

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

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

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

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

kübel

Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über das Grundstück
in 89437 Haunsheim,
Schloßstraße 25,
Flst. Nr. 1192/2**



1. Überblick

Auftraggeber:

Amtsgericht Nördlingen
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Tändelmarkt 5
86720 Nördlingen

Aktenzeichen:

1 K 49/24

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

[REDACTED]
(betreibende Gläubigerin)

gegen

[REDACTED]
(Schuldner)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 13.01.2025 durch das
Vollstreckungsgericht

Wertermittlungsstichtag:

04.02.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

04.02.2025, 10⁰⁰ Uhr

Auftragsnummer:

01 25 0007

Auftrag abgeschlossen:

28.05.2025

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 des Grundstücks	9
4.4 Erschließung	11
4.5 Nachbarbebauung	11
4.6 Stellplätze	12
5. Gebäude- und Baubeschreibung	13
5.1 Gebäudebeschreibung	13
5.2 Baubeschreibung und Konstruktion	13
5.3 Bauschäden und -mängel	17
5.4 Energieausweis	18
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	21
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
7.2 Bodenwert	21
7.3 Sachwertverfahren	21
8. Verkehrswert / Marktwert	25
9. Schlussbemerkung	26
10. Anlagen	26

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus, Bürotrakt und Doppelgarage bebautes Grundstück in Haunsheim. Das Gebäude wurde etwa 2009 errichtet. Es befindet sich in einem guten, hochwertigen und repräsentativen Zustand.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss Haunsheim.

Beurteilung der Gebäude: Einfamilienhaus mit großzügigem Grundriss und gehobener Ausstattung. Bürotrakt mit zweckdienlichem Zuschnitt und guter Ausstattung. Unterkellerte Doppelgarage mit direktem Zugang zum Wohnhaus.

Vermarktungsfähigkeit: Aufgrund der Objektgröße eingeschränkt.

Vermietbarkeit: Aufgrund der Objektgröße eingeschränkt.

Zusammenfassung der Werte

Grundstück Flst. Nr. 1192/2:	1.333.000 €
Küchen Wohnhaus und Büro:	27.000 €
Gesamtwert:	1.360.000 €

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Der Sachverständige wird um Feststellung gebeten,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Gemäß Auskunft der Gemeinde liegt kein Altlastenverdacht vor.
- b) des zuständigen Kaminkehrers,
Antwort: [REDACTED]
- c) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich 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 Bewertungsstichtag leer. Laut Angabe des Eigentümerversetzers wird es temporär als Ferienwohnung vermietet. Genaueres hierzu wurde nicht bekanntgegeben.
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Ist nicht bekannt.

- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Das Büro wurde als Steuerbüro genutzt. Zum Bewertungsstichtag steht es leer. Möbel und Inventar sind jedoch noch vorhanden.
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Im Gebäude sind zahlreiche, teils hochwertige Möbelstücke (Schreibtische, Bürostühle, Schränke, Möbel usw.) und IT-Infrastruktur (PCs, Monitore, Serverschrank) vorhanden. Diese Einrichtungsgegenstände sind, soweit nachfolgend nicht anders angegeben, nicht Gegenstand der Bewertung.
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.
Antwort: Auskunft aus dem Energieausweis aus einem Exposee ist vorhanden (siehe Kapitel 5.4).

3.2 Allgemeines

- Auftraggeber:** Amtsgericht Nördlingen
siehe Seite 1.
- Eigentümer:** [REDACTED] laut Grundbuch.
- Auftragserteilung:** Mit Beschluss vom 13.01.2025, eingegangen am 16.01.2025, durch das Vollstreckungsgericht.
- Auftragsinhalt:** Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
- Auftragszweck:** Zwangsversteigerung.
- Vollmacht:** Wurde erteilt mit Beschluss am 13.01.2025.
- Vom Gericht übergebene Unterlagen:**
- Beschluss vom 13.01.2025
- Von der betreibenden Gläubigerin übergebene Unterlagen:**
- Grundrisse, Ansichten und Schnitt
 - Flurkarte
 - Bauantrag, Baugenehmigung und Baubeschreibung
 - Zwei Verkaufsexposés
 - Grundbuchauszug vom 17.12.2024.
- Von dem Schuldner übergebene Unterlagen:**
- Keine.
- Vom Sachverständigen erhoben:**
- Grundbuchauszug vom 27.01.2025.
 - Auskunft über Bodenrichtwerte
 - 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

Auftragsgegenstand:

Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus, Bürotrakt und Doppelgarage,
Schloßstraße 25 in 89437 Haunsheim.

Wertermittlungstichtag:

04.02.2025 = Qualitätstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

04.02.2025, 10⁰⁰ Uhr

Anwesend waren:

Vertreter der Gläubigerin,
Vertreter des Schuldners,
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang:

Innen- und Außenbesichtigung.

Berechnungen:

Die Bruttogrundfläche wird aus den vorliegenden Plänen berechnet (siehe Anlage 2). Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte, Kaufpreise:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Dillingen a. d. Donau zum 01.01.2024.

Auskünfte der Gemeinde:

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

Grundbuch:

Auszug des Grundbuchs vom 27.01.2025.

Pläne:

Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne,
Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO,
BayBO,
Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von
Grundstücken,
Immobilienmarktbericht Dillingen a. d. Do-
nau.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage:	Schloßstraße 25, 89437 Haunsheim, Flst. Nr. 1192/2.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Dillingen a. d. Donau Grundbuch von Haunsheim Blatt Nr. 4304
Eigentümer:	■■■■■■■■■■ laut Grundbuch.
Grundstücksgröße:	ca. 1.844 m ² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	Im Grundbuch in Abt. II ist ein allgemeines Veräußerungsverbot und die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen, siehe hierzu 4.3.5.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Haunsheim liegt im Landkreis Dillingen a. d. Donau und befindet sich ca. 36 km (Luftlinie) nordöstlich von Ulm bzw. rd. 42 km nordwestlich von Augsburg. Die Gemeinde beherbergt rd. 1.600 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Haunsheim bis zum Jahr 2033 ein moderates Bevölkerungsdefizit in Höhe von 3,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert.

In Haunsheim gibt es eine „nahkauf Box“. In dieser ist einkaufen ohne Personal und zu jeder Tag- und Nachtzeit möglich. Weitere Geschäfte aller Art und Banken befinden sich in Lauingen, Gundelfingen und Dillingen an der Donau.

Die ärztliche Versorgung ist mit einem Hausarzt in Haunsheim sowie weiteren Allgemein- und Fachärzten in den oben genannten Städten gegeben.

Öffentliche und kirchliche Einrichtungen sowie Vereine finden sich teils in der Gemeinde und teils in den vorgenannten Orten.

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind in der Gemeinde vorhanden. Weiterführende Schulen sind insbesondere in Lauingen und Dillingen angesiedelt.

In Haunsheim befindet sich ein Schloss, welches für Kulturveranstaltungen genutzt wird.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Haunsheim ist über die Staatsstraße 2025 an die Bundesstraßen B 492 und B 16 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Auffahrt zur A 7 liegt rd. 17 km westlich bei der Anschlussstelle „Giengen/Herbrechtingen“.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die in Lauingen (Donau) oder Dillingen (Donau) gelegenen Bahnhöfe mit Regionalzugesanbindung.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 45 km zum ICE-Bahnhof in Augsburg bzw. rd. 85 km zum internationalen Verkehrsflughafen Stuttgart.

Die Verkehrsanbindung kann als durchschnittlich, aber landkreistypisch eingestuft werden.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Das Statistische Landesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Haunsheim insgesamt ca. 720 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 110 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von - 616 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 24 ortsansässige Betriebe erfasst.

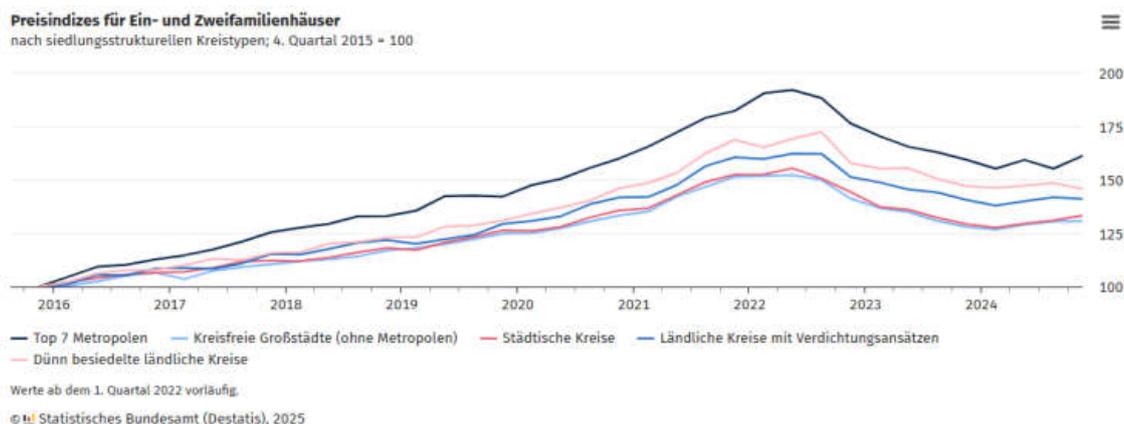
Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Dillingen a. d. Donau derzeit 3,2 % (zum Vergleich: Bayern: 4,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: Februar 2025). Der Kaufkraftindex liegt im Landkreis leicht über dem Bundesdurchschnitt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Dillingen a. d. Donau den 173. Rang von insgesamt 400 Rängen.

4.2.4 Immobilienmarkt

Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022 mit zuletzt stagnierenden bis leicht erholenden Tendenzen:



Derzeit herrscht eine hohe Unsicherheit am Immobilienmarkt durch den seit drei Jahren herrschenden Krieg mit der veränderten Zinspolitik der EZB und den insgesamt herrschenden geopolitischen Unsicherheiten. Gleichwohl zeichnet sich in jüngster Zeit am Markt eine Stabilisierung auf niedrigerem Niveau ab, wie obige Grafik zeigt.

4.2.5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Haunsheim liegt in ländlicher Umgebung mit guter Verbindung zu den umliegenden Städten Dillingen, Lauingen und Gundelfingen.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Ortsteil in einem Wohngebiet. Die „nahkauf Box“ sowie die Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Der periodische Bedarf kann in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Ein eigener Pkw ist daher hilfreich. Durch die Nähe zur Donau sind Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie vorhanden.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen überwiegend rechteckigen Zuschnitt mit einer Länge im Norden von ca. 37 m, im Osten von ca. 55 m, im Süden von ca. 36 m und im Westen von ca. 47 m. Insgesamt hat es laut Grundbuch eine Größe von 1.844 m². Nach Plausibilisierung mit dem Messtool des Bayern-Atlas wird auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück liegt am Hang. Es fällt von Norden nach Süden um ca. 4,7 m (Quelle: Geländeprofil des BayernAtlas). Die Topografie wird im Garten durch einige Stützmauern aufgenommen.

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

Der Grundwasserstand ist unbekannt. Aufgrund der Hanglage ist mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit dem 01.08.1995 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde, ist das Grundstück in einer Wohnbaufläche, W, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Es handelt sich demnach um einen unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB bebaut werden darf. Dabei richtet sich Art und Maß der baulichen Nutzung in erster Linie nach der Umgebungsbebauung.

Genauer ist bei der Gemeinde zu erfragen.

Eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Bürotrakt“ vom 29.07.2008 wurde vorgelegt. Nachfolgend werden die baurechtliche Legalität und damit Bestandsschutz auf dieser Basis unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet oder im Bereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Ensembleschutz liegt nicht vor. Naturschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Das Flurstück liegt in keinem festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet. Eine Veränderungssperre besteht nicht.

Wie in dem rechten Bild ersichtlich, liegt der südliche Grundstücksteil im Bereich eines Bodendenkmals. Hierbei wird eine Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums und der Latènezeit, Körpergräber des frühen Mittelalters vermutet. Bodeneingriffe sind ggf. der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und durch Archäologen zu begleiten. Hierbei fallen in diesem Bereich Mehrkosten sowie gegebenenfalls Bauverzögerungen an. Genauer ist bei Bedarf mit der Denkmalschutzbehörde zu klären.



Altlasten sind nicht bekannt. Genauer ist aus dem Altlastenkataster zu erfragen. Allerdings sind diese Angaben nicht verbindlich. Genauer kann nur durch Befunduntersuchungen am Grundstück und im Gebäude festgestellt werden. Falls Kontaminationen im Grundstück oder Gebäude gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Ansonsten wurden von Seiten der Gemeinde keine öffentlich-rechtlichen Merkmale bekanntgegeben.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuchstand

In Abt. II ist eingetragen:

1. Allgemeines Veräußerungsverbot nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 InsO, eingetragen am 14.11.2024.
2. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 06.12.2024.

Eintragungen in Abt. III sind i.d.R. nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

4.3.5.2 Nutzung

Das Gebäude steht zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer. Laut Angabe des Eigentümerversetzers wird es temporär als Ferienhaus vermietet.

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

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

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

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Norden über die öffentlich gewidmete „Schlossstraße“ erschlossen.

Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft der Gemeinde abgerechnet. Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht bekannt, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei angesehen werden kann.

Es gelten die Satzungen der Gemeinde.

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

4.5 Nachbarbebauung

Wohngebäude mit Garagen. Nördlich befindet sich das Schloss Haunsheim.

4.6 Stellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Doppelgarage. Auf dem Hof besteht die Möglichkeit weitere Pkws abzustellen. Nordwestlich sind für die Büroeinheit Parkplätze angelegt. Davon befindet sich einer auf dem Nachbargrundstück.

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

Es gilt die Satzung der Gemeinde Haunsheim.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art des Gebäudes

Bei dem zu bewertenden Einfamilienhaus mit Bürotrakt handelt es sich um ein eingeschossiges, teilunterkellertes Gebäude mit teils ausgebautem Dachgeschoss in Massiv- bzw. Holzständerbauweise (Hybridbauweise). Das Gebäude hat ein „Tonnendach“, welches im Bereich des Bürotrakts mit einem Pultdach fortgeschleppt wird. An das Gebäude ist eine unterkellerte, eingeschossige Doppelgarage angebaut.

5.1.2 Baujahr

Die Baugenehmigung datiert auf den 29.07.2008, sodass 2009 als Fertigstellungsbaujahr plausibel erscheint.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

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

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

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

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

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2.2 Rohbau

Boden, Decke und Wände des KG sind in massiven Baustoffen ausgeführt. Teils sind auch Wände und Decken in den oberen Geschossen in dieser Bauweise

errichtet. Ansonsten sind die Decken und Wände sowie der Dachstuhl in Holzkonstruktion errichtet.

Das Dach ist mit Wellblech eingedeckt. Der genaue Dachaufbau ist nicht bekannt. Das Gebäude ist verputzt und teils mit Holz verschalt. Die Spenglerarbeiten sind in Titanzinkblech ausgeführt.

5.2.3 Ausbau Wohnen

Wandbekleidungen: verputzt oder gespachtelt und gestrichen, Bäder u. WC: teils gefliest, sonst gespachtelt und gestrichen, im Duschbereich Rohbeton. Im Keller Rohbeton, teils gestrichen.

Deckenbekleidungen: Sichtbetonoptik oder gespachtelt und gestrichen.

Bodenbeläge: Fliesen, geölte Holzdielen, Parkett.

Fenster: großflächige Holzfenster mit Dreifachverglasung, teils festverglast, teils mit Drehkippsbeschlägen. Zur Terrasse führt ein großes Schiebefensterelement.

Verschattung: Raffstores, elektrisch bedienbar.

Türen: Hauseingangstüre: historische Holztüre mit feststehendem Glasseitenteil und Glasoberlicht mit Dreifachverglasung.
Zimmertüren: lackierte Holztüren in Holzumfassungszargen bzw. beschichtete Holzwerkstofftüren.

Treppe: KG-EG: zweiläufige Podesttreppe mit Holzbretterbelag.
EG-DG: einläufige Stahltreppe mit Stahlgeländer als Absturzsicherung und Gehhilfe.

Terrasse EG: Die Terrasse ist mit Holzbrettern belegt und wird teilweise durch das Hauptdach überdeckt.

Dachterrasse DG: Vom Bad im DG ist eine kleine Dachterrasse erreichbar.

Einbauküche: Im EG ist eine hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel, zwei Backöfen, Ceranfeld, Fabrikat NEF, Umluftabzug, Spüle, Kühlschrank und Geschirrspüler vorhanden. Die Arbeitsplatte ist als Steinplatte ausgeführt. Von der Küche abgetrennt ist eine großzügige Vorbereitungsküche mit weiteren Einbaumöbeln.

Einbaumöbel: Sowohl im Erd- als auch im Dachgeschoss (dort insbesondere im Bad), sind diverse Einbaumöbel in schreinermäßiger Ausführung eingebaut.

5.2.4 Ausbau Büro

- Wandbekleidungen: gespachtelt, teils verputzt und gestrichen, Bad u. WC: partiell gefliest mit großformatigen Fliesen.
- Deckenbekleidungen: gespachtelt und gestrichen, Rohbeton mit integrierten Beleuchtungskörpern, im KG ist die Filigrandecke teils gestrichen.
- Bodenbeläge: Teppich, Bad u. WC: großformatige Fliesen.
- Fenster: Holzfenster mit Dreifachverglasung wie vor, Dachflächenfenster als Holzfenster.
- Verschattung: teils Raffstores, teils elektrische Rollläden.
- Türen: Hauseingangstüre: lackierte Holztüre mit Mehrfachschließung und manuellem Schloss und feststehendem Glasseitenteil.
KG: lackierte CPL-Türen in Holzumfassungszargen.
EG-DG: lackierte Holztüren in Holzumfassungszargen, Ganzglastüre mit feststehendem Seitenteil.
- Treppe: KG-EG: einläufige Stahlbetonmassivtreppe mit Teppichbodenbelag und Harfe als Stahlgeländer.
EG-DG: Stahltreppe als Podesttreppe teils mit Stahlgeländer als Absturzsicherung und Gehhilfe.
- Einbauküche: In der Teeküche im EG ist eine Einbauküche mit Kühlschrank, Ceranfeld mit Zweiplattenherd und Spültisch mit integrierter Sprudel- und Wasseranlage montiert.
- Sonstiges: Im Eingangsbereich ist eine Empfangstheke eingebaut.

5.2.5 Haustechnik

- Heizungsinstallation: Im Technikraum im Büro befindet sich im KG eine Pelletheizung, Fabrikat Wolf, Baujahr 2009, mit Pufferspeicher, Fabrikat Wolf, mit vermutlich ca. 2.000 l Fassungsvermögen. Der Pufferspeicher wird sowohl durch die Pelletheizung als auch über Solarthermie betrieben. Der Wohntrakt wird über Fußbodenheizung temperiert. Im Bad im Wohnbereich wird diese durch einen Handtuchheizkörper ergänzt. Im Wohnbereich im EG des Wohnbereichs ist ein Kamin für feste Brennstoffe vorhanden. Das Büro wird über Blechheizkörper mit elektrischen Thermostatventilen beheizt.
- Sanitärinstallation: Der Wasseranschluss wird im Technikraum im KG des Büros ins Haus geführt. Hier befinden sich das

Hauptabsperrventil, der Vorfilter, die Wasseruhr, ein Druckmanometer und eine Enthärtungsanlage, Fabrikat BTW.

Wohnen:

In der Waschküche im KG ist ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss vorhanden. Eine Hebeanlage ist eingebaut.

Im Gäste-WC im EG ist ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und ein Handwaschtisch mit Einhandmischgarnitur installiert.

Das Bad im DG ist ausgestattet mit Badewanne, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und Bidet, Doppelwaschtisch je mit Einhandmischer, bodengleicher Dusche mit Einlaufrinne, Seiten-, Überkopf- und Handbrause mit Einhandmischer. Im Bad befindet sich eine Saunakabine.

Die Sanitäranlagen sind hochwertig.

Büro:

Das Damen-WC im EG ist ausgestattet mit wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und Waschtisch mit Einhandmischgarnitur.

Im Herren-WC im EG sind zusätzlich ein Pissoir sowie eine Wickelkommende montiert.

Im Duschraum im EG befindet sich eine bodengleiche Dusche.

Die Sanitäranlagen sind zweckdienlich.

Elektroinstallation: Der Stromanschluss wird im Technikraum im Büro ins Haus geführt. Dort befinden sich auch die Panzersicherungen. Im Archiv im KG befindet sich ein Zählerkasten mit einem Eintarifzähler sowie eine Unterverteilung des BUS-Systems. Im Kinderzimmer im OG und im Flur des Wohnbereichs ist jeweils eine weitere Unterverteilung vorhanden. Das Gebäude wird über ein BUS-System mit Smart Home Funktion gesteuert. Der Serverschrank befindet sich im Archiv im KG des Büros. Die Elektroinstallation ist bauzeitlich hochwertig.

Lüftungsanlage: Das Gebäude verfügt über eine zentrale Lüftungsanlage. Die Lüftungszentrale ist im Technikraum im Büro im KG untergebracht. Es gibt ein Gerät für den Wohnbereich und eines für das Büro, je Fabrikat Wolf.

5.2.6 Doppelgarage

An das Gebäude ist eine vollunterkellerte Doppelgarage angebaut. Das KG ist mit Fliesenboden, Rohbetonwänden und -decken ausgeführt. Die Räume werden mit Blechheizkörpern erwärmt. Ein äußerer Kellerabgang führt über eine Betontreppe mit Fliesenbelag und verputzten Wänden in den Garten. Der Keller wird über Holzfenster hinter Lichtschacht belichtet. Über eine Türe ist der Keller des Wohnhauses erreichbar.

Der Boden im EG der Garage ist als geschliffener Betonboden ausgeführt. Ein Abwurfschacht für das Holz ist in der Decke über Kellergeschoss integriert. Die Wände sind verputzt und die Sparren des Pultdachs sind sichtbar. Das Dach ist mit Trapezblech eingedeckt. Eine Holztür führt in den Gartenbereich. Holzfenster mit Zweifachverglasung dienen zur Belichtung. Das Holzschwingtor ist elektrisch bedienbar. Ein Waschtisch mit Einhandmischgarnitur und Fliesenspiegel ist vorhanden. Das Wohnhaus ist über zwei Differenzstufen mit Fliesenbelag direkt begehbar.

5.2.7 Bauliche Außenanlagen

Vor dem Gebäude sind sechs Stellplätze angelegt. Einer davon befindet sich auf dem Nachbargrundstück.

Die Garagenzufahrt ist mit Kopfsteinpflaster befestigt.

Die Topografie des Gartens wird teilweise durch Natursteinwände aufgenommen und folgt ansonsten dem natürlichen Verlauf. Diverse Spielgeräte und ein Bodentrampolin für Kinder sind aufgestellt.

5.3 Bauschäden und -mängel

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

Büro

- Die Absturzsicherung der Treppe von EG ins DG ist nicht vollständig gewährleistet.
- Bei der Glastüre im Obergeschoss ist ein Sprung im Glas.
- Im Übergangsbereich zum Tonnendach sind an mehreren Stellen leichte Risse an der Wand.
- Im KG sind im Sockelbereich Salzausblühungen und Feuchteschäden zu sehen.

Wohnen

- Im KG sind wie im Büro Feuchteschäden und Salzausblühungen an den Wänden zu sehen.
- An der Außenwand zum äußeren Kellerabgang wurde in der Vergangenheit ein Feuchteschaden festgestellt. Im Bereich der Eingangstüre wurde daher der Boden geöffnet, um die Ursache festzustellen. Die Ursache konnte nicht festgestellt werden. Die Bodenöffnung ist noch zu verschließen.

Doppelgarage

- Im KG sind leichte Verfärbungen an den Wänden sichtbar.
- An der Wand vom äußeren Kellerabgang war ein Feuchteschaden vorhanden.

Die Fassade und Holzbauteile sind verwittert und frisch zu streichen.

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

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

5.4 Energieausweis

In einem vorgelegten Exposé für das Gebäude ist der gültige Bedarfsenergieausweis zitiert. Dieser weist einen Endenergiebedarf von 57,20 kWh/m²a sowie die Energieeffizienzklasse B aus. Der Ausweis ist gültig bis 18.09.2029. Er wurde nicht vorgelegt.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem guten, hochwertigen und gepflegten Zustand.

Die Grundrisse des Gebäudes sind großzügig. Die Räume sind ausreichend groß und haben in weiten Teilen eine Überhöhe.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Sowohl die Makro- also auch die Mikrolage sind für eine Wohnnutzung sehr gut. Für eine Büronutzung ist die Lage in der Gemeinde ungeeignet, da hierfür kaum Nachfrage besteht.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Die Erschließung über Norden ist gut. Die Topografie ist lagetypisch. Das Grundstück ist für die vorhandene Bebauung groß, gleichwohl repräsentiert es den großzügigen Charakter des Wohnhauses.

Wertrelevante privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen und die Ausstattung befinden sich in einem guten und hochwertigen Zustand. Es handelt sich um ein repräsentatives, großzügiges Einfamilienhaus mit Bürotrakt für gehobene Ansprüche.

Die Raumaufteilung ist gut.

Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Süden ist sehr gut.

Büro- und Wohntrakt sind architektonisch so voneinander abgetrennt, sodass die Privatsphäre bewahrt bleibt.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Marktumfeld gut möglich. Allerdings ist die Nachfrage nach so großen Mietobjekten sehr begrenzt.

Für die Veräußerungsfähigkeit gilt Gleiches.

Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Aufgrund der Lage des Gebäudes ist weiterhin von einer wohnwirtschaftlichen Nutzung der Wohnung auszugehen. Das Büro kann weiterhin als solches oder als Praxis o.ä. genutzt werden. Auch eine Umnutzung in Wohnen erscheint denkbar. Nutzungsänderungen sind beim Baurechtsamt anzuzeigen.

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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Bürotrakt. Gebäuden dieser Art wird gem. Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen.

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 2009 fertiggestellt. Daraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von:

RND = 64 Jahren.

Die Doppelgarage teilt das Schicksal der Hauptsache, sodass auch hierfür die Restnutzungsdauer sachgerecht ist.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 2021 berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Bürotrakt und Doppelgarage. Bei derartigen Gebäuden steht der individuelle Eigennutz im Vordergrund, die Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Deshalb leitet sich der Verkehrswert aus dem marktangepassten Sachwertverfahren ab.

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

7.2 Bodenwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dillingen a. d. Donau hat zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone 8 einen Bodenrichtwert in Höhe von 155 €/m² (Wohnbaufläche, erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

Das Grundstück weist in Hinblick auf Topografie, Nutzung und Zuschnitt richtwertübliche Bedienungen auf. Es zählt in der Zone zu den größeren Grundstücken. Die Grundstücksgröße spiegelt den repräsentativen Charakter des Gebäudes wider, weshalb kein Abschlag erhoben wird. Ein konjunktureller Zuschlag ist nicht sachgerecht, da seit Erhebung der Bodenrichtwerte keine Wertänderungen beobachtet werden können. Die Preise für vergleichbare Grundstücke stagnieren tendenziell. Aus diesem Grund führt der Bodenrichtwert zum Bodenwert. Daraus folgt ein Bodenwert von:

Fläche	1.844,00 m ²	
Bodenrichtwert	155,00 €/m ²	
Bodenwert		285.820 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		286.000 €

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

In den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) werden Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudetypen veröffentlicht. Für großzügige Wohnhäuser mit Bürotrakt werden hingegen keine Kostenkennwerte veröffentlicht. Aus diesem Grund werden nachfolgend Gebäudetypen gewählt, die dem des Bewertungsgrundstücks am nächsten kommen. Dabei ist auch die Drittverwendungsmöglichkeit des Bürotrakts zu berücksichtigen.

Bei dem Gebäude handelt es sich zu 50 % am ehesten um den Gebäudetyp 1.01 der NHK 2010, dort beschrieben als freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Bei den anderen 50 % handelt es sich am ehesten um den Typ 1.21. Dieser wird beschrieben als nicht unterkellert, eingeschossig mit 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 des Gebäudetypen 1.01 in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes ergibt wie folgt:

	1	2	3	4	5		
Standardstufe 3,0	655	725	835	1005	1260	835	
Aussenwände				1		23%	231 €
Dach				1		15%	151 €
Fenster u. Außentüren				0,5	0,5	11%	125 €
Innenwände u. - türen			1			11%	92 €
Deckenkonstr. u. Treppen				1		11%	111 €
Fußböden					1	5%	63 €
Sanitäreinrichtungen					1	9%	113 €
Heizung					1	9%	113 €
sonst. techn. Ausstattung					1	6%	76 €

Kostenkennwert 2010 1.075 €
ermittelte Standardstufe 4,2

Die Eingruppierung des Gebäudetypen 1.21 in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes ergibt wie folgt:

	1	2	3	4	5		
Standardstufe 3,0	790	875	1005	1215	1515	1005	
Aussenwände				1		23%	279 €
Dach				1		15%	182 €
Fenster u. Außentüren				0,5	0,5	11%	150 €
Innenwände u. - türen			1			11%	111 €
Deckenkonstr. u. Treppen				1		11%	134 €
Fußböden					1	5%	76 €
Sanitäreinrichtungen					1	9%	136 €
Heizung					1	9%	136 €
sonst. techn. Ausstattung					1	6%	91 €

Kostenkennwert 2010 1.295 €
ermittelte Standardstufe 4,2

Die Gebäudetypen werden überschlägig mit je 50 % gewichtet:

$$(1.075 \text{ €/m}^2 \times 0,5) + (1.295 \text{ €/m}^2 \times 0,5) = 1.185 \text{ €/m}^2.$$

Der ermittelte Kostenkennwert ist mit einem Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser gem. NHK anzupassen wie folgt:

$$1.185 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \approx 1.240 \text{ €/m}^2.$$

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 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 64 Jahren Restnutzungsdauer = 20,0 %.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird sachverständig mit 3 % des Zeitwertes der baulichen Anlagen geschätzt, der für die unterkellerte Doppelgarage wird mit 25.000 € angesetzt.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der hier zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Dillingen a. d. Donau veröffentlicht Sachwertfaktoren. Allerdings wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit derart hohen vorläufigen Sachwerten keine Kauffälle ausgewertet. Auch umliegende Gutachterausschüsse veröffentlichen keine Sachwertfaktoren mit vergleichbaren hohen vorläufigen Sachwerten. Aus diesem Grund ist der Sachwertfaktor gem. § 9 Abs. 3 ImmoWertV sachverständig zu schätzen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer guten Wohnlage in Haunsheim. Es ist architektonisch ansprechend, hochwertig ausgestattet und kann als Einfamilienhaus mit Büro/ Praxis oder bei Bedarf als Zweifamilienhaus genutzt werden. Objekte dieser Art werden in ländlicher Lage mit einem Abschlag auf den vorläufigen Sachwert bewertet, da bonitätsstarke Erwerber vergleichbarer Objekte ihre individuellen Wünsche häufig in einem Neubau verwirklichen möchten. Dabei spielt auch die individuelle Lage des Grundstücks eine wesentliche Rolle. Unter Berücksichtigung der Marktlage und der Objekteigenschaften, wird der objektspezifische Sachwertfaktor sachverständig geschätzt mit **0,75**.

7.3.2 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:

In dem Gebäude sind hochwertige Einbauküchen und Einbaumöbel vorhanden. Diese werden sachverständig geschätzt auf **27.000 €**.

7.3.3 Sachwertberechnung

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

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	1.01/1.21	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m ² BGF	1.240 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,847	
x	Bruttogrundfläche (m ²)	=	777	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		1.779.548 €
./.	Alterswertminderung	=	20,0%	355.910 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		1.423.638 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	3,00%	42.709 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen: Doppelgarage	=		25.000 €
+	Bodenwert	=		286.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		1.777.347 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	0,75	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		1.333.010 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
+	Zubehör: Einbauküche, Teeküche	=		27.000 €
./.	Rundung	=		10 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		1.360.000 €

Der Wohntrakt umfasst ohne Berücksichtigung der Balkon- und Terrassenflächen eine Größe von ca. 245,50 m², der Bürotrakt von ca. 194,30 m² (siehe Anlage 2). Der Sachwert entspricht einem Wert von ca. 3.092 €/m² Wohn-/Bürofläche. Dieser Wert ist bezogen auf die Objektqualität niedrig, allerdings durch die Lage in Haunsheim und der damit einhergehend geringen Nachfrage derartiger Objekte begründet und somit insgesamt plausibel.

8. Verkehrswert / Marktwert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein großes, repräsentatives Einfamilienhaus mit Bürotrakt und Doppelgarage in Haunsheim.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in Haunsheim, Schloßstraße 25, Flst. Nr. 1192/2 zum Wertermittlungstichtag 04.02.2025 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

1.333.000 €

Eine Millionen dreihundertdreißigtausend Euro.

Der Wert des Zubehörs (Einbauküchen, Einbaumöbel usw.) wird geschätzt mit

27.000 €

siebenundzwanzigtausend Euro.

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

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

9. Schlussbemerkung

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

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

Aufgestellt, Leipheim, 28.05.2025



Kübel Alexander

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

Das Gutachten umfasst xx Seiten davon xx Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde dem Amtsgericht als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 27-31
2. Berechnungen	Seite 32-35
3. Makrolage	Seite 36
4. Mikrolage	Seite 37
5. Lageplan	Seite 38
6. Pläne	Seite 39-45
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 46

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten 1 K 49/24, Schloßstraße 25, Haunsheim:



Nordostansicht



Südansicht Wohnen



Ansicht äußerer Kellerabgang



Ansicht Terrasse



Nordwestansicht Bürotrakt



Garten

Anlage 1

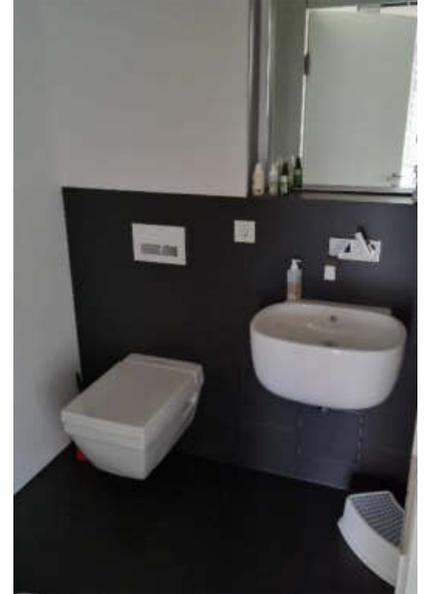
Bilddokumentation zum Gutachten 1 K 49/24, Schloßstraße 25, Haunsheim:



Wohnen KG Wäschekeller



Wohnen KG Lager



Wohnen EG Gäste-WC



Wohnen EG Flur



Wohnen EG Wohnzimmer



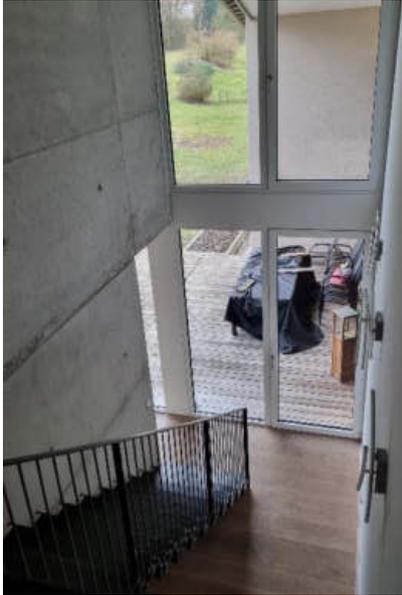
Wohnen EG Essbereich



Wohnen EG Küche

Anlage 1

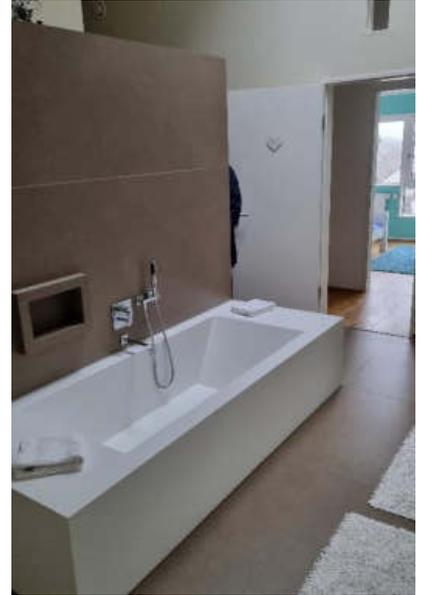
Bilddokumentation zum Gutachten 1 K 49/24, Schloßstraße 25, Haunsheim:



Wohnen Treppe EG-DG



Wohnen DG Bad



Wohnen DG Bad



Wohnen DG Ankleide



Wohnen DG Kinderzimmer



Wohnen DG Schlafzimmer

Anlage 1

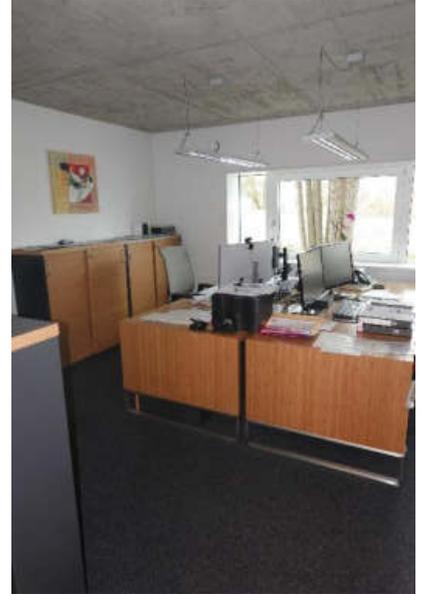
Bilddokumentation zum Gutachten 1 K 49/24, Schloßstraße 25, Haunsheim:



Büro KG Heizung



KG Garage, Holzlager



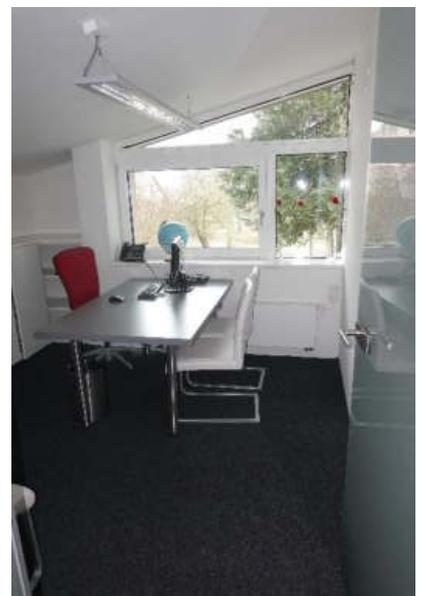
Büro EG Büro



Büro EG WC



Büro DG Besprechung



Büro DG Büro

Anlage 1

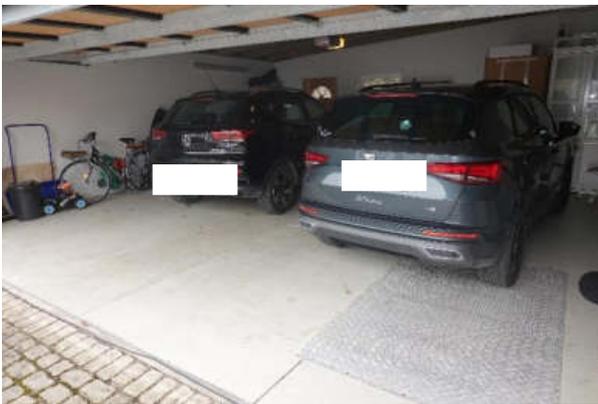
Bilddokumentation zum Gutachten 1 K 49/24, Schloßstraße 25, Haunsheim:



Büro EG Teeküche



Büro Blick DG ins EG Empfang



Doppelgarage

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten 1 K 49/24, Schloßstraße 25, Haunsheim:

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

Kellergeschoss	6,50 x 12,63 +	2,61 x 11,59 +	10,21 x 1,78 +	
	2,18 x 6,84 +	4,53 x 6,24		= 173,69 m ²
Erdgeschoss	6,52 x 12,67 +	5,43 x 2,61 +	4,54 x 3,06 +	
	11,66 x 12,55 +	11,66 x 8,63		= 357,62 m ²
Dachgeschoss	10,00 x 10,31 +	7,96 x 9,58 +	8,66 x 4,11 +	
	1,40 x 3,50 +	3,45 x 3,92 +	4,72 x 2,61	= 245,69 m ²
Gesamt				777,00 m²

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten 1 K 49/24, Schloßstraße 25, Haunsheim:

2. Flächenberechnung aus dem Bauantrag

Bauvorhaben		Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Bürotrakt in Gemarkung Haunsheim, Schloßstraße 25, Fl.Nr.: 1192/2			
		Grundfläche	Höhe in m	Faktor	Summe in m ²
1. Bruttorauminhalt	Hauptvolumen				2.944,96
		m ²	mittl. Höhe in m	Faktor	m ³
	Haus KG Bestand alt	48,60	2,60	1,00	126,36
	Haus KG Bestand neu	162,50	3,40	1,00	552,50
	Doppelgarage	57,00	2,80	1,00	159,60
	EG OG Mittelteil	180,20	7,05	1,00	1.270,41
	EG OG Büroteil	147,90	5,30	1,00	783,87
	Küchenanbau	17,70	2,95	1,00	52,22
2. Wohnfläche	Einfamilienhaus				245,50
	Bürotrakt				194,30
3. Nutzfläche	Gesamt				209,70
	Garage				52,30
	Keller				157,40
4. Grundstücksgröße					1.847,00
5. Grundfläche	Gesamt				582,30
	Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Bürotrakt	394,30			394,30
	Zufahrt / Hoffläche	188,00			188,00
6. GRZ		582,30	1.847,00		0,32
7. Geschoßfläche					570,00
	Erdgeschoß	336,00			336,00
	Obergeschoß	234,00			234,00
8. GFZ		570,00	1.847,00		0,31
9. Stellplätze	Einfamilienhaus				2 Stpl.
	Bürotrakt				6 Stpl.

Lutzingen, 27.6.2008

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten 1 K 49/24, Schloßstraße 25, Haunsheim:

3. Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag – Wohnen

zur Bek des StMI vom 24

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt
Bitte Erläuterungen beachten!

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Bürotrakt Haunsheim, Schloßstraße		Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche
Bezeichnung der Wohnung ① (Geschloß, Lage, Haus-Nr.)		Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV) oder Fertigmaß - liches Raummaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m; Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m ² ; Raumteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Turmischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² ; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1m lichte Höhe; 50 v H. der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u.ä.; 50 v H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche
Nr	Raumbezeichnung	$m \times m = m^2$ ④	$m \times m = m^2$ ④	m^2 ④
	EG Windfang	Per CAD ermittelt		12,9 ✓
	Diele/Treppenhaus			25,5 ✓
	Kochen/Essen/Wohnen			63,0 ✓
	Speis			3,80 ✓
	WC			2,5 ✓
	Garderobe			2,1 ✓
	OG Flur			12,8 ✓
	Kind 1			18,0 ✓
	Kind 2			18,3 ✓
	Hauswirtschaft			16,4 ✓
	Arbeitszimmer			10,2 ✓
	Schlafen			17,7 ✓
	Ankleide			10,6 ✓
	Bad/Sauna			26,1 ✓
	Bad			5,6 ✓
Im Gebäude sind insgesamt		Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②		245,5
Die Wohnung ist		bei Rohbaumaß abzüglich 3 v H. ④		
Zur Wohnung gehört 1 Garage		Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②		

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten 1 K 49/24, Schloßstraße 25, Haunsheim:

4. Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag – Büro

Ank.
zur Bek des StMI vom 24. September 2010
Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen
Bitte Erläuterungen beachten!

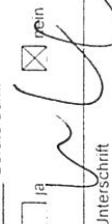
Bezeichnung der Wohnung ① (Geschloß, Lage, Haus-Nr.)		Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgroßen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
Bürotrakt		Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV) oder Fertigmaß - liches Raummaß, einschl. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m ² , Raunteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² , Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raunteile unter 1m lichte Höhe, 50 v.H. der Flächen von Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u.a.: 50 v.H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr	Raumbezeichnung	m x m = m ² ④	m x m = m ² ④	m ² ④	
	EG Empfang, Sekr., Flur	Per CAD ermittelt		41,9	
	Chef			15,7	
	Sachbearbeiter 1			16,0	
	Sachbearbeiter 2			15,9	
	Sachbearbeiter 3			16,4	
	Sachbearbeiter 4			16,2	
	Sachbearbeiter 5			17,3	
	WC D			2,1	
	WC H			2,9	
	Teeküche			6,8	
	Dusche			2,5	
	Putzkammer			2,1	
	OG Flur			1,7	
	Steuerprüfer			11,4	
	Besprechungsraum			25,4	
				194,3	

Im Gebäude sind insgesamt 1 Wohnung 2 Wohnungen mehr als 2 Wohnungen Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ⑦

Die Wohnung ist abgeschlossen ⑧ nicht abgeschlossen ⑧ bei Rohbaumaß abzüglich 3 v H ⑦

Zur Wohnung gehört 1 Garage ja nein Geräteraum

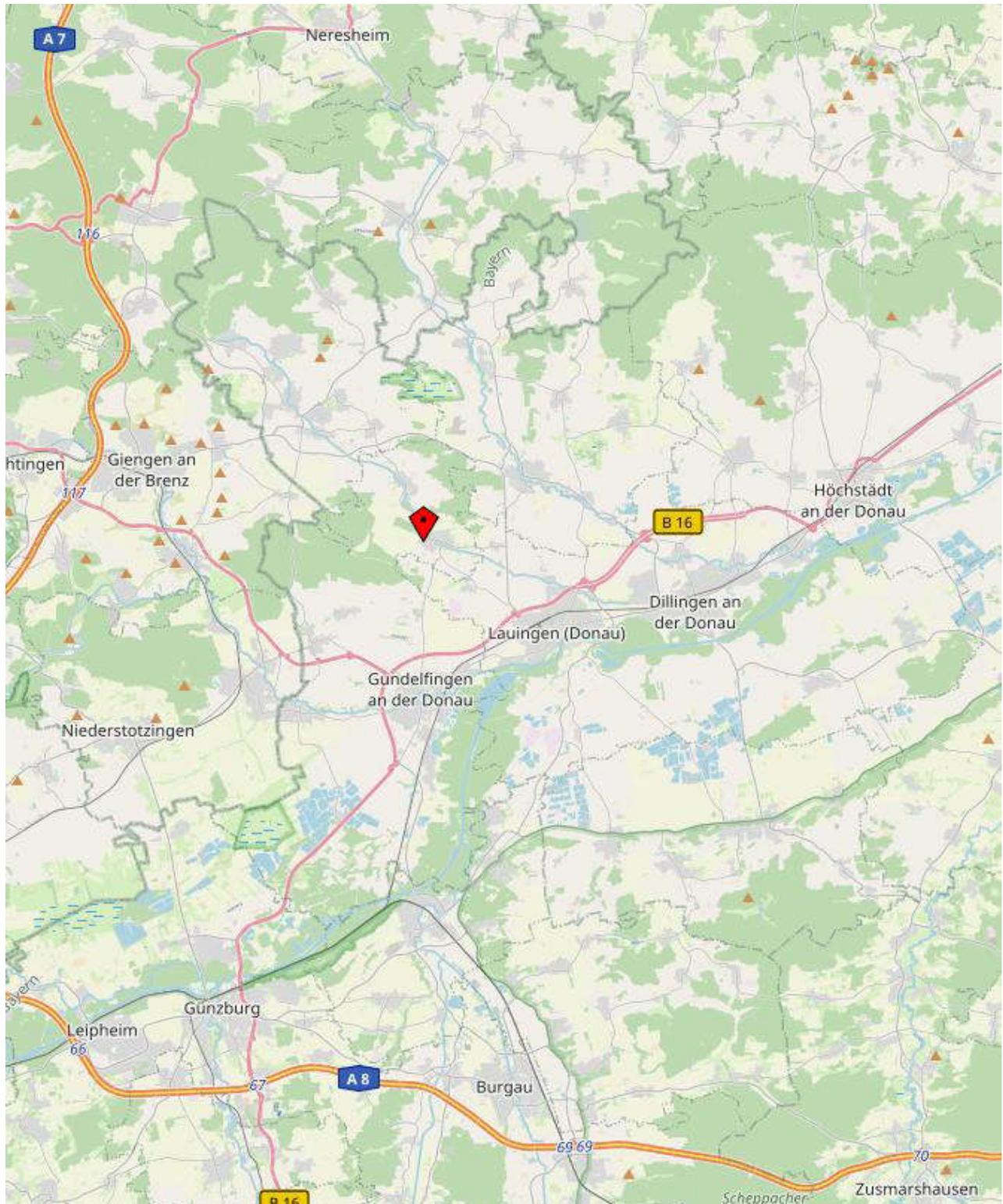
Ich wähle den Abzug von 10 von Hundert ⑤ ja nein abzüglich bis 10 v.H. nach §§ 44 Abs. 3 II BV ⑤

Lutzlingen, 27.6.2008 gez. Michael Gumpff  Aprechbare Wohnfläche ⑥

Ort, Datum Unterschrift

Anlage 3

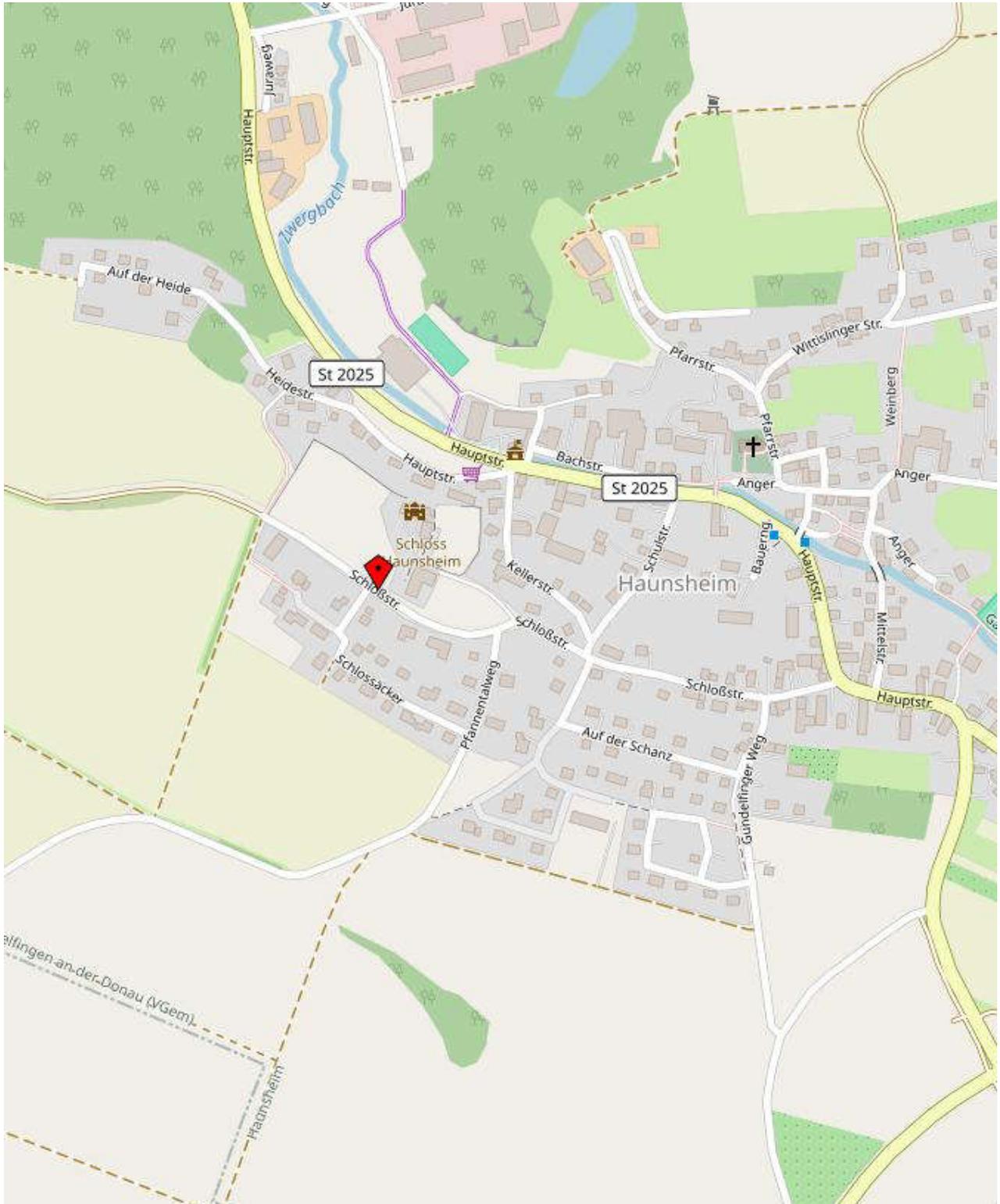
Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

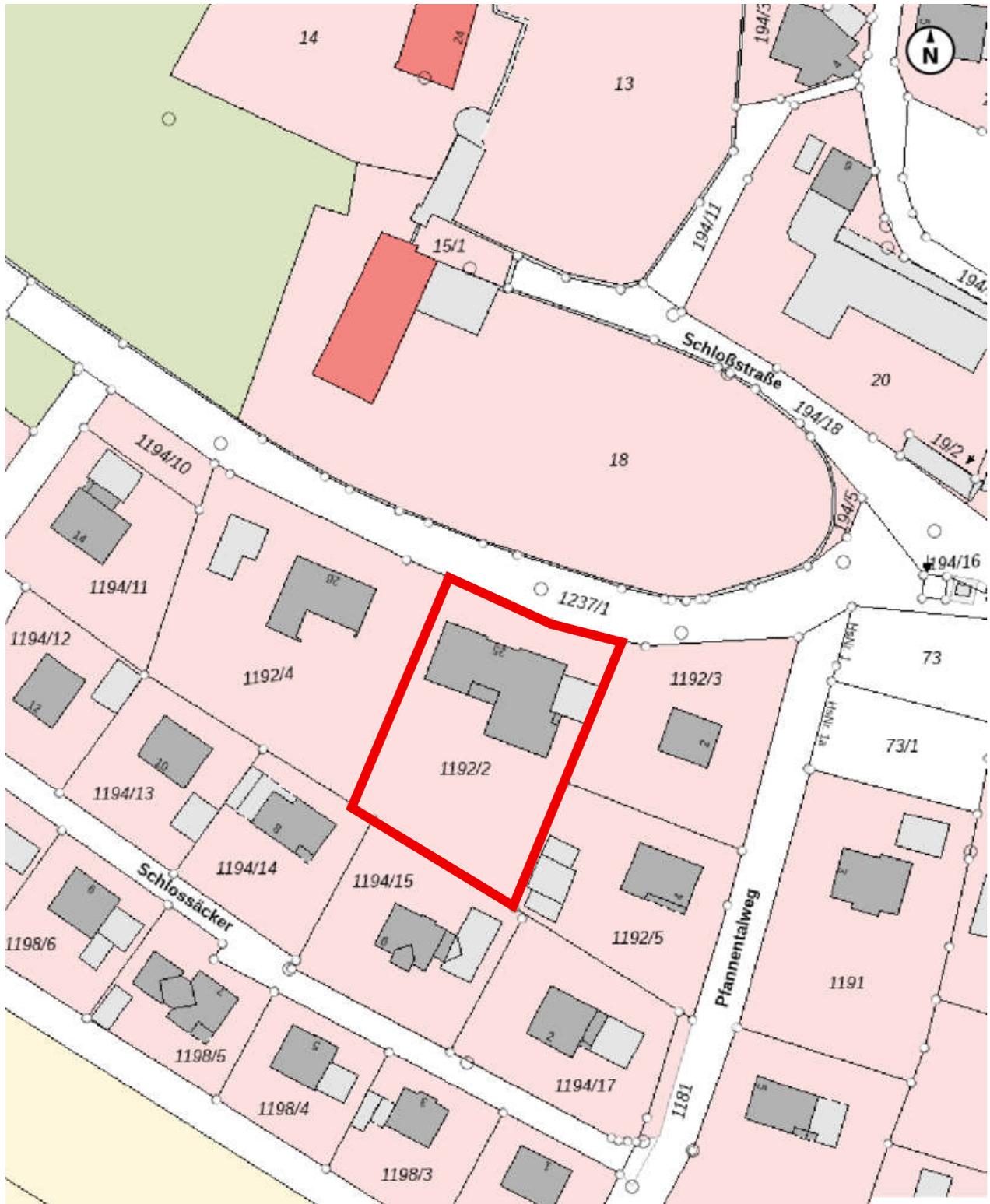
Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

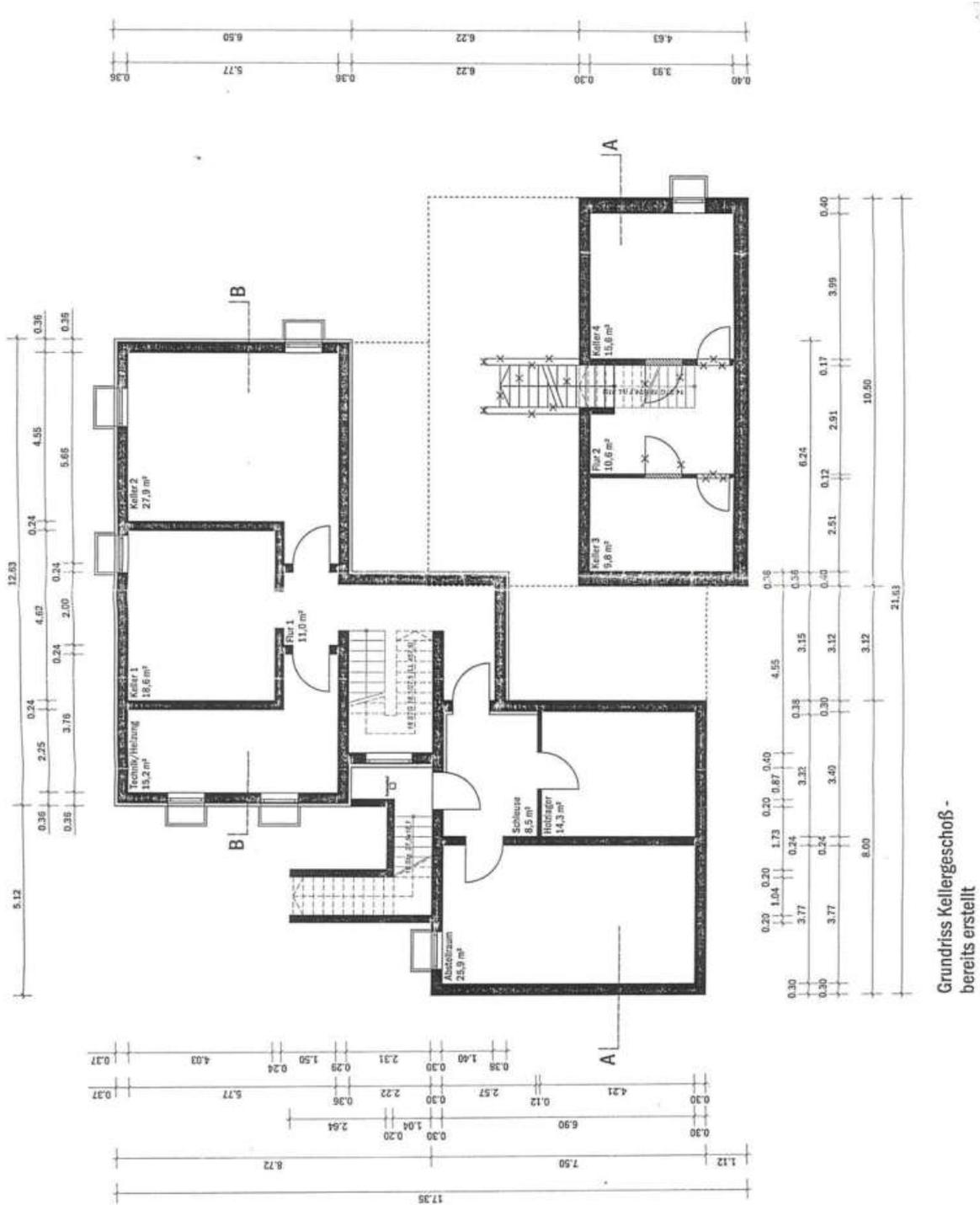
Anlage 5

Flurkarte (nicht maßstäblich):



Anlage 6

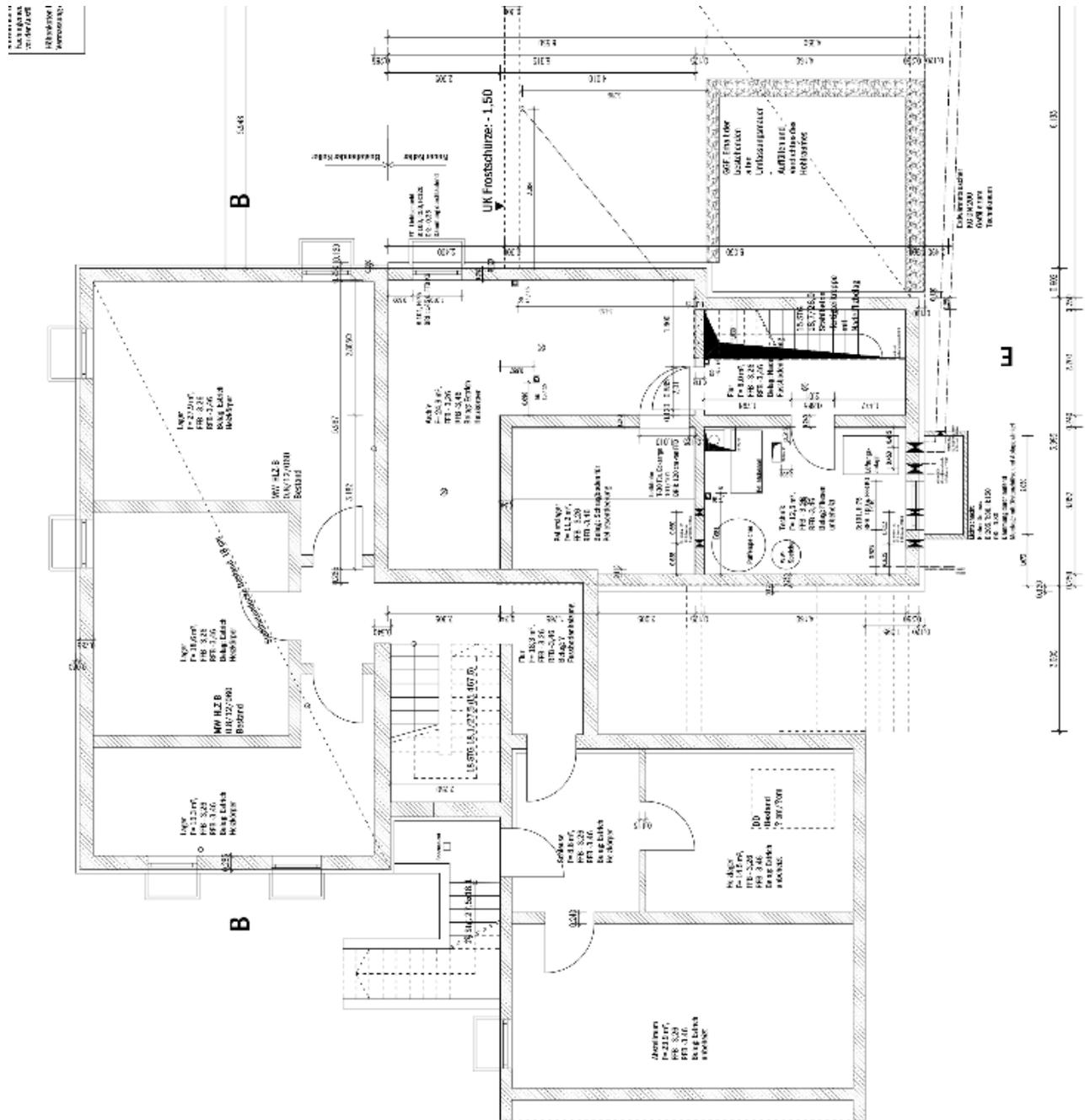
Grundriss Kellergeschoss alt (nicht maßstäblich):



Grundriss Kellergeschoß -
 bereits erstellt

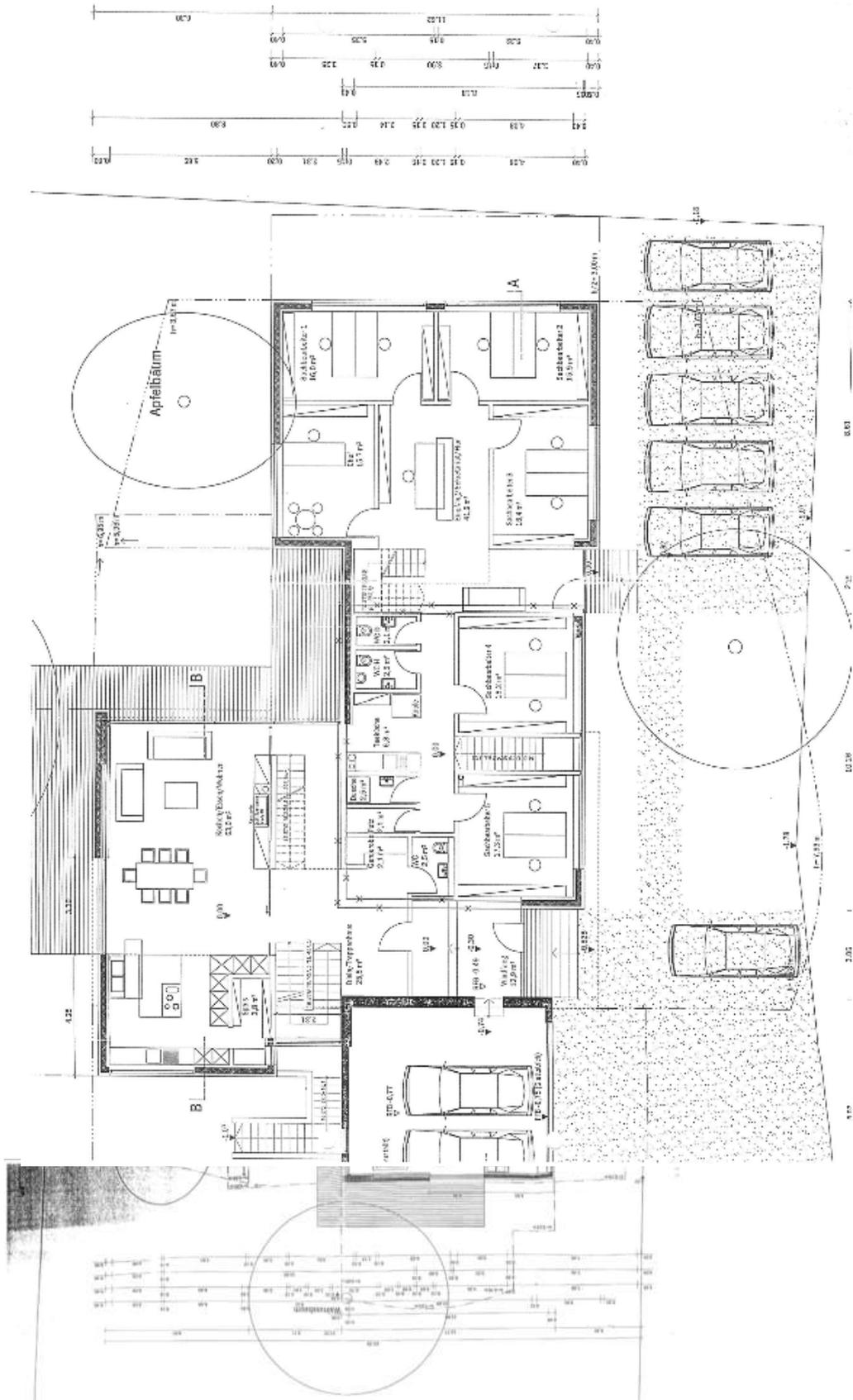
Anlage 6

Grundriss Kellergeschoss neu (nicht maßstäblich):



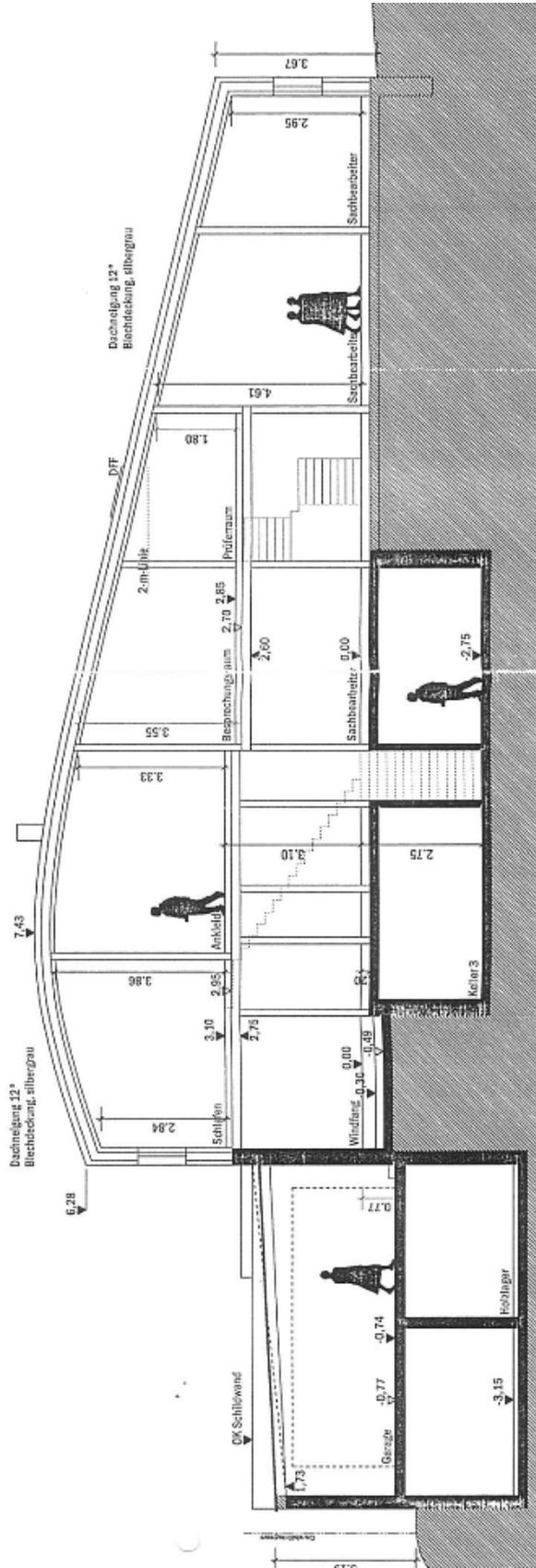
Anlage 6

Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



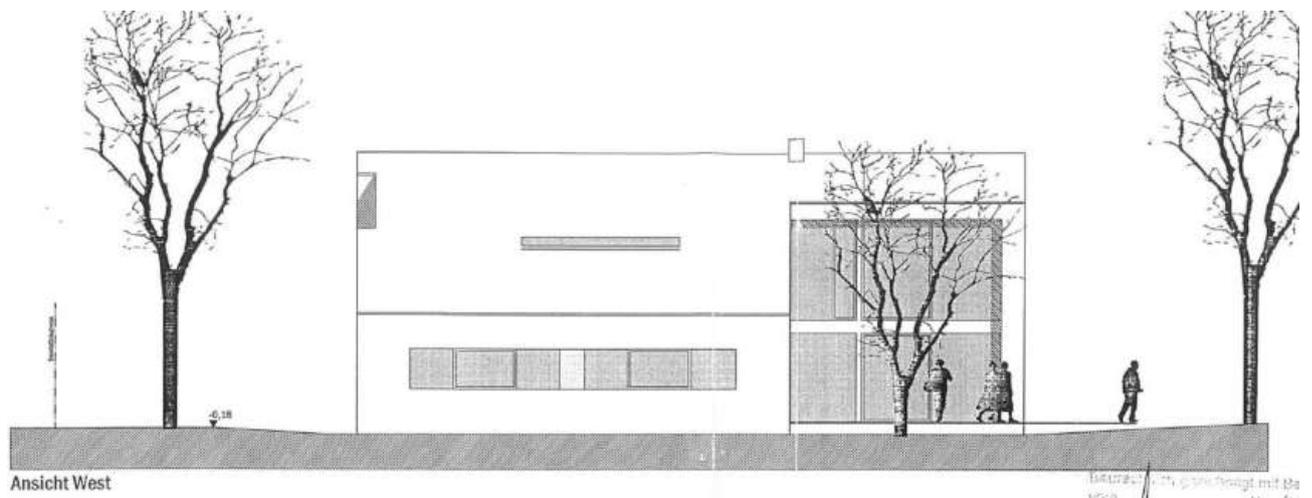
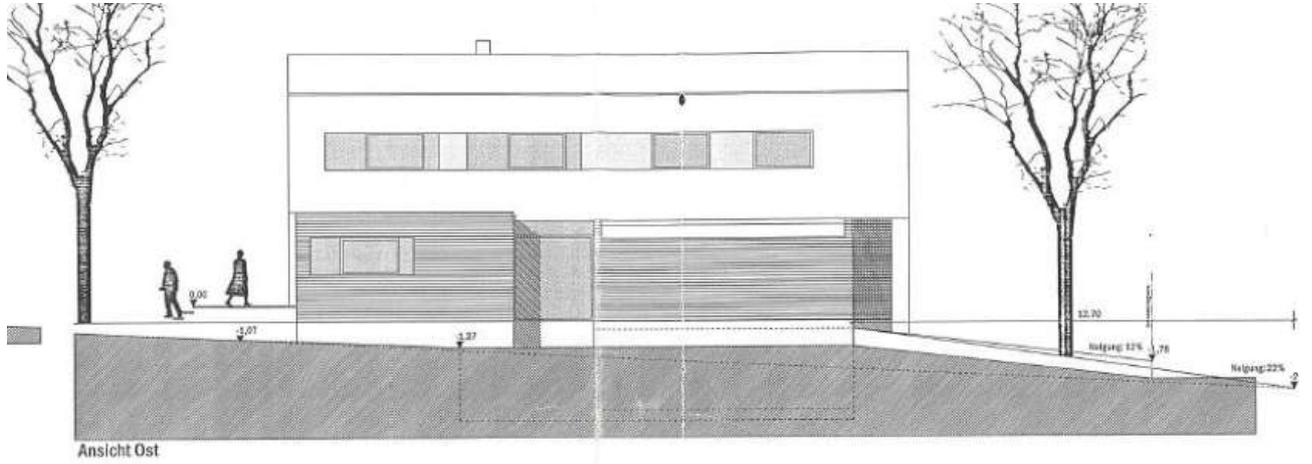
Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):



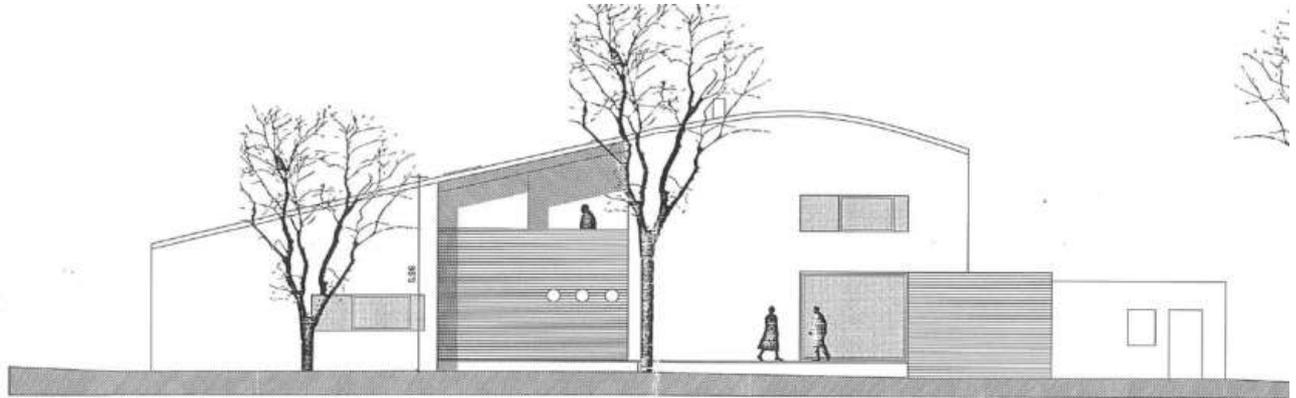
Anlage 6

Ansichten (nicht maßstäblich):

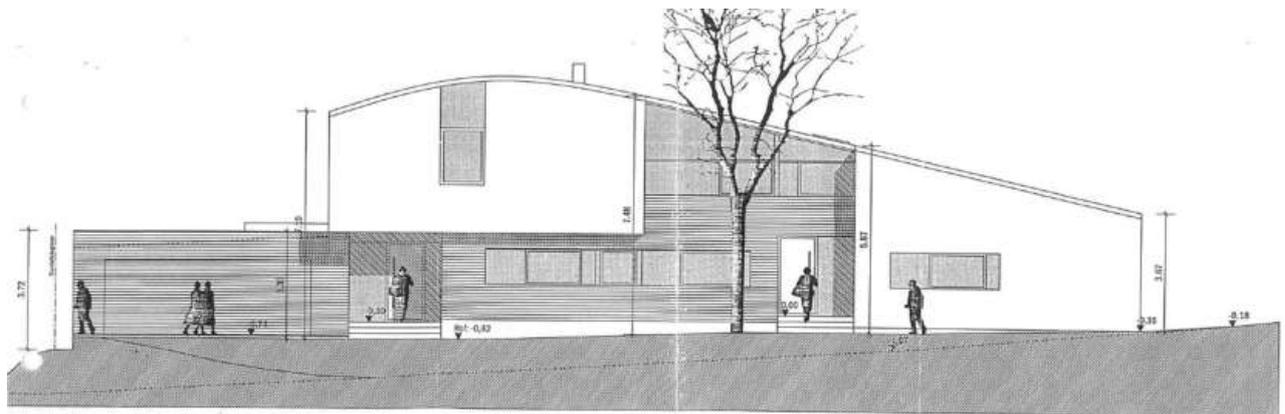


Anlage 6

Ansichten (nicht maßstäblich):



Ansicht Süd



Ansicht Nord (Schnitt durch die Straße)

Anlage 8

Abkürzungsverzeichnis:

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

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