

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

E-Mail ibdressel.bd@web.de

www.ib-dressel.de

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

für den Wertermittlungsstichtag **19. Februar 2025** für das Objekt:

Bebautes Grundstück

der Gemarkung Mauren FINr. 102

Wohnhaus mit Scheunen- und Stallgebäudeanbau und zweigeschossiger Garage

Bergstraße 5

86655 Harburg OT Mauren

erstattet für:

Amtsgericht Nördlingen
- Abteilung für Immobilienvollstreckung -
gerichtliches Aktenzeichen 2 K 51/24

1. Fertigung

INHALTSVERZEICHNIS

Dieses Gutachten umfaßt dreißig Seiten und vierzehn Anlagen.

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | Allgemeine Angaben | Seite 3 |
| 2. | Bewertung | Seite 4 |
| 3. | Vorbemerkung | Seite 5 |
| 4. | Grundstücksbeschreibung | Seite 7 |
| 5. | Bebauung | Seite 10 |
| 6. | Wertermittlungsverfahren | Seite 17 |
| 7. | Vergleichswerte und Marktsituation | Seite 19 |
| 8. | Bodenwert | Seite 20 |
| 9. | Sachwert | Seite 23 |
| 10. | Verkehrswert | Seite 29 |
| Anlage 1 | Landkartenausschnitt | |
| Anlage 2 | Ortsplan | |
| Anlage 3 | Lageplan | |
| Anlage 4 | Wohnhaus - Grundriß Keller | |
| Anlage 5 | Wohnhaus - Grundriß Erdgeschoß | |
| Anlage 6 | Scheune und Viehstall - Grundriß | |
| Anlage 7 | Viehstall - Gebäudeschnitt 1 | |
| Anlage 8 | Viehstall - Gebäudeschnitt 2 | |
| Anlage 9 | Viehstall - Nordwestansicht | |
| Anlage 10 | Garage - Grundriß | |
| Anlage 11 | Garage - Schnitt | |
| Anlage 12 | Garage und Viehstall - Südwestansicht | |
| Anlage 13 | Berechnung der Bruttogrundfläche und des Bruttorauminhaltes | |
| Anlage 14 | Fotoanlage | |

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftrag:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Auftraggeber:

Amtsgericht Nördlingen, Abteilung für Immobilienvollstreckung, Tändelmarkt 5, 86720 Nördlingen Az. 2 K 51/24.

Objektbeschreibung:

Art des Objektes: Bebautes Grundstück mit Wohnhaus mit Scheunen- und Stallgebäudeanbau und zweigeschossiger Garage

Ort des Objektes: 86655 Harburg OT Mauren
Bergstraße 5

Ortsbesichtigung/Wertermittlungstichtag:

Eine Ortsbesichtigung wurde am 19.02.2025 zusammen mit dem Antragsgegner Nr. 1 durchgeführt. Wertermittlungstichtag ist der Tag des Ortstermins, der 19. Februar 2025.

Grundstücksbeschreibung:

I. Grundbuchauszug

Amtsgericht Nördlingen, Gemarkung Mauren

Grundbuchband 19 Blatt 2147

(Eintragungen nur für das zu bewertende Grundstück)

Bestandsverzeichnis

| <u>Ifd.Nr der Grundst.</u> | <u>Bisherige Ifd.Nr.d. Grundst.</u> | <u>Grundstück</u> | <u>Wirtschaftsart und Lage</u> | <u>Größe</u> |
|------------------------------------|---|-------------------|---------------------------------------|----------------------|
| 3 | - | 102 | Bergstraße 5, Gebäude- und Freifläche | 1.453 m ² |

II. Abteilung

| <u>Lfd.Nr. der- Eintra- gungen</u> | <u>Lfd.Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis</u> | <u>Lasten und Beschränkungen</u> |
|--|---|--|
| 2 | 3 | Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; (Amtsgericht Nördlingen, AZ: 2 K 51/24); eingetragen am 03.01.2025. |

2. BEWERTUNG

Grundstück FINr. 102

1. Der Verkehrswert beträgt zum Bewertungsstichtag 19. Februar 2025

180.000,-- Euro

i. W. - einhundertachtzigtausend Euro -

Miet- oder Pachtverhältnisse, Gewerbebetrieb, Zubehör

Das Grundstück, das Wohnhaus, das Scheunegebäude und die Garage werden durch einen Miteigentümer (Antragsgegner Nr. 2) selbst genutzt und stehen teilweise leer. Nach Angabe besteht kein Miet- oder Pachtverhältnis. Ein Gewerbebetrieb, Maschinen und nicht bewertete Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

3. VORBEMERKUNG

Für die Erstattung des Gutachtens wurden neben der einschlägigen Fachliteratur folgende Unterlagen verwendet:

1. Gerichtlicher Auftrag vom 16.01.2025
Amtsgericht Nördlingen, Abteilung für Immobilienvollstreckung, Aktenzeichen
2 K 51/24
2. - Genehmigter Bauplan Nr. 176/70 Neubau Viehstall/Schweinehaus von 1970
- Genehmigter Bauplan Nr. 419/77 Neubau von Garagen von 1977
- bei der Stadtverwaltung Harburg eingeholt -
3. - Keller- und Erdgeschoßgrundriß des Wohnhauses sowie Grundrisse des
ehemaligen Viehstalls und der Garage ohne Datum
- Bescheid über die Grundsteueräquivalenz betrage zum 1.1.2022
- vom Antragsgegner Nr. 1 beim Ortstermin übergeben -
4. Grundbuchauszug, Fertigung vom 17.02.2025
- beim Grundbuchamt Nördlingen eingeholt -
5. Lageplan aus dem Geoinformationsportal der Bayer. Vermessungsverwaltung

6. Die Auskünfte der Stadtverwaltung Harburg und des Landratsamtes Donau-Ries, Geschäftsstelle Gutachterausschuß

Anmerkung:

Die Gebäude und die zugehörigen Außenanlagen wurden nach dem äußerlich erkennbaren Eindruck, den Angaben in den genehmigten Bauplänen sowie nach den Angaben beim Ortstermin beurteilt. Untersuchungen über Art und Güte der verwendeten Materialien sowie die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wurden nicht vorgenommen. Bei der Baubeschreibung werden nur die wesentlichen Bauteile beschrieben. Die Einrichtungen wie Küche und Mobiliar werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Bei der nachfolgenden Bewertung werden ortsübliche Untergrundverhältnisse unterstellt. Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Altlasten wurden beim Ortstermin sowie von der Stadtverwaltung Harburg nicht benannt, Freiheit von Bodenkontaminationen wird daher angenommen.

Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben, bzw. auch darüber, daß keine evtl. versteckten Mängel vorhanden sind, kann nicht übernommen werden. Dies gilt auch für die übergebenen bzw. eingeholten Pläne als Grundlage zur Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzfläche.

Ein örtliches Nachmaß hat nicht stattgefunden. Weiterhin besteht keine Kenntnis über die Einhaltung allgemeiner bauaufsichtlicher Vorgaben hinsichtlich Brand-, Wärme- und Schallschutzanforderungen.

Bei festgestellten Mängeln und Schäden bzw. notwendigen Restarbeiten werden die Kosten für ihre Beseitigung und die

Herstellung bzw. Wiederherstellung des Gebrauchszustandes nach Erfahrungswerten geschätzt und in der für das zu bewertende Objekt vom Grundstücksmarkt berücksichtigten Höhe in Ansatz gebracht. Zur besonderen Feststellung von Mängeln und Schäden an den Gebäuden ist eine spezielle Schadensbegutachtung erforderlich, die im Rahmen dieses Gutachtens nicht erstellt werden kann.

Wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. II der Grundbuchblätter bestehen nicht

Falls rechtliche Gegebenheiten, Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche nicht innerhalb des Bestellungstenors der öffentlichen Bestellung des Sachverständigen liegen, erfolgt deren Bewertung außerhalb des Bereiches der öffentlichen Bestellung.

Die Verwendung des Gutachtens ist auf das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren beschränkt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Örtliche Lage und planungsrechtliche Situation:

Das zu bewertende Grundstück FINr. 102 liegt im Süden des südwestlichen Ortsteils Mauren der ca. 5.600 Einwohner einschließlich Ortsteilen zählenden Stadt Harburg im nördlichen schwäbischen Landkreis Donau-Ries.

Das Grundstück FINr. 102 befindet sich in einem Gebiet, für das kein Bebauungsplan verbindlich ist, direkt an der Bergstraße. Der Flächenutzungsplan der Stadt Harburg als vorbereitender Bauleitplan weist dieses Gebiet als Dorfgebiet/Mischgebiet aus.

Planungsrechtlich ist das zu bewertende Grundstück entsprechend des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

Umliegend befinden sich hauptsächlich bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Hofstellen bzw. nordwestlich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Einkaufsmöglichkeiten, staatliche, kulturelle und soziale Einrichtungen, ein Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule, Ärzte und eine Apotheke sind in der in etwa 5 km nordöstlich gelegenen Harburg gut erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und ein Krankenhaus befinden sich in der südlich in ca. 10 km befindlichen Kreisstadt Donauwörth.

Es bestehen Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die in ca. 6 km östlich verlaufende Bundesstraße B 25 Donauwörth-Nördlingen mit Anbindung südlich an die Bundesstraßen B 2 Donauwörth-Augsburg sowie B 16 Günzburg-Ingolstadt und über diese jeweils Anbindung an die Bundesautobahnen BAB A8 und A9 gegeben.

Erschließung:

Die Grundstückerschließung des Grundstücks FINr. 102 erfolgt westlich von der Bergstraße aus.

Die Bergstraße ist eine voll ausgebaute, öffentliche, asphaltierte Stichstraße ohne Bürgersteig.

Das zu bewertende Grundstück FINr. 102 hat Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluß am öffentlichen Versorgungsnetz.

Erschließungszustand:

Das Grundstück FINr. 102 ist nach Auskunft der Stadtverwaltung Harburg im Sinne der §§ 127 ff. BauGB erschlossen und die Erschließungskosten und Erschließungsbeiträge sind für die vorhandene Wohn- bzw. Nutzfläche für die bisherige Erschließung abgegolten.

Grundstücksbeschaffenheit:

Das Grundstück FINr. 102 hat einen polygonalen Zuschnitt. Die natürliche Grundstücksoberfläche fällt von Südosten nach Nordwesten hin mit einem Höhenunterschied bis zu 8 m ab und ist in Teilbereichen im Wesentlichen eben. Die Grundstücksabmessungen betragen ungefähr 23 bis 44 m in Ost-West-Richtung und etwa 53 m in Nord-Süd-Richtung. Die Straßenfront hat an der Bergstraße eine Länge von ungefähr 57 m.

Tragfähiger Baugrund mit für diesen Bereich normalen Grundwasserverhältnissen mit Hangwasserbildung wird angenommen.

Nutzung:

Das Grundstück FINr. 102 ist mit einem Wohnhaus mit Scheunen- und Stallgebäudeanbau und zweigeschossiger Garage bebaut. Die nichtüberbaute Grundstücksfläche wird als Zufahrts- und Gartenfläche genutzt.

5. BEBAUUNG

1. Wohnhaus

Bauart:

Von der Konzeption her freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, landwirtschaftliches Wohnhaus der Bauart I + D in Massivbauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoß mit Satteldach und Hauseingang im Keller. Grundfläche lt. genehmigtem Bauplänen ca. 10,36 m x 10 m, Traufhöhe ca. 5 m und Firsthöhe etwa 9,85 m. Raumaufteilung im Keller mit Hauseingangsflur, WC, Waschküche, zwei Kellerräumen und einer Doppelgarage, im Erdgeschoß mit Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, einem Zimmer und Balkon, im Dachgeschoß Flur, Bad, vier Zimmern und Balkon und Dachspitz mit dem nichtausgebauten Dachraum. Zwei Zimmer im Dachgeschoß konnten nicht betreten werden.

Baujahr:

Das Baujahr ist nach Angabe Ortstermin etwa um 1964.

Rohbau/Ausbau:

Vermutlich Fundamente und östliche Kelleraußenwände aus Beton. Vermutlich aufgehendes Ziegelmauerwerk. Geschoßdecken aus Beton oder als Holzbalkendecken ausgebildet. Geschoßtreppe aus Stahlbeton mit Trittstufenbelag aus PVC. Satteldach aus Holz mit Pfanneneindeckung. Außenputz. Hauseingangstür aus Holz. Im Keller und in den Wohnräumen Holztüren in Holzzargen. Kunststoffenster mit Isolierverglasung aus den 1990iger Jahren, Dachflächenfenster aus Holz und Glasbausteine im Bereich der Geschoßtreppe. Teilweise Kunststoffrolläden. Die Beheizung erfolgt dezentral mittels Kaminöfen für Beheizung mit festen Brennstoffen im Kellergang und im Wohnzimmer, mittels Beistellherd in der Küche und im Bad im Erdgeschoß mit Elek-

trowandheizer, nicht alle Zimmer sind beheizbar, und die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über einen nach Angabe 300l-Elektroboiler Fabrikat Stiebel-Eltron im Keller. Bodenbeläge mit Kunststeinfliesen, Bodenfliesen, Estrichboden, PVC-Belag, Teppichboden oder Schiffsbodenparkett oder Stäbchenparkett. Die Wände in den Sanitärräumen sind gefliest, sonst sind die Wände verputzt und gestrichen oder tapeziert und die Decken sind verputzt und gestrichen, tapeziert oder mit Holz verkleidet. WC im Keller mit Dusche, Stand-WC und Waschtisch, Bad im Erdgeschoß mit Wanne, Dusche, Hänge-WC und Waschtisch und Bad im Dachgeschoß mit Wanne, Stand-WC und Waschtisch. Balkone mit Stahlbetonkragplatten und Metallgeländern. Doppelgarage mit Betonboden, die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen sowie zwei zweiflügeligen Holztoren. Stromanschluß über Dachständer.

Nutzung:

Nach Angabe wird das Gebäude teilweise durch einen Miteigentümer selbst genutzt und größtenteils sind die Zimmer ungenutzt und stehen leer.

Die Wohnfläche beträgt nach den Grundrißzeichnungen sowie der Wohnflächeangabe im Bescheid über die Grundsteueräquivalenz zum 1.1.2022 rd. 113 m².

Wegen Einteilung und Größen siehe Anlagen.

Energetische Qualität/Energieausweis:

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Beurteilung des Gebäudes / Bauzustand:

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden Zustand und in einem heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechendem Ausstattungsgrad ohne Zentralheizung und größtenteils nicht beheizbaren Zimmern. Äußerlich zu erken-

nende, über das übliche Maß der Abnutzung hinausgehende Mängel oder Schäden mit dringendem Instandsetzungsbedarf wurden bei der Besichtigung festgestellt:

- diverse Putz- und Feuchtigkeitsschäden an den Innenseiten der östlichen Außenwände insbesondere im Keller sowie der Garage,
- Versottungserscheinungen am Kamin.

Für die Beseitigung dieser offensichtlichen Mängel bzw. Schäden mit dringendem Instandsetzungsbedarf wird ein Aufwand unter Berücksichtigung des Baualters von am Wertermittlungsstichtag ca. 25.000,-- € geschätzt (ein genauer Aufwand läßt sich nur durch eine detaillierte Schadensbegutachtung mit teilweise zerstörenden Untersuchungen und einer Sanierungsempfehlung mit Kostenschätzung präzisieren).

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer:

Nach der vorherrschenden Meinung in der Fachliteratur beträgt die durchschnittlich zu erwartende Gesamtnutzungsdauer, dem Zeitraum zwischen Erstellung und grundlegender Modernisierung bzw. zwei grundlegenden Modernisierungen der baulichen Anlagen, für diese Art von Gebäuden ca. 60-80 Jahre. Aufgrund der Baukonstruktion, der Ausstattung, der Nutzung und des augenscheinlichen Bauzustandes mit der laufenden Instandhaltung und den teilweise Modernisierungsarbeiten (Fenstertausch, Badsanierung usw.) bei einer Gesamtnutzungsdauer von ungefähr 80 Jahren auszugehen. Bei einem Baualter am Wertermittlungsstichtag von 61 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer somit ca. 19 Jahre.

2. Scheunenanbau

Bauart:

Von der Konzeption her giebelseitig an das Wohnhaus angebautes, eingeschossiges Nebengebäude in Massivbauweise mit Satteldach, ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude (Scheune) mit einem Lagerraum sowie eingebautem Holzzwischenboden. Grundfläche ca. 12 m x 10 m, Traufhöhe ca. 4,50 m und Firsthöhe ca. 9,85 m. Raumaufteilung mit einem Lagerraum.

Baujahr/Nutzungsdauer:

Das Baujahr ist nicht bekannt, vermutlich wie Wohnhaus 1964. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist nach der Sachwertrichtlinie SW-RL etwa 30 Jahre. Somit Restnutzungsdauer 0 Jahre.

Rohbau/Ausbau:

Vermutlich Fundamente und östliche, in den Hang gebaute Außenwand aus Beton. Aufgehendes Ziegelmauerwerk. Betonboden. Außenputz. Innenputz. Holzschiebetor. Holz- oder Metalltüren. Holz- oder Metallfenster. Satteldach aus Holz mit Falzziegeleindeckung. Östlich Vordach ca. 2,50 m auskragend.

Nutzung:

Abstellraum, eigengenutzt, weitgehend leerstehend.

Wegen Größe und Einteilung siehe Anlagen.

Beurteilung des Gebäudes / Bauzustand:

Das Gebäude ist technisch und wirtschaftlich verschlissen und für das Gebäude werden Abriß- und Freilegungskosten angesetzt.

3. Ehemaliges Stallgebäude

Bauart:

Von der Konzeption her giebelseitig an das Scheunengebäude angebautes, ein- bzw. zweigeschossiges Nebengebäude, ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude (Stall und Lagerräume) in Massivbauweise mit Satteldach. Grundfläche ca. 10,75 m x 10 m, Traufhöhe ca. 4,50 m und Firsthöhe ca. 9,85 m sowie Milchammeranbau, Grundfläche ca. 3 m x 1,80 m. Raumaufteilung im Untergeschoß mit ehemaligem Stall und Lagerräumen und im Dachgeschoß mit von Süden zufahrbarem Lagerraum.

Baujahr/Nutzungsdauer:

Das Baujahr ist nach den vorhandenen Unterlagen etwa 1970. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes ist nach der Sachwertrichtlinie SW-RL etwa 30 Jahre. Somit Restnutzungsdauer 0 Jahre.

Rohbau/Ausbau:

Vermutlich Fundamente und östliche und südliche in den Hang gebaute Außenwand aus Beton. Aufgehendes Ziegelmauerwerk. Betonboden. Geschoßdecke aus Stahlbeton. Außenputz. Innenputz.. Holz- oder Metalltüren. Holz- oder Metallfenster. Satteldach aus Holz mit Falzziegeleindeckung. Östlich Vordach ca. 2,50 m auskragend.

Nutzung:

Abstellräume, eigengenutzt, Untergeschoß leerstehend.

Wegen Größe und Einteilung siehe Anlagen.

Beurteilung des Gebäudes / Bauzustand:

Das Gebäude ist technisch und wirtschaftlich verschlissen und für das Gebäude werden Abriß- und Freilegungskosten angesetzt.

4. Garage

Bauart:

Von der Konzeption freistehendes, in den Hang L-förmig gebautes, zweigeschossiges Garagengebäude in Massivbauweise mit Satteldach. Grundfläche ca. 11,30 m x 6,80 m + 5 m x 4,80 m, Traufhöhen ca. 3 m bzw. 5,75 m und Firsthöhen ca. 5,30 m bzw. 8 m. Raumaufteilung in Untergeschoß mit drei Garagen/Abstellräumen und im Obergeschoß einer Garage/Abstellraum.

Baujahr/Nutzungsdauer:

Das Baujahr ist nach den vorhandenen Unterlagen etwa 1977. Nach der vorherrschenden Meinung in der Fachliteratur beträgt die durchschnittlich zu erwartende Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden ca. 60 Jahre. Bei einem Baualter am Wertermittlungsstichtag von ca. 48 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer somit ca. 12 Jahre.

Rohbau/Ausbau:

Fundamente und südliche in den Hang gebaute Außenwand aus Beton. Aufgehendes Ziegelmauerwerk. Betonboden. Geschoßdecke aus Stahlbeton. Außenputz. Innenputz. Holzflügeltore. Holz- oder Metalltüren. Holz- oder Metallfenster. Östlich Betontreppe zum Obergeschoß. Satteldach aus Holz mit Falzziegeleindeckung und Stahlbetonbalken

Beurteilung des Gebäudes / Bauzustand:

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden Zustand und ist für die übliche Nutzung zweckmäßig. Äußerlich zu erkennende, über das übliche Maß der Abnutzung hinausgehende Mängel oder Schäden mit dringendem Instandsetzungsbedarf wurden bei der Besichtigung nicht festgestellt und waren auch nach Angabe am Wertermittlungstichtag nicht vorhanden.

Außenanlagen

Grundstückseinfriedung westlich und nördlich mit Holzzaun auf Betonsockel, sonst mit Maschendrahtzaun, teilweise auf Betonsockel sowie südlich mit Betonstützmauer. Westliche Grundstückszufahrt und Vorplatz vor den Gebäuden mit Betonverbundsteinpflaster und südwestliche Zufahrt betoniert. Östlich des Hauptgebäudes Betonstützmauer und nördlich des Wohnhauses Betontreppe mit Fliesenbelag, teilweise schadhaft, sowie Weg und westliches Eingangspodest am Hauseingang aus Beton mit Fliesenbelag. Nördlich des Garagengebäudes der ehemaligen Güllegrube nach Angabe aus Beton, Abmessungen etwa 6 m x 4 m und Tiefe etwa 2,50 m, aktuell mit Wasser gefüllt. Die nichtüberbaute Grundstücksfläche wird als Zufahrts- und Abstellfläche genutzt.

6. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach dem Kapitel 3 Teil 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) sowie die Legaldefinition maßgebend.

In § 6 Abs. 1 ImmoWertV2021 sind geeignete Wertermittlungsverfahren das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie weiterhin das Verfahren zur Bodenwertermittlung und der Ermittlung des Wertes von Rechten und Belastungen sowie von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken.

1. Das Verfahren zur Bodenwertermittlung

Das Verfahren zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 43 ImmoWertV2021) beschreibt die Ermittlung des Bodenwertes im unbebauten Zustand und ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021) zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 BauGB) herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die für einzelne Gebiete, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse gelten, aus Kaufpreisen abgeleitet werden.

2. Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021) ist vor allem bei der Bewertung unbebauter Grundstücke sowie bei der Bewertung von Wohnungseigentum anzuwenden. Bei diesem Verfahren werden zum Vergleich nur solche Kaufpreise herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z. B. Zustand

von Grund und Boden, Art und Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussende Rechte, Lagemerkmale) hinreichend übereinstimmen, d. h. vergleichbar sind.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale bei den Vergleichspreisen von denjenigen des Bewertungsobjektes ab, so ist dies durch Umrechnungsfaktoren oder Indexreihen zu berücksichtigen.

3. Das Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV2021) für bebaute Grundstücke ist der Herstellungswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung als vorläufiger Sachwert zu ermitteln.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt in der Regel gemäß §§ 40 bis 43.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ergeben den Sachwert des Bewertungsobjektes. Eine Marktanpassung erfolgt mittels Sachwertfaktoren.

4. Das Ertragswertverfahren

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV2021) für bebaute Grundstücke liegt die Überlegung zugrunde, daß der Wert von Mietobjekten in einem bestimmten Verhältnis zum erzielbaren Reinertrag steht. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um eine angemessene Bodenverzinsung zu mindern. Der verbleibende Betrag ist dann mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 zu kapitalisieren.

Bildung des Verkehrswertes

Je nach Bewertungsobjekt sind alternativ die drei vorgenannten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehen, wobei auch mehrere dieser Verfahren parallel zur Wertermittlung verwendet werden können. Der so ermittelte Wert ist nicht ohne

weiteres dem Verkehrswert des Grundstücks gleichzusetzen. Er bildet erst einen Ausgangswert, vorläufiger Wert, der noch mit den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unter der Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden sowie wirtschaftlicher Überalterung, der Marktlage, der am Wertermittlungsstichtag herrschenden Situation am Grundstücksmarkt, insbesondere dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, in Einklang gebracht werden muß (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV2021). Die hier nach erforderlichen Zu- oder Abschläge sind so zu bemessen, daß der Verkehrswert dem Preis entspricht, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Verfahrensanwendung in diesem Gutachten:

Der Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV2021) und der Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV2021) sind identisch. Die Wertermittlung des Grundstücks erfolgt im Sachwertverfahren, da sich der Verkehrswert für derartig bebaute gemischt genutzte Grundstücke mit Wohnhaus und Garage sowie ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden, für die Abriß- und Freilegungskosten angesetzt werden, ortsüblich und gemäß Wertermittlungsliteratur am Sachwert orientiert.

7. VERGLEICHSWERTE UND MARKTSITUATION

Vergleichswerte, bebaut:

Im vorliegenden Bewertungsfall lagen in den letzten Jahren keine Verkäufe von dem zu bewertenden annähernd vergleichbaren bebauten Grundstücken vor.

Marktsituation:

Am Wertermittlungsstichtag bestand am regionalen Grundstücksmarkt eine Nachfrage nach bebauten Grundstücken - ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus - in der vorliegenden Form. Das Angebot ist gering und die Nachfrage ebenfalls.

Ergänzende Hinweise zu den Auswirkungen der derzeitigen wirtschafts- und weltpolitischen Situation:

Bezüglich der derzeitigen Situation in der nationalen und internationalen Wirtschaftspolitik sowie weiterer internationaler Konfliktherde können die Folgen für den Immobilienmarkt derzeit in keiner Weise zuverlässig eingeschätzt werden. So ist hier mit teils gravierenden Einschnitten in der Wirtschaftstätigkeit und weiterhin mit Unsicherheiten in Bezug auf die konjunkturelle Entwicklung sowie besonders der Zinsentwicklung am Grundstücksmarkt zu rechnen. Der Sachverständige kann deshalb keine Haftung für Wertungen übernehmen, die sich evtl. bereits in kurzer Zeit durch nicht vorhersehbare Ereignisse als überholt darstellen können. Für das Marktsegment der Standardimmobilien, zu dem das Zweifamilienhausanwesen gehört, ist allerdings nach derzeitigem Erkenntnisstand zum Wertermittlungsstichtag von weitgehend geringfügigen Auswirkungen auf das Marktverhalten auszugehen. Die weitere Entwicklung insbesondere auf dem Arbeitsmarkt ist jedoch abzuwarten, welche bei ungünstigem Verlauf negative Auswirkungen auf die Nachfrage nach Immobilien und somit entsprechende Folgen für die Preisbildung haben kann.

8. BODENWERT

Bodenrichtwert:

Nach den Ermittlungen des Gutachterausschusses des Landkreises Donau-Ries ist für Bauflächen in diesem Bereich von Mauren zum Stand 01.01.2024 ein Bodenricht-

wert Zone 2582001) von 86,-- €/m² für erschlossene, unbebaute gemischte Bauflächen festgelegt.

Vergleichswerte, unbebaut:

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Donau-Ries konnten ab dem Jahr 2022 in Mauren keinen Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken ermittelt werden. In der Stadt Harburg sowie den Ortsteilen wurden im Jahr 2022 drei Verkaufsfälle unbebauten Grundstücken in Hoppingen und Mündling festgestellt werden, die alle über dem damals jeweils maßgeblichen Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2022 lagen und allesamt in die Bodewertermittlung zum Stand 01.01.2024 eingeflossen sind. Nach Festlegung des Bodenrichtwertes zum Stand 01.01.2024 registrierte der Gutachterausschuß in der Stadt Harburg im Ortsteil Mündling im Jahr 2024 einen Verkaufsfall eines 378 m² großen unbebauten Grundstücks, das allerdings aufgrund seiner Größe nicht als Vergleichsverkaufsfall für das zu bewertende Grundstück dienen kann.

Wertermittlung:

Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung ist der vom Gutachterausschuß des Landkreises Donau-Ries festgelegte Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2024 für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie gemischte Bauflächen in diesem Bereich von Mauren.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses kann nach derzeitigem Auswertestand keine Tendenz für die weitere Entwicklung der Bodenwerte getroffen werden, daher wird hier als zeitlich angepaßter Bodenrichtwert der vom Gutachterausschuß aktuell festgesetzte Bodenrichtwert für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Bauflächen zum Stand 01.01.2024 angenommen.

Der Gutachterausschuß hat für Mauren konkret keine Grundstücksgröße für ein Bodenrichtwertgrundstück sowie keine Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Grundstücksgröße definiert.

Das zu bewertende, gemischt genutzte Grundstück FINr. 102 mit einer Fläche von 1.453 m² liegt in der durchschnittlichen Größe der Mehrzahl der gemischt genutzten Baugrundstücke, so daß hier aufgrund der Größe keine Korrekturen vorzunehmen sind.

Das Grundstück weist eine starke Hanglage auf. Aus diesem Grund können durch entstehendes Druckwasser bei Gründung und Abdichtung der Gebäude höhere Aufwendungen als bei Grundstücken mit horizontalen Oberflächen notwendig sein, was sich bei der Schadensbildung an den bestehenden Gebäude zeigt. Hierdurch ist ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 10 % vom zeitlich angepaßten Bodenrichtwert angemessen und ergibt somit einen Bodenwert von 86,-- €/m² x 0,9 = 77,40 €/m² gerundet 77,-- €/m² Grundstücksfläche.

Wertfeststellung:

Der Bodenwert wird entsprechend der Grundstückslage, der Grundstücksbeschaffenheit, der Grundstücksgröße und der vorhandenen Bebauung und Nutzung für das Grundstück FINr. 102 mit 77,-- Euro/m² Grundstücksfläche einschließlich der vorhandenen Erschließungsanlagen, als am Wertermittlungsstichtag angemessen und erzielbar festgestellt.

| Fl.Nr. | Größe [m ²] | Wert [Euro/m ²] | Bodenwert [Euro] | Nutzung |
|--------|----------------------------|--------------------------------|---------------------|---|
| 102 | 1.453 | 77,-- | 111.881,-- | baureifes Land - gemischte Baufläche |

In diesem Bodenwert sind die Kosten für Vermessung, Auflassung, Baufreimachung und bisherige Erschließung enthalten.

9. SACHWERT

Restnutzungsdauern:

Nach der Sachwertrichtlinie SW-RL 2010 sind typische Gesamtnutzungsdauern (GND) für verschieden Gebäudearten und -typen vorgegeben:

| | |
|-------------|---------------|
| Wohngebäude | 60 - 80 Jahre |
| Garage | 60 Jahre |
| Scheune | 30 Jahre |
| Stall | 30 Jahre |

Unter Berücksichtigung und Würdigung der Baujahre der Gebäude und der vorhandenen Ausstattung und Nutzung sowie des jeweiligen Bauzustandes werden die wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauern (GND) der einzelnen Gebäude wie folgt eingeschätzt:

| | |
|--|----------|
| Wohnhaus, einfacher Ausstattungsgrad, Schäden, Baujahr 1964 | 80 Jahre |
| Garage, Baujahr 1977 | 60 Jahre |
| Scheune, Baujahr 1964 | 30 Jahre |
| Stall, Baujahr 1970 | 30 Jahre |

Hieraus ergibt sich jeweils eine zu erwartende Restnutzungsdauer (RND):

Wohnhaus Baujahr 1964 + 80 Jahre = GND bis 2044 und somit 19 Jahre RND am Wertermittlungstichtag

Garage Baujahr 1977 + 60 Jahre = GND bis 2037 und somit 12 RND am Wertermittlungstichtag

Scheune Baujahr 1964 + 30 Jahre = GND bis 1994 und somit 0 Jahre RND am Wertermittlungstichtag

Stall, Baujahr 1970 + 30 Jahre = GND bis 2000 und somit 0 Jahre RND am Wertermittlungsstichtag

Resümee:

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude Scheune und Stall ihre technische und wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer erreicht bzw. überschritten. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ergeben den Sachwert des Bewertungsobjektes. Für die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude Scheune und Stall des Grundstücks werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Abriß- und Freilegungskosten berücksichtigt.

Wertermittlung:

Nach dem Indexverfahren, Indexverfahren NHK (Normalherstellungskosten) 2010 sowie eigenen Erfahrungswerten

Das Wohnhaus entspricht in seiner Bauart etwa NHK-Gebäude-Typ 1.01, freistehend, einfacher Standard, Baujahr 1964.

| | | | | | | |
|--|------------------|-----------------|-----|-----|-------|-------|
| Freistehendes Ein-/Zweifamilienwohnhaus | | | | | | |
| Keller-/Erdgeschoß/Dachgeschoß ausgebaut | | | | | | |
| Gebäudeart 1.01 | | Gebäudestandard | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Kostenkennwert | €/m ² | 655 | 725 | 835 | 1.005 | 1.260 |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale(BoG):

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beim Grundstück FINr. 102 zu berücksichtigen:

1. Baumängel bzw. Bauschäden:

Die geschätzten Aufwendungen für die Beseitigung von Baumängeln bzw. Bauschäden am Wohnhaus liegen in geschätzter Höhe von ca. 25.000,-- € am Wohnhaus.

2. Abriß- und Freilegungskosten:

Für die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude (Scheune und Stall) werden Abriß- und Freilegungskosten angesetzt.

Der Gutachterausschuß des Landkreises Donau-Ries hat für Abriß- und Freilegungskosten keine Informationen bereitgestellt. In den benachbarten Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg haben die Gutachterausschüsse in den letztveröffentlichten Grundstücksmarktberichten GMB 2023 eine Übersicht über die Abbruchkosten in €/m³ des Gebäudevolumens veröffentlicht.

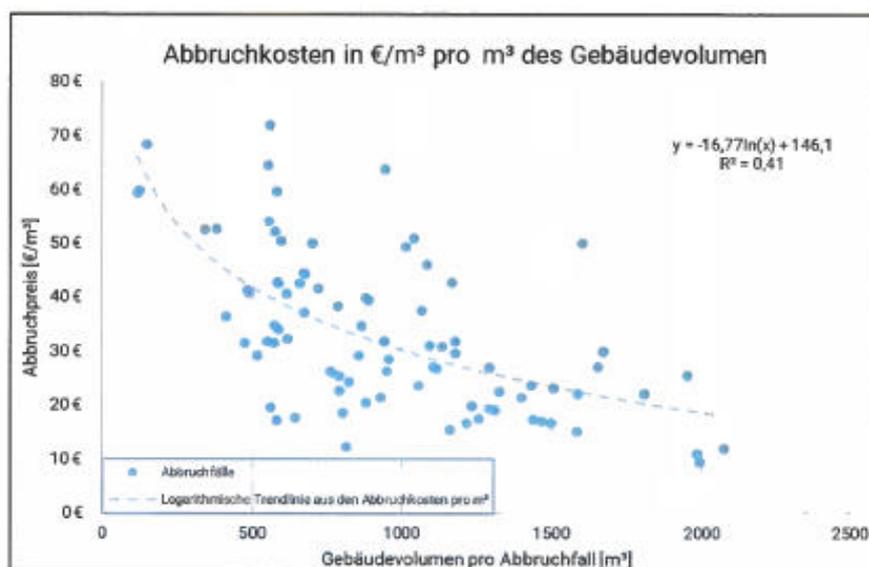


Abbildung 43: Verhältnis der Abbruchkosten zum Gebäudevolumen 2019 / 2020

Hier zeigt sich, daß die relativen Abbruchkosten mit zunehmendem Gebäudevolumen geringer werden.

Bei einem Volumen der Gebäude von 1.644 m³ ergeben sich nach obiger Tabelle relative Abriß- und Freilegungskosten von etwa 28 €/m³.

Zwischenzeitlich sind die Abriß- und Freilegungskosten bis zum Wertermittlungstichtag weiter gestiegen, erfahrungsgemäß etwa um 20 %.

Unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlich eingetretenen Erhöhung der Abriß- und Freilegungskosten von geschätzt etwa 25 % ist hier von relativen Kosten von 28 €/m³ x 1,2 = 35,-- €/m³ auszugehen.

Für die Freilegung der Gebäude, der Milchammer, von noch eventuell im Boden befindlicher Bauteile wie z. B. der ehemaligen Güllegrube sowie, soweit erforderlich, einem Teil der Außenanlagen, wird zum ermittelten Bruttorauminhalt des Gebäudes ein Sicherheitsaufschlag von 25 % als notwendig erachtet. Damit ergeben sich die Abriß- und Freilegungskosten zu

$$1.644 \text{ m}^3 \times 1,25 \times 35,-- \text{ €/m}^3 = 71.925,-- \text{ €} \quad \approx 72.000,-- \text{ €.}$$

=====

3. Verwertbare Bauteile

Für eine eventuelle Nachnutzung erscheint hier der Bereich der ehemaligen Scheune und des Stalls eine Umstrukturierung für eine Wohn- und/oder gewerbliche Nutzung möglich, wobei hier Teile der vorhanden Bausubstanz von Scheune und Stall als sogen. abgespekter Rohbau wieder verwendet werden könnten. Da in diesem Fall aber lohnintensive Anpassungsleistungen notwendig sind, werden die oben ermittelten Abbruch- und Freilegungskosten in voller Höhe berücksichtigt und für die verwertbaren Bauteile 10,-- €/m³ in Ansatz gebracht.

Somit ergeben sich für die die verwertbaren Bauteile

$1.644 \text{ m}^3 \times 10,-- \text{ €/m}^3 = 16.440 \text{ ,-- €}$, gerundet 17.000,-- €.

Baupreisindex:

Der letzte, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Bauindex für Wohngebäude umgerechnet auf Basisjahr 2010 beträgt zum Stand November 2024 184,7.

Marktanpassung:

Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes erfolgt mittels Sachwertfaktoren.

Der Gutachterausschuß des Landkreises Donau-Ries hat für derartige gemischt genutzte Grundstücke keine Sachwertfaktoren festgestellt, ebensowenig die Gutachterausschüsse der angrenzenden Landkreise.

Aufgrund der Struktur des Grundstücks in der örtlichen Lage mit der bestehenden Bebauung und der derzeitigen Situation am Grundstücksmarkt ist nach sachverständiger Einschätzung ein eingeschränkter Interessenten- und Käuferkreis vorhanden.

Aus diesem Grund wird daher für das zu bewertende Grundstück als angemessener Sachwertfaktor 0,95 angesetzt.

| | | |
|--|---------------------|--------------|
| Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag | | |
| November 2024 für Wohngebäude | 184,70 | |
| | 82.737,-- € x 1,847 | 152.815,-- € |
| Außenanlagen FINr. 102, pausch. 5 % von 152.815,-- € | | 7.641,-- € |
| | | <hr/> |
| Sachwert der baulichen Anlagen | | 160.456,-- € |
| Bodenwert | | 111.881,-- € |
| | | <hr/> |
| vorläufiger Sachwert | | 272.337,-- € |
| Sachwertfaktor | 0,95 | |
| Marktanpassung mit Sachwertfaktor = 272.337 € x 0,95 | | |
| marktangepaßter vorläufiger Sachwert | | 258.720,-- € |
| Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale | | |
| ./ Mängel- und Schadensbeseitigung | | -25.000,-- € |
| ./ Abriß- und Freilegungskosten | | -72.000,-- € |
| Verwertbare Bauteile | | 17.000,-- € |
| | | <hr/> |
| Sachwert | | 178.720,-- € |
| gerundet | | 180.000,-- € |
| | | ===== |

10. VERKEHRSWERT

Nach der Legaldefinition in § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Verkehrswertermittlung des Grundstücks FINr. 102 wird der Sachwert unter Berücksichtigung der örtlichen Lage, der Vergleichswerte, des ermittelten Gebäude-

faktors und der am Wertermittlungsstichtag herrschenden Situation am Grundstücks-
markt herangezogen.

Grundstück FINr. 102

Der angemessene Verkehrswert wird unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden
Merkmale zum Bewertungsstichtag 19. Februar 2025 festgestellt mit

180.000,-- Euro

=====

i. W. - einhundertachtzigtausend Euro -

Königsbrunn, den 31. März 2025



Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025

LANDKARTENAUSSCHNITT

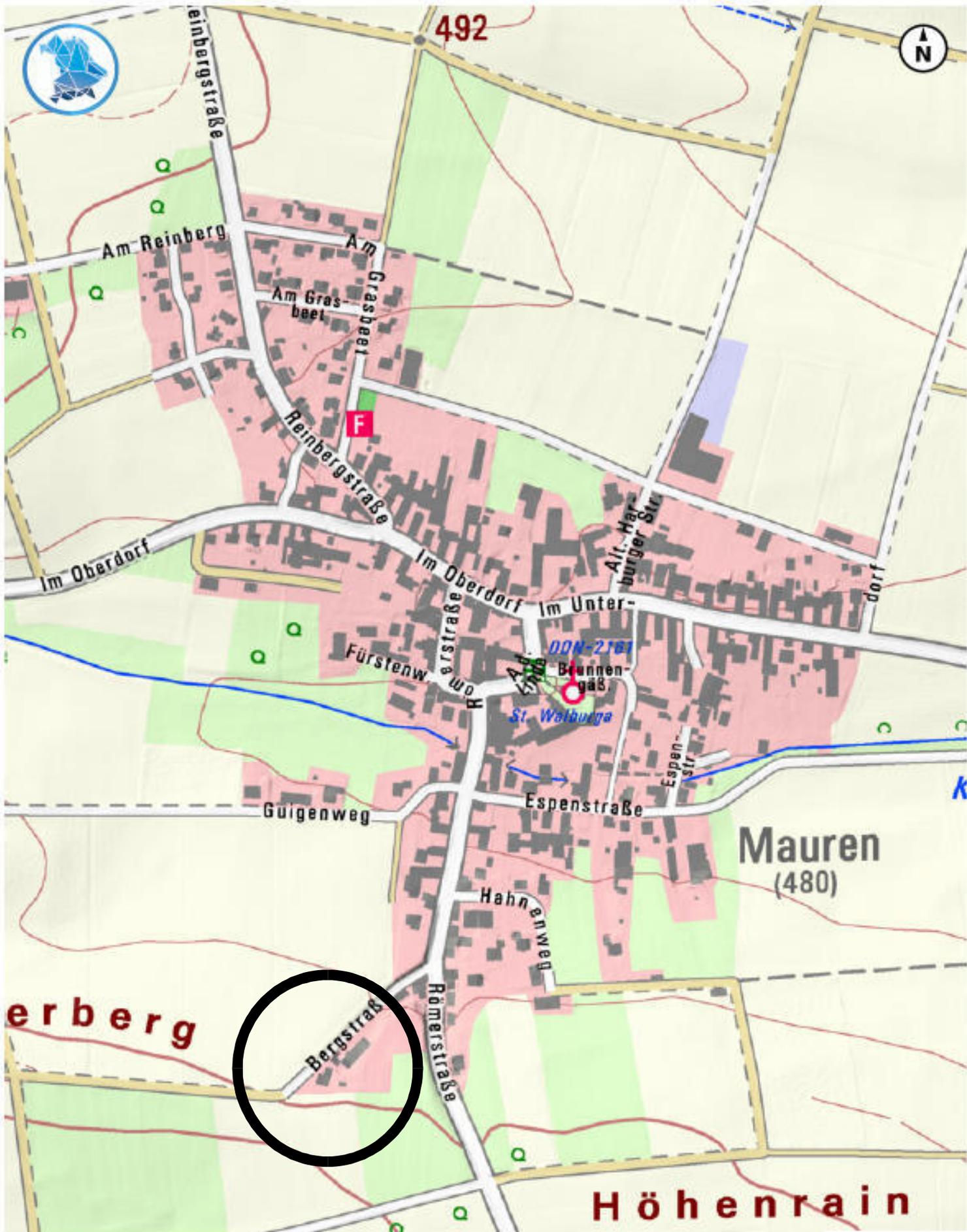


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 2 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025

ORTSPLAN

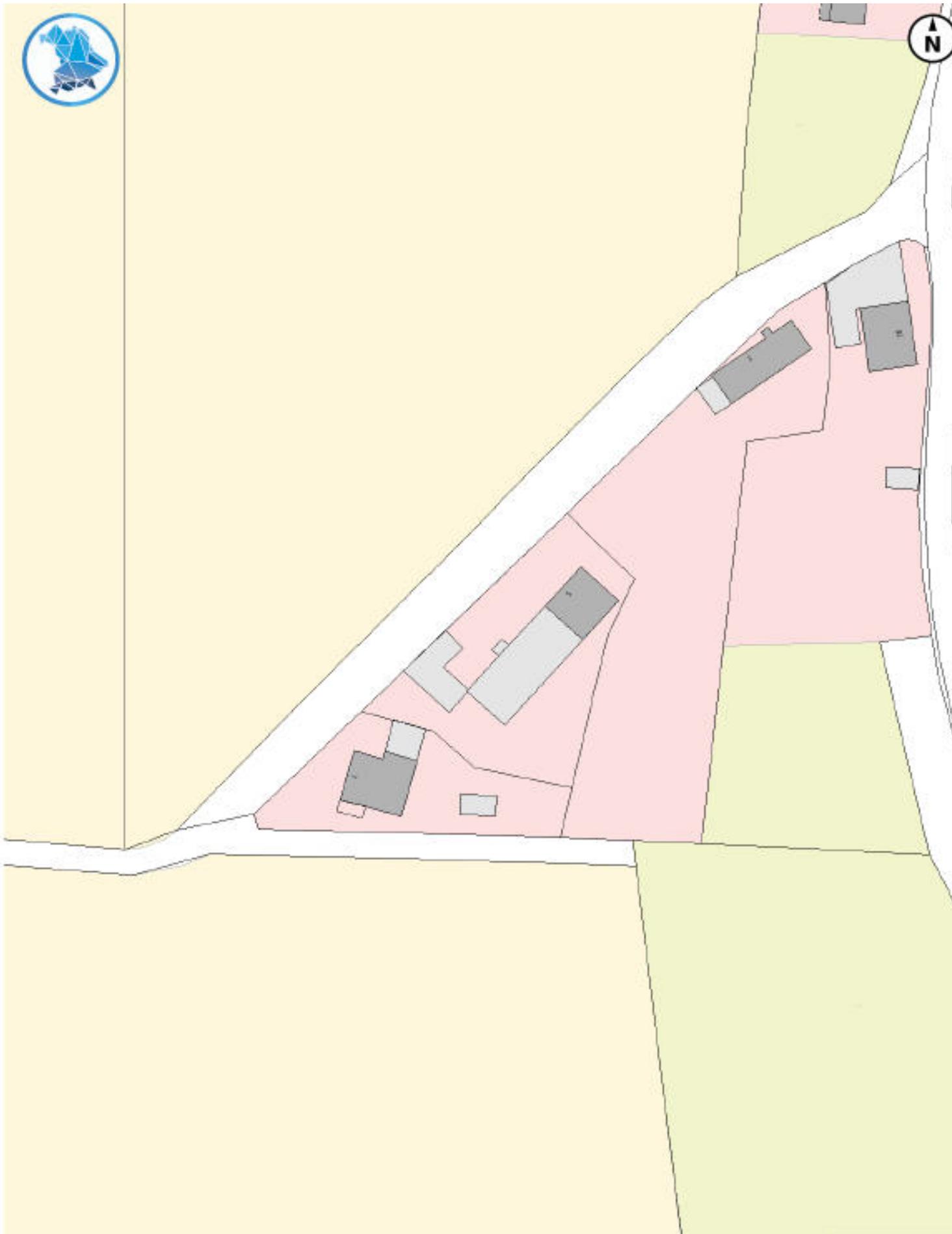


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 3 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025

LAGEPLAN



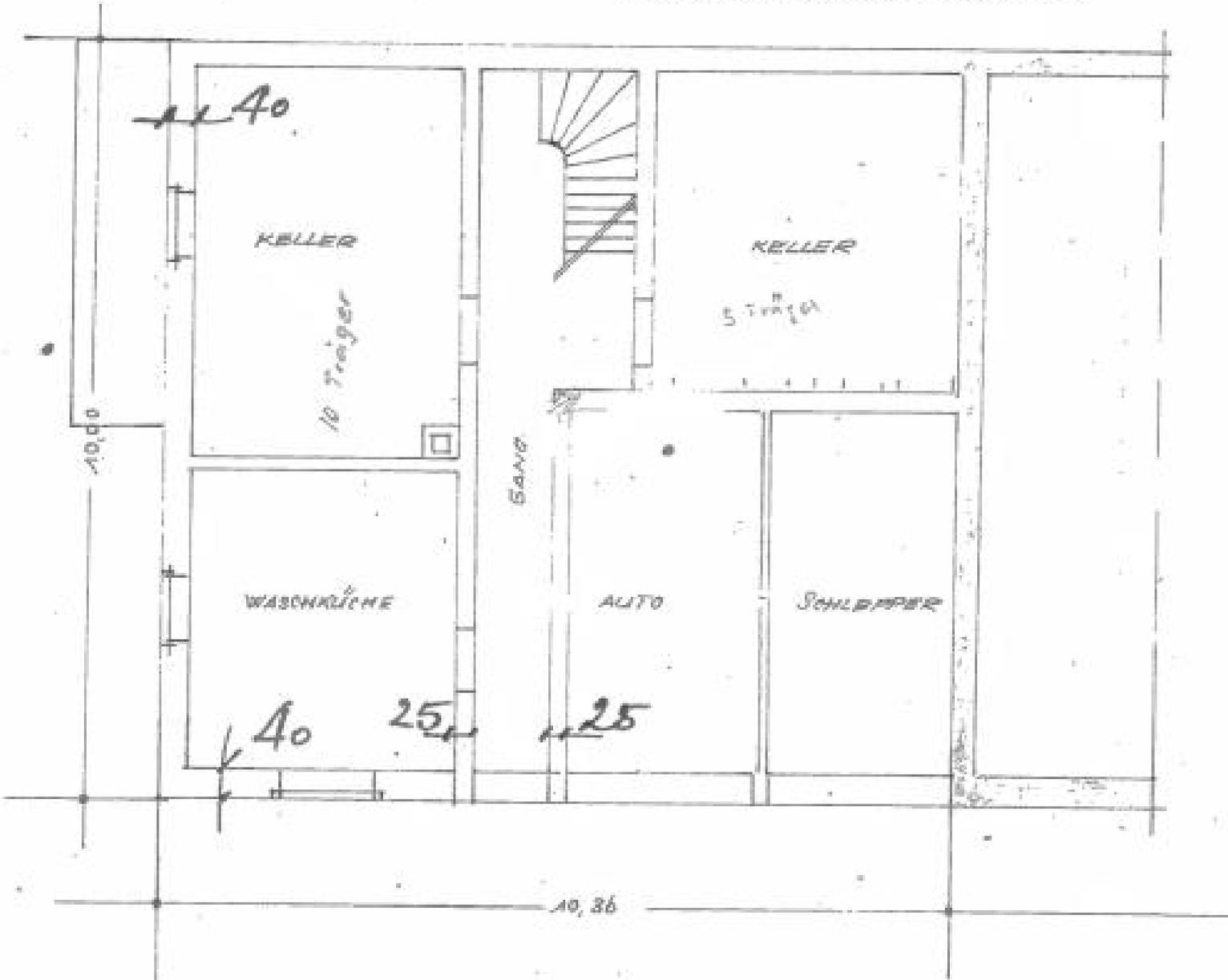
Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 4 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025

WOHNHAUS - GRUNDRISS KELLER

KELLERGEESCHOSS GRUNDRISS

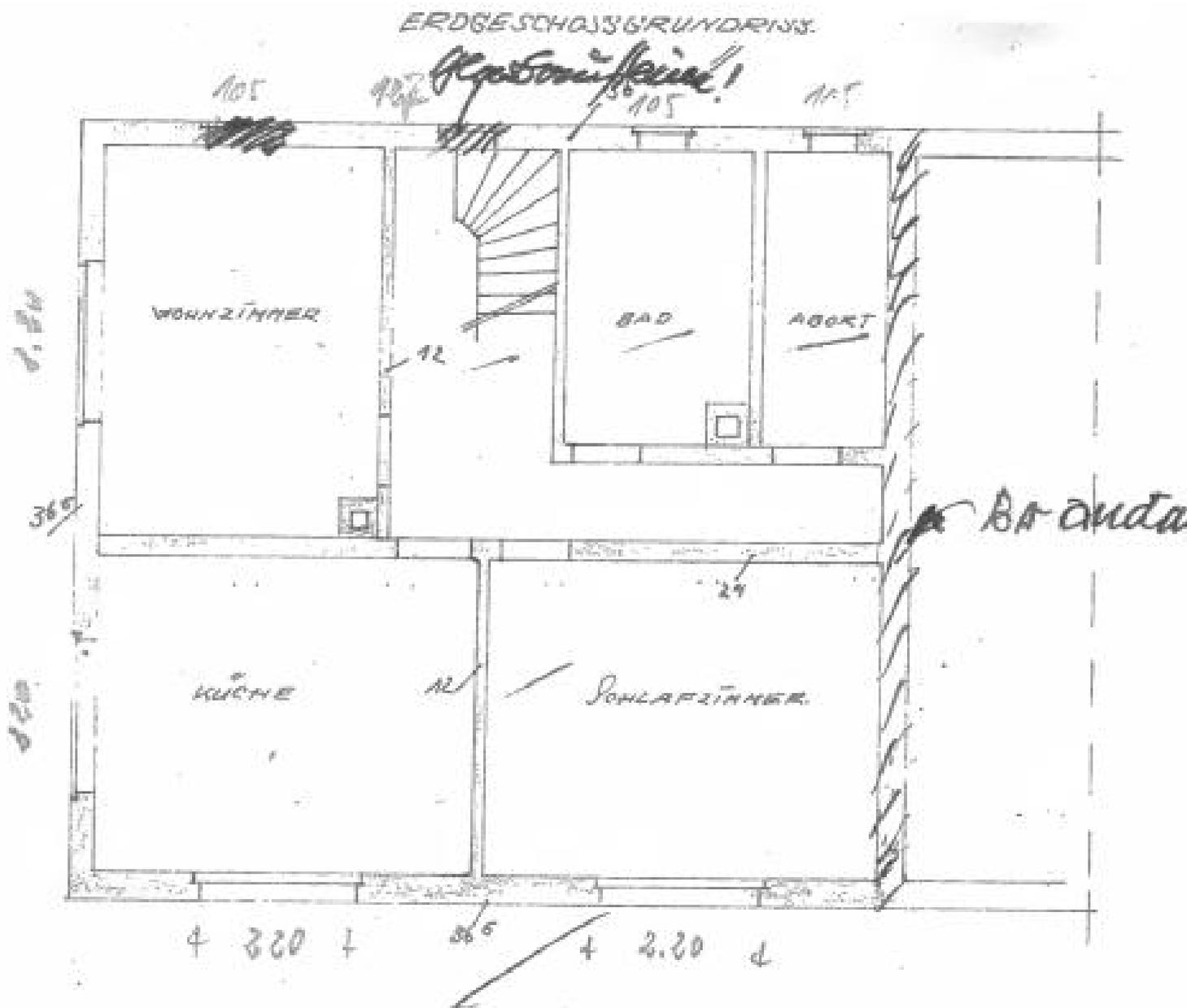


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 5 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025

WOHNHAUS - GRUNDRISS ERDGESCHOSS

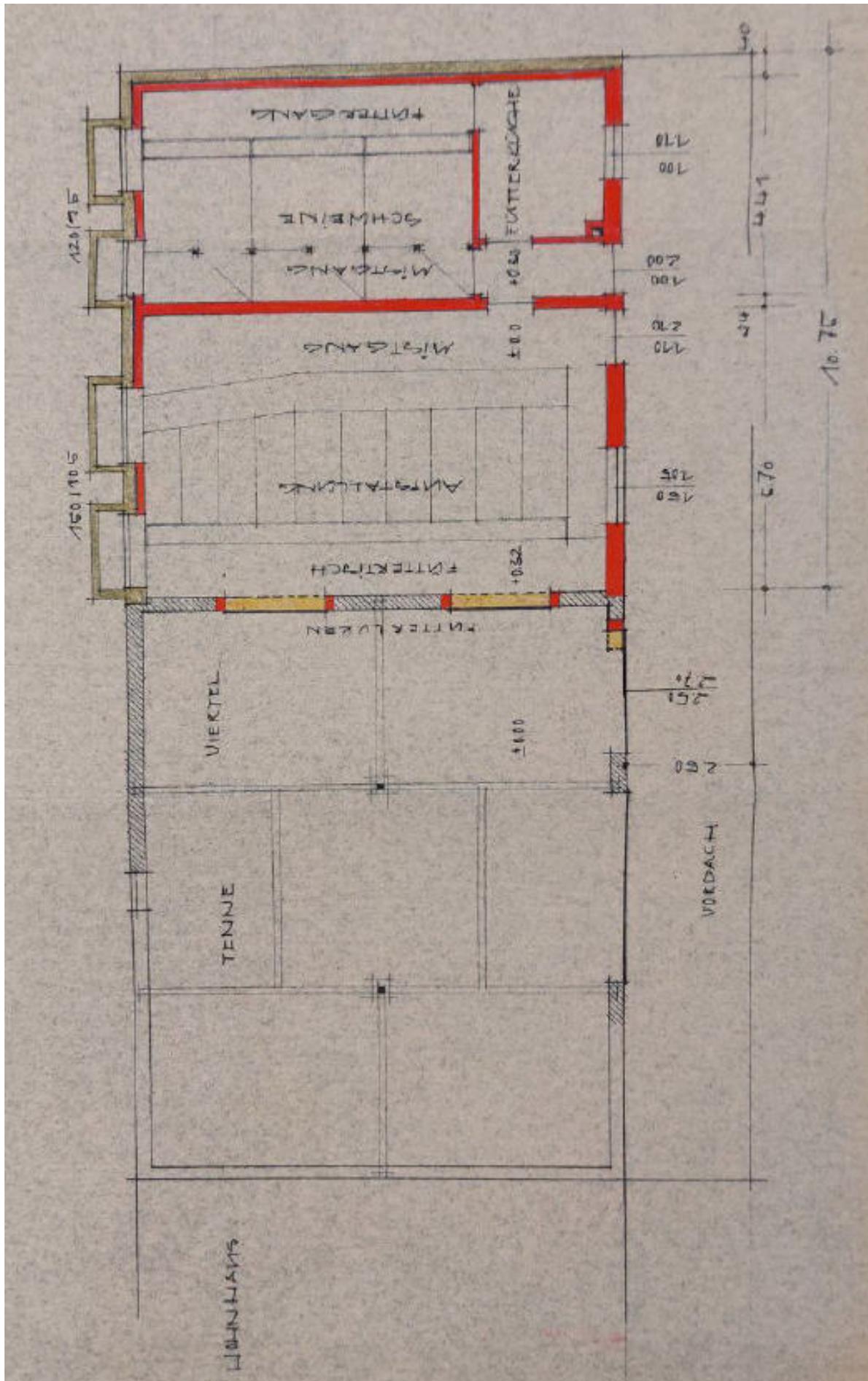


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 6 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025

SCHEUNE UND VIEHSTALL - GRUNDRISS

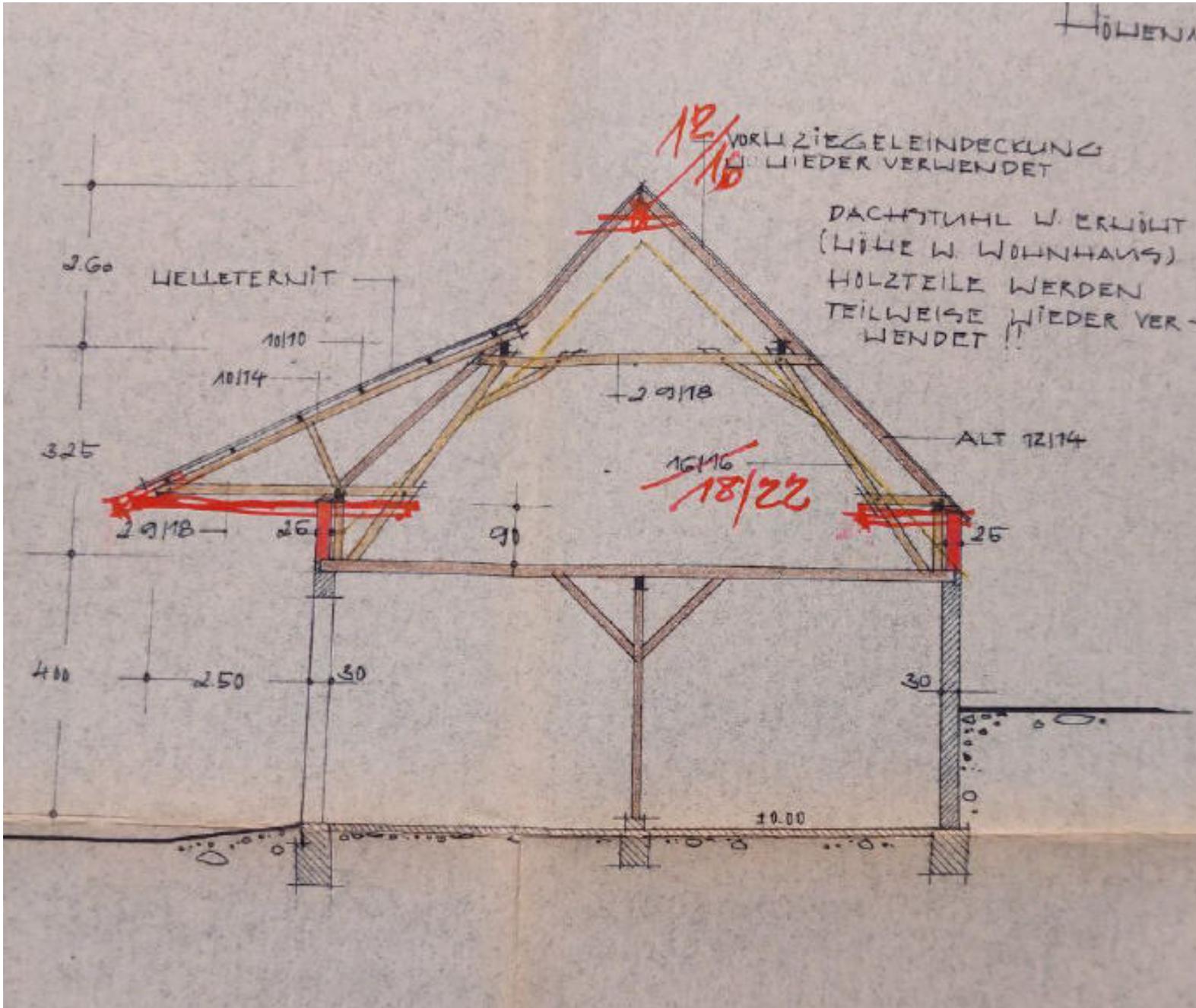


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 7 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025

VIEHSTALL - GEBÄUDESNITT 1

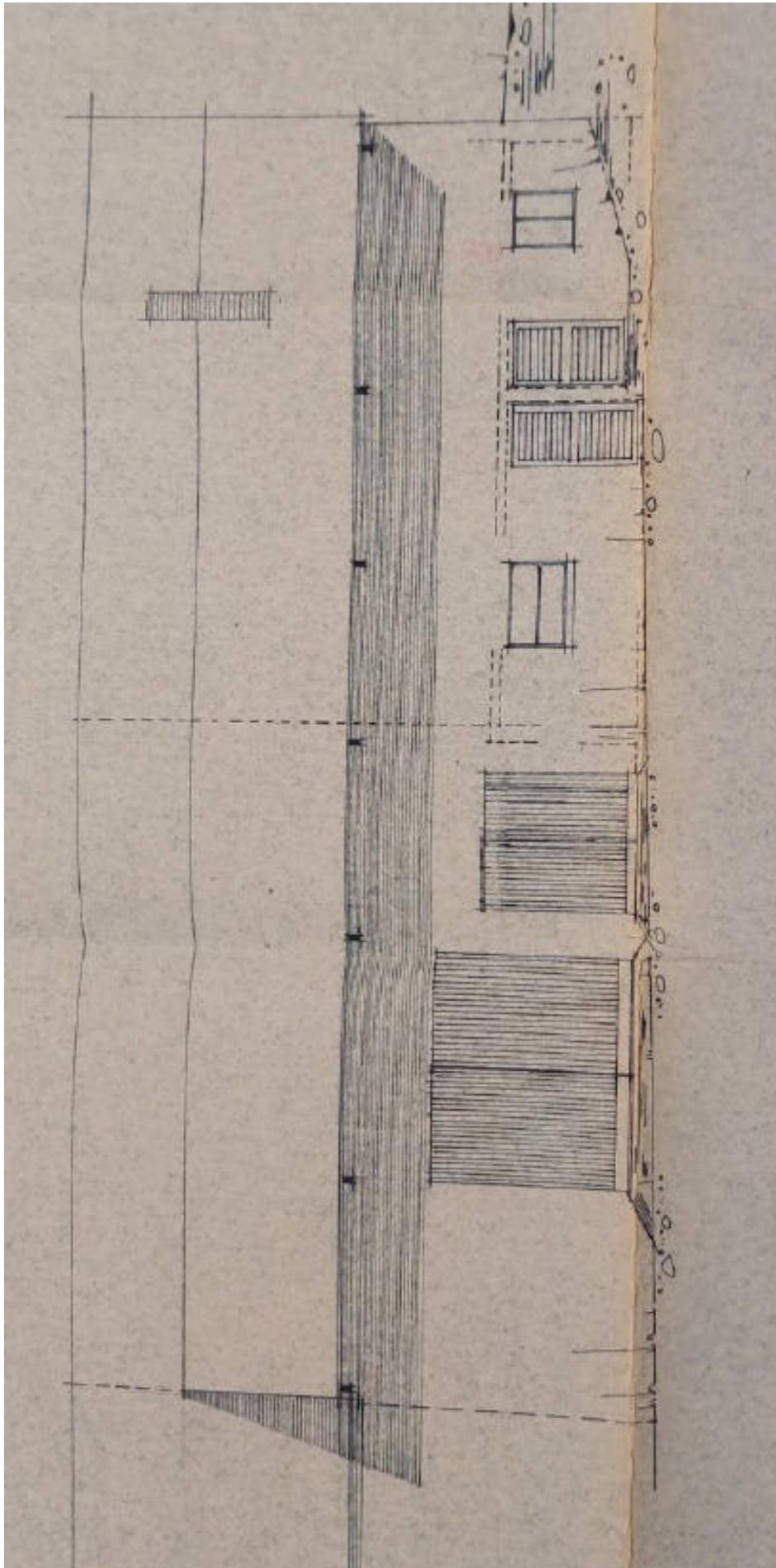


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 9 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025

VIEHSTALL - NORDWESTANSICHT

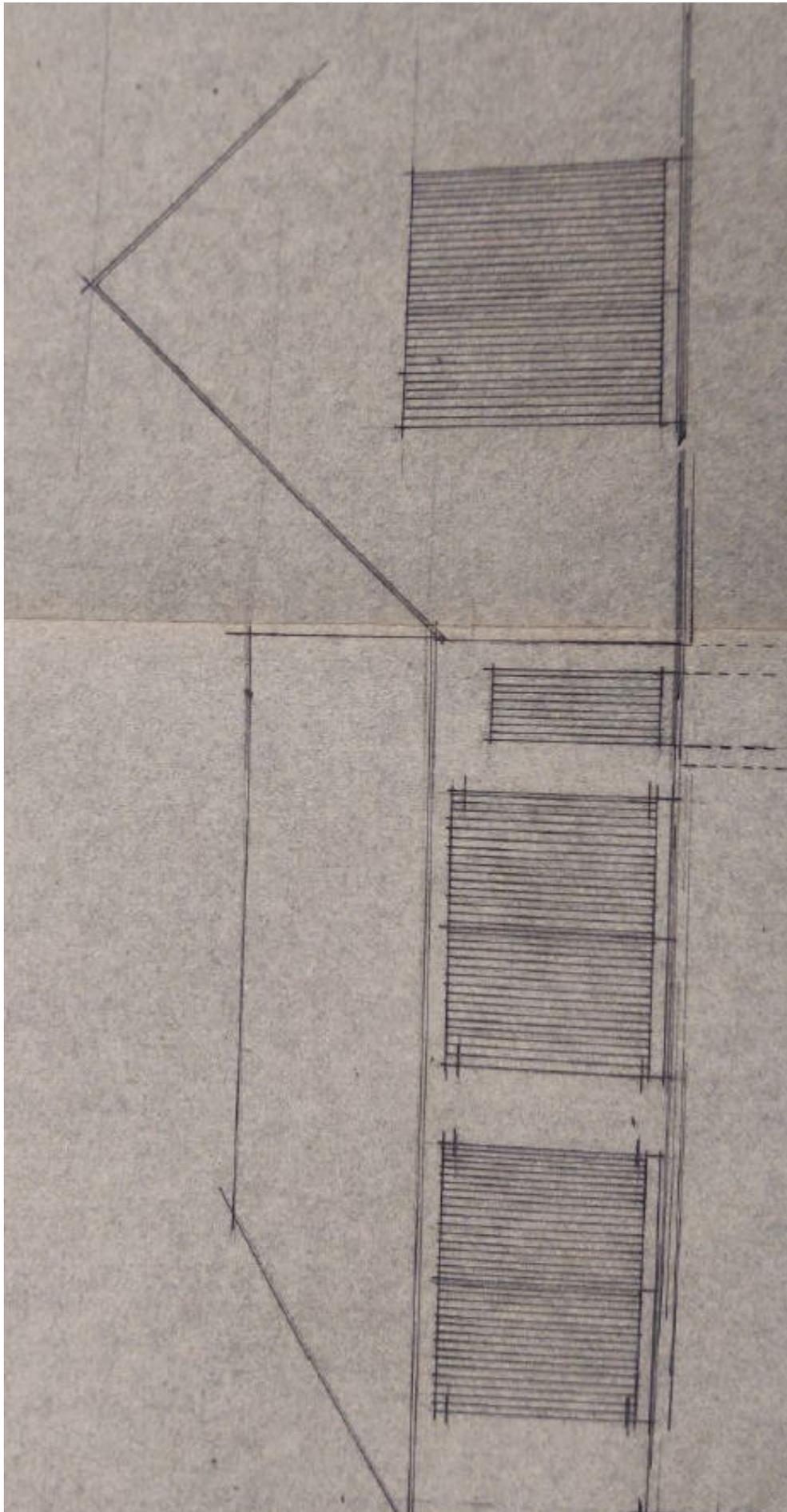


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 12 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025

GARAGE UND VIEHSTALL - SÜDWESTANSICHT



Anlage 13 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025

BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE UND DES BRUTTORAUMINHALTES NACH DIN 277

Wohnhaus

| | | | | |
|----|---------|-------|---|-----------------------|
| KG | 10,36 x | 10,00 | = | 103,60 m ² |
| EG | 10,36 x | 10,00 | = | 103,60 m ² |
| DG | 10,36 x | 10,00 | = | 103,60 m ² |

Bruttogrundfläche BGF 310,800 m²
=====

d. s. rd. 311 m²
=====

Garage

| | | | | | |
|----|---------|--------|--------|--------|------------------------|
| UG | 11,29 x | 6,80 + | 5,00 x | 4,79 = | 100,722 m ² |
| EG | 11,29 x | 6,80 + | 5,00 x | 4,79 = | 100,722 m ² |

Bruttogrundfläche BGF 201,444 m²
=====

d. s. rd. 201 m²
=====

Scheune/Stall

| | | | | |
|---------|---------|--------|--------|-------------------------|
| 22,75 x | 10,00 x | 4,60 | = | 1.046,50 m ³ |
| 22,75 x | 10,00 x | 5,25 x | 0,50 = | 597,188 m ³ |

Bruttorauminhalt BRI 1.643,688 m³
=====

d. s. rd. 1.644 m³
=====

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 1 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Grundstück FINr. 102 Bergstraße 5



Nordgiebel des Wohnhauses

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 2 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025

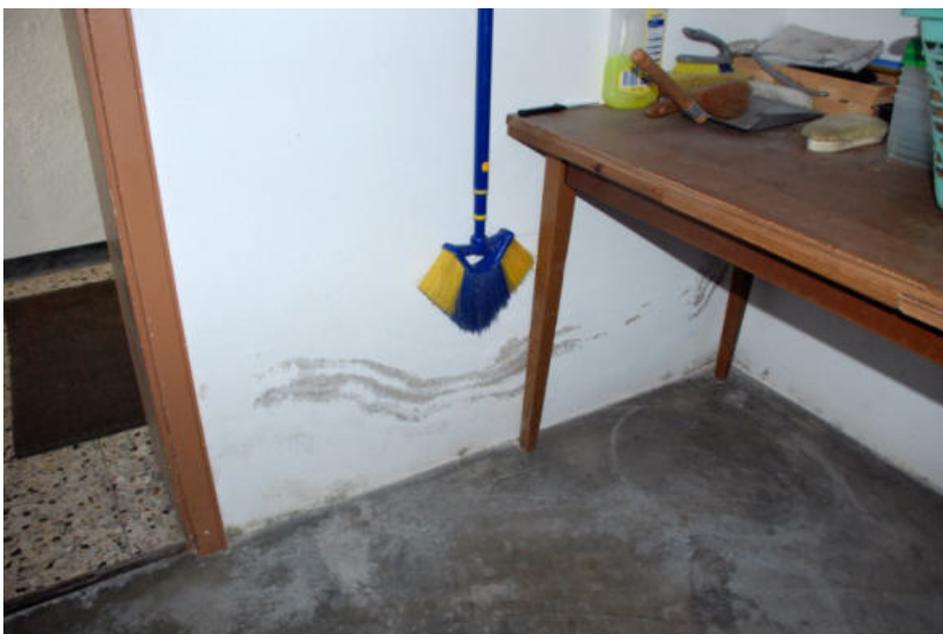


Nordwestliche Grundstückszufahrt und Westseite des Wohnhauses



Ostseite des Wohnhauses

Kellereingangsflur mit
Beheizungsmöglichkeit



Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Keller

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 4 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



WC im Keller



Warmwasserspeicher

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 5 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Keller



Flur im Erdgeschoß

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 6 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Küche



Wohnzimmer

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 7 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Wohnzimmer



Balkon

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 8 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Schlafzimmer



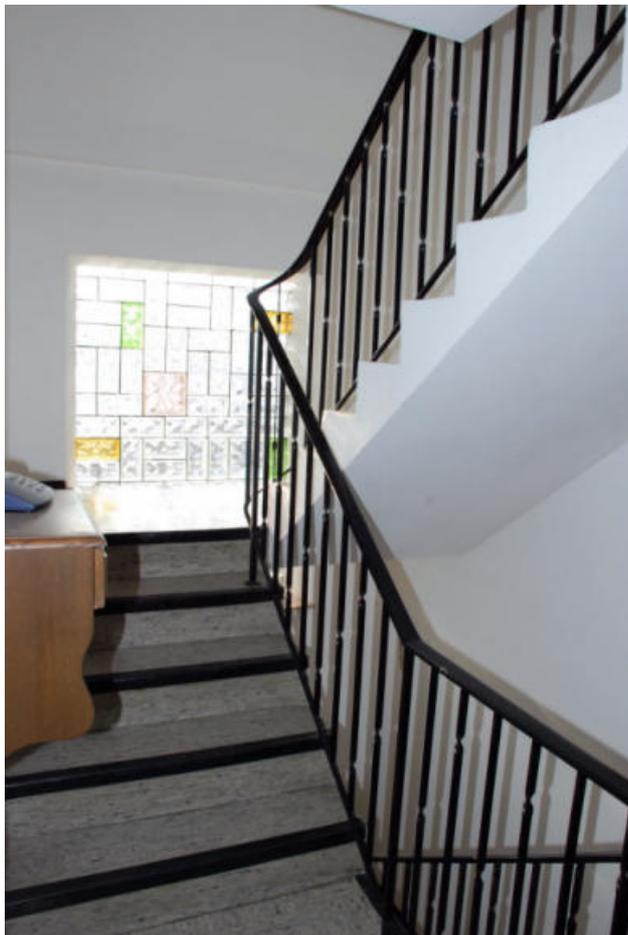
Bad im Erdgeschoß

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 9 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025

Zimmer im Erdgeschoß



Geschoßtreppe

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 10 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Zimmer im Dachgeschoß



Zimmer im Dachgeschoß

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 11 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025

Bad im Dachgeschoß



Dachspitz

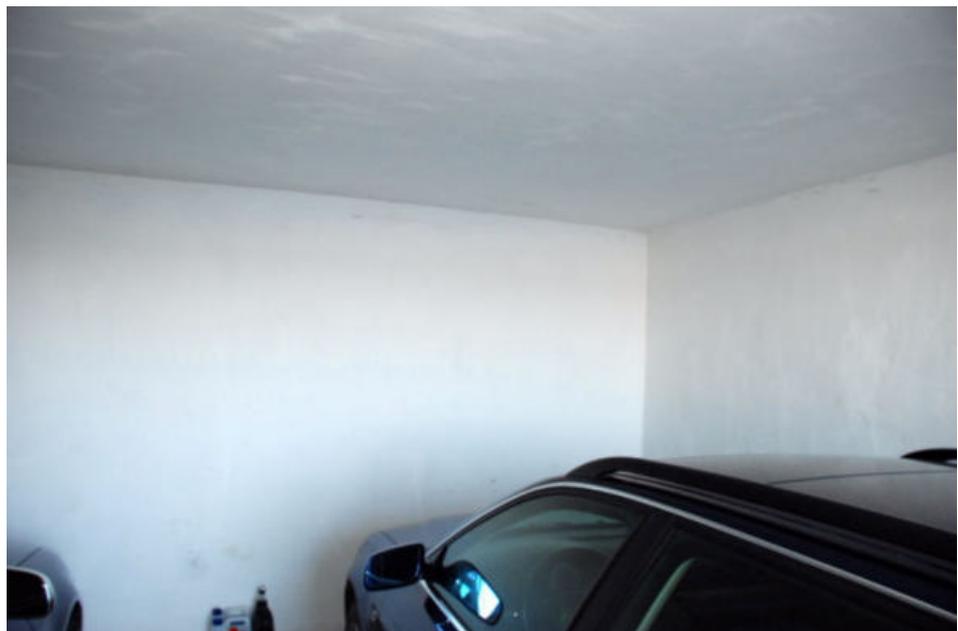
Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 12 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Versottungserscheinungen am Kamin



Garage im Wohnhaus

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 13 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Scheune und Stall



Ostseite der Scheune und des Stalls

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 14 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Scheune



wie vor

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 15 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Stall



wie vor

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 16 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Lagerraum im Stallgebäude

Lagerraum mit Putz- und Feuchtigkeitsschäden



Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 17 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Südwestliche Grundstückszufahrt



Südgiebel des Stallgebäudes

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 18 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Lagerraum im Stallgebäude



Garagengebäude

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 19 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Garagegebäude



Garage



Garage/Lagerraum



Treppe zum Obergeschoß der Garage

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 21 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Obergeschoß der Garage



Garage

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 22 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Garage



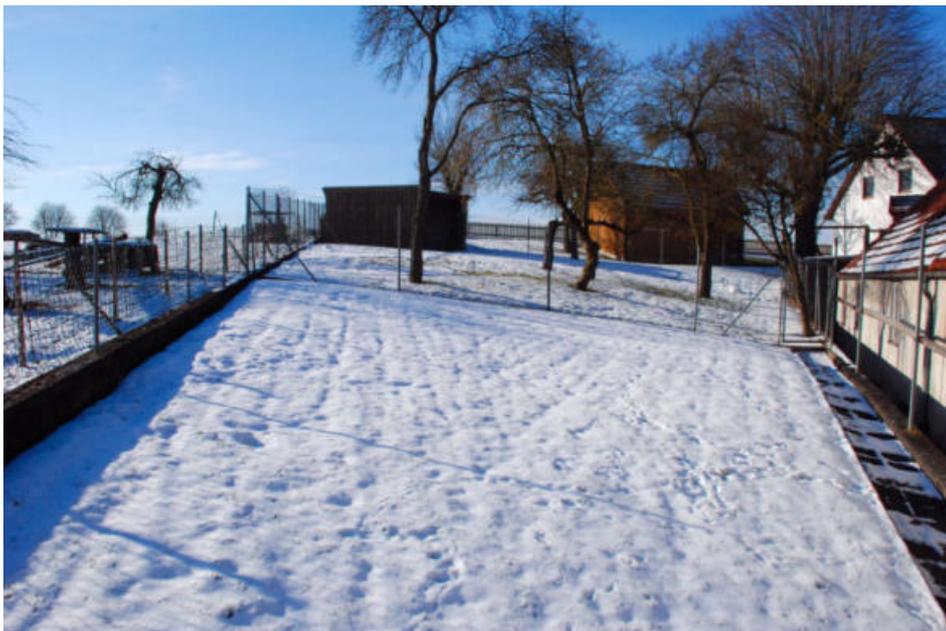
Südlicher Grundstücksbereich

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 23 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025

Betonstützmauer östlich
des Hauptgebäudes



Südöstlicher Grundstücksbereich

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 14 Blatt 24 zum Gutachten 2 K 51/24 vom 31.03.2025



Treppe nördlich des Wohnhauses



Ehemalige Güllegrube nördlich des Garagengebäudes