

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-Straße 5 • 89340 Leipheim • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über die Grundstücke
in 89438 Holzheim-Ellerbach,
Hangstraße 2 u. Nähe Hangstraße,
Flst. Nr. 845/43 u. 845/44**



1. Überblick

Auftraggeber:

Amtsgericht Nördlingen
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Tändelmarkt 5
86720 Nördlingen

Aktenzeichen:

2 K 43/24

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

(Antragsteller)

gegen

(Antragsgegner)

und

(Antragsgegnerin)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 23.12.2024 durch das Vollstreckungsgericht

Wertermittlungstichtag:

04.02.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

04.02.2025, 8⁴⁵ Uhr

Auftrag:

01 25 0006

Auftrag abgeschlossen:

15.05.2025

Ausfertigung:

Anonymisierte Ausfertigung

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 der Grundstücke	9
4.4 Erschließung	13
4.5 Nachbarbebauung	13
4.6 Stellplätze	13
5. Gebäude- und Baubeschreibung	14
5.1 Allgemeines	14
5.2 Gebäudebeschreibung	14
5.3 Baubeschreibung und Konstruktion	15
5.4 Bauschäden und -mängel	17
5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	18
6. Gesamtbeurteilung	19
6.1 Lagebeurteilung	19
6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften	19
6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	19
6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	19
6.5 Drittverwendungsfähigkeit	19
6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	20
7. Wertermittlung Flst. Nr. 845/43	21
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
7.2 Sachwertverfahren	21
8. Wertermittlung Flst. Nr. 845/44	25
8.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
8.2 Vergleichswert	25
9. Verkehrswert / Marktwert	26
10. Schlussbemerkung	27
11. Anlagen	27

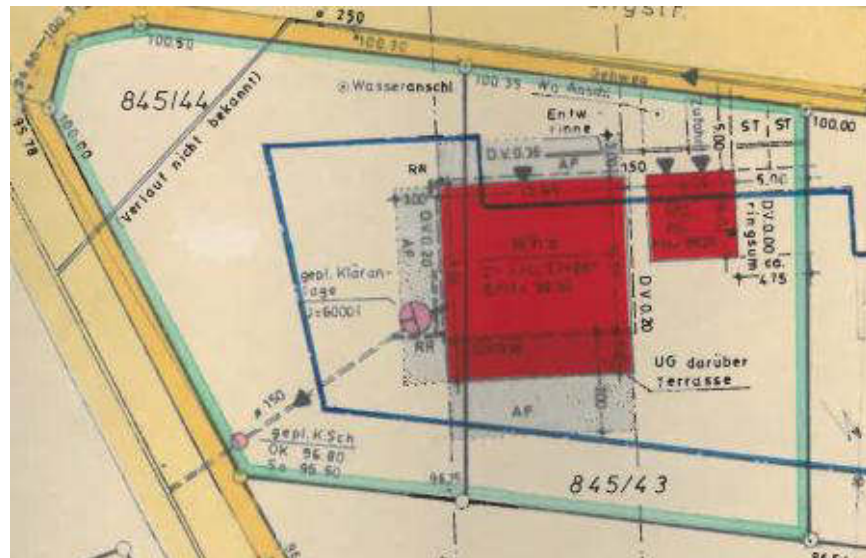
3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei den zu bewertenden Flurstücken handelt es sich zum einen um ein mit einem Wohnhaus und einer Garage bebautes Grundstück (Flst. Nr. 845/43). Zum anderen handelt es sich um ein unbebautes Grundstück (Flst. Nr. 845/44). Die beiden Flurstücke wurden in der Vergangenheit als wirtschaftliche Einheit genutzt, so dass das Wohnhaus sich teilweise auf Flst. Nr. 845/44 befindet (Überbau).

Das Wohnhaus wurde als Fertighaus in Holzständerbauweise auf einem massiven Keller aufgestellt. Es ist wirtschaftlich in einem verbrauchten Zustand. Der nachfolgende Auszug aus dem Lageplan des Bauantrags zeigt die Gebäudestellung und Grundstücksaufteilung:



Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in Fultenbach, einem Ortsteil von Holzheim in sehr ländlicher Lage.
Beurteilung Wohnhaus:	Das Gebäude befindet sich in einem bauzeitlichen, verbrauchten Zustand. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, auch energetischer Art sind nötig.
Vermarktungsfähigkeit:	Eingeschränkt bis durchschnittlich möglich.
Vermietbarkeit:	Derzeit eingeschränkt möglich.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert Flst. Nr. 845/43:	224.000 €
Verkehrswert Flst. Nr. 845/44:	49.000 €
Wert Zubehör:	Kein Zubehör ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Es wird um Feststellung gebeten,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Nicht bekannt.
- b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken,
Antwort: [REDACTED]
- 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: Das Gebäude steht zum Wertermittlungstichtag leer.
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Im Grundbuch nicht eingetragen.
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Nicht bekannt.
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Solche waren beim Ortstermin nicht ersichtlich.
- 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:

[REDACTED] zu ½
und

[REDACTED]

in Erbengemeinschaft zu ½
laut Grundbuch.

Auftragserteilung:

Mit Beschluss vom 23.12.2024 durch das
Vollstreckungsgericht.

Auftragsinhalt:

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes
gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck:

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auf-
hebung der Gemeinschaft.

Vollmacht:

Wurde erteilt mit Beschluss vom
23.12.2024.

Von den Parteien übergebene Unterlagen:

- Keine.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Grundbuch vom 24.01.2025
- Bauantragsunterlagen mit Pläne, Wohnflächenberechnung, Genehmigungsbescheid, Lageplan
- Auskunft über den Bodenrichtwert und Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.

Anmerkung:

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte 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

Wertermittlungsstichtag:

04.02.2025 = Qualitätsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

04.02.2025, 8⁴⁵ Uhr

Anwesend waren:

██████████ Miteigentümer;
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang:

Innen- und Außenbesichtigung.

Berechnungen:

Die Bruttogrundfläche wird aus den vom Bauamt vorgelegten Plänen berechnet (siehe Anlage 2).

Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt, sie wurden nur auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwert, Kaufpreise:

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Dillingen a. d. Donau zum 01.01.2024,
Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft:

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

Auskünfte:

Mündliche Angaben des Teilnehmers beim Ortstermin.

Grundbuch:

Grundbuchauszug vom 24.01.2025.

Pläne:

Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Lageplan, Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, ImmoWertV, BauNVO, BayBO, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Schäfer: Bewertung von älteren Fertighäusern, Vortrag auf dem 53. Freiburger Immobilien-Fachseminar, diverse Grundstücksmarktberichte.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Hangstraße 2 u. Nähe Hangstraße 89438 Holzheim-Fultenbach Flst. Nr. 845/43 u. 845/44.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Dillingen a. d. Donau Grundbuch von Ellerbach Blatt Nr. 1206
Eigentümer:	 zu ½ und  in Erbengemeinschaft zu ½ laut Grundbuch.
Grundstücksgröße:	Flst. Nr. 845/43 ca. 681 m² Flst. Nr. 845/44 ca. 699 m² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	In Abt. II ist eingetragen: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Siehe Kapitel 4.3.5.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Holzheim liegt im Landkreis Dillingen a. d. Donau (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 31 km nordwestlich von Augsburg bzw. rd. 88 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Holzheim beherbergt ca. 3.800 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg die Funktion eines Grundzentrums. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Altenbaindt, Ellerbach, Eppisburg, Holzheim und Weisingen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in Fultenbach, einer Ortschaft im Teilort Ellerbach.

Grund- und Hauptschule befinden sich im Teilort Weisingen. Weiterführende Schulen sind in Dillingen a. d. Donau, Lauingen und Wertingen vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung der Grundversorgung gibt es in Holzheim. Ein umfangreiches Einzelhandelsangebot besteht in den zuvor genannten naheliegenden Städten.

Apotheke und wenige Ärzte befinden sich im Ort. Das nächste Krankenhaus ist in Dillingen angesiedelt. Dort gibt es ferner zahlreiche Fachärzte, Physiotherapiepraxen usw.

Freizeit-, Sport- und Kulturmöglichkeiten bieten die örtlichen Vereine und die Kirchen.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Holzheim ist über die Staatsstraße 2028 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Der nächste Autobahnanschluss zur A 8 München-Stuttgart liegt in Zusmarshausen (ca. 16 km).

Buse verbinden die Ortschaft mit den umliegenden Gemeinden.

Eine Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Dillingen a. d. Donau gelegenen Bahnhof mit Regionalzuganbindung.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 41 km zum ICE-Bahnhof Augsburg bzw. rd. 93 km zum internationalen Verkehrsflughafen München.

Ein eigener Pkw ist in Holzheim-Fultenbach nötig.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Der Kaufkraftindex liegt im Landkreis leicht über dem Bundesdurchschnitt.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Dillingen a. d. Donau derzeit 3,2 % (zum Vergleich: Bayern: 4,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: Februar 2025).

Im Ort sind lediglich kleinere Handels-, Handwerks-, Gewerbebetriebe ansässig. Das Statistische Landesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Holzheim insgesamt ca. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 530 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von -954 Personen an.

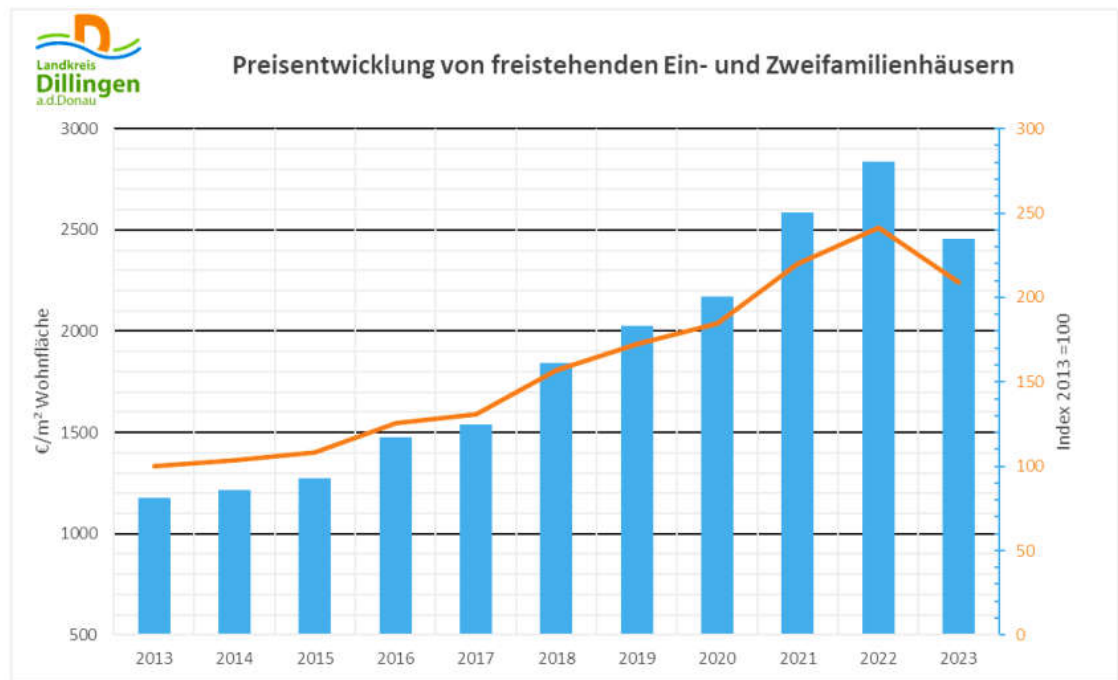
Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Dillingen a. d. Donau den 173. Rang von insgesamt 400 Landkreise und kreisfreie Städte.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt entwickelte sich in der Vergangenheit sehr gut. Durch die historisch niedrigen Zinsen in Verbindung mit der Alternativlosigkeit anderer Anlagen sowie starker Wohnungsnachfrage wurde der Markt getrieben.

In Folge des Ukraine-Krieges und der damit einhergehenden Inflation stieg ab Anfang 2022 der Zins, sodass damit die Nachfrage nach Immobilien gedrosselt wurde. Seit ca. Mitte 2022 ist ein Sinken der Preise für Gebrauchtimmobilien festzustellen. Auch die steigenden Energiepreise und die heftige Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz, GEG, besser bekannt als Heizungsgesetz, sowie die Unsicherheit am Arbeitsmarkt (Rezession) dämpfen die Nachfrage.

Im Grundstücksmarktbericht Dillingen, wird der Preisverfall seit 2022 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gut dokumentiert:



Quelle: Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Dillingen, 2022/2023

Gemäß Umfrageergebnissen von Fahrländer u. Partner, aber auch anderer professioneller Marktbeobachter, erscheint der Bodensatz der Abwärtsspirale erreicht. Eine Stabilisierung der Preise auf niedrigem Niveau kann beobachtet werden.

4.2.5 Zusammenfassung

Holzheim-Fultenbach ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Dillingen mit einigen wenigen Infrastruktureinrichtungen im Hauptort. Die Verkehrsanbindung der Ortschaft ist für die ländliche Region typisch. Das Dorf Fultenbach gilt als klassischer „Schlafort“.

4.3 Zustandsmerkmale der Grundstücke

4.3.1 Mikrolage

Die Bewertungsobjekte befinden sich in dem Teilort Fultenbach in der Ortsmitte. In dem Dorf sind ein Hofladen, mehrere kleine Betriebe und eine Bushaltestelle vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind ca. 3 km in Altenmünster bzw. 5 km entfernt in Holzheim zu finden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Ein eigener Pkw ist notwendig.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Flst. Nr. 845/43 hat einen trapezförmigen Zuschnitt und eine Grundstückslänge von ca. 29 m sowie eine Breite von ca. 23 m. Insgesamt hat es laut Grundbuch eine Größe von ca. 681 m². Nach Plausibilisierung mit dem Geoportal Bayern wurde auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet. Das Grundstück liegt am Hang und weist eine Höhendifferenz von ca. 3 m von Norden nach Süden auf.

Das Flst. Nr. 845/44 hat einen trapezförmigen bzw. dreieckähnlichen Zuschnitt und folgt im Nordwesten dem Kurvenradius der öffentlichen Straße. Es hat eine Grundstückslänge von ca. 29 m und im Süden eine Breite von ca. 17 m sowie im Norden von ca. 30 m. Es weist laut Grundbuch eine Größe von 699 m² auf. Nach Plausibilisierung mit dem Geoportal Bayern wurde auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück liegt ebenfalls am Hang und weist eine Höhendifferenz von ca. 2 m von Nordosten nach Südwesten auf.

Der Baugrund beider Flurstücke ist nicht bekannt, Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund für die baurechtlich zulässige Bebauung ausreichend tragfähig ist.

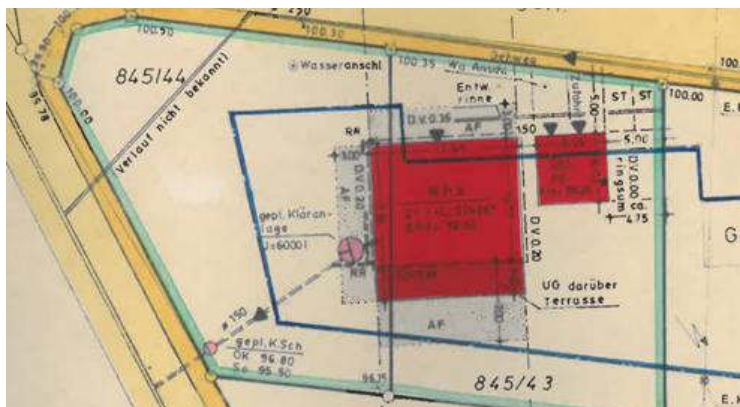
Der Grundwasserstand ist ebenfalls bei beiden Grundstücken unbekannt. Es ist aufgrund der Hanglage mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

4.3.3 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt im Bereich des seit dem 14.04.1965 rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Gefälle“. Die wesentlichen Festsetzungen sind:

Allgemeines Wohngebiet:	WA
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,4
Dachneigung:	25 - 30°
Vollgeschosse:	E+1.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan eine Baugrenze (blaue Linie) eingezeichnet. Diese zeigt folgenden Verlauf:



Genaueres ist dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Baurechtsamt zu erfragen.

Eine Baugenehmigung vom 10.08.1980 für das „Einfamilienwohnhaus mit Garage und Einliegerwohnung“ liegt vor. Die dort gemachten Auflagen gelten nachfolgend als eingehalten. Die baurechtliche Legalität und damit auch der Bestandsschutz werden nachfolgend unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Denkmalschutz und Hochwassergefahr liegen laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft nicht vor. Die Grundstücke befinden sich im Bereich des Naturparks Augsburg „Westliche Wälder“. Veränderungssperren liegt nicht vor. Die Grundstücke liegen nicht in einem städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Aber diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen am Grundstück und an den Gebäuden einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können. Siehe hierzu Ausführungen unter 5.5.

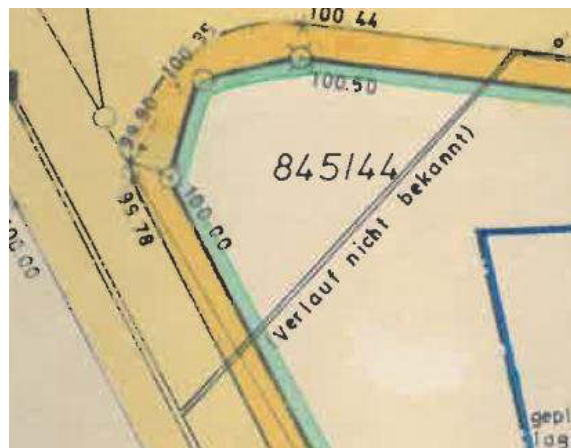
Ansonsten wird unterstellt, dass keine öffentlich-rechtlichen Merkmale vorhanden sind.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Grundbuch

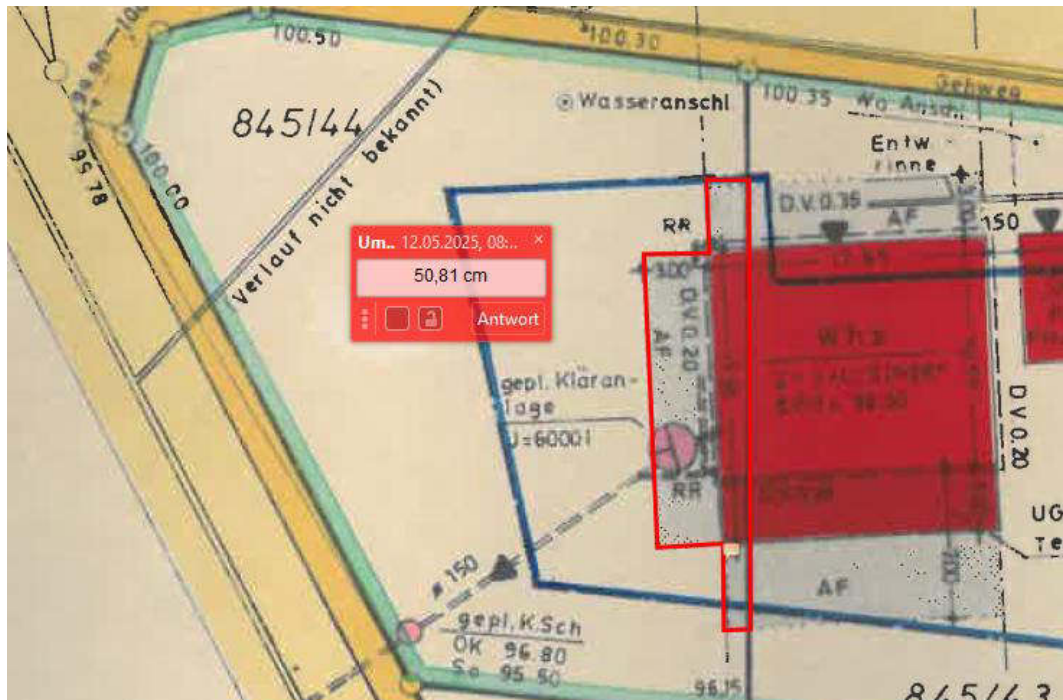
In dem Grundbuch ist in Abteilung II die Anordnung zur Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen.

Laut Lageplan im Bauantrag führt durch Flst. Nr. 845/44 im Nordwesten ein öffentlicher Kanal. Zum genauen Verlauf liegen gemäß telefonischer Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft vom 12.05.2025 keine Informationen vor. Der angenommene Verlauf wird in untenstehendem Bild abgebildet. Hierzu wurden keine öffentlich- oder privatrechtlichen Vereinbarungen vorgelegt.



Überbau

Das Gebäude auf Flst Nr. 845/43 weist einen Überbau auf dem Flst. Nr. 845/44 auf. Dieser beträgt inklusive der gemäß der BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen ca. 51 m² und sieht wie folgt aus:



Hierzu liegen weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Vereinbarungen vor. Beide Flurstücke waren bisher als wirtschaftliche Einheit genutzt. Im Rahmen der Zwangsversteigerung sind die beiden Grundstücke getrennt voneinander zu betrachten.

Nutzung

Das Wohnhaus steht zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.
Teilweise befinden sich die baulichen Anlagen im Rohbauzustand.

Sonstige privatrechtliche Merkmale – auch nicht dinglich gesicherte – wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

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

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

4.4 Erschließung

Die Flurstücke werden von Norden über die öffentlich gewidmete „Hangstraße“ erschlossen. Flst. Nr. 845/44 ist zusätzlich von Westen über die „Gefällstraße“ erschlossen.

Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft wie folgt erhoben und bezahlt:

Der Kanalherstellungsbeitrag ist durch einen Ergänzungsbeitrag für beide Flurstücke sowie durch einen Ergänzungsbeitrag für das bebaute Grundstück (und anteilig für den Überbau beim unbebauten Grundstück) erhoben und bezahlt. Bei der Erweiterung der Geschossflächen folgt eine Nachberechnung gemäß der geltenden Satzung.

Bezüglich des Wasserherstellungsbeitrags liegen keine Bescheide vor. Die Verwaltungsgemeinschaft geht davon aus, dass auch hierfür die Beiträge erhoben und bezahlt sind.

Des Weiteren sind gemäß Auskunft der Gemeinde aufgrund der Lage im „Altort“ keine weiteren Erschließungskosten zu erwarten.

Es gelten die Satzungen der Gemeinde Holzheim.

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

4.5 Nachbarbebauung

Wohngebäude mit Garagen.

4.6 Stellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 845/43 befindet sich eine Doppelgarage sowie eine Einzelgarage. Im Hof können weitere Pkw abgestellt werden.

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

Es gilt – sofern vorhanden – die Stellplatzsatzung der Gemeinde oder die Vorgaben des Landesbauordnung.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 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 5.4 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.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art der Gebäude

Bei dem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung handelt es sich um ein vollunterkellertes, im Norden (Hangseite) eingeschossiges und im Süden (Talseite) zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach. Das Gebäude ist durch einen eingeschossigen Anbau mit Flachdach im Bereich des Kellergeschosses erweitert. Das Flachdach dient hierbei als Dachterrasse. Die Doppelgarage ist im Norden eingeschossig, im Süden zweigeschossig und mit Flachdach errichtet. Im KG der Doppelgarage ist eine Einzelgarage sowie eine kleine Werkstatt untergebracht. Die Garage war beim Ortstermin nicht zugänglich.

5.2.2 Baujahr

Die Baugenehmigung wurde am 20.08.1980 ausgestellt, sodass als Fertigstellungsbaujahr 1981 plausibel erscheint. Nennenswerte Modernisierungen fanden bisher nicht statt.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Boden, Wände und Decke über Kellergeschoss sowie der Anbau sind in Massivbauweise errichtet. Auf den Keller wurde ein Fertighaus in Holzständerbauweise aufgestellt. Die Gebäude sind überwiegend verputzt. Das Giebel dreieck ist mit Holz verschalt bzw. wetterseitig mit Kupferblech verkleidet. Die Spenglerarbeiten sind ebenfalls in Kupferblech ausgeführt.

Die Garage ist in massiver Bauweise errichtet (siehe 5.3.4).

5.3.2 Ausbau

Wandbekleidungen: KG: teils Rohbau, teils verputzt oder tapeziert, Bad und Saunaraum: teils mit Holz verschalt bzw. raumhoch gefliest.

EG: tapeziert, WC und Bad: raumhoch gefliest.

DG: teils tapeziert, teils Holzverschalung.

Deckenbekleidungen: KG: teils Rohbeton, teils tapeziert, teilweise mit Holz verschalt, im Anbau Styroporplatten, Saunaraum: Verkleidung mit Vollholzschalung.

EG: Verkleidung mit Holzpaneelen, teils tapeziert.

DG: Holzverschalung.

Bodenbeläge: KG: Fliesen, PVC, Ziegelflachschiicht, Estrich.

EG: Fliesen.

DG: OSB-Platten.

Fenster: Holzfenster teils als feststehende Elemente, teils mit Drehkippschlag mit Isolierverglasung, Holzschiebefenster zur Dachterrasse.

Verschattung: Teils Rollläden mit manueller Bedienung, teils ohne.

Türen: Kellereingang: Aluminiumrahmentüre mit Drahtfadenverbundglas.

Haustüre: bauzeitliche Holztüre mit feststehendem Holz-Glasseitenteil.

KG-DG: einfache Röhrenspantüren in Holzumfassungszargen, Öllageraum: feuerhemmende Blechtüre.

Treppen: KG-EG: 1/2-gewendelte Stahlbetontreppe mit Betonwerksteinbodenbelag.

EG-DG: 1/4-gewendelte Holzwangentreppe mit eingestemmt Trittstufen sowie Holzgeländer als Absturzsicherung und Gehhilfe.

Dachterrasse EG: Im EG befindet sich eine nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, die sich auf dem Anbau des KG befindet. Diese hat einen Fliesenboden und ist von drei Räumen

im EG aus begehbar. Die Brüstung ist aufgemauert. Der Flachdachaufbau ist nicht bekannt. Teilweise ist eine einfache Holzkonstruktion als Überdachung aufgestellt. Die Wellplatteneindeckung wird unkontrolliert entwässert.

5.3.3 Haustechnik

- Heizungsinstallation: In dem Heizraum im KG befindet sich eine Ölzentralheizung, Fabrikat Brötje, vermutlich aus der Bauzeit, sowie ein Warmwasserbereiter, ebenfalls aus der Bauzeit. Der Öltank befindet sich in einem abgetrennten Lagerraum. Hier sind fünf Ölkunststofftanks mit je ca. 1.000 l Fassungsvermögen vorhanden.
Im KG und im EG ist Fußbodenheizung installiert. Die dazugehörige Unterverteilung befindet sich im Flur im EG. Im DG ist ein Plattenheizkörper mit Thermostatventil vorhanden.
- Sanitärinstallation: Der Wasseranschluss wird im KG ins Gebäude geführt. Das Bad im KG ist ausgestattet mit Standklosett mit Aufputzspülkasten, Waschtisch mit Einhandmischer und Duschwanne. Das Bad wird mechanisch be- und entlüftet.
Im Saunaraum im KG ist eine Saunakabine sowie eine Duschkabine vorhanden.
Im Bad im EG ist ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Zweihandmischer installiert. Das Bad im EG ist ausgestattet mit wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch, Duschwanne und Badewanne.
Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Hauswirtschaftsraum im EG.
Im Dachgeschoss ist ein Anschluss für Warm- und Kaltwasser vorhanden.
- Elektroinstallation: Der Stromanschluss wird über das Dach ins Haus geführt.
Im Flur im KG befindet sich ein Zählerkasten mit Eintarifzähler sowie den Haupt- und Kippschaltern sowie Fehlerstromschalter. Die Elektroinstallation ist bauzeitlich einfach.
- Sonstiges: Im KG befinden sich Küchenanschlüsse. Der gesamte Bereich könnte als Einliegerwohnung genutzt werden, befindet sich jedoch überwiegend im Rohbauzustand (mit Ausnahme von Bade- und Saunazimmer).

5.3.4 Garagen

Die Doppelgarage ist in massiven Baustoffen (Stahlbeton, Mauerwerk) errichtet. Das Flachdach ist in Stahlbeton ausgeführt und hat eine Kiesschüttung. Der Flachdachaufbau ist nicht bekannt. Das Gebäude ist im Norden eingeschossig und im Süden zweigeschossig. Die Garage ist von Norden über zwei Holzschwingtore befahrbar. Der Boden ist in Estrich ausgeführt und die Wände sind verputzt. Für die Belichtung sind einfach verglaste Holzfenster eingebaut. Zwischen der Doppelgarage und dem Wohnhaus führt eine Treppe mit Granitsteinbodenbelag zum KG. Im KG der Garage befindet sich eine Einzelgarage. Sie ist über ein Holzschwingtor von Süden erreichbar. Daneben befindet sich ein Abstellraum, der über eine Holztüre erreichbar ist. Der Keller konnte nicht besichtigt werden.

5.3.5 Bauliche Außenanlagen

Der Zufahrtsbereich ist mit Betonsteinpflastern befestigt. Zur Kellergarage führt von der Gefällstraße aus ein geschotterter Weg über das Flst. Nr. 845/44. Der Garten ist verwildert und ungepflegt.

5.4 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 KG fehlt an vielen Stellen die Endbeschichtung (Putz usw.) an Wänden und Decken. Im Bereich des Anbaus sind starke Feuchteschäden zu sehen. Das Flachdach ist hier offensichtlich undicht. Der Anbau ist wirtschaftlich verbraucht.
- In der Küche im KG sind die Wände, die Decke und die Fenster wirtschaftlich verbraucht.
- Die Dachterrasse zeigt Feuchteschäden an der Brüstung und am Bodenbelag. Außenseitig fehlt die Endbeschichtung am Mauerwerk.
- An der Decke in der Garage sind Feuchteflecken sichtbar. Hier ist Schimmelpilzbefall zu sehen.
- Die Heizungsanlage und der Warmwasserspeicher dürften ihre technische Nutzungsdauer zeitnah erreicht haben.
- Die Fassade zeigt starken Algenbefall. Die Holzverkleidung am Giebeldreieck ist verwittert. Der Anbau zeigt starke Feuchteschäden mit Farb- und Putzabplatzungen.

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.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem verbrauchten Zustand. Keller- und Dachgeschoss befinden sich überwiegend im Rohbauzustand. Hier besteht Ausbaupotential.

Die Grundrisse sind funktional. Die Räume sind ausreichend groß und hoch. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand entspricht vermutlich der Bauzeit und Bauart.

Aufgrund des derzeitigen Leerstandes und des verbrauchten Zustands stehen zeitnah umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an. In diesem Zuge ist auch eine energetische Modernisierung nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz durchzuführen.

Fertighäuser aus dieser Bauzeit sind häufig mit heute nicht mehr zugelassenen Baustoffen (Asbest, PCP, TeCP, Lindan usw.) kontaminiert. Genauer kann nur durch entsprechende Befunduntersuchungen von dafür qualifizierten Instituten festgestellt werden. Die Baustoffe dürfen im eingebauten Zustand verbleiben. Je nach Material sind sie bei Bedarf von zertifizierten Firmen abzubauen und als Sondermüll zu entsorgen. Dabei fallen Mehrkosten gegenüber organischen Baustoffen an.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage und die Mikrolage sind sehr ländlich.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Flst. Nr. 845/43

Zuschnitt, Erschließung, Ausnutzung und Größe sind gut. Die Topografie ist ortstypisch. Die Gebäudepositionierung auf dem Grundstück ist ungünstig.

Flst. Nr. 845/44

Erschließung und Größe sind gut. Die Topografie ist ortstypisch. Der Zuschnitt, der Überbau von Flst. Nr. 845/43, der eventuell durchführende öffentliche Kanal sowie die Baugrenze schränken eine mögliche Bebauung des Grundstücks stark ein.

Wertrelevante öffentlich-rechtliche Merkmale sind für beide Flurstücke nicht bekannt.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen sind verbraucht. Der Ausbau entspricht nicht dem Zeitgeist. Modernisierungen stehen an. Der Anbau ist abzudichten, um eine weitere Verschlechterung der baulichen Anlagen zu verhindern.

Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Süden und Westen ist sehr gut. Fertighäuser aus dieser Zeit sind für den eingeschränkten Schallschutz und die Schadstoffbelastung der Bauteile bekannt.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit beider Wohnungen ist grundsätzlich gegeben. Allerdings ist ein vorheriger Abbau des Instandhaltungssaus hierfür notwendig.

Die Veräußerungsfähigkeit ist grundsätzlich gegeben, wenn der Angebotspreis marktgerecht ist.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund des Zuschnitts und der Nachfragesituation kann weiterhin von Wohnnutzung ausgegangen werden. Dabei können Keller und Dachgeschoss ausgebaut werden.

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 (vgl. ImmoWertV, Anlage 1). Der Gutachterausschuss Ulm gibt für Fertighäuser bis Baujahr 1989 eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren an. Der hier zuständige Gutachterausschuss am Landkreis Dillingen gibt bei der Ableitung seiner Sachwertfaktoren 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer an, sodass dies nachfolgend zugrunde gelegt wird.

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1981 errichtet. Aufgrund der unterlassenen Instandhaltung des Gebäudes, ist die Restnutzungsdauer gem. § 4 Abs. 1 ImmoWertV, die sich aus der Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter ergibt, zu verkürzen (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV). Sie wird sachverständig geschätzt auf

RND = 20 Jahren.

Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1965.

Für die Garagen kann gleiches unterstellt werden, da diese das Schicksal der Hauptsache teilt.

7. Wertermittlung Flst. Nr. 845/43

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 um ein Einfamilienhaus mit Garage. Keller und Dachgeschoss können bei Bedarf ausgebaut werden. Bei derartigen Gebäuden steht der individuelle Eigennutz im Vordergrund. Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Deshalb leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren ab. Der Bodenwert als Bestandteil des Sachwertverfahrens wird gem. §§ 40 ff. ImmoWertV im modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelt.

7.2 Sachwertverfahren

7.2.1 Bodenwert

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Dillingen a. d. Donau hat für das hier gegenständliche Gebiet mit der Bodenrichtwertnummer 26 einen Bodenrichtwert in Höhe von 100 €/m² (Nutzung Wohnbaufläche, erschließungsbeitragsfrei) zum 01.01.2024 festgesetzt.

Das Grundstück weist richtwertübliche Bedingungen in Hinblick auf Zuschnitt, Größe, Nutzung und Topografie auf.

Des Weiteren hat der Unterzeichner Auskunft aus der Kaufpreissammlung für unbebaute Grundstücke aus der Umgebung aus den vergangenen vier Jahren verlangt. Diese zeigt folgende tatsächliche Kauffälle:

Nr.	Lage	Kaufdatum	Größe	Kaufpreis
1	Ellerbach	Jan 21	678 m ²	128 €/m ²
2	Ellerbach	Jan 21	1.163 m ²	70 €/m ²
3	Ellerbach	Jul 21	985 m ²	128 €/m ²
4	Ellerbach	Aug 21	650 m ²	128 €/m ²
5	Ellerbach	Aug 21	635 m ²	122 €/m ²
6	Ellerbach	Aug 21	907 m ²	122 €/m ²
7	Ellerbach	Aug 21	754 m ²	122 €/m ²
8	Ellerbach	Sep 21	82 m ²	128 €/m ²
9	Ellerbach	Sep 21	723 m ²	90 €/m ²
10	Ellerbach	Okt 21	987 m ²	203 €/m ²

11	Ellerbach	Dez 21	906 m ²	122 €/m ²
12	Ellerbach	Dez 21	924 m ²	122 €/m ²
13	Ellerbach	Feb 22	985 m ²	128 €/m ²
14	Ellerbach	Okt 22	852 m ²	128 €/m ²
15	Ellerbach	Mai 23	875 m ²	128 €/m ²
16	Ellerbach	Dez 24	985 m ²	128 €/m ²
Mittelwert				125 €/m²
Median				128 €/m²
Standardabweichung				25 €/m²
Geringster Kaufpreis				70 €/m²
Höchster Kaufpreis				203 €/m²

Im Durchschnitt werden rd. 125 €/m² für Grundstücke in der Umgebung des Bewertungsobjekts bezahlt. Überwiegend handelt es sich hierbei um Neubaugrundstücke, teils um Baulücken. In Neubaugebieten werden in ländlicher Lage oft höhere Werte erzielt als in bebauten Siedlungsstrukturen. Insgesamt erscheint der Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Grundstückseigenschaften sowie des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells sachgerecht. Daraus folgt für das Bewertungsgrundstück ein marktgerechter Bodenwert von:

Fläche	681,00 m ²	
Bodenrichtwert	100,00 €/m ²	
Bodenwert		68.100,00 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		68.000,00 €

7.2.2 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein im Norden (Hangseite) eingeschossiges und im Süden (Talseite) zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Dies entspricht am ehesten dem Gebäudetyp 1.02 der NHK 2010. Dort beschrieben als Wohnhaus, unterkellert, eingeschossig und mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes (KKW) gem. NHK 2010 ergibt sich wie folgt:

Standard	1	2	3	4	5		
Standardstufe 3,0	545	605	695	840	1050	835	
Aussenwände	1					23%	125 €
Dach		1				15%	91 €
Fenster u. Außentüren		1				11%	67 €
Innenwände u. -türen		1				11%	67 €
Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%	67 €
Fußböden	0,5	0,5				5%	29 €
Sanitäreinrichtungen			1			9%	63 €
Heizung		1				9%	54 €
sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%	39 €
Kostenkennwert 2010							602 €
ermittelte Standardstufe							1,9

Auf den Korrekturfaktor nach NHK 2010 für Zweifamilienhäuser wird verzichtet, da die Einliegerwohnung im Keller sich quasi im Rohbauzustand (mit Ausnahme von Bad und Saunaraum) befindet.

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 IV. Quartal 2024 = 184,7 Punkte, Basis jeweils 2010 = 100.

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

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 20 Jahren Restnutzungsdauer = 75,0 %.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird gemäß dem verwendeten Sachwertmodell mit 5 % des Zeitwertes der baulichen Anlagen angesetzt. Für die Einzelgarage werden gemäß Sachwertmodell 7.500 € und für die Doppelgarage 13.000 € in Ansatz gebracht.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der örtliche Gutachterausschuss des Landkreises Dillingen a. d. Donau veröffentlicht Marktanpassungsfaktoren. Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Regressionsgleichung zeigt bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 216.000 € einen Sachwertfaktor von 1,34. Grundstücksmarktberichte vergleichbarer Immobilienmärkte bestätigen diesen empirischen Ansatz.

Fertighäuser aus dieser Bauzeit erfahren am Markt einen Abschlag. Eine Untersuchung der Kollegin Stephanie Schäfer über den Wertabschlag von Fertighäusern gegenüber konventionell errichteten Gebäuden aus dieser Bauzeit, zeigt im Ergebnis Abschläge auf den Sachwertfaktor von 11-20 %.

Unter Berücksichtigung dieser Daten sowie der Objekteigenschaften und derzeitigen Marktlage, wird der Sachwertfaktor sachverständig gewählt mit **1,15**. Dies entspricht einem Abschlag in Höhe von ca. 14 % vom örtlich ermittelten Sachwertfaktor.

7.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Instandhaltungsstau

Das Gebäude weist einen starken Instandhaltungsstau auf. Dies wurde bereits im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer sachverständig gewürdigt. Allerdings ist das Dach des Anbaus undicht, hierdurch haben sich bereits Feuchteschäden an der Fassade und in den Räumen gebildet. Um diese kurzfristigen Kosten abzudecken und die gewählte Restnutzungsdauer erreichen zu können, wird ein pauschaler Wertabschlag angesetzt von:

25.000 €.

Bei diesem Wertabschlag handelt es sich um keine Kostenschätzung im Sinne der DIN 276, sondern um übliche Annahmen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Der Wertabschlag ist im Kontext der sonstigen gewählten Bewertungsparameter zu betrachten.

7.2.4 Sachwertberechnung

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

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	1.02	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m²BGF	602 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,847	
x	Bruttogrundfläche (m²)	=	439	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		488.121 €
./.	Alterswertminderung	=	75,0%	366.091 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		122.030 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	5,00%	6.102 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen: Garagen	=		20.500 €
+	Bodenwert siehe 7.2.1	=		68.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		216.632 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,15	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		249.127 €
±	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			
./.	Instandhaltungsstau	=		25.000 €
+	zur Rundung	=		- 127 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		224.000 €

8. Wertermittlung Flst. Nr. 845/44

8.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Unbebaute Grundstücke werden im modifizierten Vergleichswertverfahren gemäß §§ 40 ff. ImmoWertV bewertet.

8.2 Vergleichswert

Zum Bodenrichtwert und den Vergleichspreisen gilt das in Kapitel 7.2.1 Gesagte.

Das Flst. Nr. 845/44 weist in Bezug auf Topografie, Größe und Nutzung vergleichbare Eigenschaften wie das Bodenrichtwertgrundstück bzw. die Kauffälle aus der Kaufpreissammlung auf. Allerdings hat es einen annähernd trapezförmigen bzw. dreieckigen Zuschnitt. Durch diesen sowie durch den Kanal im Nordwesten, den Überbau des Wohnhauses auf Flst. Nr. 845/43 sowie der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenze wird eine potenzielle Neubebauung stark eingeschränkt. Der Wertabschlag für diese Nachteile ist in Gänze zu quantifizieren. Hierfür gibt es keine empirischen Untersuchungen. Vielmehr ist ein Abschlag in sachverständiger Schätzung vorzunehmen. Dabei ist die zukünftige Nutzung in einem marktgerechten Kontext zu würdigen. Aus all den besagten Gründen erscheint ein Bodenwert in Höhe von 70 €/m² (entspricht einem Abschlag auf den Bodenrichtwert von 30%) marktgerecht. Daraus folgt:

Fläche	699,00 m ²	
Bodenrichtwert	100,00 €/m ²	
Abschlag i. H. v. 30 €/m ²	30,00 €/m ²	
Ange-setzter Bodenwert	70,00 €/m ²	
Vergleichswert		48.930,00 €
Vergleichswert gerundet		49.000,00 €

9. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Sachwertverfahren bzw. aus dem Vergleichswertverfahren 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 Flst. Nr. 845/43 handelt es sich um ein Wohnhaus in Fertigbauweise mit Garagen in Fultenbach. Bei dem Bewertungsobjekt Flst. Nr. 845/44 handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, dass u.a. durch einen Überbau des Flst. Nr. 845/43 belastet wird. Beide Flurstücke bildeten bisher eine wirtschaftliche Einheit. Im Rahmen der Teilungsversteigerung sind beide Flurstücke separat zu bewerten. Zur Plausibilisierung der Einzelwerte wurde ein Sachwertverfahren für das fiktiv als wirtschaftliche Einheit zu betrachtende Grundstück, bestehend aus den Flst. Nr. 845/43 und 845/44 berechnet. Dieser Wert bestätigt die zuvor ermittelten Einzelwerte.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in 89438 Holzheim-Fultenbach, Hangstraße 2, Flst. Nr. 845/43 zum **Wertermittlungstichtag 04.02.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

224.000,00 €
zweihundertvierundzwanzigtausend Euro.

Für das Grundstück in 89438 Holzheim-Fultenbach, Nähe Hangstraße, Flst. Nr. 845/44 ergibt sich zum **Wertermittlungstichtag 04.02.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

49.000,00 €
neunundvierzigtausend Euro.

Werthaltiges Zubehör war beim Ortstermin nicht ersichtlich.

Bei den ermittelten Marktwerten 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.

10. 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, 15.05.2025



Kübel Alexander M.A.

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

Das Gutachten umfasst 39 Seiten davon 12 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde der Auftraggeberin als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

11. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 28-30
2. Berechnungen	Seite 31
3. Makrolage	Seite 32
4. Mikrolage	Seite 33
5. Lageplan	Seite 34
6. Pläne	Seite 35-38
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 39

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Hangstraße 2 u. Nähe Hangstraße, Fultenbach:



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Garage von Süden



Ansicht von Westen



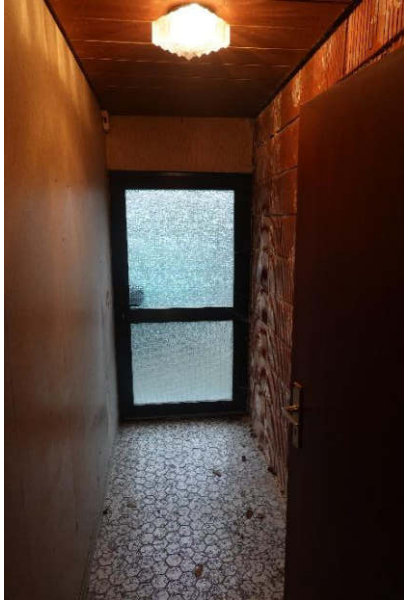
Hauseingang



Grünfläche Flst. Nr. 845/44

Anlage 1

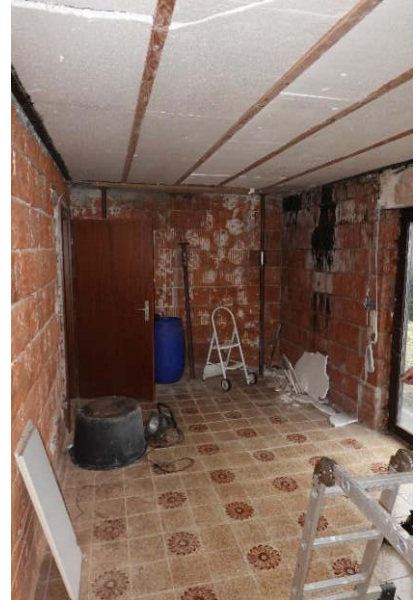
Bilddokumentation zum Gutachten Hangstraße 2 u. Nähe Hangstraße, Fultenbach:



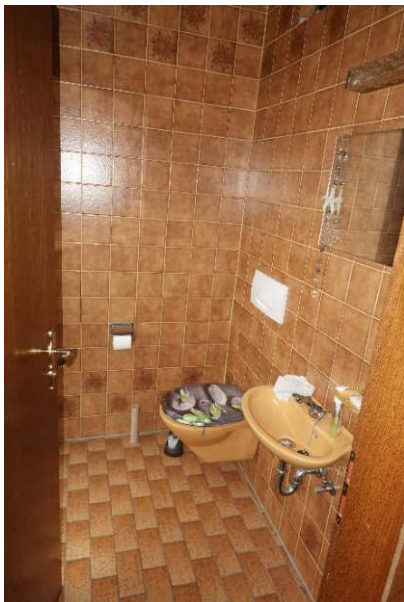
KG Eingangsbereich u. Flur



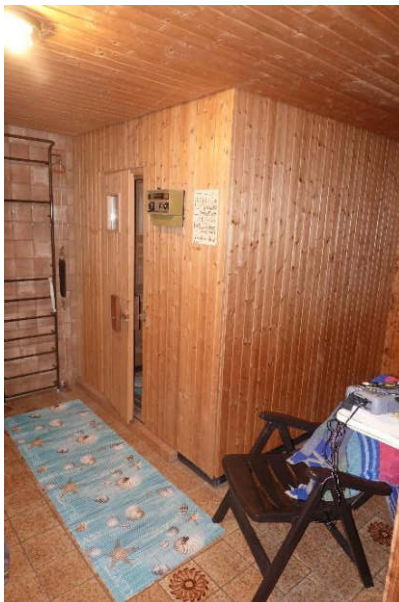
KG Schlafzimmer Anbau



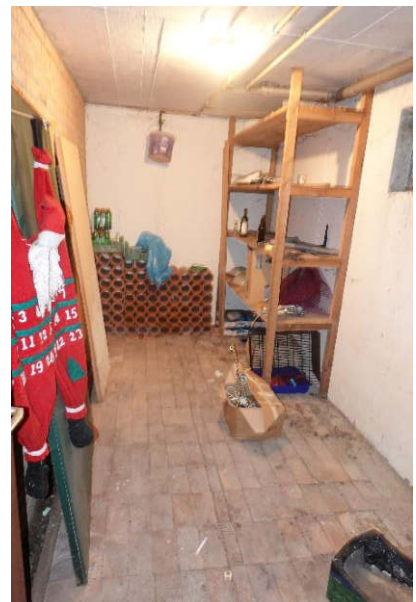
KG Wohnen Anbau



KG Bad



KG Sauna



KG Vorratskeller

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Hangstraße 2 u. Nähe Hangstraße, Fultenbach



EG Flur



EG Wohnzimmer



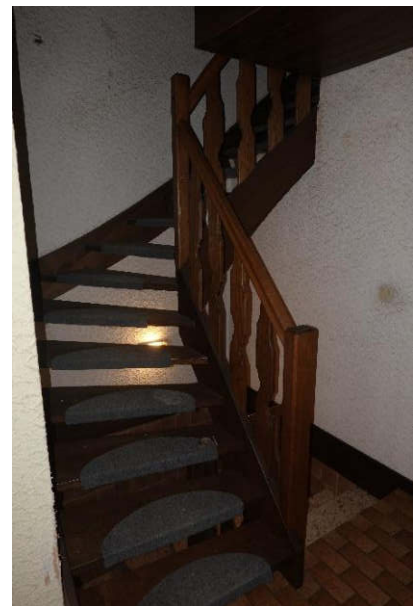
EG Küche



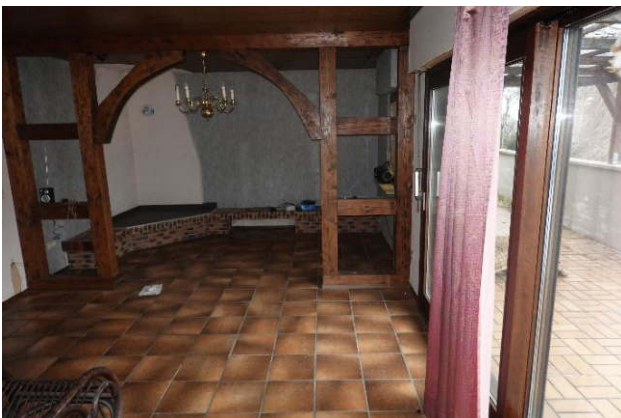
EG Bad



EG Dachterrasse



EG-DG Treppe



EG Wohnzimmer



DG

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Hangstraße 2 u. Nähe Hangstraße, Fultenbach:

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

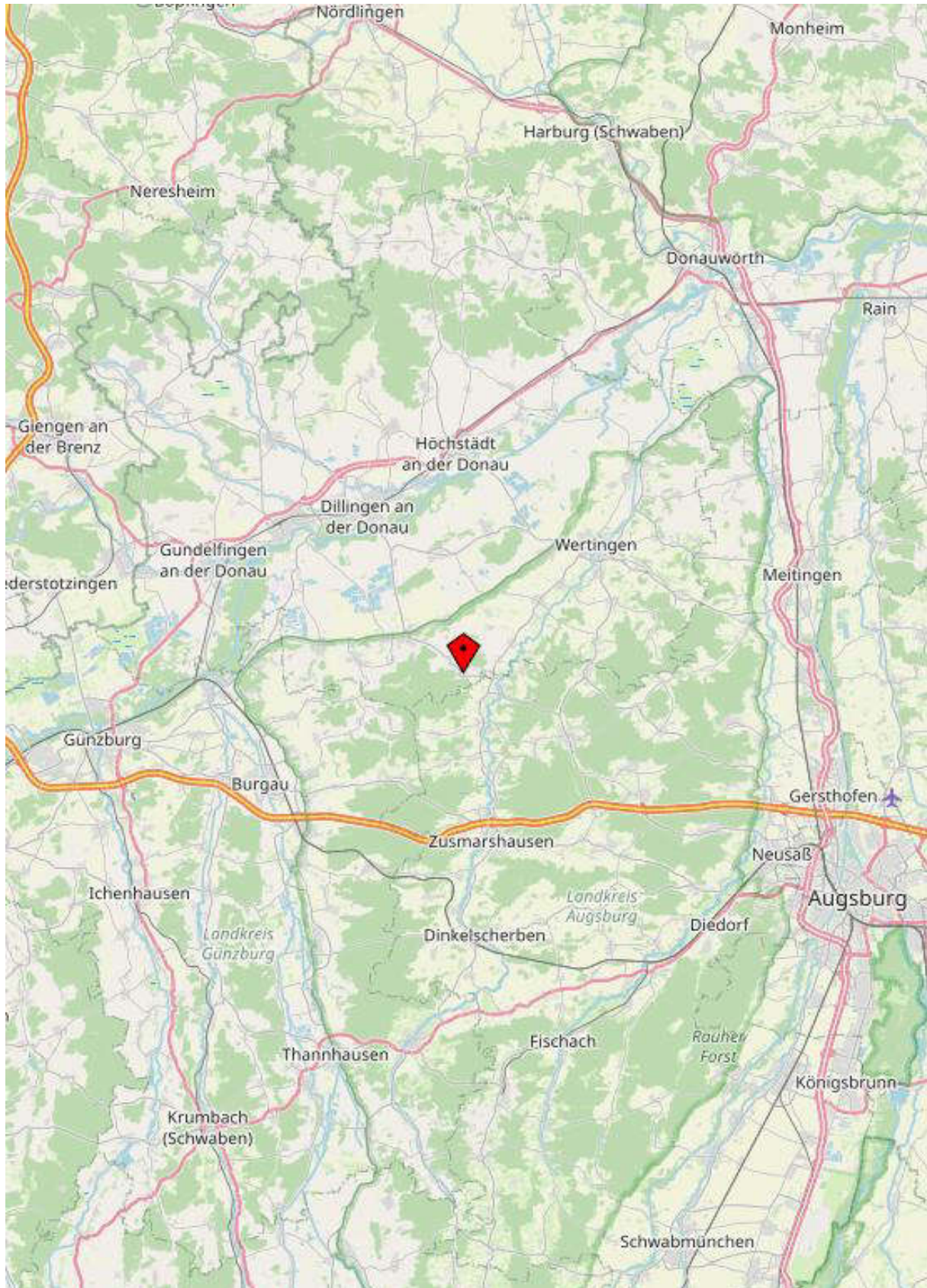
Kellergeschoss	12,65 x 13,46	=	170,27 m²
Erdgeschoss	12,69 x 10,59	=	134,39 m²
Dachgeschoss	12,69 x 10,59	=	134,39 m²
Summe			439,04 m²

2. Wohnflächenberechnung gemäß Bauantrag

BERECHNUNGEN				
WOHNFLÄCHE EG				
Windfang	1,603	3,38		5,42
WC	1,75	1,20		2,10
Küche	2,70	3,38		9,13
Hauswirtsch.	1,50	3,38		5,07
Essen	4,347	2,50	10,87	
- Kamin	0,50	0,50	- 0,25	10,62
Wohnen	7,471	3,994		29,84
Diele	3,50	2,50		8,75
Flur	1,20	2,50		3,00
Schlafen	4,65	3,994	18,57	
- Kamin	0,53	0,70	- 0,37	18,20
Bad	2,78	2,467	6,86	
- Wand	0,147	0,85	- 0,12	6,74
Fitness UG/2	4,12	6,00	24,72	
	1,95	2,574	5,02	
Dusche	3,175	1,146	3,64	
abzüglich 5% W'dämmg./Putz			33,38 (/2)	15,86
Wohnfläche EG-Whng. gesamt				128,68 qm
WOHNFLÄCHE EINLIEGERWOHNUNG UG				
Windfang	2,791	1,125		3,14
Flur	4,354	1,125	4,90	
	1,125 + 1,005	2,735	5,83	10,73
Küche	2,791	2,635		7,35
Bad	2,024	2,635	5,33	
- Kamin	0,45	0,62	- 0,28	5,05
Schlafen	5,39	2,75		14,82
Wohnen	6,57	2,75		18,07
Wohnfläche UG (-3% Verputz)				57,39 qm
ZUBEHÖRRÄUMFLÄCHE				
Fitness UG /2, siehe oben Wohnflächen				15,86
Dachboden	12,268	2,6 + 1,87 (-10% Verkehrsfl.usw)		49,36
Keller	4,765	2,41		11,48
Heizung	4,765	3,49	16,63	
- Kamin	0,40	0,40	- 0,16	16,47
Öl/Feststoffe	4,765	1,75		8,34
Abst. Einlg.	4,765	2,01		9,58
Treppenh.	1,125	4,674	5,26	
unter Trp.	1,00	1,40	1,40	6,66
Gerät/Garagen	2,86	5,79	(16,56)x4	66,24
Zubehörraumflächen gesamt				183,99 qm
Grundfläche	12,65	13,505 (mit UG-Vorbau)		170,84 qm
Geschoßfläche	12,56	3,20	40,19	
im UG	7,595	4,06	30,84	71,03 qm
im EG	12,65	10,55	+ 133,46 =	204,49 qm
Grundstücksfläche 1380 qm GFZ = 0,15 GRZ = 0,12				
BRUTTORAUMINHALTE (nach DIN 277 neu)				
a) umschlossen	12,56	13,46	2,80	473,361
	12,65	10,55	3,09 + 2,82/2	600,559
Wohnhaus				1 073,920
Garage	6,06	6,02	4,96	180,947
Bruttorauminhalt a) gesamt				1 254,867 cbm
b) Terrasse	12,65	3,00	0,90	34,155
Bruttorauminhalte gesamt				1 289,022 cbm

Anlage 3

Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

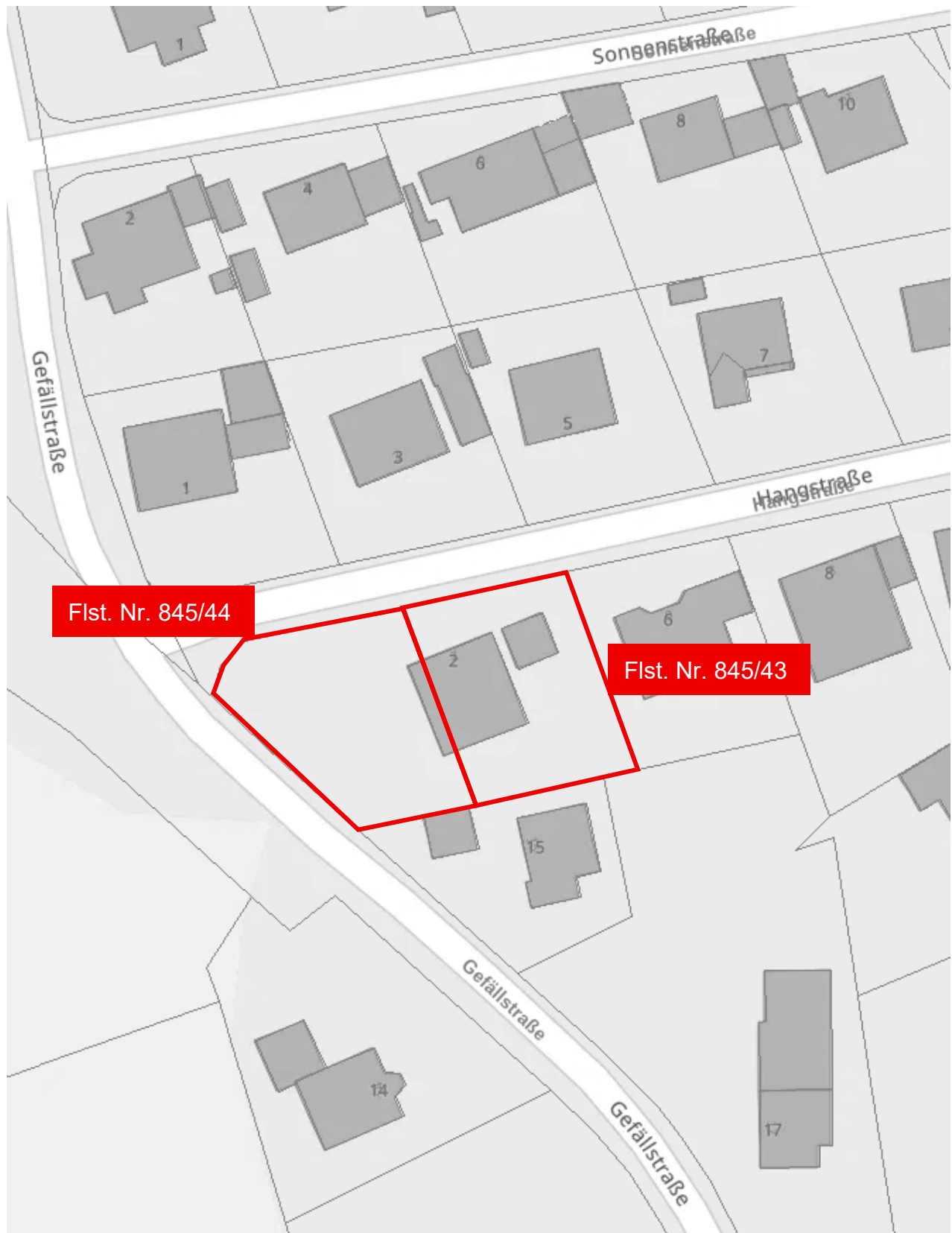
Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

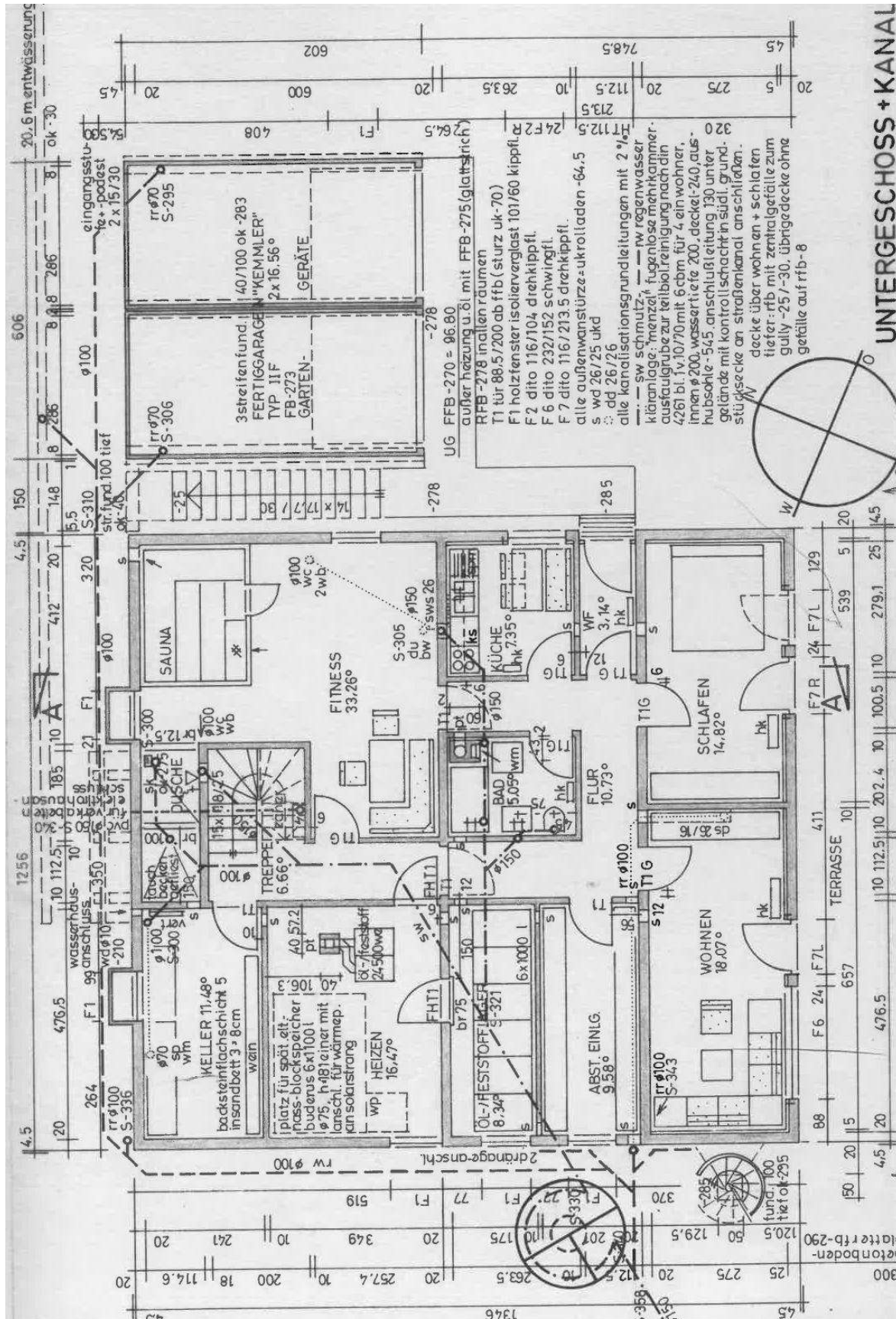
Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):

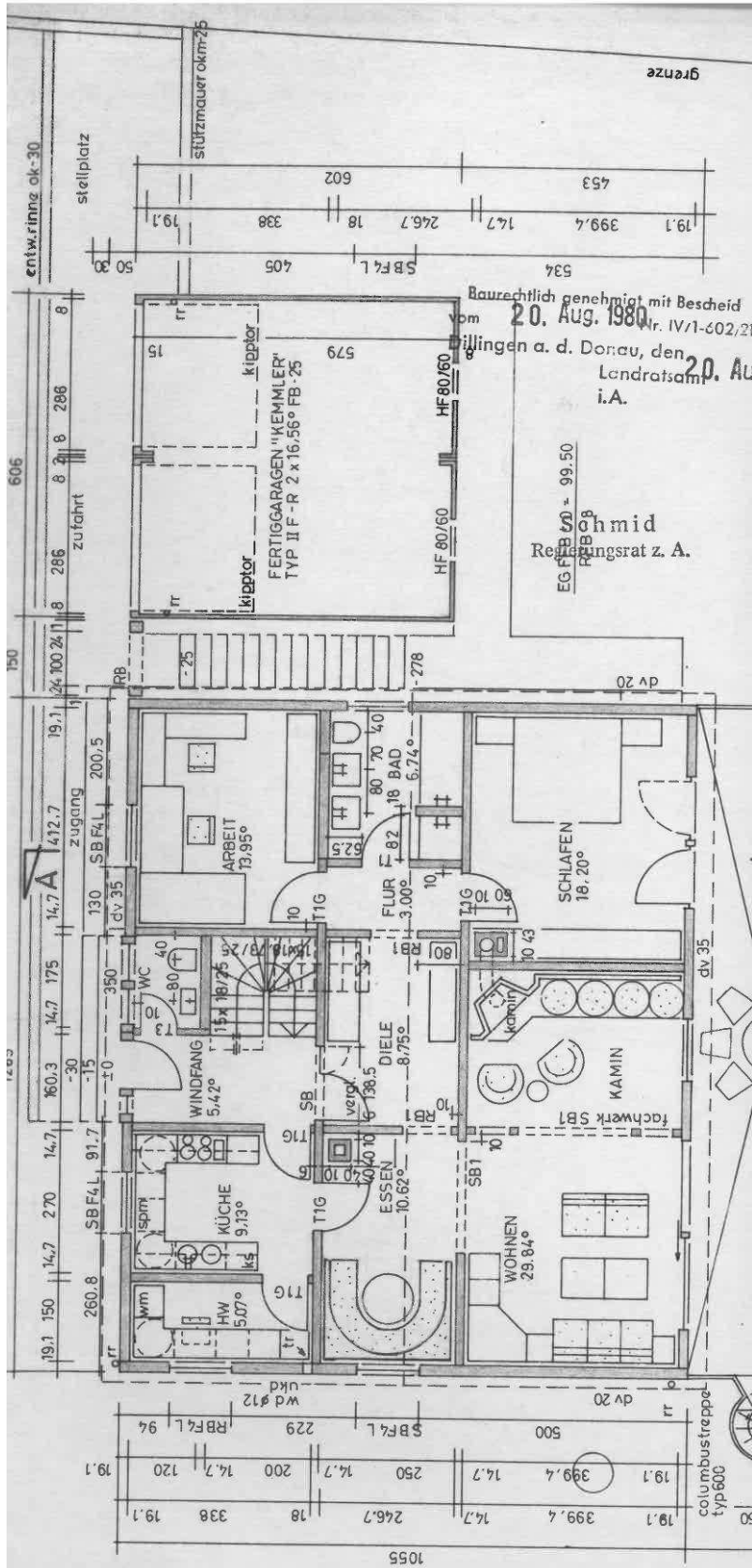


Quelle: BayernAtlas

Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstäblich):



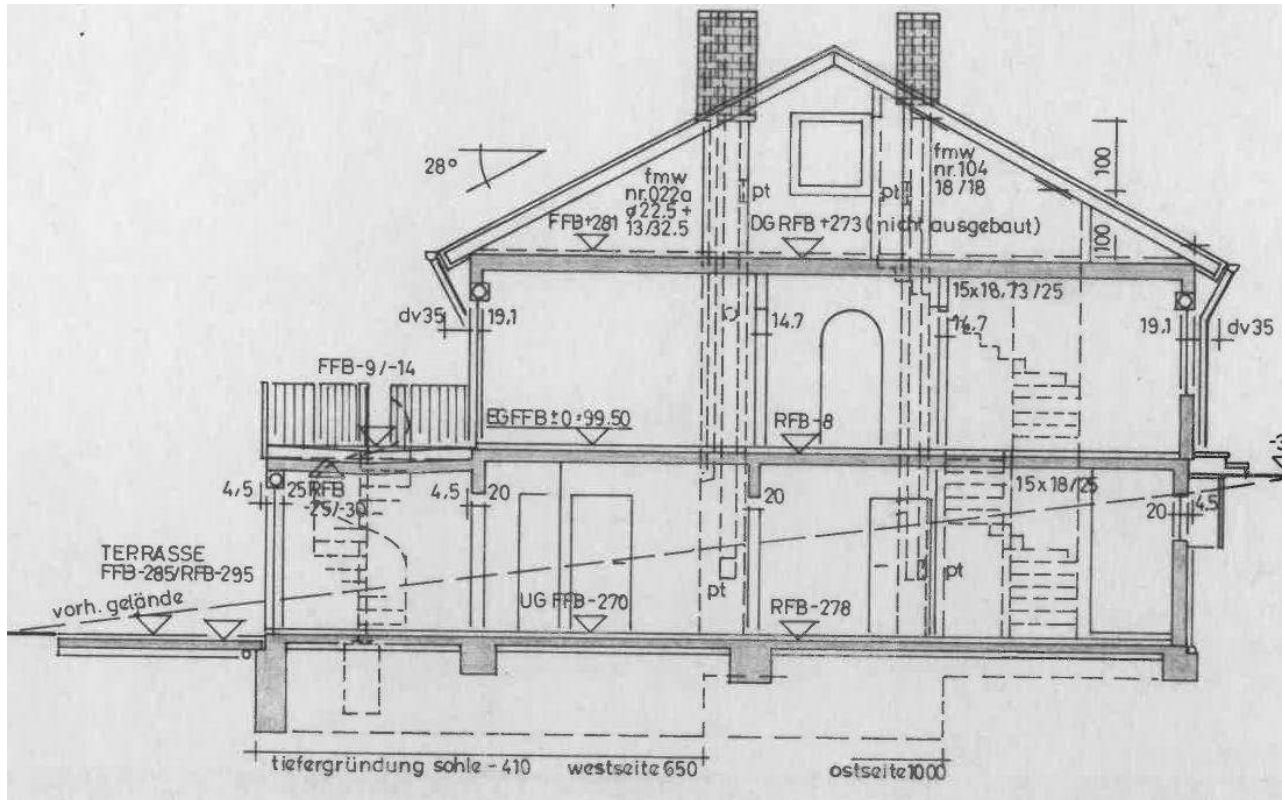
Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



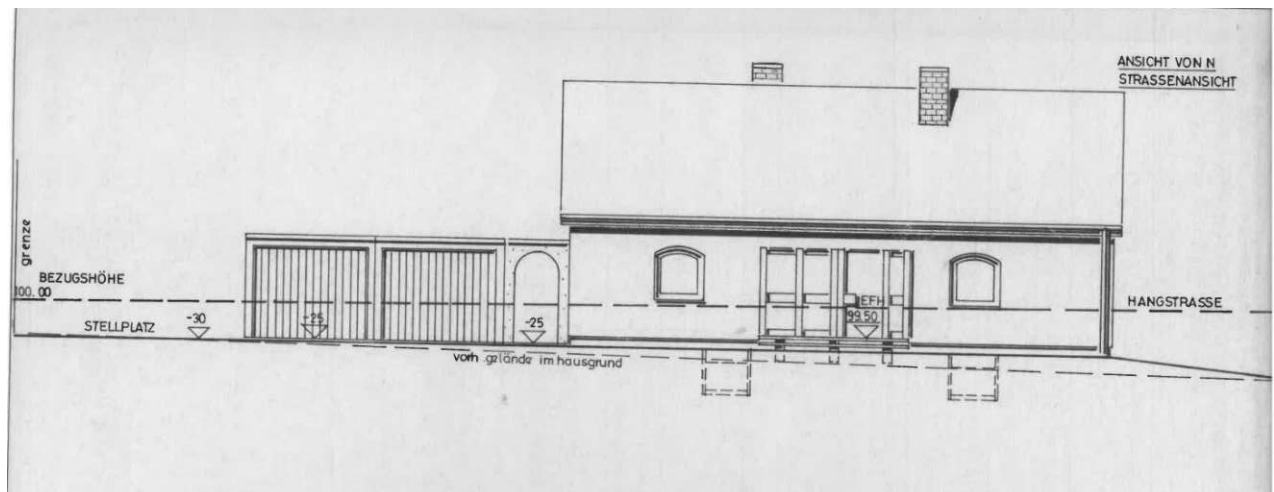
Für das Dachgeschoss liegt kein Grundriss vor.

Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):

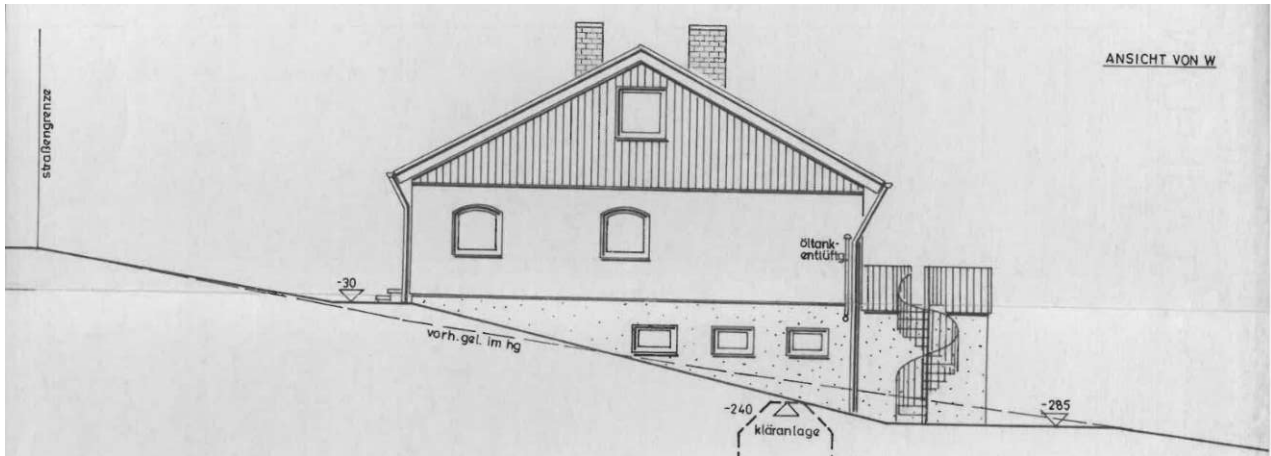


Ansicht von Norden (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Ansicht von Westen (nicht maßstäblich):



Ansicht von Süden (nicht maßstäblich):



Anlage 7

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