardtüren
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Kelleraußentreppe

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO GERTZ - MANSKY

Verkehrswertgutachten: Härtsfeldweg 32, 89415 Lauingen (Donau)

Seite 12 von 44

Besondere Bauteile	Balkon
Stellplätze/Garagen	2 Fertiggaragen als Doppelgarage

3.4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Parkett-, Laminat- oder Teppichbodenbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Bad ausgestattet mit Badewanne, Dusche ohne Duschtrennung, 2 Waschtische und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Dachgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Dusche ohne Duschtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest; separates WC ausgestattet mit Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Wärmepumpe Brötje BSW NEO 20, Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung in Heizkörpernischen, Zusatzheizung über Kachelofen im Wohnraum (Betriebszulässigkeit wurde nicht geprüft)
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	ältere Einbauküche im Erdgeschoss Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Backofen, Kühlschrank und Dunstabzugshaube
Elektroinstallation	normale Ausstattung

3.4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Terrasse
Dachgeschoss	3 Zimmer, Bad, WC, Flur, Balkon
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

3.4.4 Flächenangaben

	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 245 qm